

Openbaar

Zaaknummer: 94135

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Haalbaarheidsonderzoek scenario's basisschool 't Klosterhufke Deest

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van de businesscase basisschool 't Klosterhufke Deest
2. In te stemmen met het nieuwbouwscenario (scenario 1) als voorkeursvariant
3. een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 50.000 beschikbaar te stellen om het voorkeursscenario verder uit te werken naar een Programma van Eisen en een plan van aanpak.

Aanleiding

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen (IHP) 2019-2029 is basisschool 't Klosterhufke opgenomen voor renovatie of nieuwbouw binnen 5 jaar. Er heeft inmiddels een businesscase plaatsgevonden om de varianten te onderzoeken. Hier komt een voorkeursscenario uit naar voren op basis van te behalen onderwijskwaliteit en kosten. De raad wordt verzocht kennis te nemen van de haalbaarheidsstudie (businesscase) en aan te geven of zij kan instemmen met het voorkeursscenario.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
14-11-2019	Z/19/036627 Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen 2019-2039
22-04-2021	DOC/21/356622 Informatienota Ontwikkeling Scenario's onderwijshuisvesting 2021 / Uitvoeringsprogramma 2022-2025
09-06-2021	Informatieavond voor raadsleden op locatie basisschool 't Klosterhufke
01-07-2021	Z/21/059648 Beslisnota Gemeentelijke notitie scenario's onderwijshuisvesting primair onderwijs
Najaarsnota 2021	budget beschikbaar gesteld ter hoogte van € 12.500 voor een haalbaarheidsonderzoek renovatie/nieuwbouw basisschool Klosterhufke
28-04-2022	Z/22/075084 Informatienota Stand van zaken uitvoeringsplan Onderwijshuisvesting 2022-2025

Gewenst resultaat

Het bepalen van het scenario voor basisschool 't Klosterhufke, zodat deze verder kan worden uitgewerkt naar een Programma van Eisen en een plan van aanpak waarin afspraken over bouwheerschap en medefinanciering nader zijn uitgewerkt.

Toelichting

Op 28 april 2022 is de gemeenteraad middels een informatienota geïnformeerd over de stand van zaken van het Uitvoeringsplan Onderwijshuisvesting 2022-2025. Dit is een vierjaarlijks uitvoeringsplan op basis van het IHP 2019-2039. In de informatienota werd beschreven dat de leerlingenprognose van maart 2022 door de vele nieuwbouwplannen voor woningen een beeld liet zien van groei van het aantal leerlingen. Dit zorgde ervoor dat waar we eerst uitgingen van stabilisatie van de krimp van het aantal leerlingen, we in de nieuwe scenario's uit moeten gaan van groei. Met het onderwijsveld zijn we nog bezig om de gevolgen hiervan de vertalen naar de benodigde capaciteitsbehoefte van de diverse scholen. We kunnen daarom nog niet met een uitgewerkt Uitvoeringsplan 2022-2025 komen. We dragen daarom vast de plannen voor 't Kloosterhufke separaat voor, zodat deze school binnen de planning van het IHP 2019-2039 blijft vallen (nieuwbouw of renovatie binnen 5 jaar te rekenen vanaf 2019).

Ontwikkeling leerlingenaantallen:

Voor 't Kloosterhufke betekent de geprognosticeerde groei dat we kunnen uitgaan van een school die zich tot ruim boven de opheffingsnorm gaat ontwikkelen. Waar we eerst anticipeerden op een kleine school net onder de 100 leerlingen, wijzen de prognoses nu in de richting van 138 leerlingen in 2037 en 150 leerlingen in 2042. Omdat nog niet alle bouwplannen harde bouwplannen zijn, gaan we uit van een mate van onzekerheid over de cijfers van 2042. De businesscase is daarom gericht op een school van 138 leerlingen tot 2037 (de eerstkomende 15 jaar = fase 1), en is zo opgesteld, dat alle varianten rekening houden met een extra aanwas naar 150 leerlingen (fase 2), door de mogelijke aanbouw van een extra lokaal rond 2042. Het ontwerp van de school moet hier dus rekening mee houden.

