

**Voorstel aan** : Gemeenteraad van 26 november 2012  
**Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 13 november 2012  
**Nummer** :  
**Onderwerp** : Investeringskrediet herhuisvesting Zernike College  
**Bijlage(n)** : 1. Vertrouwelijke financiële bijlage  
2. Concept raadsbesluit

**Samenvatting** : Op 1 oktober heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Zernike College Kerklaan vastgesteld. Hierin zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan en het ontwerp vastgelegd. Voor de verdere uitvoering wordt een investeringskrediet gevraagd.

**Voorgestelde beslissing** : 1. Beschikbaar stellen van een investeringskrediet voor het project herhuisvesting Zernike College Kerklaan van € 14.701.000,- (waarvan € 275.000,- wordt gedekt uit het reeds door u beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet).  
2. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de financiële bijlage locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College te bekrachtigen, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

## **Aanleiding**

Op 1 oktober 2012 heeft u besloten om het stedenbouwkundig plan Zernike College vast te stellen als verdere ontwikkeling van het project herhuisvesting Zernike College Kerklaan. Hiermee zijn de stedenbouwkundige kaders en de beeldkwaliteitseisen vastgesteld die zullen worden vertaald naar een door u vast te stellen bestemmingsplan. De besluitvorming hierover is van belang om het tempo in het project te houden en om de ambitie waar te kunnen maken om de school in het schooljaar 2015/2016 gereed te hebben. Daarnaast heeft u besloten nader onderzoek te doen naar de te nemen noodzakelijke verkeersmaatregelen en het beschikbaar stellen van het krediet uit te stellen tot na de behandeling van de Begroting 2013. Dit voorstel richt zich op het beschikbaar te stellen krediet. De gemeente Haren heeft de wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van scholen binnen haar gemeentegrenzen. Dit betekent dat de gemeente de financiële verantwoordelijkheid voor nieuwbouw en uitbreidingen draagt en ook economisch eigenaar is van de schoolgebouwen. Voor de uitvoering van de herhuisvesting en aanvullende investeringen in de infrastructuur en de aankoop van de grond is een krediet nodig. Deze wordt hierbij aan de raad gevraagd. Voor de inhoudelijk informatie over het project en het stedenbouwkundig plan verwijzen wij naar het voorstel zoals behandeld in uw raadsvergadering van 1 oktober 2012.

## **Kosten totale project**

In de vertrouwelijke financiële bijlage zijn de totale kosten van het project herhuisvesting Zernike College weergegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen de kosten die vallen onder de normvergoeding en overige locatiegebonden kosten. Onder de normvergoeding vallen de kosten voor de realisatie van de school, de eerste inrichting, de nieuwe gymzaal en de inrichting van het terrein. Met aanvullende kosten voor de gemeente bedoelen wij kosten als gevolg van eventuele aanvullende eisen ten aanzien van het terrein en het gebouw, de aanleg van infrastructurele werken en de aankoop van grond.

Samengevat bestaan de investeringen die nodig zijn voor de realisatie van het project herhuisvesting Zernike College uit de volgende onderdelen.

### *Normvergoeding*

- nieuwbouw van de school, inclusief één gymzaal
- eerste inrichting 1.800 m<sup>2</sup> school, één zaaldeel gymzaal en één zaaldeel Scharlakenhof

### *Feitelijke kosten*

- aanpassing sporthal Scharlakenhof voor tegelijk sporten twee groepen
- verwerving van de grond en het bouwrijp maken

Vanuit het stedenbouwkundig plan worden de volgende investeringen voorgesteld:

### *Feitelijke kosten*

- aanleg tweezijdig fietspad langs de bronnenstrook inclusief verlichting en wandelpad
- aanleg verdiepte fietsenstalling
- realiseren nieuwe boomwal en rel, aangevuld met diverse bomen
- aanpassen infrastructuur aansluiting fietspad op Kerklaan en Oosterweg en aanpassingen Kerklaan voor het benzinestation

## **Dekking**

Zoals uit de vertrouwelijke financiële bijlage blijkt, kunnen de kosten voor dit project volledig worden gedekt uit de aanvullende inkomsten in het gemeentefonds. Er hoeven dus geen aanvullende gemeentelijke financiële middelen voor worden vrijgemaakt.

### **Verwerking in begroting**

Het structurele voordeel (vanaf het jaar 2012) van de omschakeling van de Harense vestigingen van dislocaties tot nevenvestigingen hebben wij, samen met de reservering daarvan in de Bestemmingsreserve Zernike College, verwerkt in de aan u aangeboden Bestuursrapportage 2012. De structurele effecten hiervan (vanaf 2013) verwerken wij, conform onze reguliere P&C-systematiek, in de Voorjaarsnota 2013.

