

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Aanvullend krediet nieuwbouw basisschool De Rank.	
Vergadering raad d.d.: 1 februari 2024	Agendapunt:
Portefeuillehouder: E.G. Vos-van de Weg	
Behandelend team: Samenleving	Kenmerk: 30018

Onderwerp

Nieuwbouw basisschool De Rank

Te nemen besluit

1. Een aanvullend krediet van € 1.801.605 beschikbaar te stellen voor nieuwbouw en aanvullende kosten van basisschool De Rank.
2. Voor de ruimte voor de kinderopvang, verzorgd door de Stichting Kindcentrum Oldebroek, een krediet van € 811.645 voor te financieren.
3. De extra jaarlijkse kapitaallasten van € 32.540 te dekken uit de reserve onderwijshuisvesting (50 jaar).
4. De 5^e begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Aanleiding

In 2014 heeft uw raad de Toekomstvisie en onderwijshuisvesting gemeente Oldebroek vastgesteld. Onderdeel daarvan is de planontwikkeling voor een Integraal Kindcentrum Wezep Noord, inhoudende de verplaatsing van de basisschool De Rank naar Wezep Noord. In maart 2018 is door uw raad bepaald dat de nieuwbouw van De Rank tegenover het Agnieten College komt en hebt u daarvoor een krediet van € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld.

Na maart 2018 is het schoolbestuur Stichting Cambium aan de slag gegaan met planontwikkeling, maar is het traject moeizaam verlopen. Het in 2018-2019 opgestelde visiedocument gaf in eerste instantie onvoldoende de visie weer op een integraal kindcentrum Wezep Noord. In dit document was sprake van de vorming van twee integrale kindcentra, namelijk in de basisschool De Rank en in de basisschool De Uilenhorst. Dit voldeed niet aan de vorming van 1 integraal kindcentrum Wezep Noord. Het 1^{ste} traject is daarom stopgezet na de fase van opstellen voorlopig ontwerp. In augustus 2022 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden waarin samen met de schoolbesturen (Stichting Cambium, Stichting Catent en Landstede) de visie op Onderwijs en Kind Campus Wezep Noord is vastgesteld. Omdat de bestemming gewijzigd diende te worden is uw raad in februari 2022 akkoord gegaan met een gewijzigd bestemmingsplan. Hiertegen is beroep aangetekend bij de Raad van State, maar is de indiener van dit beroep niet-ontvankelijk verklaard. Dat heeft geleid tot een vertraging van 1,5 jaar.

Recentelijk hebben wij het fasedocument definitief ontwerp goedgekeurd waarmee de Stichting Cambium de gunningsfase van de aanbesteding is ingegaan. Bij de beoordeling van het fasedocument definitief ontwerp passen een aantal kanttekeningen. Deze zijn opgenomen in de bijlage 1 Kanttekeningen fasedocument definitief ontwerp nieuwbouw De Rank.

Beoogd effect

Nieuwbouw van de basisschool De Rank.

Argumenten

1.1 Stichting Cambium is conform onderwijswetgeving bouwheer.

De Wet op het Primair Onderwijs (WPO) vermeldt dat het bevoegd gezag (Stichting Cambium) bouwheer is tenzij daarover andere afspraken worden gemaakt. Stichting Cambium realiseert ook de ruimte voor de kinderopvang. Onderdeel van het bouwheer zijn is de uitwerking van programma van eisen, schets-, voorlopig- en definitief ontwerp, technisch bestek en aanbesteding. Vervolgens start de bouwfase.

1.2 Het gebouw past in de visie op de Onderwijs en Kind Campus Wezep-Noord.

In mei 2021 hebben wij het Visiedocument IKC-Noord en het koersdocument Onderwijs en Educatie Campus (later genoemd Onderwijs en Kind Campus) vastgesteld. Stichting Cambium, Stichting Catent, het Agnieten College en de Stichting Kindcentrum Oldebroek (SKO) hebben een gezamenlijke visie op het IKC opgesteld en verwoord in dit visiedocument en koersdocument. Het gevolg daarvan is dat in de nieuwbouw van De Rank ruimte voor kinderopvang (kinderdagopvang en BSO bovenbouw) wordt gerealiseerd; in de basisschool De Uilenhorst wordt de ruimte ingericht voor peuteropvang en BSO onderbouw.

