

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	23 december 2021
Versie	1.0
Agendapunt	6
Naam rapporteur	G. Kos-Dijkstra
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	J. Huizing
Onderwerp	Locatiekeuze nieuwbouw De Nieuwe Veste
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none">1. Kennis te nemen van het rapport ““Locatieonderzoek De Nieuwe Veste Coevorden” van Antea;2. Kennis te nemen van de ingevulde checklist voor de Rekenkamercommissie.3. In te stemmen met de nieuwbouwlocatie Holwert Midden;4. Voor het realiseren van volledige nieuwbouw voor De Nieuwe Veste, een krediet van € 35.150.000 incl. btw (prijspeil 2021) beschikbaar te stellen. Deze nieuwbouw<ul style="list-style-type: none">• gaat uit van de uitgangspunten die gelden voor een energieneutraal gebouw;• is inclusief 1 gymzaal;• is inclusief een fablab van 200 m²;• wordt gerealiseerd in de periode 2023-20255. De hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten van in totaal € 1.406.000 met ingang van 2026 voor een bedrag van € 200.000 te dekken vanuit de stelpost vervangingsinvesteringen;6. De resterende structurele kapitaallast van € 1.206.000 met ingang van 2026 te dekken vanuit de stelpost vrije begrotingsruimte.

Aan de raad,

Inleiding

De gemeente heeft samen met de schoolbesturen het Integraal Huisvestingsplan (IHP) ‘Ruimte voor elkaar’ opgesteld voor de periode 2019-2034. De Raad heeft op 16 april 2019 ingestemd met dit IHP. In het IHP is aanpak van huisvesting van De Nieuwe Veste (DNV) als eerste project in fase 2 (2023-2034) opgenomen.

Gemeenten hebben sinds 1997 een wettelijke zorgplicht op het gebied van onderwijshuisvesting voor het primair, speciaal en voortgezet onderwijs. De wettelijke taak van de gemeente staat omschreven in landelijke wetgeving (WPO en WVO). Op grond van deze wetgeving moet de gemeente Coevorden zorgen voor voldoende adequate huisvesting voor de scholen die binnen de gemeentegrenzen staan. Hieronder valt ook het faciliteren van het bewegingsonderwijs.

Gemeentelijke taken zijn:

- het beschikbaar stellen van bouwrijp terrein,
- uitbreiding,
- vervangende (nieuw)bouw,
- verharding van terrein rondom een school,
- tijdelijke huisvesting,
- herstel van constructiefouten.

Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit en inhoud van het onderwijs. Sinds 2005 zijn ze ook verantwoordelijk voor de instandhouding van het gebouw. Daaronder vallen het groot en klein onderhoud, aanpassingen aan het gebouw en de exploitatie en het beheer van het gebouw.

Voortraject

Vanuit het belang om kwalitatief goed voortgezet onderwijs in Coevorden te behouden, hebben De Nieuwe Veste en de gemeente Coevorden gezamenlijk een verkenning gedaan naar het gewenste toekomstperspectief voor De Nieuwe Veste. Voor dit traject is een Stuurgroep Huisvesting De Nieuwe Veste opgericht met zowel een bestuurlijke als ambtelijke / ondersteunende vertegenwoordiging vanuit beide partijen. De resultaten van de gezamenlijke verkenning staan in het rapport 'Ruimte voor talentontwikkeling - toekomstvisie De Nieuwe Veste Coevorden'. In dit rapport zijn op basis van een inhoudelijke visie en ambitie meerdere huisvestingsscenario's uitgewerkt. Dit rapport is besproken in de raadsvergadering van 26 januari 2021.

Amendement

Tijdens deze raadsvergadering heeft de Raad een amendement aangenomen. Het college kreeg de opdracht om de informatie die heeft geleid tot het afvallen van de scenario's renovatie en combinatie nieuwbouw & renovatie nader te onderbouwen en dit te laten toetsen door een onafhankelijke derde en de raad voor te leggen of een volledige uitwerking van (één van deze) scenario's alsnog noodzakelijk was. Daarnaast dienden de mogelijkheden van realisatie van nieuwbouw voor De Nieuwe Veste op de locatie Holwert Midden en nieuwbouw op de huidige locatie als *gelijkwaardige* alternatieven nader onderzocht te worden.