De kapitaallast van de investering, die begint te lopen vanaf 2016, zullen wij (bij uw goedkeuring van het investeringskrediet) eveneens verwerken in de Voorjaarsnota 2013. Voor een goed inzicht hebben wij in de prognosebalans in paragraaf 6.3 van de Begroting 2013 en in Bijlage 4 Reserves 2013-2016 al wel rekening gehouden met de investering in de herhuisvesting van het Zernike College.

### **Financiering en risico's**

#### *Tegenvallende aanbestedingen en reguliere uitvoeringsrisico's*

Tijdens de aanbesteding kunnen prijzen hoger uitvallen dan geraamd. De meeste kosten zitten in de bouw van de school. Dit risico wordt zoveel mogelijk beperkt doordat het programma van eisen wordt doorgerekend waaruit de financiële haalbaarheid moet blijken. In deze doorrekening wordt rekening gehouden met onvoorziene kosten en prijsstijgingen, waarmee eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen. Wanneer aangetoond kan worden dat het om een financieel haalbaar plan gaat, wordt het werk aanbesteed. Ook kan er worden gewerkt met een prioriteitenlijst, waarbij al vooraf duidelijk is welke onderdelen vervallen wanneer de aanbesteding niet binnen het budget valt. Binnen Design, Build & Maintain (de gekozen bouwvorm) wordt aanbesteed op basis van prestatieafspraken. Dit beperkt de kans op meerwerk. Voor de bouw van de school geldt een maximale normvergoeding. In het eventuele geval van een tegenvallende aanbesteding zijn er een aantal oplossingen. De aanbesteding kan worden stopgezet en opnieuw (eventueel aangepast) worden opgestart, het ruimtprogramma kan worden aangepast, het ambitieniveau kan worden bijgesteld of de school gaat op zoek naar aanvullende financieringsbronnen. Duidelijk moet zijn dat wij er door de gedegen voorbereiding niet vanuit gaan dat dit risico zich voor gaat doen.

#### *Financierings- en renterisico's*

De keuze voor de bouworganisatievorm moet aan het begin van een project worden genomen, omdat dit bepalend is voor de verdere inrichting van het project zoals het opstellen van de programma's van eisen, de aanbesteding van de architect en de aannemers/ consortium. Als bouwvorm voor de school is in overleg met het Service Centrum Scholenbouw gekozen voor Design, Build & Maintain (DBM). Dit is een vorm van PPS 'light'. Wij hebben onderzocht of het voor dit project mogelijk en gewenst is om te kiezen voor een zwaardere variant waarbij ook de financiering (Finance) bij een externe investeerder wordt neergelegd (DBMF). Het schoolgebouw moet dan bijvoorbeeld worden gehuurd door de gemeente. De BNG en het PPS netwerk Nederland gaven aan dat de bouwkosten van dit project waarschijnlijk te beperkt zijn om deze vorm interessant te maken voor Finance. De voorbereidings- en transactiekosten zijn hoog en het is hierdoor eigenlijk pas interessant vanaf 15 miljoen aan bouwkosten gebouwen. Deze minimale bouwkosten worden wel steeds lager door standaardisatie.

Aangezien er geen sprake zal zijn van alternatieve financiering en er dus geld zal moeten worden geleend, is de investering in het Zernike College van invloed op de hoogte van de schuldkengetallen.

In ons huidige basisscenario, waarbij rekening is gehouden met de meerjarige investeringsplanning zoals opgenomen in de begroting 2012, voorzien wij per 31 december 2015 (de datum waarop de investering naar verwachting geheel geactiveerd zal zijn) de in onderstaande tabel aangegeven standen van de schuldkengetallen. Door de voorgestelde investeringen in het Zernike College (inclusief aanpassing sporthal Scharlakenhof ten behoeve van Zernike College) zullen de schuldkengetallen verslechteren. Het effect is aangegeven in onderstaande tabel (naar aanleiding van de aan u aangeboden Begroting 2013 iets geactualiseerd ten opzichte van het voorgaande raadsvoorstel (nr. 2012-44)).

Kengetal	Stand 31-12-2015 exclusief investeringen Zernike College	Invloed investering Zernike College (€ 14.701.000)	Stand 31-12-2015 inclusief investeringen Zernike College
Netto-schuld / exploitatie (doel 2022: <= 110%)	146%	34%	180%
Debt ratio (doel 2022: < 80%)	79%	3%	82%

Zoals zichtbaar gemaakt in de prognosebalans in paragraaf 6.3 van de aan u aangeboden Begroting 2013 komen de schuldkengetallen (inclusief de investering in het Zernike College) per 31 december 2022 naar verwachting uit op de volgende standen:

Kengetal	Stand 31-12-2022 inclusief investeringen Zernike College
Netto-schuld / exploitatie (doel 2022: <= 110%)	116%
Debt ratio (doel 2022: < 80%)	75%

In paragraaf 5.4 Financiering van de Begroting 2013 zetten wij ons beleid uiteen om de doelen met betrekking tot de schuldkengetallen volledig te bereiken. Daarbij gaat het vooral om de verkoop van vastgoed.

