

Raadsvoorstel

Opsteller

Abrahamse, Jan

Vergadering van

21 november 2023

Kenmerk

Z/23/064488 / D/23/125418

Portefeuillehouder

Jacques Rozendaal

Portefeuille

Onderwijs (incl. Huisvesting, leerplicht, leerlingenvervoer en passend onderwijs)

Onderwerp

Aankoop Bruggebouw Kalsbeek College

Samenvatting

Sinds 2011 leaset de gemeente voor het Kalsbeek College het zogeheten Bruggebouw, de semi-permanente huisvesting op de locatie Schilderspark. Op basis van de leerlingenprognose is een noodzakelijk gebruik voorzien tot in elk geval 2033; 10 jaar. Bij aankoop van het Bruggebouw staat het aankoopbedrag gelijk aan 5 jaar leasen; exact geduid 61 maanden. Wij stellen uw raad voor een krediet beschikbaar te stellen van € 598.950,- voor de aankoop. Daarmee is de besparing bij aankoop voor de gemeente ten opzichte van 10 jaar lease € 570.376,-

Gevraagd besluit

1. Voor het Kalsbeek College kennis te nemen van de leerlingenprognose inclusief ruimtevraag voor de komende 10 jaren.
2. Het inmiddels 12 jaar oude semi-permanente Bruggebouw aan te kopen voor een bedrag van € 495.000,- excl. BTW en € 598.950,- incl. BTW.
3. Een krediet te verstrekken van € 598.950 voor de aankoop per 1 januari 2024.
4. Het verschil (€ 570.376,- voordeel) tussen de reeds begrote bedragen voor de lease van het Bruggebouw en de lagere kapitaalslasten na aankoop van het Bruggebouw vrij te laten vallen.
5. De financiële gevolgen van dit voorstel aan te passen in de begroting.
6. Op basis van het wettelijk geregelde, economische claimrecht van de gemeente de eventuele verplaatsing, dan wel het hergebruik door een derde partij (een school of andere bestemming) te heroverwegen, als het aantal aanwezige leerlingen, evenals de -prognose voor het Kalsbeek College daartoe aanleiding geven. Dit te evalueren per periode van 5 jaar.

Inleiding

Het huidige Bruggebouw wordt sinds 2011 geleased door de gemeente voor het Kalsbeek College op de locatie Schilderspark. Voor het schooljaar 2022/2023 is de leasetermijn nog eens verlengd met één jaar om de gemeente de gelegenheid te geven een goede afweging te maken tussen doorgaan met leasen of aankopen.

De afweging heeft betrekking op:

- financiën; investeren (met boekwaarde en kapitaallast) of jaarlijks betalen van exploitatielast;
- de noodzaak van de benodigde ruimte in relatie tot de leerlingenprognose de komende 10 jaren;

- de onderwijskundige en pedagogische uitgangspunten van het Kalsbeek College voor het in stand houden van een fysieke gewinningsplek voor de leerlingen tijdens de brugperiode (vandaar Bruggebouw);
- de eventuele benutbaarheid van het overschot aan onderwijsruimte bij het Minkema College (locatie Steinhagenseweg) door het Kalsbeek College en de wenselijkheid daarvan.

Op 26 augustus 2023 liep de verlengde leasetermijn af. In de begroting is rekening gehouden met verlenging van de exploitatie met nog eens 9 jaar tot 26 augustus 2032. Op grond van de leerlingenprognose en de feitelijk aanwezige aantallen leerlingen de komende jaren is de uitbreiding met 1.560 m2 sinds 2011 tot/met 2033 in elk geval noodzakelijk.

In dit voorstel gaan wij uit van een noodzaak van 10 jaar (tot 2033), waarbij het economisch voordeel van aankoop t.o.v. lease na ruim 5 jaar (exact: na 61 maanden) is bereikt.

Participatieproces

Het voorstel is tot stand gekomen in overleg met het Kalsbeek College en het Minkema College.

Wat willen we bereiken

- Met de aankoop van het Bruggebouw willen we bereiken dat dit na iets meer dan 5 gebruiksjaren (61 maanden) tot financieel voordeel leidt voor de gemeente bij het voldoen aan de wettelijke huisvestingsplicht voor het onderwijs.
- Het Kalsbeek College heeft de gelegenheid om haar onderwijskundige en pedagogische visie op de brugperiode (gewinningsperiode) uit te voeren met het Bruggebouw nabij het hoofdgebouw.
- Door de aankoop van het Bruggebouw heeft het Kalsbeek College de grondslag om te investeren in het binnenklimaat van deze semi-permanente huisvesting conform de SUVIS-regeling.

