



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 12 oktober 2023
Kenmerk	: Z135032/Raad-00876
Portefeuillehouder	: Wilko Pelgrom
Onderwerp	: Uitkomst haalbaarheidsonderzoek en aanvraag voorbereidingskrediet Zelhem

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met het voorkeursscenario 'vervangende nieuwbouw voor OBS Jan Ligthart op haar huidige locatie en vervangende nieuwbouw voor CBS de Meene en CBS 't Loo gezamenlijk op een nader te bepalen locatie'.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 600.000,- voor de werkzaamheden binnen de initiatieffase en daarna de ontwerpfase van nieuwe basisschoolgebouwen.
3. Het voorbereidingskrediet van € 600.000 te dekken uit de investeringsagenda.

Inleiding

In het Integraal Huisvestingsplan 2021-2035 is geconcludeerd dat een strategische afweging op het gebied van onderwijshuisvesting in Zelhem noodzakelijk is. De huidige drie gebouwen zijn verouderd, gedateerd in afwerking, beleving, techniek en deels ook in functionaliteit. Het gebouw van de Meene en Jan Ligthart voldoen technisch en functioneel niet meer. Bij CBS 't Loo is het beeld genuanceerder.

In het IHP worden drie hoofdscenario's benoemd:

- unilocatie voor twee scholen (Jan Ligthart en CBS 't Loo/de Meene) op nader te bepalen locatie;
- renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart op huidige locatie en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/de Meene op locatie de Meene;
- renovatie/nieuwbouw Jan Ligthart op huidige locatie en renovatie/nieuwbouw CBS 't Loo/de Meene op locatie CBS 't Loo.

Middels een haalbaarheidsonderzoek in samenwerking met een extern bouwkundig adviseur is onderzocht welk scenario het meest passend is voor de basisscholen in Zelhem. Een kostenraming van de verschillende scenario's maakt onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek. Op basis van de schouw en de locatiestudie is geconcludeerd dat het scenario vervangende nieuwbouw voor de drie basisscholen (Jan Ligthart op haar huidige locatie en CBS 't Loo en CBS de Meene op een nader te bepalen locatie) het voorkeursscenario is.

Uitgangspunt is dat de nieuwe schoolgebouwen passend zijn voor het geprognosticeerde leerlingenaantal.

OBS Jan Ligthart telt per 1 oktober 2022 180 leerlingen. De prognoses laten een lichte stijging van het aantal leerlingen zien tot 2027 (194 leerlingen). De daaropvolgende jaren neemt het aantal leerlingen langzaam af. Uitgangspunt is een schoolgebouw voor 190 leerlingen. CBS de Meene en CBS 't Loo zijn voornemens te fuseren tot één basisschool. Per 1 oktober 2022 telt de school 276 leerlingen. De prognoses laten een lichte stijging van het aantal leerlingen zien tot 2027 (284 leerlingen). De daaropvolgende jaren neemt het aantal leerlingen langzaam af. Uitgangspunt is een schoolgebouw voor 280 leerlingen

Afstemming

Dit collegevoorstel is afgestemd met cluster financiën, cluster juridische zaken, cluster Zorgen en Leren, wethouder Pelgrom en wethouder Peppelman.

Beoogd effect

Het realiseren van toekomstbestendige huisvesting voor de basisscholen in Zelhem.

Argumenten

1.1. *Het realiseren van nieuwbouw is op de lange termijn (financieel) voordeliger dan het renoveren van de huidige gebouwen*

De kosten voor nieuwbouw en renovatie van de schoolgebouwen liggen dicht bij elkaar (zie tabel 1). De kosten voor de benodigde aanpassingen voor het inpassen van de ruimtebehoeften in de bestaande gebouwen en het toekomstbestendig maken van het gebouw (o.a. Frisse Scholen en Bijna Energieneutraal) zijn relatief hoog. Gezien de afschrijvingstermijnen, 25 jaar voor renovatie en 40 jaar voor nieuwbouw, is het op lange termijn financieel voordeliger om een nieuw gebouw te realiseren. Daarnaast biedt een nieuw gebouw meer mogelijkheden voor de realisatie van toekomstbestendige passende en energieneutrale huisvesting die aansluit op het onderwijsconcept/de visie van de scholen. Wel wordt bij nieuwbouw de resterende boekwaarde als kostenpost meegenomen. De boekwaarde van de drie basisscholen bedraagt eind 2023 € 211.223. Het heeft de voorkeur om voor de drie scholen twee nieuwe gebouwen te realiseren.