Het raadsbesluit van 26 januari omvatte de volgende punten:

1. Kennis te nemen van het rapport 'Ruimte voor talentontwikkeling - toekomstvisie De Nieuwe Veste Coevorden';
2. Circa 500 m2 bruto vloeroppervlak in het Cultuurhuis in Coevorden te bestemmen als onderwijscapaciteit en hierover nadere afspraken vast te leggen tussen gemeente en De Nieuwe Veste op basis van de verantwoordelijkheden ten aanzien van onderwijscapaciteit zoals beschreven in de Wet op het Voortgezet Onderwijs;
3. Het college van Burgemeester en Wethouders opdracht te geven:
 - a. De informatie die heeft geleid tot het afvallen van het scenario's renovatie en nieuwbouw/renovatie nader te onderbouwen en door een onafhankelijke derde te laten toetsen. En de Raad voor te leggen of een volledige uitwerking van dit scenario alsnog noodzakelijk wordt geacht.
 - b. De mogelijkheden van realisatie van nieuwbouw voor De Nieuwe Veste op de locatie Holwert Midden en nieuwbouw op de huidige als gelijkwaardige alternatieven nader te onderzoeken;
4. In 2021 op basis van de vervolgonderzoeken naar de verschillende scenario's, een definitieve keuze te maken ten aanzien van de toekomstige huisvesting voor De Nieuwe Veste;
5. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen aan De Nieuwe Veste van € 100.000 voor 2021;
6. Vanaf 2024 in de meerjarenbegroting rekening te houden met een structurele kapitaallast als gevolg van de nieuwbouw, renovatie of gedeeltelijke nieuwbouw De Nieuwe Veste van € 1.100.000;
7. In de Programmabegroting 2022 en Meerjarenbegroting 2022-2025 een raming van de verwachte bijkomende kosten als gevolg van de mogelijke scenario's met betrekking tot de huisvesting van De Nieuwe Veste op te nemen:"

Motie

De Raad heeft tijdens deze vergadering ook een motie ingediend waarbij de rekenkamer wordt verzocht:

- om voorafgaand aan het door de Raad medio 2021 te nemen besluit tot nieuwbouw en/of renovatie voor De Nieuwe Veste, kaders aan te geven waaraan het te nemen besluit over nieuwbouw van De Nieuwe Veste aan moet voldoen;
- de rekenkamercommissie Coevorden te verzoeken kwaliteitseisen (juistheid en validiteit) te formuleren welke gesteld moeten worden aan de nog uit te voeren haalbaarheidsonderzoeken welke ten grondslag zullen liggen aan het door de Raad definitief te nemen besluit tot nieuwbouw van De Nieuwe Veste;

Naar aanleiding van deze motie heeft de Rekenkamercommissie een checklist grote projecten opgesteld. Deze checklist is gebruikt tijdens het uitvoeren van het locatieonderzoek. In de bijlage is de ingevulde checklist van de Rekenkamercommissie toegevoegd.

Betrokkenheid Raad

Naar aanleiding van het amendement zijn er in 2021 verschillende bijeenkomsten geweest waarin informatie over de onderzoeken voor De Nieuwe Veste is gedeeld met de Raad. Omdat er vanuit de Raad behoefte was om op de hoogte te blijven van de voortgang van het traject van De Nieuwe Veste is een raads werkgroep in het leven geroepen. Tijdens bijeenkomsten van deze werkgroep werden afgevaardigden van de Raad gevraagd om mee te denken in het proces. Om de gehele Raad te informeren zijn thema avonden georganiseerd. Tijdens bijeenkomsten met de Raad waarin de locatiekeuze werd besproken, is de Rekenkamercommissie ook uitgenodigd.

Besluitvorming renovatie

Op 17 juni heeft uw Raad besloten om de scenario's renovatie en combinatie nieuwbouw & renovatie te laten afvallen op basis van een onafhankelijk onderzoek. Per 1 juli is gestart met het gelijkwaardige onderzoek naar nieuwbouw op de locatie Van Heeckerenlaan of op de locatie Holwert Midden. In het rapport "Rapport Locatieonderzoek De Nieuwe Veste Coevorden" van Antea staan de resultaten van het onderzoek beschreven.

In onderstaande tabel staat schematisch weergegeven welke bijeenkomsten zijn georganiseerd en welke onderwerpen zijn besproken.