Wat gaan we daarvoor doen

Beschikbaar stellen van het aankoopkrediet.

Argumenten

T.a.v. besluit ad 1; kennismaken van de leerlingenprognose en de ruimtevraag

De tweejaarlijkse leerlingenprognose door Planning Verband Groningen - in opdracht van de gemeente - wordt breed gedragen door de schoolbesturen. De leerlingenprognose is de grondslag voor elke huisvestingsaanvraag. Conform de prognose is de te verwachten noodzaak van gebruik zeker t/m 2033 (bijlage 1).

T.a.v. besluit ad 2, 3, 4 en 5; de aankoop, de kredietverstrekking en de activering van de investering in kapitaallasten

- Voortzetten van de lease-overeenkomst met een termijn van 5 jaar leidt tot een leasebedrag van € 127.050,- /jaar incl. BTW; Na 5 jaar is het totaalbedrag aan leasekosten al € 635.250,-
- Aankopen van het Bruggebouw en de investering ad € 598.950,- activeren, leidt tot een jaarlijkse kapitaallast van € 58.897,- in 2025, aflopend naar € 50.661,- in 2036. Het totaalbedrag aan kapitaallasten bedraagt na de laatste termijn € 657.348,-
- Het economische omslagpunt tussen lease en koop wordt na 5 jaar en 1 maand bereikt, terwijl de te verwachten gebruiksduur 10 jaar zal zijn, of langer dan 10 jaar;
- Tot en met 2032 zijn de begrote exploitatielasten voor de voortzetting van de leaseovereenkomst begroot op in totaal € 1.227.724,- De berekende kapitaallasten bij aankoop in 2024 bedragen tot en met 2036 (afschrijving in 12 jaar) € 657.348,- Het voordelige verschil van totaal € 570.376,- valt in jaarlijkse termijnen vrij, te beginnen in 2024.

T.a.v. besluit ad 6; heroverweeg hergebruik als de leerlingenaantallen en -prognose aanleiding zijn

Het profiel en de aantrekkelijkheid van scholen in casu dat van het Kalsbeek College kan – ook al zijn daarvoor nu geen aanwijzingen - in de loop der jaren veranderen, waardoor ook de leerlingendeelname kan fluctueren. Om bovennormatief

gebruik (meer dan de wet reguleert) van het Bruggebouw te voorkomen, is een evaluatie elke 5 jaar redelijk. Over 5 jaar en ook over 10 jaar is de conditie van het Bruggebouw nog geschikt voor hergebruik voor het onderwijs, of een andere bestemming. De gemeente kan bij bovennormatief gebruik het gebouw op wettelijke grond - economisch claimrecht - terugvorderen van het Kalsbeek.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Eén van de afwegingen is de eventuele benutbaarheid van het overschot aan onderwijsruimte bij het Minkema College (locatie Steinhagenseweg) door het Kalsbeek College en de wenselijkheid daarvan. De locatie Steinhagenseweg heeft een ruimte-overschot van ca. 5.000 m². Dit overschot is structureel.

De vraag ligt voor de hand, of het Kalsbeek College hiervan gebruik kan maken. Op initiatief van de gemeente heeft overleg plaatsgevonden met gelijktijdig beide scholen. De conclusies zijn:

