

- Gewijzigd voorstel aan** : Gemeenteraad van 28 september 2015
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 15 september 2015
- Nummer** : 44
- Onderwerp** : Bijdrage revitalisering Maartenscollege op basis van doordecentralisatie
- Bijlage(n)** : A: toelichtende notitie plannen Maartenscollege
B: impressie van de plannen voor revitalisatie Maartenscollege
C: Overzicht fictieve inkomsten en uitgaven educatie onderwijs
D: Second opinion draaijer+partners en Basalt op de plannen en bouwkosten, inclusief reactie Carmel
E: Effect doordecentralisatie huisvesting Maartenscollege (per 1-1-2016) op begroting
F. Concept overeenkomst doordecentralisatie (ter inzage)
G: concept raadsbesluit
- Samenvatting** : De kwaliteit van het Maartenscollege laat onderwijskundig, logistiek, onderhoudstechnisch en op het gebied van wet- en regelgeving sterk te wensen over. Het schoolbestuur heeft daarom een plan opgesteld voor de totale revitalisering van het schoolgebouw en het terrein. De gemeente heeft de zorgplicht voor de onderwijshuisvesting. Het college stelt voor om een bijdrage aan dit project te doen van € 8,1 miljoen op basis van doordecentralisatie. Er zal dan met ingang van 2016 jaarlijks een vergoeding worden verstrekt aan het schoolbestuur Stichting Carmelcollege voor de investeringslast.

- Voorgestelde beslissing :**
1. Te besluiten tot doordecentralisatie van onderwijshuisvestingsmiddelen voor het Maartenscollege aan de Stichting Carmelcollege (Carmel) door betaling van een reeks van contractueel vastgelegde bedragen in de periode 2016 tot en met 2059, onder voorbehoud dat er een overeenkomst doordecentralisatie tot stand komt, waarin de volgende voorwaarden zijn opgenomen:
 - a. Op 1 januari 2016 zal Carmel de dan resterende boekwaarde op de gebouwen van € 3.310.429 van ons overnemen. De jaarlijkse vergoeding die wij hiervoor betalen is gelijk aan de op dit moment in de gemeentelijke begroting opgenomen afschrijvingsbedragen en een rente van 2,6%.
 - b. Vanaf 1 januari 2020 ontvangt Carmel jaarlijks een bedrag ter dekking van de kosten van de investering van het gemeentelijk aandeel in de investering ter grootte van € 8.100.000. Dit jaarlijkse bedrag is gebaseerd op een afschrijving in 40 jaar en een rente van 2,6%.
 - c. Er wordt in een overeenkomst vastgelegd dat Carmel de volledige plannen realiseert zoals bij ons bekend.
 - d. Het tijdsbestek waarin de plannen worden uitgevoerd (2016-2018).
 - e. Bij een onttrekking van de onderwijsfunctie krijgt de gemeente de panden en terreinen die onder het economisch claimrecht vallen terug tegen vergoeding van de dan geldende boekwaarde van de huidige huisvesting en van het gemeentelijk aandeel in de investering op basis van de gemeentelijke afschrijvingstermijnen (voor de gemeentelijke investering is dit 40 jaar).
 - f. De overeenkomst loopt tot en met 2059. Deze kan alleen in uitzonderlijke gevallen tussentijds worden beëindigd.
 2. De in bijlage E aangegeven wijze van dekking van de in de periode van 2016 tot en met 2059 te maken kosten in het kader van de doordecentralisatie vast te stellen.
 3. Het college op te dragen ter uitvoering van het besluit onder 1 een overeenkomst doordecentralisatie aan te gaan.
 4. Een gemeentegarantie toe te kennen voor de door Stichting Carmelcollege aan te trekken lening(en) bestemd voor de overname van de huidige boekwaarde (€ 3.310.429) en voor het gemeentelijk aandeel in de investering (€ 8.100.000), onder voorbehoud dat er een overeenkomst doordecentralisatie tot stand komt.
 5. Te besluiten tot het instellen van de Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting.

Inleiding

Op 12 mei 2015 hebben wij een voorstel aan u voorgelegd waarin de financiering van de revitalisering van het Maartenscollege centraal stond. Tijdens de vergadering heeft u aangegeven dat u te weinig informatie had en eerst de gevolgen van de voorjaarsnota in beeld wilde hebben om een afgewogen besluit te kunnen nemen. Er is daarom met u afgesproken dat wij in september met een nieuw voorstel zouden komen. Dit voorstel ligt nu voor.