1.3 Het schoolgebouw wordt gebouwd volgens de huidige wettelijke verplichtingen.

Sinds 1 januari 2021 dienen gebouwen bijna energie neutraal (BENG) te worden gerealiseerd. Het ontwerp van het schoolgebouw voldoet hieraan. In overleg met het schoolbestuur is bekeken of er mogelijkheden zijn het schoolgebouw energie neutraal (ENG) te realiseren, maar daarvoor is onvoldoende dakruimte aanwezig. Het aanschaffen van duurdere installatietechnieken om wel energieneutraal te worden is niet terug te verdienen door Stichting Cambium. Wel is het gebouw aardgasloos.

1.4 Alleen met een verhoogd krediet is verder uitvoering te geven aan de nieuwbouw van De Rank.

De afgelopen jaren is er door de gemeente en Stichting Cambium uitvoering gegeven aan de eerdere raadsbesluiten (huisvestingsvisie 2014 en huisvesting basisschool De Rank van maart 2018) over de nieuwbouw van De Rank. Het beschikbaar gestelde krediet dateert uit 2018. Zonder een verhoogd krediet kan de basisschool niet gebouwd worden.

1.5 Bij de vaststelling van het krediet waren deze verhoogde bouwkosten niet te voorzien.

De bouwkosten zijn gestegen door aanscherping van de eisen die de overheid stelt voor het programma Frisse Scholen als gevolg van COVID-19, de verplichting om gebouwen BENG te realiseren, een sterkere stijging van de kosten van bouwmaterialen dan waarmee in 2018 rekening kon worden gehouden en marktwerking in de bouw. De oorlog in Oekraïne, de energiecrisis en stijging van loonkosten zorgen voor een sterke indexatie van de bouwkosten.

1.6 Definitieve gunning kan pas na besluitvorming in de gemeenteraad.

Stichting Cambium heeft een selectieleidraad opgesteld waar in overleg met de afdeling inkoop een fiat op gegeven is. De procedure kent een selectieprocedure en een gunningsprocedure. In de selectieprocedure, gestart eind september 2023, zijn uitvoeringspartijen geselecteerd die aantoonbaar geschikt en bekwaam zijn om de opdracht te kunnen uitvoeren en op basis daarvan uitgenodigd worden voor de 2^e fase, de zogenaamde gunningsfase. Deze 2^e fase is gestart nadat de DO/TO stukken door het college geaccordeerd zijn. Stichting Cambium kan de gunning van de aanbesteding van de bouwfase pas definitief maken nadat de gemeenteraad besloten heeft om aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

2.1 De Stichting Kindcentrum Oldebroek realiseert ruimten voor kinderopvang en betaalt hiervoor een huurvergoeding.

Voor de ruimten voor de kinderopvang is door de gemeenteraad nog geen krediet beschikbaar gesteld. Met de investering hiervoor is een krediet benodigd van € 811.645. Deze kosten worden verwerkt in de jaarlijkse huurvergoeding welke SKO aan de gemeente Oldebroek betaalt. De SKO heeft aangegeven dat dit door hen te betalen is. De afspraken hierover worden vastgelegd in een nog nader op te stellen overeenkomst.

3.1 Investeringen in de onderwijshuisvesting worden bekostigd uit de reserve onderwijshuisvesting.

De kapitaallasten voor investeringen in de onderwijshuisvesting komen ten laste van de reserve onderwijshuisvesting. Door de flink gestegen bouw prijzen zijn hogere kredieten nodig voor de nieuwbouwprojecten. De reserve onderwijshuisvesting gaat daardoor in de toekomst nog eerder in de min lopen dan bij de begroting is aangegeven.

4.1 Ter beschikbaarstelling van het aanvullend krediet moet de raad een begrotingswijziging vaststellen. Middels vaststelling van de 5^e begrotingswijziging 2024 wordt een aanvullend bouwkrediet beschikbaar gesteld van € 1.801.605. Dekking van de kapitaallasten uit de reserve onderwijshuisvesting wordt hiermee akkoord bevonden.

