

Onderwerp Raadsvoorstel inzake Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036
gemeente Stein
Vergaderdatum 6 oktober 2021
Zaaknummer 0971181380

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. kennis te nemen van de definitieve rapportage van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036 Gemeente Stein, opgesteld door ICSadviseurs;
2. in te stemmen met de standpuntbepaling van het college t.a.v. het onder 1. benoemde plan.

Inleiding

Tijdens de oordeelsvormende raad op 25 juni 2020 is, in het kader van de politieke sondering over het eindrapport van de Werkgroep vastgoed (dossier De Maaskei/Kerensheide), het voorstel gedaan ook in de gemeente Stein aan de slag te gaan met het opstellen van een Integraal Huisvestingsplan (IHP).

Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad op 8 oktober 2020 het procesvoorstel voor een IHP-traject vastgesteld. Gelijktijdig is toen besloten een bedrag van € 40.000 (excl. BTW) op te nemen in de begroting 2021 voor de externe ondersteuning. Met dit besluit is dus formeel groen licht gegeven om met dit proces van start te gaan.

De focus lag daarbij in eerste instantie op het op de markt wegzetten van dit project voor wat betreft de externe begeleiding. Met onze raadsinformatiebrief van 16 maart 2021 hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van deze aanbesteding. Ook was bijgevoegd het door ICSadviseurs opgestelde plan van aanpak met bijbehorende planning en het communicatieplan. Destijds bent u in de gelegenheid gesteld hierover inhoudelijke vragen te stellen. Geen van de fracties heeft hiervan gebruik gemaakt.

Argumentatie

Algemeen:

Dit plan van aanpak vormde dus het spoorboekje dat uiteindelijk moest leiden tot een door alle partijen gedragen IHP. Ook u als raad heeft een positie gehad in dit proces. Aan de wens om meegenomen te worden in de ontwikkelingen binnen onderwijsland, is tegemoet gekomen door iedere fractie een vertegenwoordiger te laten afvaardigen in de projectgroep.

Binnen het plan van aanpak is een vijftal fases te onderscheiden te weten:

1. Inventarisatie van de nul-situatie;
2. Ontwikkelen van een visie m.b.t. onderwijs en huisvesting;
3. Opstellen van de scenario's;
4. Toetsen van de haalbaarheid van de scenario's;
5. Analyse en managementreview.

Met betrekking tot de essentie van elk van de fases het volgende. In **fase 1** stond de analyse van de gebouwen centraal aan de hand van informatie die is opgehaald via een schouw, interviews en vragenlijsten. Het ontwikkelen van een visie op onderwijs en huisvesting was het resultaat van **fase 2**. Aan de hand van deze visie zijn in **fase 3** de scenario's opgesteld die vervolgens in **fase 4** op haalbaarheid zijn getoetst inclusief de financiële doorrekening. Uiteindelijk levert dit alles een IHP op, dat nu voorligt, en waarmee **fase 5** is afgesloten.

Nadat het visiedocument door de stuurgroep was vastgesteld, is tijdens de beeldvormende bijeenkomst op 9 juni 2021 een presentatie verzorgd door ICSadviseurs. Een voor de hand liggend moment, daar het visiedocument de spelregels en uitgangspunten bevat voor de op te stellen scenario's. Feitelijk vormt dit het fundament van het IHP. Behalve een toelichting, op hoofdlijnen, ten aanzien van deze visie is ook kort ingezoomd op het proces waar we toen stonden en wat nog moest worden opgepakt. Daarbij is ook een doorkijk gemaakt naar het proces om te komen tot de scenario's.

Het nu voorliggende IHP is het resultaat van een intensief traject dat de afgelopen maanden is doorlopen met vertegenwoordigers van de schoolbesturen voor po/vo, de beide kindpartners en de gemeente. Een proces dat zich kenmerkte door een open en constructieve houding van eenieder. Wel met de kanttekening dat de afgevaardigden van de raadsfracties nadrukkelijk hebben aangegeven dat men heeft meegedacht, input heeft geleverd maar nog geen akkoord heeft gegeven. Dit is immers voorbehouden aan de gemeenteraad.

