B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2025-044847

Datum b&w-vergadering:
7 oktober 2025

Onderwerp:
Renovatie/nieuwbouw Van Lingenschool in Zetten

Te nemen besluit:
1. Het gebouw van de Van Lingenschool in Zetten te renoveren.
2. Aan de raad voor te stellen om een krediet van € 2.600.000,- beschikbaar te stellen voor de renovatie van het onderwijsdeel van de Van Lingenschool en ten laste te brengen van de beschikbare investeringskredieten voor de Van Lingenschool.
3. Aan de raad voor te stellen om € 340.000,- beschikbaar te stellen voor de renovatie van kinderopvang in van de Van Lingenschool en de kapitaallasten te dekken met de huurinkomsten.
4. De renovatie van de Van Lingenschool niet eerder uit te voeren dan nadat het economisch claimrecht van de gemeente juridisch is geregeld.

Team/ behandelend ambtenaar:
Team Vastgoed / Yvonne Teurlincx

Status advies:
Openbaar

Portefeuillehouder:
Wethouder Evert Westerbeek

Doorgeleiding naar de raad:
ja, besluitvormend

Betrokkenen bij advies extern:
CPOV (Christelijk Primair Onderwijs Veenendaal Zetten Ochten)

Betrokkenen bij advies intern:
☑ Juridisch adviseur
☑ Financieel adviseur
☐ Inkoop adviseur
☐ P&O-adviseur
☑ Communicatieadviseur

Overig, te weten: Beleidsmedewerker onderwijs

TIC:
nee

Bijlagen voor B&W:
Verwijzen naar:
- Bijlage 1: Scenariostudie

- Bijlage 2: Leerlingenaantallen en ruimtebehoefte
- Bijlage 3: Financiële onderbouwing
- Bijlage 4: Persbericht
- Bijlage 5: Raadsvoorstel Renovatie/nieuwbouw Van Lingenschool in Zetten
- Bijlage 6: Concept-Raadsbesluit Renovatie/nieuwbouw Van Lingenschool in Zetten.

Bijlagen voor raad:
Verwijzen naar:
- Bijlage 1: Scenariostudie
- Bijlage 2: Leerlingenaantallen en ruimtebehoefte
- Bijlage 3: Financiële onderbouwing
- Bijlage 4: Raadsvoorstel Renovatie/nieuwbouw Van Lingenschool in Zetten
- Bijlage 5: Concept-Raadsbesluit Renovatie/nieuwbouw Van Lingenschool in Zetten.

Te nemen besluit

1. Het gebouw van de Van Lingenschool in Zetten te renoveren.
2. Aan de raad voor te stellen om een krediet van € 2.600.000,- beschikbaar te stellen voor de renovatie van het onderwijsdeel van de Van Lingenschool en ten laste te brengen van de beschikbare investeringskredieten voor de Van Lingenschool.
3. Aan de raad voor te stellen om € 340.000,- beschikbaar te stellen voor de renovatie van kinderopvang in van de Van Lingenschool en de kapitaallasten te dekken met de huurinkomsten.
4. De renovatie van de Van Lingenschool niet eerder uit te voeren dan nadat het economisch claimrecht van de gemeente juridisch is geregeld.

Inleiding

Het gebouw van de Van Lingenschool in Zetten is bijna 50 jaar oud. Het voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Dit is de reden dat dit gebouw toe is aan renovatie of vervangende nieuwbouw.

Het is gebruikelijk dat de gemeente of het schoolbestuur eigenaar is van de grond waarop het gebouw staat. Bij de Van Lingenschool is een andere partij dan de gemeente of het schoolbestuur eigenaar van de grond. Er is een erfpachtovereenkomst tussen het schoolbestuur en De Hervormde gemeente te Zetten-Andelst (grondeigenaar).

Om tot een goede keuze te komen voor de huisvesting van deze school hebben we de volgende drie scenario's onderzocht:

1. Vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.
2. Renovatie van het gebouw.
3. Nieuwbouw op een andere locatie in Zetten.

In dit voorstel en in de bijlagen leest u meer over de uitkomst van dit onderzoek.

