

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 331821
Documentnummer: 417730

Indiener: Karel van Erp
Datum:
Portefeuille(s): Onderwijs
Portefeuillehouder(s): L. Hillebrecht
Begrotingsprogramma: 4 en 6
Begrotingsdoel 4.2 onderwijshuisvesting en 6.1 samenleving en burgerparticipatie
Contactpersoon: Karel van Erp
Tel.nr.: 06-10968260
Emailadres: K.van.erp@dronten.nl

Onderwerp Financiële bijdrage voor project praktijkschool en gemengd wonen

Samenvatting

In oktober 2018 hebben we u al meegenomen over de ontwikkeling van de praktijkschool, gemengd wonen en dagbesteding. Voor de verdere uitwerking stelt college een voorbereidingskrediet (€ 35.000,-) beschikbaar. In 2021 sluiten OFW, Almere College en Gemeente een samenwerkingsovereenkomst om te komen tot de realisatie van een gebouw en stelt de raad een krediet voor de bouw van de praktijkschool beschikbaar (€ 4.807.511,-).

De huidige economische situatie als gevolg van onder andere de Corona crisis en de oorlog in Oekraïne laten zich voelen in prijsstijgingen op alle gebieden. In oktober 2022 heeft het college een brief van OFW, Almere College en Kwintessence ontvangen waarin ze aangeven dat door kostenstijgingen de haalbaarheid van het unieke project onder druk staat. Het realiseren van een voorziening waar (kwetsbare) jongeren kunnen leren, wonen en werken loopt gevaar.

Voor de praktijkschool wordt hierom een extra budget aangevraagd: enerzijds voor de gestegen bouwkosten en anderzijds voor een deel uitbreiding gezien de stijging van de leerling aantallen.

Hiermee kan het totale project nog niet gerealiseerd worden. Voor het onderdeel gemengd wonen is nog een groot tekort. Samen met OFW is gezocht naar oplossingen. Voor de gemeente is het voorstel een subsidie aan het project toe te kennen en mee te investeren in de gemeenschappelijke ruimtes voor dit bijzondere onderdeel.

Voorstel

De raad besluit:

1. In te stemmen met een aanvullend investeringsbudget van € 1.400.000,00 ten behoeve van de realisatie van de praktijkschool als gevolg van een deel uitbreiding door leerlingen groei en de gestegen bouwkosten.
2. Voor het gemengd wonen deel een projectsubsidie € 500.000,00 ter beschikking te stellen als bijdrage aan de gestegen bouwkosten. Dit bedrag beschikbaar te stellen ten laste van taakveld 6.1 (samenkracht en burgerparticipatie) en te dekken uit het begrotingssaldo van het jaar dat de betaling gaat plaats vinden (beoogd 2025).

Bijlage(n):

3. In te stemmen met een bijdrage van € 400.000,00 in maatschappelijke ruimtes als onderdeel van het gemengd wonen. Dit bedrag beschikbaar te stellen ten laste van taakveld 6.1 (samenkracht en burgerparticipatie) en te dekken uit het begrotingssaldo van het jaar dat de betaling gaat plaats vinden (beoogd 2025).
4. De oorspronkelijk op 27 mei 2021 besloten onttrekking aan de bestemmingsreserve accommodatiebeleid niet uit te laten voeren.
5. In te stemmen met begrotingswijziging 21072 (docunr. 479810) waarin het bovenstaande (1, 2, 3 en 4) is verwerkt

Inleiding

Het concept

Almere College en OFW zijn samen een ontwikkeling aangegaan om een nieuw gebouw te realiseren. In dit gebouw wordt onderdak gerealiseerd voor de praktijkschool, 61 woningen voor onder andere kwetsbare groepen en een dagbestedingscentrum voor psychisch kwetsbare inwoners.

In april 2021 heeft u als raad ingestemd met een bouwkrediet voor de vervangende nieuwbouw van de praktijkschool (zie bijlage No. B21.000493- 6 april 2021). In juni 2021 hebben OFW, Almere College en gemeente een samenwerkingsovereenkomst afgesloten voor de ontwikkeling en realisatie van de praktijkschool en huurwoningen. Een architect gaat in opdracht van OFW en Almere College aan de slag en levert in het voorjaar van 2022 een voorlopig ontwerp (VO) op. Een ontwerp voor een gebouw op een A-locatie in de omgeving van een station. Een dergelijke locatie stelt ook extra eisen (geluid, trilling, duurzaamheid) aan het ontwerp.