IHP:

In dit onderdeel van het raadsvoorstel wordt achtereenvolgens ingegaan op de scenario's, de financiële doorrekening en de prioritering.

Scenario's:

Met het visiedocument als onderlegger is voor iedere onderwijslocatie een maatwerkscenario beschreven. Visie en ambitie zijn dus leidend geweest. Onderstaand wordt voor elke locatie het scenario kort toegelicht. Voor een meer gedetailleerdere onderbouwing wordt verwezen naar het IHP.

IKC de triviant

Vanwege ruimtetekort maakt de school gebruik van 2 semipermanente lokalen. Aanvankelijk voor een periode van 3 schooljaren (2017/2018 t/m 2019/2020). Later is de huurperiode met 2 schooljaren (2020/2021 en 2021/2022) verlengd. Dit betekent dat na afloop van het huidige schooljaar deze lokalen worden verwijderd.



De ruimtebehoefte die voor deze locatie is berekend, aan de hand van de door Pronexus opgestelde leerlingenprognose, laat over de gehele planperiode een tekort zien. Dit betekent dat de school permanent moet worden uitgebreid. Ook de kindpartner heeft het signaal afgegeven dat sprake is van een tekort aan ruimte. Als wordt besloten tot een uitbreiding van dit gebouw zal ook de ruimtebehoefte van de kindpartner tegen het licht worden gehouden. Na het realiseren van eventuele uitbreiding biedt het gebouw geen verdere uitbreidingsmogelijkheden meer. Dit betekent dat bij een verdere van groei van het leerlingenaantal er sowieso verwezen moet worden.

Het ruimtetekort na het schooljaar 2021/2022 alsook tijdens de uitbreiding kan worden opgevangen door gebruik te maken van leegstaande lokalen in basisschool Kerensheide. Dit is van tijdelijke aard daar het onderwijsconcept uitgaat van groepsdoorbrekend onderwijs op één locatie.

Basisschool Kerensheide

Kenmerkend voor deze school is dat men gehuisvest is in een gebouw met een behoorlijke overcapaciteit. Het is de bedoeling dit gebouw voorlopig in te zetten als overlooplocatie voor scholen met een ruimtelijk probleem. Op de lange termijn daarentegen is het zaak na te denken hoe dit ruimteoverschot kan worden opgelost. Kan een deel van het gebouw een andere bestemming krijgen of moet worden overgegaan tot sloop?

Nu het schoolbestuur heeft besloten het onderzoek naar een mogelijke samenwerking met De Maaskei Stein stop te zetten, gaat deze school zelfstandig verder. Hoewel deze zich onder de opheffingsnorm bevindt zijn er, volgens het schoolbestuur, geen signalen dat het perspectief onder druk staat. Vanuit dat gegeven en kijkend naar de leeftijd van het gebouw is het scenario een levensduurverlengende renovatie.

De Maaskei, locatie Stein

Gelijk aan basisschool Kerensheide gaat ook deze onderwijslocatie zelfstandig verder. Volstaan kan worden met het in stand houden ervan met aandacht voor verduurzaming. Dit is een verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. Om die reden is dit scenario niet financieel doorgerekend. Het is dus aan het bevoegd gezag ervoor te zorgen dat het kwaliteitsniveau van het gebouw aan de maat blijft. Verduurzamen is eerst aan de orde bij een natuurlijk moment dat wil zeggen in combinatie met het verplicht uitvoeren van maatregelen vanuit het Activiteitenbesluit Milieubeheer of bij grootschalige onderhoudsinvesteringen.

