

Onderwerp: Nieuwbouw primair onderwijs De Meeuwenberg in Driel

Ons kenmerk: 2024-025858

Nummer.

Elst, 17 september 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Vervangende nieuwbouw voor 224 leerlingen voor primair onderwijs De Meeuwenberg in Driel te realiseren.
2. Het huidige hoofdgebouw gevestigd op de Fazantstraat in Driel te slopen en deze grond met perceelnummer C2277 en C2278 voor de vervangende nieuwbouw voor primair onderwijs De Meeuwenberg en voor realisatie van buitenschoolse opvang/peuterwerk beschikbaar te stellen.
3. De restant boekwaarde van het huidige hoofdgebouw op de Fazantstraat ter grootte van € 652.000 na de sloop ineens afschrijven en deze mutatie verwerken in de Begroting 2025.
4. Een investeringskrediet van € 827.000 voor realisatie van huisvesting van buitenschoolse opvang en peuterwerk beschikbaar te stellen voor op de Fazantstraat in Driel en de structurele jaarlijkse kapitaallasten van € 24.000 (volledig gedekt door huurinkomsten) vanaf jaarschijf 2027 in de Begroting op te nemen.
5. Een investeringskrediet van € 59.000 voor de 1ste inrichting van het gebouw beschikbaar te stellen en de structurele jaarlijkse kapitaallasten van € 4.500 vanaf jaarschijf 2027 in de Begroting 2025 op te nemen.

2. Inleiding

Op 15 juni 2021 heeft het college ingestemd voor vervangende nieuwbouw voor primair onderwijs (PO) De Meeuwenberg voor 242 leerlingen in de nieuw te ontwikkelen woonwijk in Driel Zuidoost. Daarbij is ook besloten tot de uitbreiding van deze locatie met een buitenschoolse opvang/peuterwerk waarbij de financiële gevolgen na uitwerking voorgelegd zouden worden aan het college en aan de raad.

Vertraging in de ruimtelijke procedures voor Driel Zuidoost, de complexiteit van de verkeerssituatie rondom Driel Zuidoost en het besluit van PO De Vallei om hun school te sluiten op de Fazantstraat zijn onder andere aanleiding geweest om een hernieuwd locatieonderzoek uit te voeren. In het fasedocument (zie bijlage 1) wordt het hernieuwd locatieonderzoek behandeld. Daarnaast heeft de vertraging ertoe geleid dat er nieuwe inzichten zijn met betrekking tot de leerlingenprognoses. De nieuwste leerlingenprognoses, van februari 2024, laten ten opzichte van de prognoses van 2020 een andere trend zien. Het aantal toekomstige leerlingen is volgens deze cijfers lager dan in 2020 voorspeld.

3. Doel en beoogd effect

Door een besluit te nemen over de locatie, de leerlingenaantallen en budget beschikbaar te stellen voor de buitenschoolse opvang/peuterwerk kan verder gegaan worden met de voorbereidende werkzaamheden voor de nieuwbouw. Daarnaast loopt de bouw niet nog meer vertraging op zodat de nieuwe huisvesting bij de start van schooljaar 2026/2027 in gebruik kan worden genomen en de huidige verouderde vestiging inclusief de noodlokalen kunnen worden verkocht/afgestoten.

4. Argumenten

1.1 Met de nieuwbouw voldoet de gemeente aan de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting.

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting (zowel permanent als tijdelijk) van het PO (basisonderwijs / primair onderwijs). Dit houdt in dat de gemeente wettelijk verantwoordelijk is voor de kaders en uitgangspunten en ook de kosten van de huisvestingsvoorzieningen. Met dit voorstel voldoen we aan deze voorwaarde.

1.2 De prognoses voor het aantal leerlingen zijn gedaald ten opzichte van 2021.

Op 15 juni 2021 heeft het college het besluit genomen voor nieuwbouw voor 242 leerlingen. Deze cijfers zijn gebaseerd op prognoses van 2021 waarin een doorrekening is gemaakt met de nieuwbouw van 125 woningen van de woonwijk in Driel Zuidoost en de locatie nabij de Schuytgraaf in Arnhem. Begin 2024 zijn nieuwe prognoses opgesteld. Op basis van deze prognoses is het gemiddelde leerlingenaantal voor de komende 15 jaar afgenomen naar 199 leerlingen. In deze prognose is nog geen rekening gehouden met de sluiting van PO De Vallei. Daarnaast is er beperkt rekening gehouden met de gebiedsontwikkeling Driel Zuidoost en nieuwbouw in de Rijnstraat. Ook het schoolbestuur en de directie van Trivium zien deze dalende trend en willen voorkomen dat er gebouwd wordt voor leegstand. Alles overwegend is daarom in overleg met het schoolbestuur het voorstel om de leerlingenaantallen waarvoor gebouwd gaat worden naar beneden bij te stellen naar 224 leerlingen.