Aanleiding: wens tot revitalisering onderwijshuisvesting Maartenscollege

Vanuit de zorgplicht voor de onderwijshuisvesting moet de gemeente voorzien in voldoende onderwijshuisvesting voor de scholen binnen haar gemeentegrenzen. Hoewel er in eerste instantie geen investeringen voor het Maartenscollege waren opgenomen in het Integraal HuisvestingsPlan (IHP) 2014-2017 heeft u bij de vaststellen hiervan in januari 2014 aandacht gevraagd voor de matige tot slechte onderwijshuisvesting van het Maartenscollege.

Het schoolgebouw bestaat uit meerdere bouwjaren. Het oudste deel is het witte statige gebouw aan de Rijksstraatweg en wordt gebruikt door de International School. Daarachter staat een gebouwdeel uit de jaren 60. Er is in 1999 een grote uitbreiding geweest, ook wel het deel Oost genoemd. Tenslotte zijn er een aantal noodlokalen geplaatst om de tijdelijke groei op te kunnen vangen. De school loopt tegen een aantal knelpunten aan:

- Het gebouw is niet geschikt voor eigentijds onderwijs en sluit niet aan bij de onderwijskundige visie van de school. Daarnaast kent het gebouw een ongunstige bruto/netto verhouding. Op papier is er meer ruimte dan feitelijk is in te zetten met als gevolg een capaciteitsprobleem.
- De gehele logistiek is onlogisch, inefficiënt en wordt zelfs als gevaarlijk ervaren (aansluiting Oost en West deel).
- Het gebouw voldoet niet aan de hedendaagse eisen ten aanzien van arbo normen (oppervlakte, binnenklimaat, lichthinder, akoestiek) en bouwbesluit (toegankelijkheid, energieprestatie, brandveiligheid en vluchtwegen). Hier zal men voor een groot deel wel aan moeten voldoen in het geval van renovatie.
- Er is veel groot onderhoud nodig, met name aan het deel Oost. Hier moet bijvoorbeeld de volledige gevel worden vervangen.
- Het aantal door de gemeente bekostigde gymzalen is ontoereikend.

In bijlage A is een nadere toelichting van de school over de op te lossen knelpunten opgenomen.

Het totale investeringsplan is becijferd op circa € 16,4 mln. Hiervoor wordt er een uitbreiding gerealiseerd achter de International School en bij de entree van de school, worden onder andere de afgeschreven noodlokalen vervangen en wordt het gehele schoolgebouw gerenoveerd en aangepast aan de wettelijke en onderwijskundige eisen van deze tijd. Ook worden de gymnastieklokalen en sportvelden weer passend gemaakt. Een impressie van de plannen is in bijlage B opgenomen.

Onderwijshuisvesting een gedeelde verantwoordelijkheid gemeente en schoolbestuur

Goede onderwijshuisvesting is een gedeelde verantwoordelijkheid van de gemeente en het schoolbestuur en zij ontvangen hiervoor beide een deel van de benodigde middelen. Er is dus sprake van twee gescheiden geldstromen. Dit maakt de financiering van projecten gericht op renovatie ingewikkeld.

De gemeente Haren ontvangt een aandeel in de algemene middelen in het gemeentefonds om haar zorgplicht voor de onderwijshuisvesting uit te kunnen voeren. Deze zorgplicht richt zich op nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding. Ter informatie ontvangt u in bijlage C een overzicht waarin de fictieve algemene inkomsten in het gemeentefonds en de uitgaven voor het cluster educatie/onderwijs over de afgelopen jaren zijn opgenomen.

De Stichting Carmelcollege (hierna Carmel) als schoolbestuur ontvangt rechtstreeks middelen van de Rijksoverheid voor het onderhoud, aanpassingen en de exploitatiekosten. In de plannen voor de revitalisering van het Maartenscollege is er sprake van een combinatie van uitbreiding, aanpassing en onderhoud. Hierdoor is het niet mogelijk om de rekening bij één partij neer te leggen. Er zal daarom een verdeling van de kosten overeen gekomen moeten worden.

Gemeentelijke bijdrage aan de revitalisering

Voor de eventuele gemeentelijke bijdrage in de investering hebben wij ons gebaseerd op de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haren. De bijdrage van de gemeente richt zich specifiek op het deel van de kosten voor de uitbreidingen en de kosten van renovatie om vervangende nieuwbouw uit te stellen met minimaal 25 jaar tot 30 jaar. Technisch gezien zal het gebouw na renovatie overigens zeker nog 40 jaar mee kunnen. Omdat ingrijpende renovaties in 40 jaar wordt afgeschreven, rekenen wij voor een dergelijke levensduurverlengende renovatie een vergoeding van 70% van de normvergoeding van nieuwbouw.