Datum	Bijeenkomst	onderwerp
15 april 2021	Bijeenkomst raads werkgroep	Aanpak in onderzoek naar scenario's renovatie / renovatie & nieuwbouw
28 april 2021	Thema avond Raad	Informatie onderzoek renovatie en onderzoeksvragen locatieonderzoek
29 april 2021	Bijeenkomst raads werkgroep	Bespreken onderzoeksvragen locatieonderzoek
17 juni 2021	Raadsvergadering	Besluit afvallen renovatie
7 juli 2021	Bijeenkomst raads werkgroep / Rekenkamercommissie	Presentatie plan van aanpak locatieonderzoek door Antea
30 september 2021	Thema avond Raad / Rekenkamercommissie	Informatie DNV Informatie onderzoeks aanpak Antea over locatieonderzoek
2 november	Thema avond Raad / Rekenkamercommissie	Informatie resultaten locatieonderzoek Antea

Argumenten

1.1 De belangrijkste conclusies op basis van het rapport van Antea

Voor het onderzoek van Antea zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

- 1) Welke locatie is het meest geschikt voor nieuwbouw van De Nieuwe Veste: de van Heeckerenlaan of Holwert Midden?
- 2) Wat zijn de mogelijkheden voor herontwikkeling van Holwert Midden met en zonder nieuwbouw van De Nieuwe Veste?

Antea geeft aan dat zowel de locatie Van Heeckerenlaan als de locatie Holwert Midden geschikt is voor de school. Financieel is er weinig verschil. Kwalitatief hebben beide locaties voordelen en nadelen. De keuze van de beste locatie is afhankelijk van kwalitatieve aspecten. Dit is een politiek bestuurlijke beslissing.

locatie	Voordelen	Nadelen
Van Heeckerenlaan	<ul style="list-style-type: none"> • Reeds aanwezige omgevingskwaliteit; • Omgeving is bekend met de school waardoor minder bezwaren verwacht worden; • Nabijheid sportvoorzieningen en Cultuurhuis; • Veiligere fietsbereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Op de korte termijn een substantieel negatief effect op leerlingenaantallen door tijdelijke huisvesting; • Mindere bereikbaarheid met het OV; • Minder profilerings- en koppelkansen met bedrijven en een mogelijk MBO.

Holwert Midden	<ul style="list-style-type: none"> • Op korte termijn geen negatief effect op leerlingenaantallen, omdat er geen sprake is van tijdelijke huisvesting; • Nabijheid en profilerings- en koppelkansen met bedrijven; • Bereikbaarheid OV; • Profilerings- en samenwerkingskansen met een mogelijk MBO door ligging nabij OV; • Biedt kansen voor revitalisering. 	<ul style="list-style-type: none"> • Investerings benodigd voor goede omgevingskwaliteit; • Ligging op enige afstand van sportvoorzieningen en Cultuurhuis, • Beperkt Aanpassing nodig aan infra voor voetgangers en fietsers (DSM weg en EDS Plein).
-----------------------	---	--

Ook hebben beide locaties risico's:

	Risico	Financieel risico voor:
Van Heeckerenlaan	Er bestaat een risico dat leerlingenaantallen fors teruglopen door tijdelijke huisvesting. Het gevolg hiervan is dat de onderwijsbijdrage afneemt;	DNV
	• Een bestemmingsplanwijziging kan leiden tot vertraging. Dit leidt voor DNV ook tot een langere periode van hoge exploitatiekosten;	DNV
	• Hogere kosten tijdelijke huisvesting. Vertragingen tijdens het bouwproces leiden er toe dat DNV genoodzaakt is om langer in haar tijdelijke onderkomen te blijven.	Gemeente / DNV
Holwert Midden	• Het niet minnelijk kunnen verwerven van de benodigde gronden. Hierdoor zal de ontwikkeling mogelijk vertraging oplopen, hetgeen voor DNV leidt tot een langere periode van hoge exploitatiekosten;	Gemeente / DNV
	• Er kunnen bezwaren komen vanuit de omgeving waardoor de bestemmingsplanwijziging vertraging oploopt. Dit leidt voor DNV ook tot een langere periode van hoge exploitatiekosten;	Gemeente / DNV
	• De bodem kan meer vervuild zijn dan gedacht en/ of sanering kan meer tijd kosten. Dit leidt tot hogere saneringskosten en vertraging, waardoor DNV langer blijft zitten met hoge exploitatiekosten.	Gemeente / DNV

Voor de locatie Van Heeckerenlaan zijn de risico's voor De Nieuwe Veste het grootst. Een verhuizing naar tijdelijke huisvesting zal zorgen voor een daling van de leerlingenaantallen. Het gaat hierbij vooral om leerlingen uit omliggende dorpen voor wie andere scholen binnen een acceptabele reistijd vallen.