Beoogd resultaat

Door een besluit te nemen over een scenario en het budget kunnen we starten met de voorbereidingen voor de renovatie van de Van Lingenschool in Zetten.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Volgens haalbaarheidsonderzoek is renovatie de beste optie.
Uit de scenariostudie (bijlage 1) komt naar voren dat renoveren de meeste voordelen heeft en om die reden de beste optie is voor de Van Lingenschool. Dit scenario past binnen de erfpachtovereenkomst en heeft ook de voorkeur van het schoolbestuur.

1.2 Onderwijs aanbieden aan meer leerlingen in het eigen dorp.
Door het huidige gebouw te renoveren ontstaat er een ruimteoverschot. Dit ruimteoverschot wil het bestuur van de Van Lingenschool in samenwerking met de andere twee PO scholen in Zetten gebruiken voor passend onderwijs. Hiermee sluiten we ook aan bij de ambitie van het Rijk, de regio en de gemeente dat kinderen en jongeren dichtbij huis toegang krijgen tot onderwijs. Op dit moment volgt bijna 8% van de kinderen in Zetten onderwijs buiten het eigen dorp. Het doel van het Rijk is om dit terug te brengen naar 2% in 2035.

1.3 Met renovatie voldoen we aan de wettelijke zorgplicht.
De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van het PO (basisonderwijs / primair onderwijs). Dit houdt in dat we wettelijk verantwoordelijk zijn voor de kaders en uitgangspunten en ook voor de kosten van de huisvesting. Met de renovatie voldoen we aan deze verantwoordelijkheid.

1.4 We voeren het Integraal Huisvestingsplan 2025-2040 uit.
In het Integraal Huisvestingsplan 2025-2040 (IHP), dat op 11 maart 2025 is vastgesteld door de raad, staat de Van Lingenschool opgenomen in blok 1, 2025-2028. Door te renoveren wordt het Integraal Huisvestingsplan 2025-2040 uitgevoerd.

2.1 Toekomstbestendige PO school voor minimaal 25 jaar.
Door het schoolgebouw te renoveren wordt er een toekomstbestendige school gebouwd voor minimaal 25 jaar. De kosten hiervoor zijn berekend op basis van het Kwaliteitskader huisvesting 2021, zoals opgenomen in het IHP. In dit Kwaliteitskader zijn reële stichtingskosten opgenomen voor renovatie van onderwijshuisvesting.

3.1 Met kinderopvang voeren we het speerpunt uit van een doorlopende leerlijn van 2 tot 12 jaar.
Het is een groot gemak voor kinderen en ouders/verzorgers dat kinderopvang aanwezig is in de school. Op deze manier hoeven zij niet van de ene locatie naar de andere te reizen. Bovendien geven we uitvoering aan een wens in het IHP 2025-2040. Daarin staat het speerpunt om doorlopende leerlijnen te realiseren voor 0-18 jaar, met de focus op 2-12 jaar. Hiermee wordt de verbinding versterkt tussen opvang en onderwijs. Ook sluiten we hiermee aan bij het Onderwijskansenbeleid 2024-2028 van onze gemeente.

4.1 Hiermee wordt het financiële risico van de gemeente beperkt.
Volgens de huidige erfpachtovereenkomst is het schoolbestuur erfpachter van de (onder)grond en economisch eigenaar van het schoolgebouw. Dit heeft tot gevolg dat wij op grond van de Wet Primair Onderwijs (WPO) geen eigenaar van het gebouw worden mocht het schoolbestuur besluiten zijn onderwijsactiviteiten in Zetten in de komende 25 jaar te beëindigen. In dat geval zou het schoolgebouw eigendom worden van de grondeigenaar.
In de erfpachtovereenkomst (artikel 9) lijken partijen te hebben bedoeld dat een opstalrecht gevestigd wordt voor het schoolgebouw en het schoolbestuur daarmee juridisch eigenaar is van het schoolgebouw. Nader juridisch onderzoek wijst uit dat het belangrijk is om dit duidelijker vast te leggen via een aanvullende opstalovereenkomst. Via deze overeenkomst kunnen wij borgen dat het opstalrecht overgedragen wordt aan de gemeente. Als het schoolbestuur zijn onderwijsactiviteiten ooit staakt, dan wordt de gemeente eigenaar van het schoolgebouw. Dit noemen wij het economisch claimrecht. Voor zover wij kunnen nagaan is deze opstalovereenkomst nooit opgesteld. Het schoolbestuur moet deze opstellen in overleg met de grondeigenaar. Zo lang deze overeenkomst er niet is, is het risico te groot om geld te investeren in renovatie of nieuwbouw op deze locatie.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 Effecten netcongestie nog onduidelijk
Het is onzeker of de bestaande aansluiting op het elektriciteitsnet voldoende is. Tijdens het ontwerpproces wordt duidelijk of er een aanvraag moet worden gedaan voor uitbreiding van de capaciteit of dat de huidige capaciteit voldoende is.

