

Mogelijk maken

BESLUITVORMING AANGEHOUDEN

Een rapportage inzake
de vervangende nieuwbouw
voor het CVMBO “Morgen College”

Harderwijk, 28 mei 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding/aanleiding	3
1.1. Vervangende huisvesting	3
1.2. Stationsgebied	3
1.3. Onderwijsboulevard	3
2. Huidige gebouw	4
2.1. Verouderd gebouw	4
2.2. Doordecentralisatie (DDC)	4
2.3. Schoolgebouw gaat terug naar de gemeente	4
2.4. Herontwikkeling	5
3. Onderwijsinhoudelijk	6
3.1. CVMBO-MBO	6
3.2. Ononderbroken ontwikkeling	6
3.3. Weglek naar Amersfoort en Zwolle	6
4. Planvorming in Stationsgebied	7
4.1. MBO renovatie	7
4.2. CVMBO nieuwbouw	7
4.3. Relatie met projectontwikkelaars	8
4.4. Andere investeerders	8
5. Financieel perspectief	9
5.1. Bouwkosten totaal	9
5.2. Bouwkosten deel VMBO	9
5.3. Financiering bouwplannen	10
5.3.1. Bouwsom	10
5.3.2. Benodigde investering	10
5.3.3. Financieel overzicht	10
5.4. Bijkomende kosten	13
5.4.1. Aankoop perceel grond voor de bouw	13
5.4.2. Terugkoop Sytel-gebouw	14
5.5. DDC-evaluatie	14
5.6. Gelijkheidsbeginsel	15
6. Overzicht financieel (samengevat)	16
6.1. Directe kosten	16
6.2. Financiële risico's	16
7. Advies	18
7.1. Concept besluit	18

Bijlagen: pag 19 e.v.

1. Inleiding/aanleiding

1.1. Vervangende huisvesting

Van Landstede/Stichting Morgen College is het verzoek ontvangen om -ter vervanging van de huidige locatie aan de Sytel- vervangende huisvesting te realiseren in het Stationsgebied (Weiburg).

In dat gebied staat de MBO-afdeling en een geïntegreerde huisvesting van VMBO en MBO heeft onderwijskundige voordelen: er kan een onderbroken ontwikkeling plaatsvinden van leerlingen in het VMBO en een geleidelijke doorstroming naar het MBO.

Om de plannen¹ verder vorm en inhoud te geven is op 18 september 2020 een intentieverklaring² ondertekend, waarin de ambities zijn opgenomen. Vanaf die tijd is er veel onderzocht, overlegd, afgestemd, teruggekoppeld en hebben al deze inspanningen geleid tot het voorstel, dat nu aan de orde is.

1.2. Stationsgebied

Huisvesting van techniekonderwijs in het stationsgebied heeft een positieve impuls voor de ontwikkelingen in het gebied. Een combinatie van school, werk en verblijven verhoogt de beleving van een dergelijk centraal gebouw in Harderwijk.

Daarnaast is een school in de nabijheid van een knooppunt van openbaar vervoer een meerwaarde voor de bereikbaarheid van het onderwijs. Zeker in verband met de toestroom van de leerlingen uit de omgeving heeft dit een meerwaarde.

1.3. Onderwijsboulevard

Huisvesting van het VMBO en MBO in het Stationsgebied is een eerste stap om te komen tot een onderwijsboulevard: op dit moment worden er plannen gemaakt om ook schooldelen van Educare hier (wellicht) te gaan huisvesten, ter vervanging van gebouwen elders.

¹ Bijlage 1: Scenario's

² Bijlage 2: Intentieovereenkomst

2. Huidige gebouw

2.1. Verouderd gebouw

Hoewel het gebouw technisch gesproken nog zeker aan de NEN2767-norm kan voldoen (is het gebouw “af”?) zijn er meerdere redenen om toch te opteren voor een vervangende nieuwbouw van de school.

Het huidige gebouw aan de Sytel 2 is een gebouw uit de jaren 60/70 van de vorige eeuw. Een typische “ambachtsschool ontwerp” dat in veel plaatsen staat (of inmiddels: heeft gestaan). Betonnen kolommen, recht-toe-recht-aan en weinig mogelijkheden om aan te passen aan de huidige wensen m.b.t. hedendaags onderwijs.

Qua energiesituatie een gebouw dat fors meer energie vraagt dan het gemiddeld verbruik in schoolgebouwen. Bovendien (zeker met de nieuwe corona-inzichten) blijkt dat de het gebouw lastig te ventileren is.

2.2. Doordecentralisatie (DDC)

Onder de strekking van de afspraken die zijn gemaakt binnen de doordecentralisatie kunnen schoolbesturen zelfstandig binnen de regelgeving terzake en binnen de financiële kaders keuzes maken.

Omdat er hier sprake is van 2 verschillende financieringsstromen (MBO: die een directe bekostiging heeft van rijk naar schoolbestuur en VMBO die een structuur kent, waarin de gemeente de middelen van het rijk ontvangt) is een nauwe afstemming tussen schoolbestuur en gemeente zeker gewenst.

Daarnaast is de gewenste locatie zeker ook reden om nauw overleg met elkaar te voeren. De totaalinvulling van het Stationsgebied verdient deze brede aandacht en afgestemde aanpak.

2.3. Schoolgebouw gaat terug naar de gemeente

Het huidige gebouw aan de Sytel wordt -op basis van de DDC-afspraken- tegen de boekwaarde van het schoolbestuur teruggekocht. De ondergrond komt “om niet” terug naar de gemeente.

Na terug levering is de gemeente aan zet om een invulling voor het terrein te vinden.

