Voorstel aan	:	Gemeenteraad van 26 mei 2015
Door tussenkomst van	:	Raadscommissie van 12 mei 2015
Nummer	:	23
Onderwerp	:	Principe besluit wijze van uitwerking financiering revitalisering Maartenscollege
Bijlage(n)	:	A. Effect op de gemeentelijke schuldpositie B. Financiële gevolgen zelf financieren 8,1 mln (rente 2,6 %, looptijd 40 jaar) C. Financiële gevolgen doordecentralisatie 8,1 mln (rente 1,39%, looptijd 40 jaar) D. Impressie van de plannen voor revitalisatie Maartenscollege E. Toelichtende memo college van Burgemeester en Wethouders aan de raad F. 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 wordt vanuit haar zorgplicht voor de onderwijshuisvesting om een bijdrage gevraagd. Deze hebben wij voorlopig bepaald op circa 8,1 mln. Het eventueel beschikbaar stellen van deze bijdrage kan op basis van doordecentralisatie, waarbij jaarlijks een bedrag aan het schoolbestuur beschikbaar wordt gesteld, of doordat de gemeente deze kosten zelf financiert. Het college adviseert de raad om het principebesluit te nemen van het eventueel zelf financieren en dit verder als uitgangspunt uit te werken in een nieuw voorstel.

Voorgestelde beslissing : het college te verzoeken een raadsvoorstel op te stellen:

a. voor de financiering van € 8.100.000 als gemeentelijke bijdrage aan de revitalisatie van het Maartenscollege en
b. daarbij uit te gaan van zelf financieren op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haren

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. U heeft bij het vaststellen van het Integraal HuisvestingsPlan (IHP) 2014-2017 in januari 2014 aandacht gevraagd voor de matige tot slechte onderwijshuisvesting van het Maartenscollege. Tegelijk is geconcludeerd dat de gemeente tot 2020 beperkte mogelijkheden heeft om verplichtingen voor nieuwe investeringen aan te gaan. Daarom is er door de stichting Carmel College (schoolbestuur van het Maartenscollege) en de gemeente onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van doordecentralisatie. Hierdoor zou de het Maartenscollege mogelijk op korte termijn kunnen worden verbeterd en tegelijkertijd zou de gemeente haar schuldpositie kunnen verbeteren. Ondertussen zijn de rentepercentages voor leningen voor gemeenten zeer sterk gedaald. Dit is een nieuwe aanleiding om een scherpe afweging te maken tussen doordecentralisatie en zelf financieren en hier eerst een principiële keuze in te maken .

Wat is doordecentralisatie
De gemeente kan (een deel van) de verantwoordelijkheid voor de bekostiging van voorzieningen onderwijshuisvesting bij een schoolbestuur neerleggen middels een overeenkomst en jaarlijks een bedrag beschikbaar te 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.

Waarom investeren in het Maartenscollege?
Een deel van de school is meer dan 50 jaar oud. In 1999 is het Maartenscollege uitgebreid aan de Oost kant. Het schoolbestuur was hiervan zelf de bouwheer (opdrachtgever) en gemeente heeft dit gefinancierd. Voor en tijdens de bouw zijn een aantal (verkeerde) keuzes gemaakt waardoor nu al grote investeringen nodig zijn om ook dit deel van het gebouw weer geschikt te maken voor onderwijs.
Een aantal knelpunten:
- 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 in soms zelfs gevaarlijk (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.

Het investeringsplan is becijferd op circa € 16,4 mln. Hiervoor wordt er een uitbreiding gerealiseerd achter de International School, worden onder andere de afgeschreven noodlokalen vervangen en wordt het gehele schoolgebouw gerenoveerd. Ook worden de gymnastieklokalen weer passend gemaakt. Een impressie van de plannen is in de bijlage opgenomen.

Verdeling kosten vanuit de verantwoordelijkheden gemeente en schoolbestuur
De kosten voor aanpassingen en onderhoud vallen onder de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. De kosten voor uitbreiding en nieuwbouw komen voor rekening van de gemeente. Vanuit deze verschillende verantwoordelijkheden is het redelijk dat de gemeente een bijdrage levert aan de revitalisatie van circa € 8,1 mln.

Dit is als volgt opgebouwd:

Uitbreiding als gevolg van te weinig capaciteit		
Uitbreiding permanent (1.380 m2):	€ 1.943.000	
Uitbreiding semi-permanent (567 m2):	€ 385.000	
Twee gymzalen:	€ 1.535.000	
Subtotaal:		*€ 3.863.000*
Renovatie deel West 50 jaar oud		
Kosten nieuwbouw 4.018 m2 = € 5.005.000 * 70% =	€ 3.503.500	
Kosten nieuwbouw gymzaal = € 762.300 * 70% =	€ 533.600	
Subtotaal:		*€ 4.037.100*
Vergoeding voorfinanciering		
Vergoeding voorfinancieren tot 2 januari 2020		*€ 225.000*
Totale bijdrage revitalisering Maartenscollege		*€ 8.097.250 (afgerond 8,1 mln)*

Het schoolbestuur zal zelf dan nog de resterende € 8,3 miljoen bij moeten dragen.
Over het exacte bedrag van het gemeentelijke aandeel in de investering moet nog overeenstemming worden bereikt met het schoolbestuur.