Eén van de redenen om doelen te stellen met betrekking tot de schuldkengetallen is het beperken van de renterisico's (stijging van de rentepercentages op de kapitaalmarkt). Aangezien er in verband met het Zernike College sprake zal zijn van een aanzienlijke toename van de schuld en daarmee van de renterisico's hebben wij onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om het extra renterisico af te dekken.

Wij hebben overwogen om de financieringsbehoefte voor de herhuisvesting van het Zernike College in te vullen met een lening waarbij de rente 50 jaar vaststaat. Dit in afwijking van onze reguliere treasury-systematiek, waarbij we de financieringsbehoefte, binnen de grenzen van de wettelijke renterisiconorm, qua looptijd zo kort mogelijk invullen (het gewogen gemiddelde 'rentevastpercentage' van de aangetrokken vaste schulden (alle schulden >= 1 jaar) ligt daarbij in de huidige praktijk tussen de 15 en 20 jaar). De uitkomst van dit onderzoek hebben wij vermeld in de Begroting 2013:

“Van de totale financieringsbehoefte 2013 van € 19 miljoen heeft € 4,9 miljoen betrekking op de nieuwbouw van het Zernike College. In het bovenstaande stellen wij voor om de financieringsbehoefte van € 19 miljoen in te vullen met leningen met een gewogen gemiddelde looptijd van ruim 21 jaar tegen een gewogen gemiddeld rentepercentage van 3,39%. Wij verwachten dat een 50-jarige lening minimaal 1% duurder zal zijn. Voor het kopen van rentezekerheid voor een periode die 21 jaar verderop ligt, betalen wij (alleen voor het 2013-deel van de Zernike-investering) dus met onmiddellijke ingang vanaf 2013, 20 jaar lang € 49.000,- extra.

Dit achten wij een te hoge prijs en daarom kiezen wij ervoor ook de financieringsbehoefte voor de nieuwbouw van het Zernike College mee te laten lopen in onze reguliere treasury-systematiek en geen 50-jarige lening aan te trekken.”

Jaarlijks bezien wij in onze begroting hoe wij de (totale) financieringsbehoefte van de gemeente in het komende jaar invullen. Met andere woorden: in de begrotingen 2014 en 2015 zullen wij via die weg terugkomen op de invulling van de financieringsbehoefte die in die jaren zal ontstaan door de investering in het Zernike College.

### **Doordecentralisatie**

Een andere mogelijkheid om de schuldenpositie van de gemeente te verbeteren is doordecentralisatie van onderwijsmiddelen naar een of meerdere schoolbesturen. Het initiatief hiertoe kan zowel van de gemeente als van een schoolbestuur komen, maar beide partijen moeten hiermee instemmen. Op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en een of meerdere schoolbesturen hevelt de gemeente, tegen een vergoeding, een aantal taken en verantwoordelijkheden over naar het schoolbestuur. De gemeente houdt overigens de wettelijke zorgplicht voor de onderwijshuisvesting. Het schoolbestuur neemt het schoolgebouw van de gemeente over, bijvoorbeeld tegen de boekwaarde. Dit heeft een positief effect op de schuldenpositie van de gemeente. Het heeft overigens geen positief effect op de kosten en baten kant van de gemeente, omdat de gemeente de zorgplicht houdt en ook de middelen voor de maatstaf educatie in het gemeentefonds blijft ontvangen. Op dit moment verken- nen wij samen met de schoolbesturen van het Maartenscollege (Carmel stichting) en het Zernike College (O2G2) de mogelijkheden van doordecentralisatie. Het instemmen met de doordecentralisatie van taken, verantwoordelijkheden en middelen is een bevoegdheid van u als raad. Na afronding van de verkenningen ontvangt u een voorstel om al dan niet over te gaan tot doordecentralisatie voor een of beide schoolbesturen, naar verwachting in de eerste helft van 2013. Wij menen echter niet op de uitkomsten van dit onderzoek te moeten wachten met het beschikbaar stellen van het krediet, omdat dit leidt tot vertraging. De aanbesteding van het realisatiedeel van het DBM contract zal nog niet zijn afgerond voor het onderzoek naar mogelijkheden van doordecentralisatie is afgerond. Mocht u besluiten tot doordecentralisatie, dan zal het realisatiedeel van het investeringskrediet komen te vervallen en zullen wij u voorstellen om in plaats daarvan een jaarlijkse last in de begroting op te nemen in verband met de aan de schoolbesturen te betalen middelen.

### **Voorgestelde beslissing**

1. Beschikbaar stellen van een investeringskrediet voor het project herhuisvesting Zernike College Kerklaan van € 14.701.000,- (waarvan € 275.000,- wordt gedekt uit het reeds door u beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet).
2. De voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht van de financiële bijlage locatieonderzoek herhuisvesting bovenbouwlocatie Zernike College te bekrachtigen, conform artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

Haren, 23 oktober 2012

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,  
secretaris

J.H. Bats,  
burgemeester