Bouwkosten basisscholen per scenario					
	Scenario 1 (unilocatie)	Scenario 2 (locatie Jan Ligthart en de Meene)		Scenario 3 (locatie Jan Ligthart en 't Loo)	
	Jan Ligthart, 't Loo en De Meene	Jan Ligthart	't Loo en de Meene	Jan Ligthart	't Loo en de Meene
Kosten nieuwbouw incl. sloopkosten	€ 8.352.548	€ 3.456.534	€ 4.896.013	€ 3.456.534	€ 4.896.013
Kosten renovatie	n.v.t.	€ 3.285.545	n.v.t.	€ 3.285.545	€ 4.916.034

Tabel 1: Bouwkosten basisscholen excl. kosten tijdelijke huisvesting

1.2. *De realisatie van één unilocatie in Zelhem voor de drie basisscholen (scenario 1) heeft niet de voorkeur.*

Er worden vraagtekens gezet bij de wenselijkheid van dit scenario. Een unilocatie van deze omvang (470 leerlingen + 8 opvanggroepen) is minder/niet passend binnen de schaal van Zelhem. Daarnaast benadrukken de schoolbesturen dat gezamenlijke huisvesting om extra afstemming en afspraken vraagt en dit in een aantal gevallen een grote tijdsinvestering vraagt van de scholen. Ook geldt dat het bestemmingsplan technisch niet haalbaar is om een gebouw van deze omvang te realiseren op een van de huidige schoollocaties. Indien een locatie elders beschikbaar is voor de unilocatie, worden kosten voor tijdelijke huisvesting voorkomen. Dit geldt echter ook voor het scenario waarbij CBS 't Loo en de Meene verplaatsen naar de locatie van de Pol, wat de voorkeur heeft van de basisscholen. De bouwkosten van het scenario unilocatie zijn gelijk aan de bouwkosten van twee separate schoolgebouwen. Scenario 1 'realisatie van unilocatie' heeft om deze redenen niet de voorkeur.

1.3. De locatie voor de nieuwbouw van Jan Ligthart is bekend, de locatie voor de nieuwbouw van CBS 't Loo en de Meene wordt nader bepaald.

Voor OBS Jan Ligthart is helder dat haar huidige locatie de meest passende locatie is voor haar nieuwe schoolgebouw. In de buurt zijn geen alternatieve plekken waarbij het haalbaar is om op korte/middellange termijn een schoolgebouw te realiseren. De school zelf heeft ook de voorkeur om gehuisvest te blijven op haar huidige locatie. Voor CBS 't Loo en de Meene geldt dat de huidige locaties van de scholen beiden niet optimaal zijn voor de realisatie van een nieuw schoolgebouw voor beide scholen. De locatie van CBS 't Loo is zowel gevoelsmatig als normatief relatief krap voor het aantal kinderen dat daar gehuisvest gaat worden. De locatie van CBS de Meene heeft een grotere oppervlakte en is ook gevoelsmatiger passender voor de huisvesting van de scholen en de kinderopvang. Bestemmingsplan technisch is het daarentegen niet mogelijk om een tweelaags gebouw te realiseren (wat wel noodzakelijk is voor een gebouw van deze omvang). Stichting Gelderveste heeft aangegeven ook kansen te zien in de huisvesting van de school bij de locatie van sporthal de Pol. Onderzocht wordt welke locatie het meest passend is voor de school. Geconcludeerd wordt dat het voorkeursscenario voor CBS 't Loo en CBS de Meene een nieuw schoolgebouw is op een nader te bepalen locatie.

2.1 Pas na de uitwerking van het Definitief Ontwerp en de aanbesteding wordt een bouwkrediet aangevraagd bij de gemeenteraad.

Pas na de uitwerking van het Definitief Ontwerp en de aanbesteding wordt een bouwkrediet aangevraagd bij de gemeenteraad. Om de kosten die gemaakt worden voor werkzaamheden tijdens de initiatieffase en ontwerpfase te vergoeden, wordt een voorbereidingskrediet verstrekt.

3.1 De kosten voor de realisatie van de twee nieuwe basisschoolgebouwen in Zelhem maken onderdeel uit van de investeringsagenda.

Bij de perspectiefnota 2021-2024 introduceerden we de investeringsagenda als financieel instrument. Om een integrale afweging te maken tussen verschillende investeringen, worden alle verwachte investeringen voor de komende drie jaar in beeld gebracht. In de raadsvergadering van oktober beoogt het college de raad de investeringsagenda te presenteren bestaande uit de projecten die de komende drie jaar tot uitvoering worden gebracht. De scholen in Zelhem zijn meegenomen in het overzicht, waarbij we een investering raamden van € 8,5 miljoen.