Voor de locatie Holwert Midden zijn de risico's voor de gemeente het grootst. De gemeente zal gronden aankopen. De investeringen hiervoor zijn op dit moment nog niet bekend. Wel is een taxatie gedaan van de werkelijke waarde.

Er is een verkennend bodemonderzoek en een archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd. Antea heeft op basis van dit verkennende onderzoek en ervaring een kostenraming gemaakt voor sanering. Voordat de sanering zal plaatsvinden moet een aanvullend bodemonderzoek gedaan worden om een saneringsplan op te stellen. Risico is dat de bodem meer vervuild is dan verwacht op basis van het verkennende onderzoek. Omdat niet alle gronden in ons bezit zijn en er bebouwing

is, is het nu niet mogelijk dit aanvullende onderzoek al uit te voeren. De kostenraming geeft een voldoende reële inschatting.

Ook als De Nieuwe Veste niet op Holwert Midden gevestigd wordt blijven de risico's van de aankoop en sanering van gronden bestaan voor revitalisering van het gebied.

De mogelijkheden voor herontwikkeling van Holwert Midden met De Nieuwe Veste

De vestiging van de school levert geen belemmeringen op voor de omliggende bedrijven. Wel zullen een aantal bedrijven aangekocht moeten worden. De komst van de school is een mooie eerste stap op weg naar een gerevitaliseerd terrein. De hoek Parallelweg-DSM weg tegenover de stationslocatie wordt opgeknapt. De school zal een vliegwiel zijn voor revitalisering.

De mogelijkheden voor herontwikkeling van Holwert Midden zonder De Nieuwe Veste

Als de school niet naar Holwert Midden gaat dan zal de gemeente nog meer initiatief moeten nemen om de bedrijven aan te kopen. Er zal dan eerst een visie vastgesteld moeten worden en een bestemmingsplan gemaakt moeten worden. Daarna kunnen bedrijven aangekocht worden om vervolgens andere bestemmingen te kunnen faciliteren. Ook zonder school kan de revitalisering plaatsvinden maar de ontwikkeling van een school is een goede eerste stap.

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de kosten met en zonder school. De kosten van de aankoop van panden, de sloop van panden en de sanering van de bodem horen bij de revitalisering van Holwert Midden. Deze kosten zullen ook worden gemaakt als de school niet op Holwert Midden wordt gebouwd.

Holwert Midden heeft een flinke opwaardering nodig die aansluit bij de vernieuwingsslag van het stationsgebied en Holwert Zuid. Hierbij is ook een andere bestemming mogelijk zoals maatschappelijk en/of gemengd. Herstructurering van Holwert Midden was in dit onderzoek geen opdracht. Na het besluit over De Nieuwe Veste en het opstellen van een gebiedsvisie zal onderzoek gedaan moeten worden naar herstructurering van het gebied.

2.1 Checklist grote projecten

Het onderzoek van Antea voldoet aan de checklist "grote projecten" opgesteld door de Rekenkamercommissie.

3.1 Het rapport van Antea levert geen belemmeringen voor de keuze van de locatie Holwert Midden

In het rapport van Antea zijn beide locaties gelijkwaardig met elkaar vergeleken. Elke locatie heeft voor- en nadelen en elke locatie heeft risico's. Deze zijn voorgaand benoemd.

Eind 2020 heeft het college een voorkeur uitgesproken voor de locatie Holwert Midden. De Raad heeft hierop aangegeven dat er nog te veel onduidelijk was over bijkomende kosten en risico's om hierover een besluit te nemen. Aanvullend onderzoek was nodig. Uit het onderzoek van Antea blijkt dat de bijkomende kosten op Holwert Midden niet hoger zijn dan op de Van Heeckerenlaan. Ook blijken beide locaties kansen en risico's te hebben.

Het college heeft een bestuurlijke weging gemaakt van kansen en risico's. Dit leidt tot het voorstel om te kiezen voor Holwert Midden als nieuwbouwlocatie voor De Nieuwe Veste. Doorslaggevend hierin zijn de volgende kansen en risico's:

Kansen:

- **Bereikbaarheid OV;**
- **Profilings- en samenwerkingskansen met een mogelijk MBO;**
- **Mogelijkheden voor planontwikkeling voor wonen op de Van Heeckerenlaan (woonvisie);**
- **Vliegwiel revitalisering Holwert Midden.**

Risico's:

- **Dalende leerlingen aantallen**

In het rapport van Antea is de volgende tabel opgenomen.