Uitzondering hierop is de situatie waarin de gemeente aangeeft geen belangstelling te hebben voor de opstal: in dat geval heeft het schoolbestuur het recht om de opstal zelf te verkopen en met de opbrengst ervan de financiële verplichting op het pand te (kunnen) voldoen. De nieuwe eigenaar zal dan in overleg met de gemeente moeten treden over (o.a.) de bestemming van het perceel en de (eventuele) verwerving van de grond.

Over de wijze van afschrijven van opstallen zijn in de DDC-overeenkomsten (2011) afspraken gemaakt: (40 jaar lineair afschrijven van de huisvestingsinvesteringen) deze worden hierin gevolgd.

De opbrengst van de verkoop van de kavel + opstal kan mogelijk worden aangewend om de restant boekwaarde van het schoolgebouw aan de Stichting Christelijk VMBO Harderwijk e.o.³ te vergoeden.

2.4. Herontwikkeling

De herontwikkeling van het vrijkomende terrein zal door (of via) de gemeente plaatsvinden. Zoals hiervoor aangegeven is de ondergrond geen eigendom van Landstede; de gemeente heeft derhalve zelf de keuze in de herontwikkeling van het terrein.

³ Ter verduidelijking:

- **Landstede** is de overkoepelende organisatie
- De **Stichting Christelijk VMBO Harderwijk e.o.** is het schoolbestuur
- **Morgen College** is de naam van de CVMBO school

3. Onderwijsinhoudelijk

3.1. CVMBO-MBO

Het VMBO en MBO zijn nu (nog) in zelfstandige, van elkaar gelegen gebouwen gehuisvest. Als straks beide scholen onder 1 dak, in een gebouw zijn gehuisvest, kan een uitwisseling van expertise, capaciteit, mogelijkheden plaatsvinden en kan de bedrijfsvoering van de beide schoolsoorten veel efficiënter plaatsvinden.

Juist in het techniekonderwijs zijn duurdere praktijklokalen noodzakelijk. Nu deze beide scholen ver van elkaar verwijderd zijn, is een gemeenschappelijk gebruik thans (nagenoeg) niet aan de orde: als de beide scholen straks in elkaar nabijheid zijn gesitueerd, is een gezamenlijk gebruik beter te organiseren.

3.2. Ononderbroken ontwikkeling

Naast het beter gebruik van de huisvesting heeft een ononderbroken ontwikkeling van leerlingen ook meer kansen: wanneer de leerling er aan toe is, kan een overstap worden gemaakt van VMBO naar MBO, eventueel in een beperkt aantal lessen. Op deze manier ontstaat een vorm van "gepersonaliseerd onderwijs", dat beter aansluit bij de behoefte, het tempo en de interesses van de leerlingen. De visie is ook opgenomen in het rijksbeleid en vastgelegd in de gemeentelijke onderwijsvisie.

3.3. Weglek naar Amersfoort en Zwolle

Het VMBO en MBO ondervinden een stevige concurrentie vanuit omliggende gebieden. Van veel MBO leerlingen is bekend dat die na hun VMBO hun MBO opleiding in Zwolle of Amersfoort (ver)volgen.

Door nu een sterke profilering in VMBO en MBO-doorstromen te bieden wordt verwacht dat meer leerlingen na het VMBO ook de MBO-opleiding in Harderwijk zullen volgen.

In de onderwijsvisie is opgenomen dat het wenselijk is om de leerlingen uit Harderwijk ook onderwijs aan te bieden in Harderwijk; deze ontwikkeling sluit hier naadloos op aan.

Mede gelet op de vele bedrijven die Harderwijk telt (en de toekomstige werkgevers van deze leerlingen zouden kunnen zijn) verdient het aanbeveling om de leerlingen in Harderwijk hier goed op te leiden en ook hier hun stages in te laten vullen. Ook voor de bedrijven is dit een winstpunt om een sterk techniekonderwijs te blijven behouden voor Harderwijk.

4. Planvorming in stationsgebied

4.1. MBO renovatie

In eerste aanleg was het plan om voor zowel het VMBO als het MBO-deel in nieuwbouw vorm te gaan geven. Hierop was de intentieverklaring gebaseerd. Al snel bleek dan nieuwbouw voor het MBO-deel niet aan de orde kon zijn. De kosten waren dermate hoog, dat de verplichtingen die hieruit ontstonden niet gedragen konden worden: bovendien liep deze verplichting tegen de grenzen van de OCW-toets aan.

Daarom is de nieuwbouw ambitie verlaten voor het MBO-deel.

De eerder gecalculeerde bouwsom voor nieuwbouw (€ 30 miljoen) is hierdoor teruggebracht tot de kosten voor renovatie/aanpassingen (ten bedrage van € 23,8 miljoen)

4.2. CVMBO nieuwbouw

Voor het VMBO-deel is daarentegen nog steeds het uitgangspunt van nieuwbouw gehanteerd in de ontwikkeling van de plannen. Hiermee is (op ramingsbasis) een bedrag gemoeid van € 17 miljoen.

Een tweede optie is het renoveren van het huidige pand aan de Sypel, maar dan worden de voordelen van huisvesting onder 1 dak niet behaald.

Verbouwmogelijkheden van de bestaande/huidige onderwijsgebouwen in het Stationsgebied, die eigendom zijn van Landstede, t.b.v. VMBO zijn niet nader uitgewerkt. De gebouwen zijn dermate oud (MBO-deel), zowel bouwkundig als qua indelingsmogelijkheden dat eigenlijk sloop en nieuwbouw de enige voor de hand liggende optie is.