Als gevolg hiervan is de optie van flexibele bouw niet meer nader uitgewerkt. Deze was vooral bedoeld om het risico te beheersen wanneer 't Kloosterhufke verder zou krimpen naar ruim onder de 100 leerlingen en dit zou leiden tot een situatie waarin de onderwijskwaliteit niet voldoende gegarandeerd kon blijven als bijvoorbeeld de "kleine scholen-bijdrage" van het Rijk zou komen te vervallen. Flexibele bouw zou deze situatie kunnen ondervangen door bijvoorbeeld een gebouw te realiseren dat zich kan ontwikkelen naar een andere functie (woningen) of door te kiezen voor modulair bouwen. Dat is bij de huidige leerlingenontwikkelingen niet meer nodig; er kan door de woninguitbreiding in Deest uitgegaan worden van een stabiele school ruim boven de opheffingsnorm.

Kinderdagopvang, peuteropvang en BSO in de school:

De businesscase gaat uit van een Kindcentrum voor kinderen van 0-12 jaar (KC). Dit is onderbouwd in het IHP 2019-2039. Voor Deest is dit zeer van belang, omdat nu niet alle vormen van kinderopvang aanwezig zijn. Er is wel een peutergroep en BSO, maar geen kinderdagopvang. Hierdoor doet het zich nu al eens voor dat ouders kiezen voor een kinderopvang buiten de gemeentegrens en dat kinderen ook daar het basisonderwijs gaan volgen. Middels een KC wordt het gehele palet van kinderopvang in Deest aangeboden, met een inhoudelijke verbinding met de basisschool.

Openbaar

Zaaknummer: 94135

Financiering van het kinderopvangdeel van de school:

De ruimte die gebouwd wordt voor de benodigde kinderopvang (peutergroep, dagopvang en BSO), kan op 2 manieren gefinancierd worden:

1. De gemeente financiert het gehele gebouw inclusief de kinderopvang. Voor het gebruik van de ruimten voor de kinderopvang wordt een marktconforme huur berekend, die aan de gemeente betaald wordt;
2. De kinderopvangorganisatie financiert mee in het gebouw (de vierkante meters die nodig zijn voor de kinderopvang).

In de gesprekken die hebben plaatsgevonden heeft de huidige aanbieder van de peuteropvang en de BSO op 't Kloosterhufke aangegeven dat beide opties bespreekbaar zijn, waarbij het meefinancieren bijkomende voordelen heeft. In de businesscase is met deze optie rekening gehouden, door de investeringskosten op te splitsen in een gemeentelijk deel en een deel ten behoeve van de kinderopvang. Hierdoor zal de gemeentelijke investering lager zijn: waar het rapport bijvoorbeeld bij nieuwbouw van een KC uitgaat van een benodigde investering van € 4,7 miljoen (prijsspeil februari 2022), zal het onderwijsdeel van de school rond de 3,5 miljoen bedragen en het kinderopvangdeel € 1,2 miljoen. Het betreft hier overigens een globale indicatie van de verdeling van kosten. Over de kostenverdeling zijn nog geen harde afspraken gemaakt.

Randvoorwaarden van de scenario's:

- Minimum/ondergrens: geldend Bouwbesluit, sinds 1 januari 2021: Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG).
- Voor nieuwbouw en vernieuwbouw:
 - Energieneutraal gebouw (ENG) is de ambitie.
 - Frisse Scholen klasse B op alle thema's (lucht, temperatuur, licht en geluid), voor de onderwerpen rondom luchtkwaliteit zo hoog mogelijk haalbaar. *Toelichting: De ambitieniveaus van Frisse Scholen zijn gebaseerd op huidige wet- en regelgeving, met daaraan gekoppeld prestatie-eisen. Klasse C = het basisniveau/voldoende, Klassen B = Goed en Klasse A = Uitmuntend). Bij nieuwbouw en ingrijpende renovaties wordt in beginsel op alle aspecten voor klasse B-kwaliteit gekozen;*

Voor renovatie:

- Streven naar ENG-school (energieneutraal gebouw), minimum BENG.
- Zo hoog mogelijk haalbaar qua duurzaamheid en Frisse Scholen; minimaal conform de uitgangspunten zoals genoemd in het IHP:
- Frisse Scholen (B op lucht, C op temperatuur, licht en geluid). Exploitatiegericht bouwen (onderhoudsarme vloer- en wandafwerking en aluminium kozijnen).
- Toekomstbestendig bouwen (extra transparantie, verplaatsbare paneelwanden voor interne flexibiliteit).
- Uitgangspunt bij renovatie is dat de aanpassingen die leiden tot een levensduurverlenging van ten minste 25 jaar voor rekening komen van de gemeente.