KC Aelse, onderbouw en bovenbouw

Per 1 augustus 2017 zijn de 4 basisscholen in Elsloo gefuseerd tot het KC Aelse. Aanvankelijk gehuisvest op drie locaties, met ingang van het schooljaar 2020/2021 zijn nog twee gebouwen in gebruik. Hierbij is een verdeling gemaakt tussen onderbouw en bovenbouw. De onderbouw is ondergebracht in het gebouw van de voormalige basisschool St. Augustinus (Mgr. d'Arbergstraat) en de bovenbouw in het gebouw gelegen aan de Bandkeramiekersstraat (vm. St. Jozefschool).



De capaciteit van beide locaties is voldoende groot om het aantal te verwachten leerlingen (prognose Pronexus) te kunnen huisvesten. De ambitie van de kindpartner is om de peuteropvang onder te brengen bij de onderbouw. Een streven dat wordt ingegeven vanuit de inhoud. Het draagt immers bij aan de doorgaande ontwikkelingslijn en zorgt voor een goede inhoudelijke samenwerking tussen de leerkrachten en de pedagogisch medewerkers. Ook heeft dit een positieve impuls op het beleid om ouders actief te betrekken.

Voor beide locaties is het scenario een levensduurverlengende renovatie plus een uitbreiding bij de onderbouw voor het huisvesten van de peuteropvang.

De Avonturijn

In de raadsvergadering van 24 september 2020 is besloten een krediet van bijna € 900.000 beschikbaar te stellen voor een verbouwing van dit gebouw. De architectenwerkzaamheden zijn nagenoeg afgrond waarna de voorbereidingen starten voor de aanbesteding in verband met de keuze van de aannemer. Het uitgangspunt is op deze locatie een volwaardig (groepen 1 t/m 8) onderwijsaanbod te verzorgen.

De Maaskei, locatie Urmond

Alle schoolgebouwen zijn door ICSadviseurs onderworpen aan een schouw. Dit om aan de hand hiervan input te verkrijgen voor het onderzoek naar de instandhouding van het gebouw. Behalve naar de technische staat en de functionaliteit is ook gekeken naar het binnenklimaat, de veiligheid en de duurzaamheid. Van alle gebouwen scoorde deze locatie het slechtste. Daarnaast is sprake van een capaciteitsvraagstuk. Over de gehele planperiode laat de berekende ruimtebehoefte, op basis van de prognose van Pronexus, een tekort zien.

Een eerste doorrekening leerde dat met het oplossen van de geconstateerde gebreken (functioneel, installatietechnisch en bouwkundig) in combinatie met de uitbreiding de kosten voor dit scenario gelijk zijn of meer dan 70% van de nieuwbouwkosten bedragen. Wanneer de kosten voor levensduurverlengende renovatie 70% of meer van de nieuwbouwkosten bedragen is het verstandiger om nieuwbouw te plegen. De structurele kapitaallasten zijn dan namelijk lager. Het is daarom dat voor deze locatie het scenario vervangende nieuwbouw is.

Groenewald

Deze school heeft al geruime tijd een tekort aan capaciteit. Dit is opgelost middels tijdelijke huisvesting (6 lokalen in 2012 en 6 lokalen in 2013). Steeds was de verwachting dat het leerlingenaantal zou dalen onder de 1.200, zodat alle leerlingen weer in de permanente bouw gehuisvest konden worden. Recentelijk is gebleken dat het tegendeel waar is. De verwachting is nu dat de school niet zal dalen onder de 1.350 leerlingen. Er is dus sprake van een structureel tekort aan ruimte voor ca. 150 leerlingen. Dit is niet alleen een gevolg van het positieve imago van deze school in de regio. Ook blijkt dat het aantal leerlingen op de basisscholen nauwelijks terugloopt, dit in tegenstelling tot de eerdere prognoses van Groenewald.

Behalve de noodzaak van permanente uitbreiding is het scenario voor deze school ook levensduurverlengende renovatie.