Indien wordt geopteerd voor een combinatie van nieuwbouw voor VMBO in combinatie met verbouw voor het MBO, is hieraan een "prijskaartje" verbonden van € 17 miljoen: welk bedrag voor rekening van de gemeente zou komen, althans qua bekostigingslijn.

Echter, aangezien er binnen het VO en VSO van Harderwijk een doordecentralisatie-afpraak geldt, is niet de gemeente de aangewezen partij om te financieren, maar is de Stichting Christelijk VMBO Harderwijk e.o. zelf aan zet om de financiering te arrangeren.

Ditzelfde deden ook de andere schoolbesturen (RSG, CCNV en Educare) in eerdere huisvestingsvraagstukken. Overigens mag de gemeente op basis van wet- en regelgeving geen geldleningen verstrekken.

In het huidige gebouw van het CVMBO is ook de Verschoorschool ondergebracht. In de nieuwe situatie is erin voorzien dat deze situatie ook na nieuwbouw weer eenzelfde zou zijn.

De Verschoorschool draagt de huisvestingsgelden (DDC-middelen) hiervoor (nagenoeg volledig) af aan Landstede: Landstede verzorgt (ook straks) de huisvesting voor de Verschoorschool.

De verdere financiële verdieping treft u aan in het hoofdstuk “Financieel perspectief”

4.3. Relatie met projectontwikkelaars

Over de invulling van het Stationsgebied zijn overleggen geweest met 2 beleggers en projectontwikkelaars over de realisatie van de huisvesting voor VMBO/MBO in het gebied. Helaas hebben deze gesprekken niet het resultaat opgeleverd dat deze “derden/ontwikkelaars” in de huisvestingplannen gaan participeren.

Een bredere invulling met b.v. winkeltjes in de plint (b.v. gerund met inzet van leerlingen VMBO/MBO) en b.v. woningen boven op de school zou een denkbare optie zijn geweest. Deze ideeën hebben helaas (nog) geen werkelijkheid mogen worden.

Op dit moment is een derde ontwikkelaar aan het opstellen om een geheel nieuw multi-functioneel schoolgebouw door te rekenen. In dit geval zal Landstede niet hoeven te financieren en alleen huur te betalen. Wel is een belangrijk punt hoe dan om te gaan met de ondergrond die nu van Landstede is en in een dergelijke constructie van eigenaar wisselt.

4.4. Andere investeerders

In de aanloopfase naar deze besluitvorming zijn primaire gesprekken gevoerd met de provincie en met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven. Hoewel deze gesprekspartners positief zijn over deze ontwikkelingen, heeft het nog geen concreet resultaat (in pecuniair of toezeggingen) opgeleverd.

Zodra de bouwplannen van Landstede/ Morgen College meer duidelijk zijn en er concretere beelden zijn, worden deze contacten weer opgepakt.

5. Financieel perspectief

5.1. Bouwkosten totaal

In de oorspronkelijke opzet van de scenario's werden de volgende mogelijkheden onderscheiden: (voor de detaillering wordt verwezen naar bijlage 1)

Scenario 1	Nieuwbouw MBO: € 30,4 miljoen Nieuwbouw VMBO: € 17,3 miljoen Totaal € 47,7 miljoen
Scenario 2	Nieuwbouw MBO: € 14,2 miljoen Upgrading MBO: € 9,6 miljoen Nieuwbouw VMBO: € 17,3 miljoen Totaal € 41,2 miljoen
Scenario 3a	Nieuwbouw MBO: € 14,2 miljoen Upgrading MBO: € 9,7 miljoen Verbouw VMBO: € 3,6 miljoen Gedeeltelijke nieuwbouw VMBO: € 8 miljoen Totaal € 35,6 miljoen
Scenario 3b	Nieuwbouw MBO: € 14,2 miljoen Upgrading MBO: € 9,7 miljoen Verbouw VMBO: € 1,9 miljoen Gedeeltelijke nieuwbouw VMBO: € 8 miljoen Totaal € 34 miljoen

5.2. Bouwkosten deel VMBO

Omdat primair wordt geopteerd voor een samenhang tussen VMBO en MBO (Symbiose tussen beide soorten) is door Landstede gekozen om scenario 2 verder uit te werken.

Scenario 1 bleek, zoals eerder aangedragen, te ambitieus in relatie tot de middelen en de financiële polsstok van Landstede; uitgaande van de financiële normering, zoals die worden gesteld door het ministerie, is dit een te grote last voor het MBO. Scenario 3a en 3b had zeker niet de voorkeur, omdat hierin de onderwijskundige meerwaarde niet volledig tot uiting komt.

Dit betekent echter niet dat scenario en 3a en 3b absoluut niet tot uitvoer gebracht zouden kunnen worden maar deze keuzes hebben ontegenzegglijk een onderwijskundige beperking.

Scenario 2 heeft voor de gemeente Harderwijk behoorlijke (financiële) gevolgen voor de gemeente Harderwijk: deze worden in het navolgend hoofdstuk "financiering bouwplannen" nader uiteen gezet.

5.3. Financiering bouwplannen

5.3.1. Bouwsom

In de uitwerking van de plannen wordt alleen een uiteenzetting gepresenteerd van de bouwplannen van het VMBO-deel.

Immers, de gemeente Harderwijk is alleen voor het VMBO-deel de “financiële partner” door middel van de afspraken binnen de doordecentralisatie; Landstede is zelf verantwoordelijk voor de bekostiging van het MBO-deel (via rechtstreeks bekostiging vanuit het rijk).