Bovenstaande taken vallen onder de gemeentelijke zorgplicht. Op basis hiervan is het naar onze mening redelijk dat de gemeente een bijdrage van € 8,1 miljoen levert aan de revitalisatie. Dit is als volgt opgebouwd:

Uitbreiding als gevolg van te weinig capaciteit (gemeentelijke verantwoordelijkheid)

Uitbreiding permanent (1.380 m ²):	€ 1.943.000
Uitbreiding semi-permanent (567 m ²):	€ 385.000
Vergoeding twee gymzalen:	<u>€ 1.535.000</u>
<i>Subtotaal:</i>	<i>€ 3.863.000</i>

Renovatie deel West 55 jaar oud (70% van de normvergoeding)

Kosten nieuwbouw 4.018 m ² = € 5.005.000 * 70% =	€ 3.503.500
Kosten nieuwbouw gymzaal = € 762.300 * 70% =	<u>€ 533.600</u>
<i>Subtotaal:</i>	<i>€ 4.037.100</i>
<i>Vergoeding voorfinanciering tot 2 januari 2020</i>	<i><u>€ 225.000</u></i>
<i>Totale bijdrage revitalisering Maartenscollege</i>	<i>€ 8.097.250 (afgerond 8,1 mln)</i>

Het schoolbestuur zal zelf circa € 8,3 miljoen investeren in het nieuwere deel (deel Oost) en kosten die gemaakt moeten worden voor aanpassingen en uitgesteld onderhoud. Vanwege de leeftijd van deel West (15 jaar) kan er geen sprake zijn van vervangende nieuwbouw.

Second opinion noodzaak en kosten

We hebben een Quick scan van de plannen en de kostenraming gevraagd aan draaijer+partners en Basalt bouwadvies en Carmel heeft hierop een aanvullende toelichting gegeven (zie bijlage D). Hieruit blijkt dat er met de investering een kwalitatief goed schoolgebouw kan worden gerealiseerd. Ook de functionaliteit verbetert, maar door niet ingrijpend te kiezen voor een deel nieuwbouw ter vervanging van deel Oost blijft er sprake van lange looplijnen, veel verkeersruimte en ongunstige bruto/nuttig verhouding. Carmel geeft aan hier vanuit de eigen visie op het onderwijs een bewuste keuze in te hebben gemaakt. Naast de klaslokalen is er voldoende ruimte voor alternatieve werkvormen. Er zijn verschillende alternatieven bekeken. Carmel heeft voor deze optie gekozen vanwege het zoveel mogelijk beperken van de sloopkosten, het duurzaam omgaan met bestaande materialen en het voorkomen van kosten voor tijdelijke huisvesting.

Uit de Quick Scan blijkt verder dat over het geheel genomen de kosten reëel lijken. De kosten waar die aan de hoge kant zijn, betreffen vooral de kosten die Carmel zelf grotendeels voor haar rekening neemt zoals de kosten voor de gevelaanpassing (€ 620.000) en de kosten voor de tuinaanleg (€ 800.000). De kosten van de gevel zijn hoog, omdat de houten gevel wordt vervangen door bakstenen. Hiermee wordt de duurzaamheid verhoogd. De kosten voor de tuinaanleg bestaan voornamelijk uit kosten voor de aanpassingen in de infrastructuur die nodig zijn om de veiligheid te verbeteren. Wij zijn al een tijd in overleg met de school om een betere scheiding van voetgangers, fietsers, auto's en vrachtverkeer te realiseren. Dit wordt in het plan meegenomen. Hiervoor moet naast de infrastructuur ook de rio-lering, verlichting etc worden aangepast. Het aandeel van de beplanting (Engelse tuin) is relatief laag in dit geheel.

Verder zijn de algemene kosten aan de hoge kant. Dit komt met name door de voorbereidingskosten waarbij vele varianten zijn gemaakt. De 4% voor onvoorzien is juist aan de krappe kant, omdat een groot deel van de werkzaamheden uit renovatie bestaat. Door de fasering worden kosten voor tijdelijke huisvesting voorkomen, maar dit vereist een strakke planning.