De plus- en minpunten per scenario, p. 31-32 van de businesscase:

Scenario 1 - sloop & nieuwbouw

Binnen het eerste scenario wordt ervan uitgegaan dat het huidige gebouw gesloopt en binnen het bouwvlak nieuw gebouwd wordt met een normatieve omvang van 897 m² bvo voor het onderwijs en 300 m² voor kinderopvang. Daarbij zal erop gelet worden dat het nieuwe gebouw goed aansluit bij het gewenste onderwijsconcept en daarmee één leerlijn

ontstaat als verbinding tussen onderwijs en kinderopvang. Een op een later moment nodige uitbreiding vanwege verdere leerlingengroei ('fase 2') kan van begin af aan in het plan betrokken worden om later logische verbindingen te creëren. Er zijn verschillende inpassingen binnen de kavel mogelijk.

- Nodige ruimten voor gewenst onderwijsconcept en verbinding tussen onderwijs en opvang goed te realiseren.
- Er kan op later te realiseren uitbreiding voorbereid worden en verschillende positioneringen op de kavel zijn mogelijk.
- In vergelijk hoogste kwalitatieve uitgangspunten haalbaar (onderwijskundig, ruimtelijk en qua duurzaamheid).
- Kleinste omvang van het toekomstige gebouw, beste duurzaamheidskwaliteiten te behalen.
- Op basis van een afschrijvingsperiode van 40 jaar ontstaan vergelijkbaar hoge kapitaallasten als voor het renovatiescenario, terwijl een hoger kwaliteitsniveau gerealiseerd wordt.
- Lage exploitatielasten door hoge kwalitatieve duurzaamheidsstandaarden: op basis van de te besparen exploitatiekosten is het schoolbestuur in principe bereid mee te financieren op basis van Total Costs of Ownership (TCO). Hierbij is de wettelijke beperking dat investeringen in huisvesting door onderwijsbesturen alleen gedaan mogen worden indien dit leidt tot (toekomstig) lagere exploitatiekosten bepalend.

Scenario 2 – vernieuwbouw

Binnen het tweede scenario wordt het huidige gebouw gestript tot de basisopzet van het gebouw en opnieuw opgebouwd. Kleine delen worden gesloopt en daarna weer bijgebouwd. Hierdoor kent dit scenario met 1.097 m² bvo voor onderwijs en 300 m² bvo voor kinderopvang de grootste omvang, die ook bij de volgens de prognose toekomstige groei in leerlingenaantallen voldoende zal zijn om alle leerlingen te huisvesten. Na de verbouwing ontstaat een gebouw dat de doorlopende leerlijn en het gewenste onderwijsconcept veel beter faciliteert dan het huidige gebouw. In verhouding tot scenario 1 zijn de te behalen onderwijskundige en bouwtechnische kwaliteit in dit scenario ongunstiger.

- Behoud van veel bestaande structuren en ruimten; deels sloop en herbouwen. Daardoor grootste omvang nodig.
- Positie op de kavel blijft in basis gelijk.
- In vergelijk tot huidige situatie samenwerking van onderwijs en opvang beter te realiseren, maar niet optimaal.
- Hoge kwaliteitsstandaarden haalbaar die wel iets lager liggen dan bij het nieuwbouw-scenario (scenario 1).
- De exploitatielasten voor de school zullen hoger zijn dan in scenario 1. Medefinanciering door het schoolbestuur op basis van TCO is geen vanzelfsprekendheid. Dit is afhankelijk van de te behalen exploitatievoordelen door verduurzaming.
- De vertaling van de nodige stichtingskosten over 40 jaar naar kapitaallasten, maakt het scenario gunstig. In verhouding tot scenario 1 zijn de te behalen onderwijskundige en bouwtechnische kwaliteit in dit scenario echter ongunstiger.

Scenario 3 – renovatie

Binnen het derde scenario wordt het gebouw het minst ingrijpend verbouwd en blijven daardoor de meeste tekortkomingen van het huidige gebouw bestaan. In tegenstelling tot de andere scenario's, wordt in dit scenario uitgegaan van een levensduur van 25 jaar. Er wordt uitgegaan van het huidige gebouw. Daarmee worden 1.052 m² bvo voor het onderwijs en 203 m² bvo voor kinderopvang ingezet (in fase 1 en fase 2). Aangezien de

Openbaar

Zaaknummer: 94135

huidige opzet van het gebouw zoveel als mogelijk gehandhaafd blijft, worden de mogelijkheden voor een doorlopende leerlijn en inhoudelijke samenwerking substantieel belemmerd. De kwaliteit van dit scenario is beduidend lager dan de kwaliteit van de overige twee scenario's. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat een BENG-gebouw gerealiseerd kan worden. Echter is zelfs dat op basis van de locatieschouw niet met zekerheid te realiseren. Vanuit onderwijskundige kwaliteit en toekomstgerichtheid is het scenario niet aan te bevelen. Veel van de huidige tekortkomingen van het gebouw blijven bestaan. De hoogte van de te maken kosten in relatie tot het te behalen kwaliteitsniveau is buiten verhouding.