De plannen worden hieronder dus uiteengezet op basis van de benodigde bouwsom voor nieuwbouw van alleen het VMBO-deel: in casu: € 17 miljoen

5.3.2. Benodigde investering

In de opzet voor vervangende nieuwbouw wordt alleen rekening gehouden met de bouwkosten: als het een geheel nieuwe school zou zijn geweest, dan had ook rekening gehouden moeten worden met eerste inrichting voor meubilair en onderwijsleerpakket. Omdat deze bouw situatie een vervangende bouw van een bestaande school betreft is alleen de fysieke bouw aan de orde: voor de inrichting e.d. dient de school zelf zorg te dragen.

5.3.3. Financieel overzicht

Het financieel overzicht dat van toepassing is, is als volgt weer te geven. (de nummering voor de bedragen corresponderen met de uitleg die onder het schema per nummer wordt gegeven.)

nr.	beschrijving	calculatie		bedrag
1	bouwsom			€ 17.000.000
2	benodigde investering			€ 11.000.000
3	DDC vergoeding	669	leerlingen	
		€ 594	per leerling	€ 397.446
4	vergoeding Verschoorschool			€ 27.565
5	inkomsten			€ 425.011
6	aflossing	40	jaar	€ 275.000
7	rente	0,50%		€ 55.000
8	andere huisvestingskosten:			
9	- WOZ	€ 26.619		
10	- verzekeringen	€ 17.220		
11	- huur gymzalen ⁴	€ 70.000		
				€ 143.839
12	uitgaven			€ 443.839

⁴ Vooralsnog wordt (op basis van het actuele leerlingenaantal) uit gegaan van 80 uur gebruik (dat regulier dan in 2 zaaldelen moet worden aangeboden). Mocht blijken (op basis van het aantal leerlingen) dat het aantal klokuren bewegingsonderwijs hoger ligt dan 80 uur per week, dan kan moet het aantal zaaldelen met 1 worden verhoogd en is de zaalhuur dan in totaliteit circa € 100.000,- per jaar.

13	verschil			€ (18.828)
14		50%	gemeente	€ (9.414)
15		50%	Landstede	€ (9.414)
16	Te bekostigen uit exploitatie (Landstede)			€ 6.000.000
17	aflossing	20	jaar	€ 300.000
18	rente	0,50%		€ 30.000
19	totaal			€ 330.000

Verklaringen van de regel (nummers)

1. De bouwsom voor energieneutrale nieuwbouw van het VMBO-deel wordt geraamd op (maximaal) € 17 miljoen.
2. Landstede geeft aan dat ongeveer € 11 miljoen als te financieren investering haalbaar is binnen de OCW-normen. Het verschil tussen de bouwsom en benodigde investering wordt verklaard door het gegeven dat een deel van de investering (door Landstede) uit de exploitatie kan worden bekostigd (regels 16 t/m 19). Het is ons niet bekend waarop deze normering is gebaseerd. In ieder geval is duidelijk dat -met de huidige bouwprijzen- het gebouw niet voor 11 miljoen gerealiseerd kan worden.
3. a. Op dit moment bedraagt de jaarlijkse vergoeding per leerling € 428,59 per jaar (* 669 leerlingen = € 286.727,-).
b. In de opzet wordt uitgegaan van het verhogen van deze DDC-vergoeding tot een bedrag van € 594,09 per leerling. (* 669 leerlingen = € 397.446).
De kosten in de bouwwereld zijn de laatste jaren behoorlijk gestegen, terwijl de rijksvergoeding voor onderwijshuisvesting hierin achterblijft. De VNG heeft aan de gemeenten geadviseerd om de bouwnormen (vanaf 2019) met 40% te verhogen: de minister heeft echter nog niet besloten om deze 40% ook aan de hoogte van de algemene uitkering toe te voegen.
Indien de gemeente besluit om deze 40% aan het bedrag per leerling toe te voegen, heeft dit ook gevolgen voor de hoogte van de vergoeding van de andere schoolbesturen voor VO en VSO.
Deze zaak wordt verder uitgewerkt onder de paragraaf "gelijkheidsbeginsel". (zie: Paragraaf 5.6)
4. Bij de inkomsten is de huisvestingsvergoeding van de Verschoorschool opgenomen. Op dit moment, maar ook in de nieuwe situatie, wordt via het VMBO ook onderdak geboden aan de Verschoorschool. De DDC-vergoeding die de Verschoorschool hiervoor ontvangt wordt

(grotendeels) doorbetaald aan de Stichting Morgen College (kan worden beschouwd als een “huurbijdrage” voor het gebruik van de gebouwen van het VMBO).

5. De totale inkomsten, zoals die becijferd zijn, worden bepaald op (jaarlijks) € 425.011,-.
6. De jaarlijkse lasten op basis van een 40-jarige afschrijving zijn hier verantwoord. In de eerdere opzet gingen we uit (aansluiten bij de verordening Harderwijk, waarin werd vermeld dat “we” afschrijven op basis van de levensduur van de investering) van een afschrijvingstermijn van 60 jaar; de accountant van Landstede heeft aangegeven hier niet mee in te kunnen stemmen en geeft aan dat de 40-jarige termijn van toepassing is.

In de raadscommissie (11-03-2021) is hierover een vraag gesteld. Om inzichtelijk te maken wat de meerkosten van deze voorschriften zijn, is onderstaand overzicht verstrekt:

Lening 17 miljoen	60 jaar	40 jaar
Aflossing	€ 283.333,-	€ 425.000,-
Rente (1%)	€ 170.000,-	€ 170.000,-
Jaarlast	€ 453.333,-	€ 595.000,-

Uitgaande van de totale investering van € 17 miljoen betekent “de opdracht voor deze kortere aflossingsperiode een verhoging van de jaarlasten van ± € 150.000,- per jaar; echter wel gedurende 40 jaar i.p.v. 60 jaar.