De optelsom van de kosten voor de uitbreidingen, een deel van de nieuwe infrastructuur en de renovatie van deel West inclusief de verrekening van de staartkosten en het voorfinancieren komen met € 8.095.000 nagenoeg overeen met de voorgestelde normvergoeding van € 8,1 mln. We kunnen hieruit concluderen dat de gemeentelijke middelen ook gebruikt worden voor die delen waar de gemeente de zorgplicht voor heeft.

Doordecentralisatie en voorfinanciering door Carmel

Met het vaststellen van het IHP 2014-2017 heeft de gemeenteraad gevraagd naar een oplossing van de huisvestingsproblematiek van het Maartenscollege. Tegelijk is geconcludeerd dat de gemeente tot 2020 beperkte mogelijkheden heeft om verplichtingen voor nieuwe investeringen aan te gaan. Daarom is met Carmel, het Maartenscollege en de gemeente onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van doordecentralisatie.

De gemeente kan (een deel van) de verantwoordelijkheid voor de bekostiging van voorzieningen onderwijshuisvesting bij een schoolbestuur neerleggen middels een overeenkomst en hiervoor jaarlijks een bedrag beschikbaar stellen. Dit betekent overigens niet dat de gemeente de wettelijke zorgplicht volledig aan de schoolbesturen kan overdragen. Artikel 76 lid v van de Wet op het Voortgezet Onderwijs geeft hiervoor de kaders: *'In afwijking van deze afdeling kan de gemeenteraad besluiten dat jaarlijks een bedrag voor huisvesting wordt betaald aan het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school voor zover die op het grondgebied van de gemeente in stand wordt gehouden. De gemeenteraad neemt een besluit in overeenstemming met het bevoegd gezag'*. De betrokken partijen moeten dus in onderling overleg bepalen welk bedrag er jaarlijks nodig is om te kunnen voldoen aan de zorgplicht voor onderwijshuisvesting.

De school ziet kansen om op korte termijn, in een hongerige markt en tegen de huidige lage rentelasten de onderwijshuisvesting sterk te verbeteren. Het investeringsklimaat is nu nog goed. Carmel stelt daarom voor om in 2016 en 2017 de plannen voor de revitalisering van het Maartenscollege uit te voeren en zelf voor de volledige investering een lening aan te gaan.

Carmel neemt de resterende boekwaarde van € 3,3 miljoen per 1 januari 2016 van de gemeente over. Dit betekent op korte termijn een verbetering van onze schuldpositie. De gemeente betaalt hiervoor aan Carmel een vergoeding die gebaseerd is op de in onze begroting opgenomen afschrijvingslasten en een rentepercentage van 2,6%. Daarnaast verplicht de gemeente zich tot een jaarlijkse betaling met ingang van 2020 ter dekking van de investering van € 8,1 miljoen gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rente van 2,6%. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst. Wanneer u positief besluit op dit voorstel, dan zullen we dit verder uit gaan werken in een overeenkomst doordecentralisatie.

Keuze voor doordecentralisatie

In ons voorstel dat door u is behandeld tijdens uw commissievergadering van 12 mei 2015 stelden wij voor om als gemeente zelf de voorgestelde € 8,1 miljoen te investeren en te financieren. Dit ondanks de nadelige effecten daarvan op de schuldpositie. Onze keuze voor zelf investeren en financieren was gebaseerd op het feit dat deze oplossing in termen van baten en lasten leidde tot aanzienlijk lagere lasten dan het alternatief doordecentralisatie. In het eerste jaar ging het om een voordeel van € 100.000. Inmiddels is de rente op de kapitaalmarkt dusdanig gestegen dat dit voordeel nagenoeg verdampt is. Als wij als gemeente zelf een bedrag zouden moeten financieren van € 8,1 miljoen per 1-1-2020, dan is het indicatietarief daarvoor op dit moment 2,35% a 2,40% (indicatie afgegeven door onze huisbankier op 5 augustus 2015 voor een 40-jarige lineaire lening, rentevast gedurende de hele looptijd). Dit was bij het opstellen van het raadsvoorstel van 12 mei 2015 nog 1,39 %.

Door Carmel zijn op basis van de recente ontwikkelingen geen hogere eisen gesteld aan de door de gemeente te betalen bedragen. Daarmee is doordecentralisatie, gezien de daarmee gepaard gaande verbetering van de schuldbestand, het betere alternatief geworden.