Kanttekeningen

1.1 Het aantal leerlingen is in vergelijking met de beschikking uit 2018 gedaald.

In maart 2018 is de plaats voor de nieuwbouw bepaald en is er een krediet van € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld. Het krediet is gebaseerd op de huisvestingsvisie 2014 en het leerlingenaantal van 190 leerlingen. Volgens de directie van de school hebben het langdurig proces als gevolg van de vaststelling van de inhoudelijke visie op het IKC Wezep Noord, het traject bij de Raad van State en het nieuwe schoolgebouw van De Schaapskooi in Wezep geleid tot een daling van het leerlingenaantal in vergelijking met de beschikking. De lange termijnprognose (15 jaar > 2038), opgesteld in het voorjaar 2023, komt uit op 153 leerlingen. Het zou kunnen dat er de komende jaren een mutatie gaat plaatsvinden in de verdeling van leerlingen per schoollocatie in Wezep Noord. Het is aannemelijk dat De Rank meer leerlingen uit de wijk zal huisvesten dan het huidige aantal. De redenering van de directie lijkt plausibel en er zou in de toekomst dus een mogelijke herverdeling van leerlingen over het primair onderwijs kunnen plaatsvinden.

1.2 De VNG normbedragen voor onderwijshuisvesting zijn onvoldoende voor het realiseren van nieuwbouw.

Jaarlijks publiceert de VNG normbedragen voor onderwijshuisvesting. Afhankelijk van de voorziening in de onderwijshuisvesting worden normbedragen beschikbaar gesteld of wordt afgerekend op feitelijke kosten. De normbedragen zijn de laatste jaren gemiddeld 6% gestegen, voor 2024 geldt zelfs een prijsindex van 12,72%. De stijging van de normbedragen wordt deels via de uitkeringsfactor verwerkt in de algemene uitkering. De VNG normvergoeding 2024 bedraagt voor de nieuwbouw van De Rank € 3.275 per m² (stichtingskosten).

In de praktijk liggen de aanbestedingsresultaten vaak hoger dan de VNG normbedragen.

De algemene ledenvergadering van de VNG heeft in 2020 een motie aangenomen om hierover actief overleg te voeren met het Rijk.

1.3 De investeringsraming vermeldt als prijspeil mei 2022. Het project wordt nu in de markt gezet.

Het fasedocument is opgesteld eind augustus 2023. De bijbehorende investeringsraming is gedateerd mei 2023 en vermeldt als prijspeil mei 2022. Stichting Cambium heeft hier voor gekozen om in beeld te brengen welke indexatie gemoeid is met de uitloop van het plan als gevolg van het beroep bij de Raad van State. De indexatie over de periode mei 2022 – augustus 2023 bedraagt volgens het schoolbestuur op basis van de BDB (Bouwkostendata) indexatie 8%. Kosten hiervoor zijn geraamd op € 317.406 inclusief BTW en volgens fasedocument voor rekening van de gemeente.

Financiën

In augustus 2022 heeft Stichting Cambium een investeringsraming opgesteld waarbij de m² prijs uit kwam op € 3.900 per m². Aan de bestuurder en projectleider van Stichting Cambium is met enige regelmaat aangegeven dat, mede gelet op het aanbestedingsresultaat voor de nieuwbouw van De Regenboog (oktober 2022) met een prijs van € 2.900 per m², met deze prijs geen aanvullend krediet zal worden gevraagd bij de raad. Op basis hiervan is het ontwerp van het schoolgebouw aangepast en zijn bezuinigingen doorgevoerd of worden voorzieningen door Stichting Cambium bekostigd.

De schoolbesturen betalen een eigen bijdrage voor het realiseren van een duurzaam schoolgebouw. Deze bijdrage voor de Stichting Cambium bedraagt € 210.643. Omgerekend is dit een bedrag van € 185 per m².

De VNG normvergoeding 2024 voor de nieuwbouw van De Rank bedraagt € 3.275 per m². Tezamen een bedrag van:

- Bijdrage Stichting Cambium	€ 185 per m ²
- VNG-normering 2024	€ 3.275 per m ²
Totaal	€ 3.460 per m ²

De investeringsraming van Stichting Cambium komt uit op een bedrag € 3.659 per m² (zie bijlage 1 Kanttekeningen fase document nieuwbouw basisschool De Rank). Omdat wij nog ruimte zien in de raming van de directiekosten, stellen wij voor een budget van € 3.500 per m² beschikbaar te stellen.