- Minst ingrijpende aanpassingen van het bestaande. Daardoor blijven huidige tekortkomingen zoals substantiële belemmeringen in de doorlopende leerlijn bestaan.
- Minder hoogwaardig kwaliteitsniveau bereikbaar (maximaal BENG, maar het is niet zeker of dit geheel haalbaar is)
- Verhouding van de kosten t.o.v. de kwalitatieve verbetering is ongunstiger
- Geen medefinanciering door het schoolbestuur

De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn nog niet opgenomen in de investeringsramingen

De sloopkosten zijn opgenomen in de begrotingen van de scenario's. Verhuiskosten en kosten voor tijdelijke huisvesting zijn niet opgenomen in de begrotingen van de scenario's. De reden om geen kosten voor tijdelijke huisvesting op te nemen is dat de hoogte van deze kosten sterk kan verschillen, afhankelijk van de manier waarop in tijdelijke huisvesting wordt voorzien.

Argumenten

Samengevat is de argumentatie om te kiezen voor de eerder genoemde beslispunten:

- 2.1 *Het scenario renovatie is onderwijsinhoudelijk, ruimtelijk en qua kosten het minst aantrekkelijk*
- 2.2 *Bij scenario vernieuwbouw zijn de kosten relatief hoog en worden kwalitatief en ruimtelijk gezien mindere resultaten behaald*
- 2.3 *Het scenario nieuwbouw biedt de meest hoge kwaliteiten. Door de medefinanciering van de kinderopvang worden de gemeentelijke kosten gedrukt. Binnen dit scenario zijn er ook mogelijkheden voor medefinanciering door het schoolbestuur Groeisaam op basis van lagere exploitatiekosten in de toekomst. Het onderwijsveld en de kinderopvang hebben om meerdere redenen een voorkeur voor dit scenario (onderwijsinhoudelijk, ruimtelijk, exploitatiekosten van het gebouw). Voor de gemeente zijn er voordelen voor optimale situering van de school op de kavel, aansluiting bij ambities van de dorpsontwikkeling Deest, en optimale facilitering van toekomstbestendig basisonderwijs in een maximaal duurzaam onderwijsgebouw.*
- 3.1 *Middels het voorbereidingskrediet kunnen de plannen van het vast te stellen voorkeursscenario nader worden uitgewerkt, met als doel deze medio 2023 aan de gemeenteraad voor te leggen. De kosten voor het maken van een voorlopig ontwerp en de selectie van de architect zijn hierin nog niet meegenomen, deze volgen wanneer de raad besluit het bouwkrediet beschikbaar te stellen.*

Tegenargumenten en risico's**Financiële gevolgen**

Kosten van onderzoek en ontwikkeling worden op grond van het BBV als immateriële vaste activa aangemerkt. Dit betreffen veelal kosten die worden gemaakt voor de voorbereiding van een groot project. Dit heeft als consequentie dat deze als een afzonderlijk actief moeten worden gewaardeerd en dus géén onderdeel uitmaken van de uiteindelijke investering (=materiële vaste activa) hierbij geldt een maximale afschrijvingstermijn van 5 jaar. We stellen voor om op dit voorbereidingskrediet van € 50.000 voor het verder uitwerken van een Programma van Eisen en een plan van aanpak een afschrijvingstermijn te hanteren van 5 jaar.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na het bepalen van het voorkeursscenario, zal deze worden uitgewerkt naar een Programma van Eisen en een plan van aanpak. Ook worden de afspraken rondom medefinanciering door KION en Groeisaam, de ruimtelijke voorwaarden en het bouwheerschap verder uitgewerkt. Deze zullen aan de gemeenteraad worden voorgelegd om te beslissen over het bouwkrediet.

Geheimhouding: niet van toepassing

Voorstel**Advies**

A&O, Financieel Consulent