Bijkomend argument voor doordecentralisatie is de weggevalen mogelijkheid om het Zernike College door te decentraliseren. Zoals uiteengezet in raadsbericht 2015-31 Geactualiseerd overzicht schuldbestand van 9 juni 2015 leek het als gevolg van een recente rechterlijke uitspraak mogelijk te zijn om een BTW-voordeel van circa € 1,1 miljoen te behalen op de nieuwbouw van het Zernike College. Door de uitkomst van een gesprek hierover tussen de Belastingdienst en onze medewerkers op 3 juni 2015 zijn wij overtuigd dat de kans groot is dat wij dit voordeel daadwerkelijk realiseren. Het is echter niet mogelijk om het BTW-voordeel te realiseren in combinatie met doordecentralisatie van het Zernike College. Daar komt bij dat doordecentralisatie bij de gemeente Groningen (de vestigingsplaats van veel scholen van O2G2, het schoolbestuur van het Zernike College) niet op de agenda staat. Dat maakt doordecentralisatie van het Zernike College voor schoolbestuur O2G2 veel lastiger. Wij zien daarom af van doordecentralisatie van het Zernike College.

Zoals blijkt uit het raadsbericht 2015-31 maakt doordecentralisatie van het Maartenscollege en de daarmee gepaard gaande overdracht van de boekwaarde van de huidige huisvesting (€ 3,3 miljoen per 1 januari 2016) in combinatie met de minimale opbrengst van de andere in het raadsbericht genoemde mogelijkheden het halen van onze doelstellingen voor de schuldbestanden waarschijnlijk.

Effect doordecentralisatie op begroting

In bijlage E (Effect doordecentralisatie huisvesting Maartenscollege (per 1-1-2016) op de begroting) treft u een overzicht aan van de per jaar in de begroting te verwerken kosten en de dekking daarvan.

De kosten van de doordecentralisatie hebben betrekking op de reeks van jaarlijkse bedragen die aan het schoolbestuur betaald moeten worden (en die we contractueel zullen vastleggen). Voor de jaren 2016 tot en met 2019 hebben deze alleen betrekking op de “verkoop” van de huidige huisvesting per 1 januari 2016 tegen de boekwaarde per die datum (€ 3,3 miljoen). Om de lasten (afschrijving en rente) van die aankoop te kunnen dragen, betalen wij een reeks van jaarlijkse bedragen die gebaseerd is op de afschrijvingen die wij nu hebben van de huidige huisvesting en een rente van 2,6 %. Voor de jaren vanaf 2020 bestaat de jaarlijkse vergoeding uit twee delen: een vergoeding voor de lasten van de huidige huisvesting en een vergoeding voor dat deel van de investering (€ 8,1 miljoen) die het schoolbestuur gaat doen en die betrekking hebben op de gemeentelijke zorgplicht.

Ter dekking van de verplichtingen (de reeks van contractueel vastgelegde jaarlijks te betalen bedragen in de periode 2016 tot en met 2059) zijn de volgende keuzes gemaakt:

1. De resterende budgetten vanuit het IHP (2014-2017) en de daarmee samenhangende reeds in de begroting opgenomen rente- en afschrijvingskosten worden ingezet ter dekking van de verplichtingen aan Carmel. Het gaat om de inzet van het al toegekende investeringskrediet huisvestingsprogramma onderwijs 2015 (restant-krediet van € 468.500) en de al in de investeringslijst van de begroting 2015 geplande investeringskredieten huisvestingsprogramma onderwijs 2016 (bedrag € 668.500) en 2017 (krediet € 668.500).
2. De zogenaamde vrijval van de kapitaallasten van onderwijs voor de jaren 2019 tot en met 2023. Dit is de verlaging van de kapitaallasten met ingang van de betreffende jaren als gevolg van het volledig verstrijken van de afschrijvingstermijn.
3. De vervallen kapitaallasten van de huidige huisvesting.
4. Inzet van enkele kleinere posten:
 - Het vervallen van een deel van de vergoeding aan de gemeente Groningen voor het gebruik van sportfaciliteiten in die gemeente die nu op het eigen terrein plaats kunnen vinden.
 - Het vervallen van de kapitaallasten van de voormalige school De Meent in verband met de verkoop van dat gebouw.
 - De inzet van het voordeel in de kapitaallasten als gevolg van de onderuitputting van het investeringskrediet voor de Brede School.

- Het voordeel als gevolg van de omschakeling van dislocatie naar een nevenvestiging van de Bladergroen school (Speciaal Onderwijs) in Haren (Cantersveen).

Dit betekent dat de ruimte in de onderwijsbudgetten dan volledig is benut. Bij elke nieuwe aanvraag van een onderwijsinstelling voor een investering in bijvoorbeeld uitbreiding of nieuwbouw zal in de komende jaren daarom andere dekking gevonden moeten worden.