1.3 Er wordt uitvoering gegeven aan het Strategisch Huisvestingsplan 2020-2036.

In het Strategisch Huisvestingsplan 2020-2036, dat op 8 december 2020 is vastgesteld door de raad, staat de vervangende nieuwbouw voor De Meeuwenberg opgenomen in fase 1, 2020-2024. Door vervangende nieuwbouw te realiseren wordt uitvoering gegeven aan het Strategisch Huisvestingsplan 2020-2036.

2.1 Uit locatieonderzoek en werksessies is naar voren gekomen dat de Fazantstraat de meest geschikte locatie is.

Uit het locatieonderzoek en werksessies met de het schoolbestuur, de aannemer, de architect en de gemeente is naar voren gekomen dat de Fazantstraat op dit moment de meest kansrijke locatie is voor nieuwbouw voor De Meeuwenberg. Deze locatie is in tegenstelling tot de locatie in Driel-Zuidoost al eigendom van de gemeente en heeft al de bestemming maatschappelijk. Dit houdt in dat er geen grond hoeft te worden aangekocht wat een besparing oplevert. Een groot voordeel is dat het programma in te passen valt binnen het beschikbare bouwvlak. Een bestemmingsplanprocedure is daardoor niet nodig. In het fasedocument in bijlage 1 wordt hier nader op ingegaan.

2.2 Huidige gebouw op de Fazantstraat is functioneel en technisch afgeschreven.

Het grootste deel van het hoofdgebouw dat momenteel op de Fazantstraat is gevestigd stamt uit 1957. Medio 1998 heeft er een uitbreiding plaatsgevonden. Daarnaast heeft er medio 2018 een (gedeeltelijke) renovatie plaatsgevonden. Doordat deze renovatie niet heeft geleid tot het gewenste resultaat, door achterstallig onderhoud en doordat een groot deel van het pand uit 1957 stamt is het niet wenselijk om dit gebouw nogmaals te renoveren. De benodigde middelen voor renovatie zijn daarnaast dusdanig hoog dat nieuwbouw financieel interessanter is dan renoveren.

3.1 Na sloop dient de restant boekwaarde ineens te worden afgeboekt

Op grond van de BBV-voorschriften dient de restant boekwaarde van een pand direct te worden afgeboekt als een pand is gesloopt.

4.1 Gevolg van afspraken die in 2021 zijn vastgelegd in de projectopdracht.

Op 15 juni 2021 heeft het college ingestemd met de projectopdracht voor de nieuwbouw voor De Meeuwenberg waarvan buitenschoolse opvang/peuterwerk onderdeel zijn. Zoals afgesproken zijn de (financiële) consequenties voor de buitenschoolse opvang/peuterwerk verder uitgewerkt worden. Daarnaast is het de wens van De Meeuwenberg om in hun school een doorlopende leerlijn van 2 tot 12 jaar te realiseren.

5.1 Voor het inrichten van de school wordt een eenmalig budget beschikbaar gesteld voor de 1e inrichting.

De 1e inrichting is een eenmalig uit te keren budget bestaande uit een bedrag voor de vergoeding voor een onderwijsleerpakket en meubilair. Het bedrag wordt berekend op basis van het aantal vierkante meters BVO dat wordt bijgebouwd ten opzichte van het huidige gebouw.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Het is nog onduidelijk welke effecten netcongestie gaat hebben op de ontwikkeling van de nieuwbouw.

De locatie aan de Fazantstraat heeft vanwege de aanwezigheid van het huidige gebouw al een aansluiting op het elektriciteitsnet. Deze aansluiting is niet zwaar genoeg voor de realisatie van een gasloos gebouw. In de ontwerpfase worden de verschillende opties nader uitgewerkt. Aangezien er ook nog een bestaande gasaansluiting aanwezig is, is het wellicht ook een optie op te kiezen voor een tijdelijke gasoplossing.

1.2 Er is nog onduidelijk over de bestemming van de huidige locatie van De Meeuwenberg.

Na realisatie van de nieuwbouw kan ervoor gekozen worden om de huidige locatie te verkopen. Naar verwachting levert deze locatie veel meer op dan de boekwaarde. Deze boekwaarde wordt met de verkoop verrekend. Om hier inzicht in te krijgen laat de gemeente in de toekomst een taxatie uitvoeren.

4.1 Er is bij de start van de ontwerpfase nog geen zekerheid over de dekking van de uitvoeringskosten voor het peuterwerk/buitenschoolse opvang.

Om de planning haalbaar te houden en niet nog meer vertraging op te lopen is in september 2024 gestart met de ontwerpfase.