7. Vreemd vermogen aantrekken is op dit moment relatief goedkoop. Uitgaande van de huidige situatie wordt in deze opzet rekening gehouden met een rentepercentage van 0,5%.
8. Naast de financiering van de gebouwen wordt uit de onderwijshuisvestingsvergoeding nog een aantal andere zaken bekostigd (9 t/m/11):
9. WOZ: Als eigenaar van de gebouwen ontvangt een schoolbestuur een aanslag OZB; de kosten daarvan behoren op basis van de DDC-afspraken ten laste van de onderwijshuisvestingskosten binnen de DDC gebracht te worden.
10. Gebouwen dienen ook verzekerd te worden (of je kiest er voor om “eigen risicodragers” te zijn): indien gebouwen teniet gaan (b.v. brand, storm e.d.) of er schade ontstaat ten gevolge van b.v. inbraak, vandalisme e.d. dient de schade hersteld te worden. Gebruikelijk is dat hiervoor een verzekering wordt afgesloten: deze kosten komen op basis van de wet- en regelgeving t.l.v. de component “onderwijshuisvesting”. Binnen de DDC-afspraken is het een verplichting voor de schoolbesturen om de gebouwen te

verzekeren: daarom is het logisch dat deze kosten in dit overzicht ook worden opgenomen.

11. Om over ruimte te kunnen beschikken voor bewegingsonderwijs huurt het Morgen College de sportruimte van de gemeente Harderwijk.
Op basis van (maximaal) 80 uur per week, wordt de huurvergoeding geraamd op € 70.000,- per jaar.
Naast de vergoeding voor de huur betaalt het Morgen College een vergoeding voor de exploitatiekosten van de sporthal (gas, water, elektra, schoonmaak e.d.). De kosten hiervan komen niet ten laste van de huisvesting/doordecentralisatie, maar komen ten laste van de exploitatie van het Morgen College. (dit zou hetzelfde zijn als het Morgen College zelf de gebouwen zou hebben gebouwd).
Deze keus, om gebruik te maken van de nieuwe gemeentelijke sporthal, heeft voor de exploitatie van de sporthal voor de gemeente een positief effect.
12. De totale uitgaven, zoals die in het overzicht becijferd zijn, worden (jaarlijks) bepaald op € 443.839.
13. Het gecalculeerde jaarlijkse tekort bedraagt (op basis van deze cijfers) € 18.828,- (afgerond).
14. Op basis van de intentieovereenkomst nemen het Morgen College en de gemeente Harderwijk dan elk 50% van dit tekort voor hun rekening. In het eerste jaar bedraagt de bijdrage voor de gemeente Harderwijk (en voor Landstede elk) € 9.414,-.
15. Zie 14.
16. De Stichting Christelijk VMBO Harderwijk e.o. leent het verschil tussen 17 miljoen (investering) en 11 miljoen (bekostiging uit huisvestingsgelden) bij een derde. De kosten voor de lening van deze € 6 miljoen wordt ten laste van de exploitatie van het Morgen College gebracht.
Gevraagd is of de gemeente hiervoor garant wil staan, teneinde makkelijker een lening te kunnen verwerven, dan wel te kunnen lenen tegen meer gunstige voorwaarden. Voorgesteld wordt de intentie uit te spreken om deze garantstelling te verstrekken. Een definitief besluit wordt genomen als alle voorwaarden m.b.t. deze geldlening bekend zijn.
- 17./18 en 19: de kosten die voortvloeien uit deze geldlening komen ten laste van de exploitatierekening van de Stichting Christelijk VMBO Harderwijk e.o.

Op basis van bovenstaande zou -uitgaande van instemming door de gemeenteraad- de vervangende huisvesting voor het CVMBO haalbaar kunnen zijn.

5.4. Bijkomende kosten

5.4.1. Aankoop perceel grond voor de bouw

Naast het financieel overzicht speelt nog een tweetal andere zaken een rol: Landstede is eigenaar van het perceel grond in het Stationsgebied, waarop het CVMBO gerealiseerd zou moeten worden. Landstede biedt deze kavel voor (7.000 m² à € 150,-) € 1.050.000,- aan. In vergelijkbare situatie stelt de gemeente een perceel grond om niet ter beschikking, waarop de school gerealiseerd wordt: na gebruik van de grond door de school valt het perceel dan weer terug aan de gemeente.

Ter overweging en het beperken van de kosten voor de gemeente Harderwijk zou ook overwogen kunnen worden dat Landstede de grond (die overigens al met gelden vanuit het ministerie van OCW is bekostigd) ter beschikking stelt, waarbij dan uitdrukkelijk vastgelegd wordt dat ook bij verkoop of vervreemding van de opstal, Landstede dan (uiteeraard) eigenaar van deze grond blijft.

5.4.2. Terugkoop Sypel-gebouw

Bij de totstandkoming van de doordecentralisatieovereenkomst heeft Landstede het gebouw van de gemeente tegen de boekwaarde overgenomen. Binnen de DDC-afspraken is bepaald dat, uitgaande van een 40-jarige afschrijving- de gemeente de opstellen bij beëindiging gebruik tegen de dan geldende boekwaarde overneemt.