Op korte termijn uitvoeren, dus voorfinanciering door het Carmel College tot 2020
Uitgangspunt van de besprekingen tot nu toe was dat de gemeente in de lopende begroting tot 2020 geen tot weinig ruimte heeft om extra te investeren. Het Maartenscollege geeft aan dat zij, gezien de huidige staat van het gebouw, niet zo lang kunnen en willen wachten met de revitalisering. 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 zeer goed. Daarom is de stichting bereid om de gemeentelijke bijdrage eventueel voor te financieren. Het schoolbestuur zal dan wel zeker willen weten dat de gemeente de investering aan de school terug betaalt op 1 januari 2020. De stichting moet immers een grote lening aantrekken.

Doordecentralisatie of zelf financieren?
In het geval van doordecentralisatie gaat het schoolbestuur zelf de volledige lening aan en ontvangt van de gemeente jaarlijks een afgesproken bedrag voor de dekking van deze lasten. Wanneer wij de verordening volgen, dan leent de gemeente zelf het deel vanuit de gemeentelijke zorgplicht en maakt het bedrag over aan het schoolbestuur ter dekking van de kosten. Hoewel doordecentralisatie het uitgangspunt is geweest, zijn de rentes waartegen de gemeente nu geld kan aantrekken op dit moment zo aantrekkelijk, dat het zelf financieren een aanmerkelijk financieel voordeel oplevert voor de gemeente ten opzichte van doordecentralisatie. Aan de andere kant zal dit een verslechtering van de schuldpositie betekenen. Er zal hierover eerst een principiële uitspraak gedaan moeten worden, voordat de financiering van een eventuele bijdrage van de gemeente verder kan worden uitgewerkt. Wij hebben beide manieren van financieren op de meest relevante aspecten tegen elkaar afgewogen.

1. Effect op de schuldpositie van de gemeente
Wanneer wij zelf investeren, dan wordt de gemeentelijke schuld circa 8,1 mln hoger en dit heeft een negatief effect op de gemeentelijke schuldpositie. Bij doordecentralisatie leent het Carmel College de totale kosten van de revitalisatie van het Maartenscollege van circa 16,4 miljoen. Daarnaast neemt het Carmel College de huidige resterende boekwaarde op het pand van € 3,3 mln per 1-1-2016 van de gemeente over. Daardoor is de schuld bij ons uit de boeken en dit heeft een positief effect op onze schuldpositie (zie bijlage A). Voor een uitvoerige toelichting van het effect op de schuldpositie verwijzen wij naar de memo zoals opgenomen in bijlage E.

2. Gevolgen voor de inpasbaarheid in de begroting
Beide manieren van financieren kunnen wij in laten gaan op 01-01-2020. Dit betekent dat het Carmel College zal moeten voorfinancieren.

3. De kosten van de investering van 8,1 mln

Zelf financieren: Op basis van een rentepercentage van 1,39% voor 40 jaar komen de extra jaarlasten uit op € 315.000 in het eerste jaar aflopend naar € 0, met een gemiddelde jaarlast van € 260.000 (zie bijlage B).
Doordecentralisatie: op basis van 8,1 mln en 2,6% (dit is het voor het schoolbestuur aanvaardbare minimum niveau van de rente) rente zullen de lasten in het eerste jaar uitkomen op € 413.000 aflopend naar € 0, met een gemiddelde jaarlast van € 310.500 (zie bijlage C). Dus zelf financieren is in termen van baten en lasten in het eerste jaar (2020) bijna € 100.000 goedkoper.

4. Renterisico

Bij doordecentralisatie spreken wij over de looptijd van 40 jaar een bedrag per jaar af, gebaseerd op een investering van € 8,1 mln en een rentepercentage van 2,6%. Dit staat voor de gehele periode vast. Wanneer wij zelf investeren kunnen wij met de Bank Nederlandse Gemeenten nu al afspreken dat wij, uiteraard na een positief raadsbesluit hierover, per 01-01-2020 kunnen lenen tegen een rentepercentage van 1,39% voor 40 jaar vast. Hiermee zijn de rente´s in beide gevallen nu al bekend en de risico´s dus gelijk aan elkaar.

5. Risico af te geven gemeentegarantie

Alleen in het geval van doordecentralisatie zullen wij voor het deel van de gemeentelijke financiering een gemeentegarantie af moeten geven. Overigens zal het Carmel College wel in alle gevallen graag een gemeentegarantie willen hebben, omdat zij daarmee tegen een lager rentepercentage kunnen lenen. De voor- en nadelen voor de gemeente en het schoolbestuur kunnen wij eventueel in beeld brengen.