6. Financiën

Voor de vervangende nieuwbouw voor De Meeuwenberg is inmiddels via de begroting 2022 (€ 2.016.000) en de begroting 2023 (€ 2.000.000) door de raad een investeringskrediet van € 4.016.000 beschikbaar gesteld. Door loon- en prijsontwikkeling, vertraging en doordat een deel van de ontwerpkosten voor Driel Zuidoost moeten worden afgeschreven is dit krediet niet meer toereikend. Er dient een aanvullend budget van € 1.400.000 beschikbaar te worden gesteld. Dit is opgenomen in de begroting 2025. De kapitaallasten op basis van 1,5% rente en afschrijvingstermijn van 50 jaar zijn € 40.000 en doen zich voor vanaf 2027 uitgaande van realisatie in 2026.

Voor de uitbreiding van het gebouw met buitenschoolse opvang/peuterwerk is een extra investeringskrediet van € 827.000 benodigd. De kapitaallasten van dit investeringskrediet bedragen € 24.000. Hierbij is rekening gehouden met een afschrijving van 50 jaar. Deze kapitaallasten worden volledig gedekt door een langdurige huurovereenkomst met minimaal een kostendekkende huur van circa 10 jaar aan te gaan met een kinderopvangorganisatie. De tarievenverordening is hierin leidend.

In bijlage 2 wordt deze financiële cijfers nader uitgewerkt. De daadwerkelijke kosten voor de nieuwbouw worden vastgesteld in het jaar dat de bouw daadwerkelijk aanvangt. Dit bedrag wordt geïndexeerd volgens de BDB index nieuwbouw schoolgebouwen.

Naast het bouwbudget heeft De Meeuwenberg wettelijk recht op een eenmalig budget voor de eerste inrichting. Dit budget bedraagt € 59.000 prijspeil 2024. Dit budget wordt daadwerkelijk vastgesteld nadat de nieuwbouw gerealiseerd is, maar voor in gebruik name van de nieuwbouw. De bedragen zoals opgenomen in de verordening onderwijshuisvesting zijn hierin leidend.

Op het huidige pand van De Meeuwenberg zit per 31-12-2024 nog een boekwaarde van € 382.888.

Op het hoofdgebouw dat momenteel gevestigd is op de Fazantstraat zit ook nog een boekwaarde. Deze boekwaarde bedraagt per 31-12-2024 € 652.210. Na de sloop van het pand dient deze boekwaarde ineens te worden afgeschreven. Deze eenmalige last zal worden verwerkt in de Begroting 2025.

7. Duurzaamheid

Er wordt gebouwd volgens BENG normen. Daarnaast wordt de nieuwbouw ontwikkeld op niveau B conform het programma van eisen Frisse Scholen. Het huidige pand wordt zoveel mogelijk circulair gesloopt. Materialen worden waar mogelijk hergebruikt bij de nieuwbouw.

8. Vervolg

Planning

Nadat uw raad heeft ingestemd, wordt de ontwerpfase voor de nieuwbouw aan de Fazantstraat zo spoedig mogelijk afgerond. Naar verwachting kan er in Q2 2025 gestart worden met de bouw zodat de nieuwe huisvesting bij aanvang van schooljaar 2026/2027 in gebruik kan worden genomen.

Communicatie

- Het schoolbestuur is nauw betrokken bij planontwikkeling van de nieuwbouw, op het participatieniveau 'samenwerken'.
- De directe omgeving betrekken we bij de plannen volgens het participatieniveau 'informereren'.
- Na besluitvorming van het college zijn de diverse stakeholders geïnformeerd.
- De school is in overleg met de gemeente verantwoordelijk voor de communicatie naar MR, ouders en leerlingen.
- Na besluitvorming en akkoord door uw raad, informeren we potentiële kandidaten voor de buitenschoolse opvang/peuterwerk.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente heeft de wettelijke plicht voor onderwijshuisvesting. In het fasedocument initiatiefase zijn de afspraken en de werkwijze tussen het schoolbestuur van De Meeuwenberg, Trivium genaamd, en de gemeente vastgelegd. In de stuurgroep is dit fasedocument vastgesteld. Er is onder andere overeengekomen dat de gemeente optreedt als bouwheer. Hiermee is de gemeente initiatiefnemer voor de realisatie van de nieuwbouw.

Evaluatie

Na realisatie van de nieuwbouw wordt het project door de stuurgroep geëvalueerd.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

- Bijlage 1: Fasedocument definitief ontwerp nieuwbouw De Meeuwenberg
- Bijlage 2: Leerlingenaantallen, ruimtebehoefte en financiën
- Bijlage 3: Concept-Raadsbesluit 'Nieuwbouw primair onderwijs De Meeuwenberg'

Portefeuillehouder: Evert Westerbeek

De behandelend ambtenaar is Yvonne Teurlinx. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.