Het CVMBO heeft in 2016 een investering gedaan in het gebouw: deze investering heeft het bruto vloeroppervlakte niet vergroot; er zijn interne aanpassingen gedaan. Het schoolbestuur brengt de lasten van deze investering ten laste van het DDC budget, terwijl er feitelijk geen voorziening in de onderwijshuisvesting (zoals bedoeld in de regelgeving rond onderwijshuisvesting) voor is gerealiseerd.

5.5. DDC-evaluatie

Naast deze zaak m.b.t. de vervangende nieuwbouw van het Morgen College speelt parallel de evaluatie van de doordecentralisatie. In 2011 is deze afspraak met de schoolbesturen gemaakt en voor de 1^e keer na 5 jaar in 2016 geëvalueerd.

Na een volgperiode van 5 jaar is een volgende evaluatie thans aan de orde (2021). Met de schoolbesturen voor VO en VSO zijn inmiddels diverse gesprekken gevoerd. Tot dusver is iedereen tevreden over de mogelijkheden die de DDC biedt voor de scholen.

Logisch is dat de schoolbesturen deze ontwikkeling, zeker m.b.t. de extra middelen die beschikbaar worden gesteld, nauwlettend volgen.

Door deze manier van bekostigen van de vervangende nieuwbouw van het CVMBO blijven de afspraken in het kader van de doordecentralisatie gehandhaafd, maar stijgen de kosten voor de gemeente wel aanzienlijk.

5.6. Gelijkheidsbeginsel

Binnen de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) zijn de “beginselen van behoorlijk bestuur” opgenomen waarvan het gelijkheidsbeginsel er een van is. Dit beginsel impliceert dat, als je voor de ene iets doet, je dit voor een andere partij (uitgaande van dezelfde omstandigheden) niet kunt nalaten. (zeg maar: gelijke monniken, gelijke kappen).

Dit betekent dat, indien de gemeente Harderwijk aan het Morgen College extra middelen toekent, hiervoor de vereisten, voorwaarden en situatie dan nauwlettend bepaald dient te worden, zodat duidelijk is welke vorm van gelijkheid aan de orde is.

In onderhavige situatie is er sprake van een “vervangende nieuwbouw” van een schoolgebouw. Doordat er nu (na 2021) wordt gebouwd, wordt het schoolbestuur geconfronteerd met extra kosten voor de realisatie van deze vervangende nieuwbouw.

Op basis van het gelijkheidsbeginsel mogen de andere schoolbesturen (VO/VSO) die ook vervangend willen gaan (nieuw)bouwen eveneens rekenen op een extra vergoeding uit de gemeentekas.

Educare heeft aangegeven ook plannen te hebben voor vervangende nieuwbouw. Indien de school voor vervangende nieuwbouw in aanmerking komt, zal ook hier het gelijkheidsbeginsel toegepast moeten gaan worden. Ook voor dit schoolbestuur dient de vervangende huisvesting dan mogelijk te worden gemaakt, door een gelijke verhoging van de DDC-middelen die de gemeente beschikbaar stelt.

In hoeverre de andere schoolbesturen op korte of langere termijn plannen hebben voor vervangende nieuwbouw is -wegens het ontbreken van een meerjarig investeringsplanning van de schoolbesturen - niet duidelijk.

Op basis van de DDC afspraken kunnen de andere scholen ook aanspraak maken op een hogere vergoeding. Immers, de DDC-uitkering is (ook) bestemd voor het sparen voor nieuwbouw. Wanneer de kosten van nieuwbouw met 40% zijn gestegen en wij deze hogere kosten vergoeden aan één school, dan zouden wij deze hogere ook moeten vergoeden aan de andere scholen.

Over de standpuntname van de scholen vindt op dit moment (eind mei) overleg plaats. De gemeenteraad wordt -voorafgaand aan de definitieve besluitvorming- over de uitkomsten hiervan geïnformeerd.

Kanttekening hierbij is dat, mocht de minister alsnog besluiten de vergoeding op te hogen (40% verhoging) tot een markt-gerelateerde vergoeding voor de onderwijshuisvesting, deze aanvullende bijdrage dan (gedeeltelijk) komt te vervallen, doordat er het geen aanvullende vergoeding meer is, maar de extra middelen uit de rijksbijdrage komen.

Deze extra bijdrage uit de gemeentekas wordt dat ook -als de raad tot deze extra bekostiging besluit- gezien als een tijdelijke/overbruggingsmaatregel om de vervangende nieuwbouw mogelijk te maken.

6. Overzicht financieel (samengevat)

6.1. Directe kosten

Indien de gemeenteraad instemt met het voorstel zijn de directe kosten als volgt te rubriceren:

- a. Jaarlijkse kosten doordecentralisatie: voor het CVMBO bedraagt de vergoeding thans (prijspeil 2021) circa € 286.726,- per jaar. Door de verhoging van het bedrag per leerling (€ 428,59 naar € 594,09), wordt de DDC-bijdrage verhoogd van € 286.726,- naar € 397.446,- per jaar. → een structurele verhoging van ± € 110.000,- per jaar.
- b. Verdeling van het verschil tussen investeringslasten en vergoedingen: gemeente en schoolbestuur nemen beide 50% voor hun rekening: een jaarlijks verhoging van € 9.414,- (dit bedrag wordt -vanwege de vrijval- per jaar lager)
- c. Voor de bouw van het CVMBO dient -in de optiek van Landstede- de ondergrond van Landstede aangekocht te worden: eenmalig uitgaaf van ± € 1.050.000,-. Of voor deze kavel betaald moet gaan worden, dan wel dat deze om niet ter beschikking wordt gesteld, moet in de onderhandelingen nog verder worden uitgewerkt.
- d. Terugkoop van het gebouw aan de Sytel 2: definitief overname bedrag dient nog bepaald te worden. Dekking kan worden gevonden in de verkoop van de kavel + opst. II.