Kanttelingen

1.1. De hoogte van de totale investering is afhankelijk van de benodigde tijdelijke huisvesting

Uitgangspunt is om tijdelijke huisvesting zoveel mogelijk te voorkomen om kosten te besparen. Dit betekent dat het voorstel is om te werken met een carrousel waarin de basisscholen tijdelijk gebruik gaan maken van elkaars gebouwen. De locatie van het nieuwe schoolgebouw van CBS 't Loo en de Meene heeft invloed op de volgorde binnen de carrousel en op de benodigde tijdelijke huisvesting. De carrousel speelt daarnaast weer een rol in de volgorde waarin de nieuwe schoolgebouwen gerealiseerd gaan worden. In afstemming met de schoolbesturen worden verschillende scenario's voor de carrousel uitgewerkt waarin expliciet gekeken wordt naar de kosten, de doorlooptijd en het aantal verhuizingen per school.

1.2 Indien het leerlingenaantal zich anders ontwikkelt dan geprognosticeerd kan het schoolgebouw te klein of te groot zijn.

Het is gebruikelijk dat het daadwerkelijke leerlingenaantal afwijkt van de leerlingenprognose, omdat verschillende externe niet prognosticeerbare factoren invloed hebben op het leerlingenaantal. Een basisschool heeft recht op permanente uitbreiding indien de leerlingenprognoses uitwijzen dat de school tenminste 15 jaar een ruimtetekort heeft van

tenminste 55 m2 bvo. Indien een school een ruimtetekort heeft van tenminste 55 m2 bvo voor een periode tussen de vier en 15 jaar geldt dat de school recht heeft op een extra voorziening voor tijdelijk gebruik (noodlokaal). Om een eventuele uitbreiding te kunnen faciliteren, wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het gebouw een hoge mate van flexibiliteit kent. Deze flexibiliteit leidt ertoe dat bij toename van het leerlingenaantal het gebouw uit te breiden is en bij terugloop van het leerlingenaantal ruimten ook aan derden kunnen worden verhuurd.

Kosten, baten en dekking

Voorgesteld wordt om de kosten te dekken uit de investeringsagenda. De totale kosten voor de nieuwbouw exclusief tijdelijke huisvesting bedragen € 8,3 miljoen euro. Hierbij geldt dat de investeringskosten voor de kinderopvangruimten nog geen onderdeel uitmaken van de totale bouwkosten. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de realisatie van kinderopvangruimten. Deze kosten zullen dus ofwel gefinancierd worden door de kinderopvangorganisatie ofwel door de gemeente waarbij de afschrijvingskosten worden terugverdiend door huuropbrengsten. Afhankelijk van de locatiekeuze, de bouwvolgorde en de carrousel wordt uitgewerkt wat de kosten zijn voor tijdelijke huisvesting. Indien voor CBS 't Loo en CBS de Meene geen nieuw schoolgebouw op een van de huidige locaties wordt gerealiseerd, is geen tijdelijke huisvesting nodig. Indien wel op een van de twee huidige locaties wordt gebouwd, bedragen de kosten voor tijdelijke huisvesting circa € 0,8 tot € 1,6 miljoen (afhankelijk van volgorde carrousel).

Het voorbereidingskrediet wordt meegenomen bij de uiteindelijke kredietaanvraag. Bij het voorbereidingskrediet ramen we € 600.000.

Financiële risico's

Bij de berekening zijn we uitgegaan van prijspeil 2023. We lopen het risico op hogere prijzen voor materialen en lonen. Daarnaast is nog niet helder of tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. Indien tijdelijke huisvesting gerealiseerd dient te worden, houden we rekening met een bedrag tussen de € 0,8 en € 1,6 miljoen.

Uitvoering

Na besluitvorming in de raad wordt het voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld aan de bouwheer. In afstemming met de scholen wordt bepaald of de scholen of de gemeente Bronckhorst het bouwheerschap op zich neemt. Met behulp van dit voorbereidingskrediet huurt de bouwheer externe expertise in om dit proces te begeleiden. Zodra het definitief ontwerp gereed is, volgt een raadsvoorstel gericht op het krediet voor de realisatie van de nieuwbouw.

Evaluatie

n.v.t.

Hengelo (Gld), 5 september 2023

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen

- Haalbaarheidsonderzoek Basisscholen Zelhem