Zoals blijkt uit bijlage E is er over de hele looptijd van de doordecentralisatie (de periode 2016 tot en met 2059) sprake van voldoende dekking. Cumulatief (over de hele periode opgeteld) is de aangegeven dekking afgerond € 196.000 hoger dan de kosten. Wel is er in de periode 2020 tot en met 2026 sprake van een "hobbel" waarbij de kosten tijdelijk hoger liggen dan de aangegeven dekking. Dit kan worden opgelost door gebruik te maken van de overdekking in de periode 2016 tot en met 2019. Wij stellen voor om de overdekking in laatstgenoemde periode te reserveren in de vorm van een nieuwe bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting. Eind 2019 zit er dan afgerond € 363 duizend in de reserve. Hiermee kan de onderdekking in de periode 2020 tot en met 2026 van € 350 duizend worden opgelost. Met het overschot van € 13.000 kunnen eventueel nog andere kosten op het terrein van onderwijshuisvesting (deels) worden bekostigd (daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de in het IHP 2014-2017 als PM post genoemde evt. uitbreiding van de Sint Nicolaasschool in verband met extra leerlingengroei).

Opstellen overeenkomst

De afspraken en voorwaarden waaronder het jaarlijkse bedrag aan Carmel wordt overgemaakt leggen wij vast in een overeenkomst doordecentralisatie. Hieronder geven wij een korte toelichting op de belangrijkste onderdelen van deze overeenkomst. Een eerste concept hebben wij ter inzage gelegd. Na een eventueel positief besluit zullen we deze nog verfijnen.

1. Op 1 januari 2016 zal Carmel de dan resterende boekwaarde op de gebouwen van € 3.310.429 van ons overnemen. De jaarlijkse vergoeding die wij hiervoor betalen is gelijk aan de op dit moment in de gemeentelijke begroting opgenomen afschrijvingsbedragen en een rente van 2,6%.
2. Vanaf 1 januari 2020 ontvangt Carmel jaarlijks een bedrag ter dekking van de kosten van de investering van het gemeentelijk aandeel in de investering te grootte van € 8.100.000. Dit jaarlijkse bedrag is gebaseerd op een afschrijving in 40 jaar en een rente van 2,6%.
3. Er wordt vastgelegd dat Carmel de volledige plannen realiseert zoals bij ons bekend.
4. Het tijdsbestek waarin de plannen worden uitgevoerd (2016-2018)
5. Bij een onttrekking van de onderwijsfunctie krijgt de gemeente de panden en terreinen die onder het economisch claimrecht vallen terug tegen vergoeding van de dan geldende boekwaarde van de huidige huisvesting en van het gemeentelijke aandeel in de investering op basis van de gemeentelijke afschrijvingstermijnen (voor de gemeentelijke investering is dit 40 jaar).
6. De overeenkomst loopt tot 2059. Deze kan alleen in uitzonderlijke gevallen worden beëindigd. Voorbeelden hiervan zijn:
 - a. Indien er niet binnen een nog nader te bepalen periode passende leningen kunnen worden aangegaan door Carmel
 - b. In geval van zodanige onvoorziene omstandigheden dat nakoming van de overeenkomst door partijen naar eisen van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden verlangd. Bijvoorbeeld als het rijk de wet aanpast waardoor de verantwoordelijkheden/vergoedingsstromen wijziging (stelselwijziging).
 - c. In geval van faillissement of surseance van betaling;
 - d. Op basis van wilsovereenstemming; als beide partijen de overeenkomst willen beëindigen.

Verzoek Carmel voor geven gemeentegarantie op eigen deel aan te trekken lening

Om de rentelasten van de door Carmel aan te trekken leningen ter financiering van de huidige boekwaarde en de totale investering zo laag mogelijk te houden, heeft Carmel gevraagd om een gemeentegarantie op deze aan te trekken leningen. Daarmee worden ook de jaarlijkse betalingen door de gemeente aan Carmel zo laag mogelijk te houden.