6.2. Financiële risico's

- e. Gelijkheidsbeginsel:

Indien alle schoolbesturen voor voortgezet onderwijs ook in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw van hun schoolgebouw zijn de totale kosten (op basis van de diverse leerlingenaantallen te verhogen met een factor 7. In die situatie [die overigens niet per direct wordt verwacht] zullen de extra kosten voor de gemeente circa € 770.000,- per jaar bedragen (meerkosten t.o.v. de huidige DDC-vergoeding aan de schoolbesturen VO/VSO).

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat -indien de minister alsnog de verhoging ten gevolge van de stijging van de bouwkosten vergoedt aan de Nederlandse gemeenten- deze extra bijdrage uit de gemeentekas dan niet meer noodzakelijk is, omdat de vergoeding van het rijk dan hoger wordt is hetgeen extra uitgaven meer ten laste van de eigen middelen van de gemeente Harderwijk.

Via de VNG zijn gesprekken gaande via het interdepartementaal overleg om deze extra kosten alsnog op te nemen in de rijksvergoeding voor de onderwijshuisvesting: helaas is er nog concreet resultaat over deze inspanningen te melden.

f. Garantstelling door de gemeente

Onderzocht wordt of de geldlening door de gemeente gegarandeerd kan worden. Op dit moment (eind mei 2021) zijn nog niet alle gegevens beschikbaar om hierin een definitief advies te kunnen geven.

Indien het een garantstelling is die het risico tot een absoluut minimum beperkt, zou deze kunnen worden verleend.

Zodra de benodigde gegevens beschikbaar zijn adviseren wij u hierover via een separaat voorstel.

Vooralsnog wordt de intentie uitgesproken om de gevraagde garantstelling te verstrekken

g. Meerkosten in de bouw.

Op dit moment ondervindt de bouwwereld wereldwijd problemen met levering grondstoffen waardoor mogelijke problemen met levertijden. Door prijsstijgingen van bouw- en grondstoffen, groei en de bouwkosten nog steeds exponentieel. De bouwkosten voor deze vervangende nieuwbouw zijn daarom bepaald op MAXIMAAL € 17 miljoen.

h. Bezuinigingen

De aanvraag komt op een slecht moment. Op dit moment staat de gemeente voor een forse ombuigingsoperatie, terwijl hier een verzoek ligt om het budget voor de bouw (via de bijdrage binnen de DDC-afspraken) te verhogen. De extra middelen die de gemeente hiervoor eventueel beschikbaar wil stellen komen boven op de opdracht van de ombuigingsoperatie waarvoor de gemeente Harderwijk reeds staat om tot een sluitend meerjarenperspectief te komen. Voor de volledigheid is het juist om dit hier op te merken.

i. Kadernota

Geadviseerd wordt deze aanvraag voor extra middelen te behandelen bij de kadernota/begrotingsbehandeling 2022-2025.

7. Advies

7.1. Concept besluit

Het college van B&W besluit:

1. Kennis te nemen van de voortgangsrapportage “Mogelijk maken” over het plan van de Stichting Christelijk VMBO Harderwijk e.o. (hierna: Morgen College) voor de vervangende nieuwbouw van het Morgen College;
2. De raad voor te stellen kennis te nemen van de voortgangsrapportage genoemd onder punt 1;
3. De raad te verzoeken de intentie uit te spreken hiervoor onder voorwaarden – in geval van vervangende nieuwbouw en beschikbaarheid van voldoende financiële middelen - het bedrag per leerling voor het Morgen College te verhogen naar € 594,09 per leerling (prijsspeil 2021) per 1-1-2025;
4. De raad te verzoeken eventueel volgende verzoeken van andere doorgedecentraliseerde schoolbesturen onder dezelfde voorwaarden te behandelen;
5. De raad te verzoeken de intentie uit te spreken onder dezelfde voorwaarden het verschil tussen de totalen inkomsten en uitgaven (zijnde € 18.828,-) 50% bij te dragen in het eerste jaar; deze bijdrage wordt gedurende de looptijd van de lening steeds minder;
6. De raad te verzoeken om aanvullend te (laten) onderzoeken of garantstelling voor een lening van € 5.000.000,- voor het Morgen College haalbaar is;
7. De raad te verzoeken de intentie uit te spreken om de benodigde grond aan Westeinde voor de vervangende nieuwbouw te verwerven indien het Morgen College en Landstede kunnen aantonen dat beschikbaarstelling van de grond om niet juridisch niet is toegestaan;
8. De raad te verzoeken het gebouw aan de Sypel 2 over te nemen van de Landstede groep tegen de in de doordecentralisatie-overeenkomst overeengekomen boekwaarde op het moment van overdracht;
9. De raad te verzoeken de financiële gevolgen van dit besluit te betrekken bij de kadernota 2022-2025.