6. Juridische complexiteit

In het geval van zelf financieren vallen wij terug op landelijke wet- en regelgeving en de gemeentelijke verordening. In het geval van doordecentralisatie zullen wij een aparte overeenkomst op moeten stellen.

In onderstaande tabel hebben wij beide manieren van financieren tegenover elkaar gezet.

	Zelf financiering	**Doordecentralisatie**
Schuldpositie	Verslechtering van de schuldpositie van € 8,1 mln(zie bijlage A)	Verbetering van de schuldpositie van € 3,3 mln (zie bijlage A)
Inpasbaarheid begroting	Vanaf 2020 moet dekking worden gevonden	Vanaf 2020 moet dekking worden gevonden
Kosten investering	Structurele extra jaarlast van circa € 315.000 in het eerste jaar, gemiddeld € 260.000 per jaar (zie bijlage B)	Structurele extra jaarlast van circa € 413.000 in het eerste jaar, gemiddeld € 310.500 per jaar (zie bijlage C)
Rente risico	Vaste rente van 1,39% per 02-01-2020 voor 40 jaar.	Vaste rente van 2,6% per 02-01-2020 voor 40 jaar.
Risico af te geven gemeentegarantie	Geen gemeentegarantie nodig	Gemeentegarantie voor het bedrag van het gemeentelijke deel (€ 3,4 mln + € 8,1 mln)
Juridische complexiteit	Conform bestaande wet- en regelgeving	Overeenkomst en daarom juridisch iets complexer, er is geen standaard voor.

Nadere beschouwing schuldpositie en conclusie

In de door u op 30 januari 2012 vastgestelde Kadernota Weerstandsvermogen en Schuldpositie schreven wij het volgende over de relevantie van de schuldpositie:

Relevantie schuldpositie
Op de vermogensverhoudingen binnen een gemeente is geen extern toezicht. De verantwoording over de hoogte van het vreemd vermogen ligt bij de gemeenteraad. Er bestaat geen eenduidige definitie voor de gewenste hoogte. Arme gemeenten kunnen zich rijk voelen en ongestoord doorgaan met het aantrekken van leningen, waar rijke gemeenten zich arm kunnen voelen en nodeloos op zoek zijn naar bezuinigingen. Hoe meer ruimte er binnen de begroting wordt ingenomen door financiële lasten, hoe minder er overblijft voor beleid. Door de hoge kredietstatus van gemeenten kan er ongelimiteerd geleend worden, waardoor het vreemd vermogen sterk kan oplopen. De uitdaging ligt erin om gezonde gemeentefinanciën en adequate voorzieningen in lijn te brengen met de hoogte van de lasten voor de burger. Een gemeente met weinig vreemd vermogen impliceert niet per definitie een gezonde gemeentefinanciën.

Wij zien in de huidige exceptioneel lage rentestanden op de kapitaalmarkt in combinatie met de momenteel zeer vlakke rentecurves (leningen met zeer lange looptijden zijn nauwelijks duurder dan korte looptijden) goede kansen om de risico's van onze relatief forse schuldpositie sterk te verminderen. Daarmee kunnen we de schuldenlast voor een langere periode betaalbaar houden. Het aantrekken van een 40-jarige lening voor de financiering van het Maartenscollege tegen 1,39 % is hiervan een voorbeeld.

Wij realiseren ons dat de omstandigheden op de kapitaalmarkt ook weer snel kunnen wijzigen. Wij blijven daarom belang hechten aan het beheersen en verlagen van onze schuldpositie. Doordecentralisatie van het Maartenscollege blijkt hiervoor naar ons idee echter niet de juiste weg. De prijs voor het verlagen van de schuldpositie is met € 100.000 in termen van baten en lasten (het verschil in lasten tussen zelf financieren en doordecentraliseren in het eerste jaar) naar onze mening simpelweg te hoog. Wij gaan door met het zoeken naar andere wegen om de schuldpositie tot het gewenste niveau te verlagen. In het kader van de Begroting 2016 zullen wij hier uitvoerig op terugkomen. De de effecten op de schuldpositie vindt u toegelicht in de memo in bijlage E.

Conclusie
Samenvattend komen wij tot de conclusie dat het zelf financieren van € 8,1 mln voor wat betreft de financiële kant en de risico´s de voorkeur heeft. Het grootste nadeel is dan wel dat dit leidt tot een hogere schuldenlast. Wij vragen u om hier eerst een principieel besluit in te nemen. Daarna zullen wij de financiële consequenties meer in detail uit gaan werken ter voorbereiding op een raadsvoorstel voor 29 juni.

Voorgestelde besluit
Samenvattend stellen wij u het volgende voor:

Het college te verzoeken een raadsvoorstel op te stellen:

a. voor de financiering van € 8.100.000 als gemeentelijke bijdrage aan de revitalisatie van het Maartenscollege en
b. daarbij uit te gaan van zelf financieren op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haren.

Haren, 22 april 2015

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.G. Vlietstra,
burgemeester