Financiële doorrekening:

Visie en ambitie hebben aan de basis gestaan van de toegelichte scenario's. Daarnaast zijn, uit oogpunt van verwachtingsmanagement, ook een aantal financiële kanttekeningen gemaakt. Op de eerste plaats het financiële spanningsveld. Denk aan de herverdeling van het gemeentefonds waarvan nog onduidelijk is of we tot de voor- of nadeelgemeenten gaan behoren. Maar ook de bezuinigingsoperatie die in 2020 heeft plaatsgevonden vanwege de tekorten binnen het sociaal domein. Ten tweede kan niet alles gelijktijdig worden uitgevoerd hetgeen vereist dat prioriteiten worden gesteld.

Een "koude" financiële doorrekening van de verschillende scenario's laat zien dat hiermee een investeringsbedrag is gemoeid van € 33.150.000. Dit is gebaseerd op het prijspeil 2021 en is exclusief de indexeringen. Het behoeft weinig toelichting dat een dergelijke investeringsopgave voor de gemeente Stein onmogelijk is. Dit bevestigt de noodzaak van het stellen van prioriteiten en een temporisering in de tijd.

Prioritering:

Bij het opstellen van deze fasering is in eerste instantie gekeken naar die scenario's waar sprake is van een tekort aan ruimte. Op grond van de wettelijke zorgplicht gaan deze immers voor. Concreet gaat het dan om de uitbreiding bij IKC de triviant, de vervangende nieuwbouw bij de locatie Urmond van De Maaskei en de uitbreiding bij Groenewald. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de navolgende prioritering:

1. uitbreiding Groenewald;
2. uitbreiding IKC de triviant;
3. vervangende nieuwbouw De Maaskei, locatie Urmond;
4. renovatie Groenewald;
5. renovatie Kerensheide;
6. renovatie KC Aelse (beide locaties);

De nadere toelichting beperkt zich tot de onder 1 t/m 3 genoemde projecten. Niet alleen omdat deze capaciteitsvraagstukken betreffen en daarmee behoren tot de wettelijke zorgtaak van de gemeente. Maar ook omdat deze in tijd gezien het meest actueel zijn.

Uitbreiding Groenewald:

Dat dit project als meest urgent is aangemerkt is een gevolg van het feit dat de omgevingsvergunning voor de tijdelijke huisvesting eind juli 2023 eindigt. De consequentie hiervan is dat op het einde van het schooljaar 2022/2023 de zes verdiepingslokalen moeten worden verwijderd. Voorts laat de prognose zien dat deze school structureel behoefte heeft aan huisvesting voor ca. 1.350 leerlingen. Daar de permanente bouw geschikt is voor ca. 1.200 leerlingen is het dus wenselijk dat voor het einde van het schooljaar 2022/2023 een permanente uitbreiding is gerealiseerd.

Uitbreiding IKC de triviant:

Ook bij deze locatie doet zich op redelijk korte termijn een huisvestingsprobleem voor. Immers na het schooljaar 2021/2022 dienen de beide semipermanente lokalen te worden verwijderd.

Nu kan dit probleem tijdelijk worden ondervangen door gebruik te maken van de overcapaciteit bij basisschool Kerensheide. Het onderwijskundig concept van deze locatie gaat evenwel uit van onderwijs op één locatie. Dit gegeven en het feit dat gedurende de gehele planperiode sprake is van een ruimtetekort rechtvaardigen dit project als 2^e te gaan oppakken.

Vervangende nieuwbouw De Maaskei Urmond:

Project nummer 3 is de vervangende nieuwbouw voor de locatie Urmond van De Maaskei. Twee redenen onderbouwen dit. Allereerst het ruimtetekort dat zich over de gehele planperiode manifesteert. Ten tweede het feit, zoals al eerder benoemd, dat deze locatie de slechtste score heeft bij de objectieve schouw van alle gebouwen.

Standpuntbepaling college:

Het college heeft met interesse kennisgenomen van de definitieve rapportage van het IHP, opgesteld door ICSadviseurs en vastgesteld door de stuurgroep. Vooropgesteld, het college kan zich in grote lijnen vinden in de visie zoals deze in het rapport wordt uiteengezet. Toch willen wij u wijzen op een aantal risico's en aandachtspunten, en onze voorstellen hieromtrent.