1.2 Teruglopende leerlingaantallen
De laatste jaren is het leerlingenaantal van de Van Lingenschool gedaald. De verwachting van het schoolbestuur is dat de leerlingenaantallen aantrekken na renovatie van het gebouw en door het aanbieden van passend onderwijs. De prognoses laten ook een lichte groei zien. Bij deze prognoses is rekening gehouden met toekomstige woningbouw in Zetten. Als tegen de verwachting in de leerlingenaantallen toch verder zouden dalen, ontstaat er leegstand. Bij leegstand kan het gebouw volgens de erfpachtovereenkomst alleen gebruikt worden voor onderwijs. Alleen met toestemming van de grondeigenaar mogen ruimtes verhuurd worden voor andere doeleinden dan onderwijs.

2.1 Onzekerheid over stijging stichtingskosten
De afgelopen jaren zijn de bouwkosten hard gestegen. De stichtingskosten zijn berekend met prijspeil 2024. Het is onduidelijk of de stijging van de bouwkosten doorzet en wat de daadwerkelijke stichtingskosten zijn bij de start van de bouw.

2.2 Onzekerheid over de te renoveren vierkante meters
Het exacte aantal te renoveren vierkante meters kan afwijken van wat beschreven staat bij de ruimtebehoefte (bijlage 2). De reden hiervoor is dat het een bestaand pand is dat gerenoveerd wordt. Tijdens het ontwerpproces wordt pas duidelijk hoe het gebouw het efficiëntst ingezet kan worden en wat dat betekent voor de kosten.

3.1 Onzeker of grondeigenaar akkoord geeft voor kinderopvang
Volgens de erfpachtovereenkomst is toestemming van de grondeigenaar nodig als het schoolgebouw een andere bestemming krijgt dan onderwijs. Er is overleg geweest met de grondeigenaar, maar we moeten nog officieel toestemming krijgen of er verhuurd mag worden aan kinderopvang. Als we geen toestemming krijgen, kan het gebouw alleen voor onderwijs gebruikt worden.

3.2 Onzeker of investering in vastgoed voor kinderopvang volledig terugverdiend wordt.
Er wordt een langdurige overeenkomst van minimaal 10 jaar met de kinderopvang aangegaan. De kapitaallasten worden berekend over een periode van 25 jaar. Het is onzeker of de extra vierkante meters tijdens deze 25 jaar volledig verhuurd worden. Dat maakt dat dus onzeker is of wij genoeg inkomsten ontvangen om deze kapitaallasten en het onderhoud van deze extra vierkante meters te bekostigen.

4.1 Onzeker of grondeigenaar akkoord gaat met de aanpassing van de overeenkomst.
Mocht het schoolbestuur besluiten om zijn onderwijsactiviteiten in de komende 25 jaar te beëindigen dan is het belangrijk dat de gemeente eigenaar wordt van het gebouw. Hiervoor is een aanvullende overeenkomst nodig met de grondeigenaar. Het is nog onduidelijk of en onder welke voorwaarden de grondeigenaar deze aanvullende overeenkomst wil afsluiten.

Financiën

De stichtingskosten voor renovatie van het gebouw bedragen € 2.940.000,-. De kosten van renovatie zijn uitgesplitst naar het onderwijsdeel van € 2.600.000,- en het kinddeel (kinderopvang) van € 340.000,-. Voor de berekening van de stichtingskosten is, zoals opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP), gebruik gemaakt van de rekengetallen van Ruimte OK, prijspeil januari 2024.

Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 25 jaar met een rentepercentage van 1,5% zijn de kapitaallasten voor het onderwijsdeel € 125.500,-. De kapitaallasten voor het kinddeel zijn € 16.500,-. De kapitaallasten van het kinddeel worden volledig gedekt door de jaarlijkse huurinkomsten.

Voor de Van Lingenschool zijn in voorgaande jaren diverse investeringskredieten beschikbaar gesteld. In 2023 is een krediet van € 2.471.000,- voor renovatie beschikbaar gesteld. Daarnaast is in 2024 een bedrag van € 1.341.000,- aanvullend beschikbaar gesteld voor nieuwbouw omdat dit destijds het meest logische scenario was. De stichtingskosten voor renovatie van het onderwijsdeel zijn € 129.000,- hoger dan het krediet dat is opgenomen voor renovatie. Voor die € 129.000,- wordt een beroep gedaan op het krediet voor nieuwbouw.

In de huidige begroting is een bedrag aan kapitaallasten opgenomen van €168.000,-. De kapitaallasten van € 125.500,- van het voorkeursscenario kunnen dus volledig worden

gedekt binnen het opgenomen bedrag aan kapitaallasten in de begroting. Het verschil van € 42.500,- valt vrij. Een risico is dat de werkelijke kapitaallasten hoger uitvallen door onder andere prijsindexaties.

Voor aankoop van grond is € 600.000,- opgenomen in de begroting. Als we op de huidige locatie blijven is dit bedrag niet nodig en valt dit vrij. Dit leidt tot een besparing van € 9000,- aan jaarlijkse rentelasten (op grond wordt niet afgeschreven).

Beide vrijvallende bedragen worden meegenomen in de eerstvolgende bestuursrapportage.

Naast bovenstaande kredieten is in de begroting van 2025 een investeringsbedrag beschikbaar gesteld voor € 750.000,- voor tijdelijke huisvesting. Het is nog onduidelijk of dit bedrag helemaal nodig is. Dit zal blijken in de uitwerkingsfase.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente heeft de wettelijke plicht voor onderwijshuisvesting. Nadat college en raad een positief besluit hebben genomen, worden afspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen CPOV (het bestuur van de Van Lingenschool) en de gemeente. De gemeente neemt het bouwheerschap op zich. Na ondertekening van deze overeenkomst wordt er in samenspraak met CPOV, in lijn met het Didamarrest, een kinderopvangorganisatie geselecteerd. De gemeente sluit met de kinderopvangorganisatie een intentieovereenkomst af.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

In het IHP staat opgenomen dat de renovatie minimaal bijna energieneutraal (BENG) is. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk circulair bouwen met herbruikbare materialen. Het installatieconcept is evenals het bouwsysteem bij voorkeur modulair en daarmee aanpasbaar.
Voor renovatie van de Van Lingenschool is een subsidie toegekend van ruim 1 miljoen euro. Met dit bedrag wordt een school voor de toekomst gebouwd. Een van de ambities is een energieneutraal gebouw neer te zetten. Het bedrag van de subsidie komt bovenop het beschikbare investeringskrediet van de gemeente.

Vervolg

Planning

Nadat het college en de raad hebben ingestemd, worden de afspraken met het schoolbestuur CPOV vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Nadat de overeenkomst ondertekend is, wordt het voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld en kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor renovatie. Naar verwachting kan het gerenoveerde gebouw begin 2030 in gebruik worden genomen.

Communicatie

- Het schoolbestuur is betrokken bij de planontwikkeling van de renovatie, op het participatieniveau ‘samenwerken’.
- De directe omgeving betrekken we bij de plannen volgens het participatieniveau ‘adviseren eindspraak’.
- Na besluitvorming in het college informeren we diverse stakeholders.
- Na besluitvorming in het college gaan we samen met de school in overleg met de grondeigenaar.

- De school is in overleg met de gemeente verantwoordelijk voor de communicatie naar medezeggenschapsraad (MR), ouders en leerlingen.

Evaluatie

Niet van toepassing.