Overig	Locatie Van Heeckerenlaan	Locatie Holwert Midden
Verkeersveiligheid	+	±
Bereikbaarheid	+	++
Profilering en kansen	+	++
Leerlingenaantallen korte termijn	-	+
Lange termijn	±	+
Omgeving	+	±
Planning	+	±
Risico's	+	-
Bijdrage aan revitalisering	-	++

De verkeersveiligheid lijkt op de Van Heeckerenlaan beter dan op de locatie Holwert Midden. Er zijn verschillende verkeersknelpunten die voor beide locaties in beeld komen. Een deel van deze punten staat al op de planning om opgelost te worden. Voor de Van Heeckerenlaan is één specifiek verbeterpunt. Voor Holwert Midden zijn er twee verbeterpunten. Hiervoor is een bedrag meegenomen in de bijkomende kosten.

De bereikbaarheid van Holwert Midden is met het openbaar vervoer beter dan de Van Heeckerenlaan. Leerlingen vanuit het noorden, zuiden en westen hoeven niet meer over te stappen op de bus als ze met het openbaar vervoer naar school willen.

Vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het OV (regionale bus- en treinverbinding en een toekomstige treinverbinding naar Duitsland) biedt Holwert Midden meer en betere kansen voor de mogelijke vestiging van een internationaal MBO waarover al gesprekken zijn gevoerd met de MBO's in Emmen, Hardenberg en de Landkreis Graftschaft Bentheim, Stadt Nordhorn en de Ems-Achse in Duitsland.

Bij de keuze voor de Van Heeckerenlaan zijn de risico's voor De Nieuwe Veste in verhouding groter dan bij nieuwbouw op Holwert Midden. Een daling van de leerlingenaantallen zorgt voor de school voor een daling van de inkomsten. Deze leerlingendaling kan langere tijd nawerken. Door dalende inkomsten wordt het moeilijker om kwaliteit te leveren. Hetzelfde geldt voor onderwijs in tijdelijke huisvesting. Hierin zijn de faciliteiten minder goed. De inrichting en verhuizing van de praktijkruimtes zorgt voor extra kosten en zal effect hebben op de mogelijkheden in het lesgeven. Voor de gemeente zijn de risico's op Holwert Midden groter.

In het rapport van Antea wordt aangegeven dat de omgeving van de huidige locatie aantrekkelijker is vanwege groen en water. De verplaatsing van de school naar Holwert Midden biedt de kans om ook van Holwert Midden een aantrekkelijk gebied te maken. Bij de revitalisering van Holwert Midden en de inrichting van het terrein rond de school zal aandacht moeten zijn voor groen en water. Hierdoor zal het gebied aantrekkelijker worden. Ook met oog op klimaatadaptatie zal hieraan aandacht besteedt moeten worden.

4.1 Financiële consequenties van nieuwbouw op de locatie Holwert Midden

In het raadsvoorstel van 26 januari is gevraagd een krediet van € 26.479.350 en € 570.000 voor het FabLab beschikbaar te stellen. De bijkomende kosten werden geschat op € 5,8 miljoen tot € 11,6 miljoen.

In bijgevoegd raadsvoorstel wordt voorgesteld een krediet van € 35.150.000 beschikbaar te stellen. Dit bedrag is hoger dan voorgenoemd bedrag vanwege:

- de stijging van de bouwkosten
- de opgenomen bijkomende kosten.

Voor de berekening van de stichtingskosten is gebruikgemaakt van het Bouwkosten kompas. Hiermee wordt een kostenraming gemaakt op basis van kengetallen.

De opgenomen bijkomende kosten in de stichtingskosten bestaan onder andere uit:

- leges,
- verzekeringen,
- terreininrichting,
- onvoorziene posten.