Allereerst merken wij op dat in het visie-document wordt geschreven dat: *"Bij ruimtetekort wordt de kindpartner niet uit het schoolgebouw gezet (lees: opvang wijkt niet voor onderwijs), maar wordt per situatie gekeken naar een pragmatische en passende oplossing binnen de financieringsvormen en de wettelijke kaders"*. Hoewel wij niet voornemens zijn kindpartners in bestaande situaties uit onze schoolgebouwen te zetten en wij het belang van kindcentra onderschrijven, vinden wij deze passage te strak geformuleerd. Er kan zich immers altijd een moment voordoen dat wij moeten kiezen om onze wettelijke taak (de zorgplicht voor onderwijshuisvesting) voor te laten gaan op de commerciële verhuur van schoolruimte aan de kinderopvang. Ons voorstel is dan ook om niet zonder meer te bepalen dat "opvang niet wijkt voor onderwijs", maar per casus waarin dit aan de orde komt een afweging te maken.

Vervolgens willen wij u graag meenemen in onze overwegingen voor wat betreft de scenario's zoals deze geschetst zijn en de volgorde die hierin is aangebracht. Allereerst de scenario's. Wij constateren dat er drie locaties zijn die vanwege capaciteitsproblemen voorrang dienen te krijgen, omdat deze vallen onder de wettelijke zorgtaak van de gemeente. Concreet gaat het om Groenewald, de triviant en De Maaskei Urmond. Bij Groenewald en de triviant gaat het om een uitbreiding van de bestaande bouw, bij De Maaskei Urmond wordt aangegeven dat men wil gaan voor vervangende nieuwbouw. Het college vindt het te prematuur nu reeds vervangende nieuwbouw te adviseren. Het kan namelijk heel goed zo zijn dat uit de nog op te stellen businesscase blijkt dat renovatie gunstiger is.

Daarom stellen wij voor om bij dit scenario nadrukkelijk te benoemen dat "de op te stellen businesscase helderheid dient te geven over het meest rendabele scenario voor De Maaskei Urmond".



Voor wat betreft de prioritering van de projecten zijn wij eveneens een andere mening toegedaan. Over prioriteit 1 kunnen wij kort zijn. Wij zien het structurele ruimtetekort bij Groenewald en de daaraan gekoppelde behoefte. Tevens constateren wij dat 6 van de 12 semipermanente lokalen op termijn weg moeten. Deze situatie billijkt de keuze om met de uitbreiding van Groenewald als eerste aan de slag te gaan. Voor wat betreft prioriteit 2 en 3 stellen wij ons op het standpunt dat, vanuit onze zorgplicht voor adequate huisvesting, het gebouw van De Maaskei Urmond eerder aan renovatie of nieuwbouw toe is dan dat we bij de triviant kunnen gaan uitbreiden. Onze redenering hierbij is, dat er in Stein 3 schoolgebouwen zijn, waarbij één van de schoolgebouwen (BS Kerensheide) als tijdelijke overlooplocatie gebruikt kan worden voor het teveel aan leerlingen bij de triviant. Deze situatie doet zich in Urmond niet voor, waardoor te veel leerlingen structureel in een te krap gebouw zitten. Een gebouw overigens dat ook niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoet. Het college stelt derhalve de navolgende prioritering voor met betrekking tot de eerste drie projecten:

1. Groenewald;
2. De Maaskei Urmond;
3. de triviant.

De overige projectvolgorde kunnen wij onderschrijven.