- De locatie Steinhagenseweg is een technieklocatie voor de VMBO-tak van het Minkema College. Het gebouw is als zodanig ingericht met grotere en doorgaans dure technieklokalen.
- In de lay-out van ruimteverdeling is bij de bouw van de locatie Steinhagenseweg uitgegaan van grote, gemeenschappelijke ruimten en veel volume per ruimtelfunctie. Als zodanig kunnen de vierkante meters in het gebouw niet efficiënt benut worden. Het voor meer efficiënt gebruik aanpassen van het gebouw vereist een aanzienlijke investering.
- Het Kalsbeek College (christelijk) en Minkema College (openbaar) hebben een heel verschillend leerlingenpubliek met dito schoolcultuur. Het scheiden van de leerlingenstromen in één gebouw is voor beide scholen een voorwaarde, te beginnen bij een 'eigen' opgang voor beide. De bouwkundige consequenties voor het geschikt maken moeten gezien worden in relatie tot het voorgaande punt. De kosten voor aanpassing van de locatie Steinhagenseweg voor medegebruik door het Kalsbeek College, overstijgen de investering van de aankoop van het Bruggebouw.
- Bij medegebruik van ruimte door het Kalsbeek College op de locatie Steinhagenseweg moeten docenten en leerlingen pendelen tussen de locaties. Dat leidt tot roostercomplexiteit, lestijdverlies en ongewenst onderweg zijn tijdens de schooltijd.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het voorgestelde besluit betekent dat de raad een aankoopkrediet van € 598.950,- beschikbaar stelt voor de investering. Na 12 jaar van deze te activeren investering is het totaal aan netto-voordelig saldo door aankoop i.p.v. het voortzetten van de lease-overeenkomst opgelopen tot € 570.376,-. Hier tegenover staat de geringe toename van de schuldquote door deze investering met 0,4%. Het voordelige omslagpunt van koop versus lease wordt al na 5 jaar en 1 maand bereikt, terwijl de gebruiksduur nog 10 jaar is. Na deze periode is het gebouw technisch geschikt voor verplaatsing en gebruik elders.

- Tabel 1 specificeert de kapitaallasten bij aankoop in 2024 met een afschrijvingstermijn van 12 jaar (huidige leeftijd 13 jaar; totale afschrijvingstermijn voor semi-permanente huisvesting 25 jaar).
- Tabel 2 is de weergave van de exploitatielasten als opgenomen in de begroting t/m 2032.
- Tabel 3 toont het cumulatieve voordeel van koop (kapitaallasten) t.o.v. lease in 2032; € 777.513,-. Aangezien de kapitaallasten nog t/m 2036 doorlopen is het uiteindelijke voordeel nog € 570.376,-.

Voor de aankoop van het Bruggebouw is een aankoopkrediet nodig van € 598.950,-. De bijbehorende kapitaalslasten zijn als volgt:

	ex. btw	incl. btw							
aanschafwaarde:	495.000	598.950							
rente:	1,50%								
afschrijvingstermijn (jaren)	12	(max 25 jaar, gebouw is al 13 jaar in gebruik)							
koop in 2023, kap lasten vanaf 2024									
Tabel 1									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
boekwaarde 1/1	598.950	549.038	499.125	449.213	399.300	349.388	299.475	249.563	
afschrijving	0	49.913	49.913	49.913	49.913	49.913	49.913	49.913	
rente	0	8.984	8.236	7.487	6.738	5.990	5.241	4.492	
kapitaalslasten totaal	0	58.897	58.148	57.399	56.651	55.902	55.153	54.405	
Tabel 2									
Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Bedrag opgenomen in begroting voor lease Bruggebouw	230.284	124.680	124.680	124.680	124.680	124.680	124.680	124.680	
Tabel 3									
Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Saldo	230.284	65.783	66.532	67.281	68.029	68.778	69.527	70.275	

Na aankoop bedragen de kapitaallasten met een afschrijvingstermijn van 12 jaar € 58.897,- in 2025, aflopend naar € 50.661,- in 2036. De economische levensduur van het gebouw is dan 25 jaar; de technische levensduur is in de huidige staat - en volgens de leverancier - aanzienlijk langer. Momenteel wordt door de leverancier - als onderdeel van de beoogde koopovereenkomst - nog grondig onderhoud uitgevoerd aan de installatietechniek en de gebouwschil. Op termijn is het gebouw bij regelmatig onderhoud nog steeds verplaatsbaar.

Communicatie

N.v.t.

Vervolgproces

Als de gemeente het gebouw koopt, wordt het op naam overgeschreven naar de Stichting Christelijk Voortgezet Onderwijs, de eigenaar van het Kalsbeek College. Met die overschrijving is het Kalsbeek College (wettelijk) verplicht tot onderhoud en instandhouding.

Vooruitlopend op de voortzetting van de gebruiksduur van het Bruggebouw is de eigenaar (Jan Snel) begonnen met periodiek onderhoud; bouwkundig en installatietechnisch. Hierdoor is het Bruggebouw binnenkort technisch klaar voor de volgende gebruiksperiode van jaren.

Bevoegdheid raad

Artikel 189 van de Gemeentewet.

Bijlagen

1. Raadsbesluit (D/23/125423)
2. Leerlingenprognose en ruimtegebruik (D/23/125426)