De huidige situatie

De huidige economische situatie als gevolg van onder andere de Corona crisis en de oorlog in Oekraïne laten zich voelen in prijsstijgingen op alle gebieden. In oktober 2022 heeft het college een brief van OFW, Almere College en Kwintessence ontvangen waarin ze aangeven dat door kostenstijgingen de haalbaarheid van het project “praktijkschool, gemengd wonen en activeringscentrum” onder druk staat. Men vraagt om meer inhoudelijke betrokkenheid en een financiële bijdrage van de gemeente om het project te kunnen realiseren. Er ligt een Voorlopig Ontwerp (VO), maar door externe factoren zijn de kosten dusdanig gestegen dat project zonder extra bijdragen niet meer realiseerbaar is.

Naar aanleiding van de brief (oktober 2022) zijn er diverse bestuurlijke en ambtelijke overleggen hervat. Gezamenlijk is gekeken naar de haalbaarheid en de mogelijke oplossingen. In de brief geeft OFW aan een tekort te hebben op het onderdeel gemengd wonen van 5 miljoen euro. Hiervan kan men zelf 3 miljoen door aanpassingen aan het ontwerp realiseren. Een aanpassing van het programma (wijziging in aantal grote en kleine appartementen) levert ook nog eens 600.000 euro op. Voor het overige tekort vraagt men om een bijdrage van de gemeente.

Argumenten

1. De extra kosten voor de praktijkschool zijn voor de kostenverhoging (€ 950.000,00) en uitbreiding door groei aantal leerlingen (€ 450.000,00)

Goede en adequate onderwijshuisvesting is een wettelijke taak voor de gemeentelijke overheid. De afgelopen periode zijn de kosten gestegen. In de brief van de partners OFW en Almere College wordt hieraan gerefereerd. De economische ontwikkeling van de laatste



jaren heeft geleid tot een hoge inflatie die een ieder merkt in zijn portemonnee. Deze hoge inflatie geldt ook voor de realisatie van de praktijkschool waardoor de kosten zijn gestegen met € 950.000,00.

Almere college heeft aangegeven dat de groei van het aantal leerlingen (20) van de praktijkschool sneller gaat dan eerder geprognosticeerd en op een hoger niveau zal blijven in de toekomst. Hierdoor is een uitbreiding nodig met 2 extra lokalen (€ 450.000,00).

Hierdoor komen de totale kosten voor realisatie praktijkschool op 6.207.511,00

In april 2021 is door de raad een taakstellend bouwkrediet voor vervangende nieuwbouw praktijkschool beschikbaar gesteld van € 4.807.511,00

De extra bijdrage voor de praktijkschool is begroot op € 1.400.000,00.

In het IHP (onderdeel SVP) zijn de aangevraagde extra middelen door groei (€ 450.000,00) en door kostenstijging (€ 950.000,00) voor de praktijkschool al aangegeven.

2 en 3 Een bijdrage aan gemengd wonen en maatschappelijke ruimtes sluit aan bij diverse doelstellingen van college.

Vanuit diverse beleids invalshoeken vinden we belangrijk dat een ieder zijn/ haar woonplek kan vinden, daarom willen we ook bijdragen aan de **realisatie van het gemengd wonen** onderdeel.

In Dronten hebben we een inclusieve participatie- en gezonde samenleving voorop staan. Een samenleving waarin iedereen meetelt en we ons veilig voelen. Het project sluit dan ook aan bij de diverse thema's (participatie, zelfredzaamheid, leefbaarheid) en doelstellingen geformuleerd in de 5 themaplannen Sociaal Domein. Daarnaast draagt het ook bij aan de realisatie van een aantal geformuleerde doelstellingen in de prestatieafspraken tussen gemeente met OFW en de ambities van de gemeente aangaande sociale woningbouw en huisvesting van (kwetsbare) doelgroepen. In het woningcomplex boven de praktijkschool komen 61 appartementen, hiervan zijn er 20 bestemd voor bewoners met een kwetsbare achtergrond.

1,4 en 5 . De kosten ten laste te brengen van de gecreëerde ruimte in programma 4 in plaats van de oorspronkelijk beoogde onttrekking aan de bestemmingsreserve accommodatiebeleid.

De kapitaallasten bestaande uit rente en afschrijving worden structureel ten laste gebracht van de begroting in programma 4 onderwijs. Onttrekken aan een bestemmingsreserve, zoals oorspronkelijk beoogd, zorgt voor een tijdelijke oplossing. Onderwijs is een wettelijke taak die bij voorkeur structureel opgenomen dient te worden. De in mei 2021 besloten onttrekking aan de bestemmingsreserve wordt teruggedraaid.

In de bijgevoegde begrotingswijziging is het volgende verwerkt:

- De in 2021 begrote investering wordt teruggedraaid
- De begrote lasten die hiermee samen zouden hangen, worden teruggedraaid
- Het herziene investering wordt verwerkt per 2025 inclusief de incidentele bijdrage aan OFW
- De met het herziene plan te verwachten lasten (kapitaallasten, OZB, verzekering en watersysteemheffing) zijn verwerkt in de begroting in programma 4

5. begrotingswijziging

U als raad heeft budgetrecht. De financiële effecten van deze investeringsbehoefte zal verwerkt moeten worden in de gemeentelijke begroting (zie bijlage docunr. 479810)



Kantttekeningen, (financiële) risico's en alternatieven

Gemengd wonen

De haalbaarheid van het project staat onder grote druk gezien de kostenstijgingen. Gezien het grote tekort en de aangeboden opties is het tekort voor het deel gemengd wonen nog niet volledig afgedekt.