Het laatste aandachtspunt betreft het financiële plaatje. *"Op basis van scenario's, zoals deze in het rapport staan beschreven, bedraagt de investering voor gemeente Stein € 33.150.000,- (op basis van het indicatieve bedrag 2021 en exclusief indexeringskosten)".* Zo valt er te lezen in het rapport. Een bedrag dat de Gemeente Stein met de beste wil van de wereld niet kan ophoesten. Het is daarom zaak een fasering aan te brengen in de investeringen en daarmee de genoemde jaartallen van realisatie los te laten. In plaats hiervan stellen wij voor om, zodra het IHP definitief vastgesteld is, een raadsvoorstel voor te bereiden waarin wij om een voorbereidingskrediet vragen. Met dit voorbereidingskrediet kunnen wij dan de businesscase over prioriteit 1 (uitbreiding Groenewald) op laten stellen. Aan de hand van de business case wordt dan helder wat de totale kosten voor de gemeente zijn en hoe zich deze vertalen als druk in de begroting. Het volgende scenario is eerst aan de beurt wanneer we als gemeente weer voldoende ruimte hebben in onze begroting, om met een volgende businesscase aan de slag te gaan. Wij beseffen dat we daarmee geen garantie kunnen geven in welk jaar een project opgepakt wordt, maar wij proberen zo wel op een realistische manier met de investeringsopgave om te gaan.

Financiële onderbouwing

Zoals toegelicht worden de scenario's uitgewerkt middels een business-case. Alvorens hiermee van start te gaan vindt eerst een inventarisatie plaats van de benodigde expertise en de hiermee gemoeide kosten. Op basis hiervan zal aan de raad een voorstel worden gedaan om het benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De bevindingen van deze uitwerking worden opnieuw aan de raad ter besluitvorming voorgelegd met het gelijktijdige verzoek het hiervoor noodzakelijke investeringskrediet te voteren.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:

In de strategische toekomstvisie staat bij de kernwaarde sociale en vitale kernen vermeld dat de voorzieningen afgestemd dienen te zijn op de toekomstige behoeften en bevolkingssamenstelling.

Het nu voorliggende concept IHP biedt een gedegen basis om ervoor te zorgen dat de gemeente Stein de komende jaren beschikt en gaat beschikken over toekomstbestendige en kwalitatief goede onderwijs- en opvangvoorzieningen.

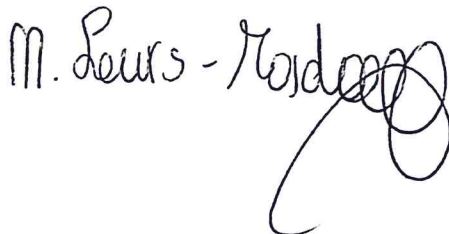
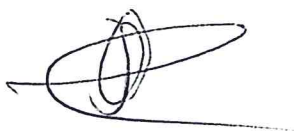
Relevante beschikbare achtergrondinformatie

1. Raadsvoorstel met bijbehorend besluit d.d. 8 oktober 2020 inzake het procesvoorstel;
2. Procesvoorstel Integraal Huisvestingsplan gemeente Stein;
3. Programma van eisen, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 januari 2021;
4. Raadsinformatiebrief d.d. 16 maart 2021 met bijbehorend Plan van aanpak;
5. Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036 Gemeente Stein, opgesteld door ICSadviseurs met bijbehorende aanbiedingsbrief;

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,



2021, zaaknummer 0971181380

De Raad der gemeente Stein;

Gezien het voorstel inzake het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036 gemeente Stein (Gem. blad Afd. A 2021, zaaknummer 0971181380);

Gelet op het feit dat met het vaststellen van het procesvoorstel door de gemeenteraad op 8 oktober 2020 formeel groen licht is gegeven om met het IHP-traject van start te gaan;

Overwegende dat onder leiding van ICSadviseurs en aan de hand van het door dit bureau opgestelde plan van aanpak het nu voorliggende Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036 Gemeente Stein tot stand is gekomen;

besluit:

1. kennis te nemen van de definitieve rapportage van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036 gemeente Stein, opgesteld door ICSadviseurs;
2. in te stemmen met de standpuntbepaling van het college t.a.v. het onder 1. benoemde plan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 oktober 2021.

De Raad voornoemd,

de Griffier,



de Voorzitter,