Naast de stichtingskosten zijn ook de volgende kosten opgenomen:

Kosten	Bedrag ex btw	Bedrag incl btw
Sloopkosten huidige gebouw	€ 1.410.000	€ 1.706.100
Verhuiskosten zonder zware machines	€ 120.000	€ 145.200
Planschade	€ 200.000	€ 242.000
Verkeersveiligheid	€ 300.000	€ 363.000
Bestemmingsplanwijziging	€ 50.000	€ 60.500

4b. 1 BTW op onderwijshuisvesting is niet compensabel

In dit voorstel wordt voorgesteld een investeringskrediet beschikbaar te stellen inclusief BTW. Dit wordt veroorzaakt doordat de BTW op onderwijshuisvesting niet compensabel is. De BTW op de investering is daarmee kostenverhogend.

5.1 Bij de Programmabegroting 2021 reeds dekking voor een deel van de kapitaallasten gecreëerd. Vooruitlopend op de te maken keuzes en de besluitvorming rondom De Nieuwe Veste, die zeker tot nieuwe kapitaallasten leiden, hebben wij bij de samenstelling van de Programmabegroting 2021 (tegel ambities en ontwikkelingen) reeds een stelpost gecreëerd die vanaf 2024 structureel € 200.000 bevat ter dekking van (een deel van) de kapitaallasten. Derhalve kunnen de kapitaallasten voor dit bedrag vanuit de stelpost vervangingsinvesteringen worden gedekt.

6.1 De stelpost vrije begrotingsruimte is op voldoende niveau voor dekking van de resterende kapitaallasten.

In de Kaderbrief 2022 hebben wij in het financieel meerjarenperspectief de voorlopige kapitaallast van € 1.100.000 reeds opgenomen vanaf 2024. Doordat de planning op dit moment is dat de bouw start in 2023 en wordt afgerond in 2025 starten wij met afschrijven in het jaar 2026. Deze jaarschijf valt buiten de scope van de Programmabegroting 2022 en meerjarenraming 2023-2025. De stelpost vrije begrotingsruimte heeft conform de Programmabegroting 2022 en meerjarenraming 2023-2025 een stand van € 1.709.000 per eind 2025 en is daarmee toereikend om met ingang van 2026 de resterende kapitaallasten van € 1.206.000 te dekken.

Overzicht stelpost vrije begrotingsruimte uit Programmabegroting 2022:

VRIJE BEGROTINGSRUIMTE NA AMBITIES				
<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2022	2023	2024	2025
Stelpost vrije begrotingsruimte	529	226	1.005	1.005
Ingezet voor ambities	-529	-226	-375	-
	Restant			1.005
<i>Begrotingsoverschot</i>				
Meerjarenbegroting 2022-2025	2.208	1.468	916	1.720
Ingezet voor ambities 2022-2025	-2.208	-1.468	-916	-1.016
	Toevoeging aan stelpost			704
	Nieuw saldo stelpost vrije begrotingsruimte			1.709

Opmerkingen

Belang van besluitvorming

Mocht de besluitvorming vertraging op lopen dan zullen door de hoge indexering op bouwkosten en aanbesteding de kosten van het project stijgen. Met uitstel van besluitvorming zal ook de planning uitgesteld worden. Deze vertraagde planning zal voor De Nieuwe Veste ook zorgen voor hogere exploitatiekosten.

Aankoop gronden

De bedragen voor de aankoop van de gronden zijn nog niet bekend. Hierover zullen onderhandelingen moeten plaatsvinden. Alle benodigde gronden zijn, los van schadeloosstelling, gezamenlijk getaxeerd op een werkelijke waarde van € 1.017.000. Dit is een startpunt in de onderhandelingen. Over de aankoop van de gronden kan de Raad een separaat voorstel tegemoet zien.

Ruimteberekening

Bij de ruimteberekening is de berekening van HEMM aangehouden. Deze is opgesteld volgens de prognose van Pronexus in 2019.

Bouwheerschap

Het bouwheerschap komt bij nieuwbouw van schoolgebouwen vanuit de regels in de Wet op het Voortgezet Onderwijs bij het bevoegd gezag van de school te liggen (art. 76n WVO). Bij bijzondere situaties en/of op verzoek kan de gemeente bouwheer zijn. Het college is bevoegd hierin een beslissing te maken in overleg met het bevoegd gezag van De Nieuwe Veste. Begin 2022 zal het college in gesprek gaan met het bevoegd gezag van De Nieuwe Veste over invulling van het bouwheerschap. De bouw van een school blijft een gezamenlijk proces.