Op basis van dit budget worden de stichtingskosten voor het onderwijsgedeelte geraamd op € 3.983.000, de kosten voor de ruimten voor kinderopvang op € 770.000. De historische kosten van het 1^e traject bedragen € 257.063. Een gedeelte van deze kosten (€ 41.645) wordt meegenomen in de huursom van de SKO.

Voor de werkzaamheden onderwijshuisvesting is deels dekking aanwezig in de reguliere begroting. Voor de procesbegeleiding nieuwbouw De Rank is externe specialistische inzet nodig. Voorgesteld wordt het extra krediet hiertoe met € 60.000 op te hogen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er een geluidsdichte scheidingswand tussen het schoolplein en De Bulten gerealiseerd dient te worden. Hiervoor wordt een bedrag geraamd van € 42.350.

In vergelijking met het beschikbaar gestelde krediet van € 2.499.163 wordt aan uw raad een aanvullend krediet van € 1.699.255 gevraagd en voor de aanvullende kosten een krediet van € 102.350. Het totale aanvullende investeringskrediet komt daarmee op € 1.801.605.

De totale investering (inclusief de bijdrage van Stichting Cambium) ziet er als volgt uit:

- Stichtingskosten gemeente	€ 3.983.000
- Historische kosten gemeente	€ 215.418
- Stichting Kindcentrum Oldebroek	€ 770.000
- Historische kosten SKO	€ 41.645
- Procesbegeleiding	€ 60.000
- Geluidsdichte scheidingswand	€ 42.350
- Bijdrage van Stichting Cambium	€ 210.643
Totaal	€ 5.323.056

De extra kapitaallasten bedragen € 45.040 (op basis van afschrijving in 50 jaar en een rente van 0,5%). Omdat de oorspronkelijke investering van € 2,5 miljoen in 40 jaar werd afgeschreven en op basis van de aangepaste financiële verordening (raadsvergadering december 2023) in 50 jaar, is er een 'voordeel' op de afschrijvingskosten ontstaan van € 12.500. Per saldo is er sprake van een extra afschrijving van € 32.540 op jaarbasis.

De ontwikkeling van de reserve ziet er als volgt uit:

	2024	2025	2026	2027	2035	2036	2040	2045	2048
Stand vd reserve per 1 januari	3.031.306	2.968.563	2.661.942	2.360.261	328.853	117.163	-625.346	-1.453.578	-1.913.427
Dotaties	8.250	8.216	8.181	8.147	7.875	7.841	7.705	7.535	7.433
Mutaties eenmalig									
Mutatie (o.b.v. begroting 2024-2027)	-70.993	-314.837	-309.862	-297.178	-219.566	-216.320	-179.533	-163.909	-154.534
	2.968.563	2.661.942	2.360.261	2.071.230	117.163	-91.316	-797.174	-1.609.952	-2.060.528

Reserve onderwijshuisvesting

Bij de begroting 2024-2027 is een bijlage omtrent de stand van zaken onderwijshuisvesting gevoegd. In deze bijlage is gemeld dat de reserve onderwijshuisvesting in 2038 negatief zou worden. Nu er een extra beroep op de reserve wordt gedaan voor de nieuwbouw De Rank komt het saldo van de reserve in 2036 negatief uit. Om de reserve met dit voorstel de komende 25 jaar positief te houden is er een extra

storting nodig die de € 2 miljoen overschrijdt (vergelijkbaar met een extra jaarlijkse storting van ruim € 80.000).

Voor een verantwoord financieel perspectief zou de reserve tenminste de komende 25 jaar in meerjarenperspectief een positief saldo moeten laten zien. Bij de aan uw raad in 2024 voor te leggen 'Notitie reserves en voorzieningen' wordt een voorstel voor het aanvullen van deze reserve gedaan.

Communicatie

Na besluitvorming in de gemeenteraad ontvangt Stichting Cambium een aanvullende beschikking en ontvangt de SKO bericht over het besluit van de raad.

Vervolg

Stichting Cambium kan de nieuwbouw van De Rank realiseren.

Bijlagen

BW20231212 Bijlage 1 Kanttekeningen fasedocument Definitief ontwerp nieuwbouw De Rank

Oldebroek, 12 december 2023.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.