Aangezien Carmel de investering afschrijft in 25 jaar en wij onze jaarlijkse vergoedingen aan het schoolbestuur hebben gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 40 jaar, ligt het zwaartepunt van de afschrijvingskosten voor Carmel eerder dan de vergoeding die zij daarvoor van ons ontvangen. Dit is opgelost via het rentepercentage. De vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van 2,6 %, terwijl de werkelijk door Carmel te betalen rente waarschijnlijk lager ligt aangezien Carmel van plan is om te kiezen voor een lening met een looptijd van 25 jaar in plaats van 40 jaar. Bij een werkelijk rentepercentage van ca. 2 % is de doordecentralisatie ook voor Carmel een haalbare kaart. Om beneden de 2 % te blijven is het wel noodzakelijk dat de gemeente een gemeentegarantie verstrekt. Uit de indicatietaariefen (stand 5-8-2015) van onze huisbankier blijkt dat een 25-jarige annuïtaire lening voor een onderwijsinstelling met gemeentegarantie op dit moment tussen 1,74 en 1,84 % ligt.

Voor Carmel is er sprake van 3 leningen/leningdelen: de lening voor de financiering van de over te nemen boekwaarde van de huidige huisvesting (€ 3,3 miljoen), de lening voor het gemeentelijk aandeel in de investering (€ 8,1 miljoen) en de lening voor het aandeel van Carmel in de investering (€ 8,3 miljoen).

Garantstelling deel gemeentelijke zorgplicht

Het gemeentelijk aandeel in de investering is gericht op de gemeentelijke taken op het terrein van onderwijshuisvesting. De gemeentelijke zorgplicht hiervoor blijft ook bestaan bij doordecentralisatie. Om de jaarlijkse kosten voor het uitvoeren van deze gemeentelijke taken bij doordecentralisatie zo laag mogelijk te houden is een gemeentegarantie zeker te overwegen. Hieronder hebben wij de voor- en nadelen op een rij gezet.

Het voordeel is gelegen in de lagere rentelasten die Carmel hoeft te dragen. Volgens Carmel gaat het om een renteverskil van ongeveer 1%. Dit hebben wij niet kunnen verifiëren bij onze huisbankier. Die geeft aan dat de rente zeer sterk afhangt van de specifieke situatie van de instelling en van de zekerheden. De renteopslag ten opzichte van een lening met gemeentegarantie wordt door de huisbankier in ieder geval substantieel genoemd, meer dan enkele tienden van procenten. Of dat leidt tot een opslag van 1 % kon onze huisbankier zonder nader onderzoek noch bevestigen noch ontkennen.

Uit de bestudering van de jaarrekening 2014 van Carmel blijkt dat er sprake is van een gezond eigen vermogen (ca. € 100 miljoen) en een uitstekende solvabiliteit (ca. 60 %). Carmel geeft aan dat er de komende jaren sprake zal zijn van een omvangrijk investeringsprogramma en dat er daardoor voor het eerst vreemd vermogen in de vorm van langlopende leningen zal moeten worden aangetrokken. De zogenaamde signaleringsgrens van de commissie Don (specifieke normen voor de financiële gezondheid van onderwijsinstellingen) is een solvabiliteit van 20 %. Wij schatten het risico van het verlenen van een gemeentegarantie daarom op dit moment in als zeer gering. In het door ons gebruikte risicoclassificeringssysteem voor de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit komt dit neer op een kans van 0 % (we kennen de kansen 0 %, 10 %, 25 %, 50 %, 75 % en 90 %). Daardoor is er nu geen reservering in het weerstandsvermogen nodig wanneer we een garantstelling verlenen. Hierbij de aantekening dat wij nu niet kunnen beoordelen hoe de situatie bij Carmel over pakweg 10 jaar zal zijn. Een tweede aantekening is dat wij een gemeente zijn en geen bank en dat wij in principe niet geëquipeerd zijn voor kredietbeoordelingen. Het volgen van de uitstaande garanties kan alleen gebeuren op basis van ratio-analyses van de jaarrekeningen.

Garantstelling deel zorgplicht Carmel

Naast een gemeentegarantie op het deel van de leningen voor de overname van de huidige boekwaarde en het gemeentelijke aandeel in de investering, heeft Carmel ook gevraagd om een gemeentegarantie op de lening ter financiering van het aandeel van Carmel. Dit ligt principieel lastiger, omdat het hier niet gaat om de uitvoering van gemeentelijke taken. Het gaat namelijk om onderhoudsgelden die worden ingezet voor de investering, waardoor het toekomstig onderhoud en de exploitatie (een taak van de school) lager wordt. In verband met het ontbreken van specifiek beleid ten aanzien van het al dan niet verstrekken van gemeentegaranties adviseren wij om geen garanties te verstrekken voor niet gemeentelijke taken.