Het kan betekenen dat OFW besluit om de huidige plannen stop te zetten. Een project wat een voorlopig ontwerp heeft opgeleverd, bijdraagt aan de ambitie van sociale woningbouw en door externe factoren niet meer financieel haalbaar blijkt zal de relatie tussen OFW en gemeente onder druk zetten.

Onderwijshuisvesting

Zoals al beschreven onder kopje alternatieven is de gemeente verantwoordelijk voor de aanloop kosten van de school (geschat op 150.000 euro). In 2021 is in de voortgangsrapportage ook in een krediet voorzien om de huidige (nood)gebouwen van de praktijkschool voor een periode van 3 jaar tot en met einde schooljaar 2024/ op te knappen. De bruikbaarheid voor onderwijs in dit (nood)gebouw is (weer) in gevaar en dit kan leiden tot extra investeringen in de noodhuisvesting (schatting 250.000 tot 300.000 euro)

Met andere woorden: het niet doorgaan van het project betekent dat gemeente een vergoeding voor de gemaakte voorbereidingskosten VO praktijkschool dient te vergoeden (ongeveer €150.000,00) en rekening dient te houden met een extra investering in de noodbouw als er een extra vertraging optreedt (schatting tussen de € 250.000 en € 300.000). Het gebouw is in een dusdanige staat, dat er dan gekeken wordt wat er noodzakelijk is om de komende jaren er les te kunnen blijven geven.

De vertraging kan er toe leiden dat Almere College een beroep gaat doen op college haar wettelijke taak op te pakken en op korte termijn zorg te dragen voor een adequate huisvesting voor de praktijkschool.

Rente stijging

Door de vertraging in het project, nemen de totale kapitaallasten toe. Dit als gevolg van de fors gestegen rente (zie verder onder financiële gevolgen).

Staatssteun

Uit de Europese regelgeving vloeit voort dat het een overheidsorgaan verboden is om staatssteun toe te kennen aan ondernemingen, waardoor deze ondernemingen een "niet marktconform" voordeel verkrijgen en waardoor de mededinging binnen bepaalde ondernemingen wordt vervalst of dreigt te worden vervalst. Hierop bestaan echter uitzonderingen.

Indien de raad akkoord gaat met de projectsubsidie (€ 500.000,00) en de investeringsbijdrage (€ 400.000,00) zal een DEAB besluit genomen dienen te worden door college. Een toekenning van steun op basis van de algemene regelgeving omtrent een "Dienst van algemeen economisch belang". Het is overheden toegestaan een specifiek activiteit te kwalificeren als een dienst van algemeen economisch belang en voor deze dienst steun toe te kennen (DAEB-besluit). Een DAEB-besluit biedt onder meer aan decentrale overheden de mogelijkheid om steun toe te kennen voor activiteiten op het gebied van de publieke of sociale dienstverlening die anders niet van de grond komen omdat deze diensten niet rendabel kunnen worden geëxploiteerd.



Alternatieven / scenario's

Alternatieven zijn beschreven in de bijlage onder de basisvraag volgens het SVP.

Financiële gevolgen

In de begroting is als volgt rekening gehouden met toekomstige kapitaallasten die voortvloeien uit het IHP/SVP:

- € 984.000 vanaf 2025 in programma 4 (onderwijs)
- € 611.000 via dotatie bestemmingsreserve accommodatiebeleid.

Het advies is om de gehele kapitaallasten (rente en aflossing) van de praktijkschool ten laste te brengen van de gecreëerde ruimte in de begroting in programma 4 in plaats van een onttrekking aan de bestemmingsreserve zoals u in 2021 besloten heeft.

Dit betekent dat de ruimte à € 984.000 afneemt in programma 4 met € 315.707 in het jaar na oplevering van de praktijkschool.

De ruimte voor toekomstige kapitaallasten, na gereedkoming van de praktijkschool, die resteert voor de overige IHP/SVP projecten bedraagt circa:

- € 668.000 in programma 4
- € 578.000 via de bestemmingsreserve accommodatiebeleid (toevoeging min onttrekking).
- TOTAAL € 1.246.000 voor toekomstige kapitaallasten (na gereedkoming praktijkschool).

Met een rentestand à 3,5% en 60 jaar afschrijvingstermijn staan € 1.246.000 aan kapitaallasten gelijk aan een investeringscapaciteit van circa € 24.000.000 voor de IHP opgave.