Bijlagen:

1. Scenario's
2. Tekst intentieovereenkomst

BESLUITVORMING AANGEHOUDEN

Scenario's

[illegible]

Intentieverklaring



gemeente harderwijk



Intentieverklaring

Punten

Partijen

- 1) **Stichting voor Christelijk VMBO Harderwijk e.o.**, h.o.d.n. Het Morgencollege (Landstede Groep te Zwolle), vertegenwoordigd door de heer T.W. Rietkerk, voorzitter CvB en de heer T.G.M. Bekker, lid CvB; en,
- 2) De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Harderwijk**, vertegenwoordigd door de heer M.E. Companjen, wethouder;

Overwegende:

- Dat de gemeente Harderwijk werkt aan de ontwikkeling van het Stationsgebied,
- Dat hierin ruimte is voor de huisvesting van aanbieders van techniekonderwijs,
- Dat de stichting voor Christelijk VMBO en de gemeente Harderwijk streven naar sterk beroepsonderwijs, waarbij een ononderbroken ontwikkeling van VMBO naar MBO centraal staat;
- Dat vanuit het bedrijfsleven behoefte is aan een goede opleidingslocatie voor dit techniekonderwijs in Harderwijk,
- Dat hierin het VMBO en het MBO ondergebracht kunnen worden, waardoor t.b.v. het techniekonderwijs een situatie van ononderbroken ontwikkeling voor de studenten aan het VMBO en MBO kan ontstaan:

Spreken de gezamenlijke intenties / inspanningsverplichtingen uit om te onderzoeken of deze overwegingen haalbaar kunnen worden (gemaakt), waarbij de volgende zaken onderzocht worden:

Beoogd resultaat

- Na realisatie is er een schoolgebouw voor VMBO die plaats biedt aan circa 670 leerlingen,
- Qua normering een schoolgebouw van circa 6.800 m² BVO,
- Waarbij de efficiency-voordelen van huisvesting van VMBO en MBO duidelijk naar voren komen door gebruik van elkaars ruimten, met name m.b.t. de praktijkruimten binnen het techniekonderwijs,
- Waarbij tevens onderzocht wordt of gebruik door "derden" tot de mogelijkheden behoort,
- En dit onderwijsaanbod in de meeste brede zin een meerwaarde kan hebben voor Harderwijk en haar inwoners,
- En deze huisvestingsvoorziening integraal in het stationsgebied kan worden opgenomen, waarbij flexibel gebruik voor nu en na verloop van tijd (met een dalend inwoners- en leerlingenaantal) flexibel een andere functie kan invullen,
- In de opzet wordt bouwkundig geen rekening gehouden met de sport-behoefte: Landstede maakt gebruik van de gemeentelijke sportaccommodaties.

Bekostiging

- Voor de realisatie wordt vooralsnog uitgegaan van een bouwsom van ± € 17 miljoen.
- Bijdragen komen uit:
- Middelen van de gemeente Harderwijk (middelen doordecentralisatie en 50% van de kosten die de bijdrage m.b.t. doordecentralisatie te boven gaan, welke niet vanuit de doordecentralisatie kunnen worden bekostigd).
- Middelen van Landstede. (50% van de kosten die de bijdrage m.b.t. doordecentralisatie te boven gaan, welke niet vanuit de doordecentralisatie kunnen worden bekostigd)
- Middelen van derden: waaronder de provincie Gelderland en/of bijdragen uit het bedrijfsleven.
- Uitvoering kan (uiteraard) slechts plaatsvinden na goedkeuring/besluitvorming door de Raad van Toezicht van de Landstede Groep en de Gemeenteraad van de gemeente Harderwijk

Uitwerking

- De business case wordt verder uitgewerkt, waarbij de jaarlast van de beide partijen wordt berekend, mede aan de hand van de huidige lage rentestand.
- In deze uitwerking wordt een variant uitgewerkt waarin provincie en bedrijfsleven een bijdrage leveren, alsmede een variant waarin bijdrage van deze instanties uitblijven: Bij deze laatste variant wordt er vooralsnog van uit gegaan dat Landstede en de gemeente Harderwijk elk 50 % van het restantbedrag voor haar rekening nemen.
- In de uitwerking wordt de opbrengst van de huidige gebouwen opgenomen: over de boekwaarden van de gebouwen vindt vooraf overleg plaats.
- Bijstelling of afschaffing van de gesloten doordecentralisatieovereenkomst is bespreekbaar: hiervoor is het uitdrukkelijk vereist dat er ook afstemming/overeenstemming wordt bereikt met de andere besturen voor Voortgezet Onderwijs en Speciaal Voorgezet Onderwijs in de gemeente Harderwijk.
- In het onderzoek worden uitdrukkelijk meerdere vormen van (interne en externe) financiering uitgewerkt.

Tijdpad

Termijnen van planning voor het totaalplan:

- Oriëntatie: schooljaar 2020/2021
- Uitwerkingen plannen: 2021/2022
- Besluit: augustus 2022
- Bouw: januari 2023 – zomer 2024
- Ingebruikname zomer 2024

Voor het onderzoek:

Afronding van het onderzoek vindt plaats voor 1 november 2020, zodat behandeling rond de jaarwisseling 2020/2021 (RvT Landstede en B&W/Raad gemeente Harderwijk) plaats kan vinden.

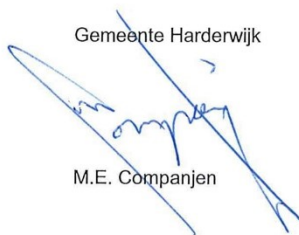
Alternatief

Parallel aan dit onderzoek zal ook onderzoek plaatsvinden naar

- Mogelijkheden om realisatie, financiering, exploitatie en beheer via een projectontwikkelaar plaats te laten vinden;
- Of in relatie hiermee ook een huurconstruct kan worden gevonden (waarin een derden-partij als investeerder optreedt)
- Of er nog andere functies opgenomen kunnen worden binnen het schooldeel (medegebruik en medefinanciering).

Aldus overeen gekomen,
Harderwijk, 18 september 2020


Landstede Groep
T.W. Rietkerk / T.G.M. Bekker


Gemeente Harderwijk
M.E. Companjen