Financieringsmogelijkheden

Tijdens het onderzoek is gekeken naar subsidiemogelijkheden. Hieruit kwam de SDE++ regeling naar voren. De SDE++ regeling is een regeling waarmee de productie van duurzame energie en CO₂ verlaging wordt gestimuleerd. Omdat de bouw nog te ver in de toekomst ligt, is nu nog geen uitspraak te doen over mogelijke subsidies en financieringsconstructies. Subsidie heeft een positief effect op het financiële plaatje. Hiermee is in de berekening nog geen rekening gehouden.

Componenten benadering

Na aanbesteding van het project kunnen wij een meer accurate berekening maken van het krediet. Dit gaat om het karakter van de kosten: incidenteel of structureel en om het toepassen van de componenten benadering. Op basis van onze Nota Activabeleid hebben gronden, bouwkosten, installaties, e.d. verschillende afschrijvingstermijnen. Dit kan eventueel resulteren in een hogere kapitaallast bij een kortere afschrijvingstermijn. Nu is gecalculeerd met 40 jaar voor het totale krediet.

Kosten, baten, dekking

In de kaderbrief 2022 hebben wij het financiële effect van het raadsbesluit van januari 2021 over De Nieuwe Veste verwerkt. Dat betrof een voorlopige kapitaallast van € 1,1 miljoen vanaf 2024 en een dekking in de stelpost vervangingsinvesteringen van € 200.000. Deze verwerking leidde in de kaderbrief tot een uitzet van € 900.000 vanaf 2024.

Deze kapitaallasten waren gebaseerd op het uitgangspunt dat het gebouw in 2023 wordt opgeleverd en wij vanaf 2024 beginnen met afschrijven. Momenteel is de globale planning dat de bouw in 2023 start en in 2025 wordt afgerond. Dat betekent dat wij in 2026 beginnen met afschrijven. Dit leidt tot een voordeel in 2024 en 2025. Voor een deel van deze kosten is dekking binnen de stelpost vervangingsinvesteringen. Dit is een bedrag van € 200.000. Wij hebben deze stelpost intact gelaten, zodat deze als dekking kan worden ingezet voor de diverse voorbereidingskosten voorafgaand en tijdens de bouwfase.

De totale investering bedraagt € 35.150.000. De daaruit voortvloeiende kapitaallast bedraagt op basis van een afschrijvingstermijn van 40 jaar (conform onze nota Activabeleid voor nieuwbouw) en een rekenrente van 1,5% een bedrag van € 1.406.000 per jaar.

Investering	Afschrijvingsterm. 40 jaar	Rente 1,5%	Kapitaallast per jaar
€ 35.150.000	€ 878.750	€ 527.250	€ 1.406.000

Deze structurele kapitaallast kan met ingang van 2026 voor een bedrag van € 200.000 worden gedekt vanuit de stelpost vervangingsinvesteringen (zie argument 4.1) en de resterende kapitaallast van € 1.206.000 kan worden gedekt vanuit de stelpost vrije begrotingsruimte (zie argument 5.1).

De op dit moment verwachte liquiditeitsplanning voor dit project is als volgt:

Jaar		Bedrag
2022	€	1.000.000
2023	€	650.000
2024	€	16.750.000
2025	€	16.750.000
Totaal	€	35.150.000

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van de Raad kan een bestemmingsplan wijziging in gang gezet worden. Het verwervingstraject van de gronden kan ook in gang gezet worden.

In het begin van 2022 wordt een besluit genomen over het bouwheerschap door het college en het bevoegd gezag van De Nieuwe Veste.

Tijdens de voortgang van het project zal de Raad op verschillende momenten geïnformeerd worden. Dit zal o.a. zijn bij de aanbesteding, na de keuze van het ontwerp en bij de oplevering. Ook zal in de kaderbrieven en bij de programmabegroting aandacht aan de voortgang van het project worden geschonken.

Indien er wijzigingen zijn in het project zal de Raad op de hoogte worden gesteld. Indien het een financiële wijziging betreft dan wordt de Raad op basis van het budgetrecht om instemming gevraagd.

Communicatie

Na het collegebesluit is in samenwerking met de afdeling communicatie

- een persbericht opgesteld;
- een brief opgesteld om de betrokken bedrijven te informeren;
- De Nieuwe Veste geïnformeerd.

Bijlage

"Rapport Locatieonderzoek De Nieuwe Veste Coevorden" Antea
Ingevulde Checklist Rekenkamercommissie
Het rapport "Coevorden DSM weg" van De Steekproef BV

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris
B.M. de Vries

de burgemeester
R. Bergsma