Praktijkschool

Het oorspronkelijk aangevraagde investeringsbudget d.d. 27-5-2021 bedroeg € 4.807.511,00 (hiervan is € 136.344 reeds uitgegeven). Hier komt de aangevraagde € 1.400.000,00 bij. Dit maakt de totale investering in de praktijkschool € 6.207.511,00. De investering in de school gaat gepaard met kapitaallasten (rente en afschrijving) gedurende 60 jaar (de afschrijvingstermijn).

Door de vertraging in het project, nemen de totale kapitaallasten toe. Dit als gevolg van de fors gestegen rente. De totale kapitaallasten bedragen (inclusief het nieuwe investeringsbudget) het eerste jaar € 315.707 op een investering à € 6.207.511. De verwachting is dat deze lasten vanaf 2026 gaan gelden, het jaar na oplevering van de school.

	afschrijving	rente	kapitaallasten totaal
2021 Oorspronkelijk investerings budget € 4.807.511			In 2021 begrote kapitaallasten € 208.816 o.b.v. 2% rente
2023 Aanvullend investerings budget € 1.400.000			
TOTAAL € 6.207.511	€ 98.444	€ 217.263	€ 315.707 na aanvullend investerings budget



Deze kapitaallasten voor de school vallen onder programma 4 onderwijs.

De financiële effecten zijn als volgt:

De kapitaallasten nemen, door de verhoogde investering en de gestegen rente, toe ten opzichte van de begroting uit 2021 met circa € 107.000. Deze verhoogde kapitaallasten worden gedekt uit de reeds gecreëerde ruimte in de begroting binnen programma 4 onderwijs. Een nadelig effect, van de stijging in kapitaallasten, is dat de gecreëerde ruimte meer opgesoupeerd wordt dan oorspronkelijk beoogd en ten laste gaat van de toekomstige IHP-opgave.

Gemengd wonen project subsidie en bijdrage maatschappelijke ruimten

Deze lasten van € 500.000,00 (projectsubsidie) en € 400.000 (investeringsbijdrage) vallen in de exploitatie jaar in het jaar dat deze subsidie uitgekeerd wordt. De bijdrage in het onderdeel gemengd wonen wordt aan programma 6 toegekend. (6.1 samenkracht en burgerparticipatie). De dekking vindt plaats uit het begrotingssaldo van het jaar van uitkeren. Beoogd is dit in 2025.

Deze bovenstaande bijdrage heeft effect op de vermogenspositie van de gemeente:
De bijdrage aan OFW zorgt voor een daling van het banksaldo à € 900.000.

Duurzaamheid

De belangrijkste doelen van het Klimaatakkoord zijn:

- Nederland moet in 2030 minimaal 49% minder CO₂ uitstoten dan in 1990;
- Voor 2050 moet die uitstoot met 95% gedaald zijn.

Voor de nieuwbouw betreft het vooral de CO₂ uitstoot. Het betreft het energiegebruik én het materiaalgebruik in de productie- en constructiefase van woningniewbouw.

Uitgangspunt is warmtepomp i.c.m. zonnepanelen. Hiermee wordt de CO₂ uitstoot beperkt.

Op dit moment weten wij nog niet welk bouwsysteem er toegepast gaat worden (kalkzandsteen of anders) en daarmee is het lastig aan te geven hoe er wat betreft materiaalgebruik in de productie- en constructiefase de CO₂ uitstoot beperkt wordt. Dit zal in het vervolg van het ontwerptraject duidelijk worden.

Daarnaast:

- 1^e verdieping deels dakterras deels groendak;
- Voor het parkeerterrein willen wij uitgaan van een groene inrichting. Verder is er ook aandacht voor een groene inrichting van het stationsplein;
- In de gevel wordt rekening gehouden met nestgelegenheden voor diersoorten.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Na het raadsbesluit zal met de partners Almere College (praktijkschool), OFW (gemend wonen) en Kwintes (dagbesteding/ activeringscentrum) contact opgenomen worden om verdere proces afspraken te maken.

Vervolgproces

Nu er bekend is wat de financiën voor het project zijn is de eerst volgende stap het afronden van de VO fase.

Evaluatie

In de voortgangsrapportage en in de jaarverantwoording zal de raad op de hoogte worden gehouden van de vorderingen binnen dit project.



Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van;

1. *“Algemene” bevoegdheid tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente (108 j. 147 Gemeentewet)*

Bijlage:

1. *Raadsvoorstel Aanvraag bouwkrediet vervangende nieuwbouw praktijkschool (b21.000493—6 APRIL 2021)*
2. *Begrotingswijziging 21072 (docunr. 479810)*
3. *Toelichting project praktijkschool, gemengd wonen en activeringscentrum langs de lat van het SVP*

De Secretaris,

De Burgemeester,