Dit zal namelijk leiden tot precedentwerking binnen en buiten het onderwijsveld. Ook instellingen die veel minder solvabel zijn dan Carmel zullen dan aanvragen voor garanties in kunnen dienen. Daarnaast heeft O2G2 zelf een bedrag aan de gemeente betaald voor de nieuwbouw voor het Zernike College. O2G2 heeft ook volledig zelf zorg gedragen voor de financiering daarvan (zonder gemeentegarantie).

Alles overwegende stellen wij voor om alleen een gemeentegarantie toe te kennen op de door Carmel aan te trekken lening(en) bestemd voor de overname van de huidige boekwaarde (€ 3,3 miljoen) en voor het gemeentelijk aandeel in de investering (€ 8,1 miljoen).

Effect doordecentralisatie op de schuldspositie

In de door u op 30 januari 2012 vastgestelde Kadernota Weerstandsvermogen en Schuldspositie heeft u de doelen vastgelegd met betrekking tot de verbetering van onze schuldspositie: een verlaging van de debt ratio tot een stand < 80 % per 31 december 2022 en een verlaging van de netto-schuld/exploitatie < 110 % per 31 december 2022. Zoals beschreven in raadsbericht 2015-31 Geactualiseerd overzicht schuldspositie van 9 juni 2015 is voor het halen van deze doelen een verlaging van de schuld nodig met € 8,7 miljoen.

Doordecentralisatie levert een substantiële bijdrage aan het halen van de door u gestelde doelen met betrekking tot het verbeteren van onze schuldspositie. Van de benodigde verlaging van de schuldspositie met € 8,7 miljoen wordt € 3,3 miljoen ingevuld door middel van de doordecentralisatie van de huisvesting van het Maartenscollege. In combinatie met de minimale opbrengst van de andere in het raadsbericht genoemde mogelijkheden maakt dit het halen van onze doelstellingen voor de schuldkengetallen waarschijnlijk.

Voorgestelde besluit

Samenvattend stellen wij u het volgende voor:

1. Te besluiten tot doordecentralisatie van onderwijshuisvestingsmiddelen voor het Maartenscollege aan de Stichting Carmelcollege door betaling van een reeks van contractueel vastgelegde bedragen in de periode 2016 tot en met 2059, onder voorbehoud dat er een overeenkomst doordecentralisatie tot stand komt, waarin de volgende voorwaarden zijn opgenomen:
 - a. Op 1 januari 2016 zal Carmel de dan resterende boekwaarde op de gebouwen van € 3.310.429 van ons overnemen. De jaarlijkse vergoeding die wij hiervoor betalen is gelijk aan de op dit moment in de gemeentelijke begroting opgenomen afschrijvingsbedragen en een rente van 2,6%.
 - b. Vanaf 1 januari 2020 ontvangt Carmel jaarlijks een bedrag ter dekking van de kosten van de investering van het gemeentelijk aandeel in de investering te grootte van € 8.100.000. Dit jaarlijkse bedrag is gebaseerd op een afschrijving in 40 jaar en een rente van 2,6%.
 - c. Er wordt in een overeenkomst vastgelegd dat Carmel de volledige plannen realiseert zoals bij ons bekend.
 - d. Het tijdsbestek waarin de plannen worden uitgevoerd (2016-2018).
 - e. Bij een onttrekking van de onderwijsfunctie krijgt de gemeente de panden en terreinen die onder het economisch claimrecht vallen terug tegen vergoeding van de dan geldende boekwaarde van de huidige huisvesting en van het gemeentelijke aandeel in de investering op basis van de gemeentelijke afschrijvingstermijnen (voor de gemeentelijke investering is dit 40 jaar).
 - f. De overeenkomst loopt tot 2059. Deze kan alleen in uitzonderlijke gevallen tussentijds worden beëindigd.
2. De in bijlage E aangegeven wijze van dekking van de in de periode van 2016 tot en met 2059 te maken kosten in het kader van de doordecentralisatie vast te stellen.
3. Het college op te dragen ter uitvoering van het besluit onder 1 een overeenkomst doordecentralisatie aan te gaan.

4. Een gemeentegarantie toe te kennen voor de door Stichting Carmelcollege aan te trekken lening(en) bestemd voor de overname van de huidige boekwaarde (€ 3.310.429) en voor het gemeentelijk aandeel in de investering (€ 8.100.000), onder voorbehoud dat er een overeenkomst doordecentralisatie tot stand komt.
5. Te besluiten tot het instellen van de Bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting.

Haren, 18 augustus 2015

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester