Openbaar Zaaknummer: 65891

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: voorbereidingskrediet ver/nieuwbouw De Speelhoeve

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

een voorbereidingskrediet van € 300.000,- beschikbaar te stellen ter voorbereiding van nieuwbouw of renovatie van De Speelhoeve.

Aanleiding
De huidige hoofdlocatie van de Speelhoeve dateert uit 1978 en is dus ruim 40 jaar oud. Technisch gezien kunnen we groot onderhoud hooguit nog een jaar of drie uitgestellen. Vanuit de gebruikers leeft de wens om het gebouw functioneel te verbeteren, zodat ze het gebouw efficiënter kunnen gebruiken en het gebouw beter aansluit bij de eisen van eigentijds onderwijs.
Ten aanzien van duurzaamheid scoort de hoofdlocatie niet goed. Het gebouw heeft energielabel D en is daarmee 1 van de slechts scorende gebouwen uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

In het IHP Onderwijs uit 2020 is nieuwbouw voor De Speelhoeve voorzien. In de Meerjarenbegroting is investeringsruimte opgenomen voor dit doel.
Met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Wijchen-West is de vraag ontstaan of de Speelhoeve een rol gaat spelen in de opvang van de kinderen die uit de nieuwbouwprojecten in Wijchen-West komen. Besluitvorming hierover moeten we met voortvarendheid oppakken.

Met deze beslisnota vragen we een voorbereidingskrediet voor het project ver/nieuwbouw De Speelhoeve.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
24-09-2020	Besluit 37254 – Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020

Gewenst resultaat
Het definiëren van de projectscope, die als basis dient voor de definitieve kredietaanvraag aan uw raad.

Argumenten
1.1 Voortvarendheid is geboden.
Nieuwbouw of renovatie voor MFA De Speelhoeve staat al enige jaren op de agenda. In 2018 heeft een adviesbureau een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarin het verschillende varianten beschrijft. Vanwege de op handen zijnde renovatie/nieuwbouw zijn grote onderhoudswerkzaamheden achterwege gebleven. De technische installaties beantwoorden niet meer aan de duurzaamheidseisen en in het schoolgebouw is alleen

natuurlijke ventilatie. Dit leidt ertoe dat we het gebouw in deze staat nog hooguit drie jaar in de lucht kunnen houden. Bij langer gebruik moeten er ingrijpende onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden.

1.2 Voorbereidende werkzaamheden zijn nodig om de projectscope te bepalen.
We moeten duidelijk krijgen of De Speelhoeve een rol gaat spelen in de opvang van de kinderen die uit de nieuwbouwprojecten in Wijchen-West komen. Zoals het er nu naar uitziet, aan de hand van leerlingprognoses, ligt het in de rede dat Wijchen-West voldoende omvang krijgt voor een eigen basisschool. Een en ander is afhankelijk van besluitvorming in de raad. Dat zou betekenen dat de Speelhoeve in zijn huidige omvang op de huidige locatie behouden blijft. Om een goede afweging te maken, brengen we in kaart welke alternatieven er zijn en wat dit betekent voor (tijdelijke) opvang van leerlingen uit de nieuwe wijk. In samenspraak met alle betrokkenen zal vervolgens een goed gefundeerde keuze gemaakt worden. Ditzelfde geldt voor de afweging nieuwbouw of renovatie. Het haalbaarheidsonderzoek uit 2018 geeft de voorkeur aan nieuwbouw, voornamelijk vanwege een hoger duurzaamheidsniveau. Ook deze keuze moeten we goed gefundeerd kunnen maken.

1.3 Voorbereidingskrediet is onderdeel van de totale investeringskosten
Het haalbaarheidsonderzoek rekent met een totale investering van € 7 tot € 9 miljoen bij vervangende nieuwbouw van een MFA (school + wijkcentrum + gymzaal). In het IHP wordt alleen het basisschooldeel op ruim € 5 miljoen geprijsd. Dit zijn de totale investeringen en omvatten dus ook de voorbereidingskosten. Het voorbereidingskrediet is dus onderdeel van de totale investeringskosten.

1.4 Inhuren van een externe adviseur en optuigen van een projectstructuur
Vanwege het specifieke karakter van onderwijshuisvesting en de complexiteit van het bouwen voor en met verschillende partners in een MFA, is ruime kennis van de materie belangrijk. De eerste stap die gezet moet worden, is samen met alle betrokkenen tot een Programma van Eisen (PvE) komen. Daarin moeten we zo optimaal mogelijk de wensen van de partners vertalen. Tegelijkertijd moeten we de verwachtingen van de partners managen i.v.m. de taakstelling van de budgetten. Voor het opstellen van een PvE willen we een externe adviseur inhuren.
Voor de begeleiding van het project vormen we een projectstructuur met een stuurgroep en projectgroepen. Hierin participeren alle betrokkenen: Kans & Kleur, De Eerste Stap, het wijkcentrum en de gemeente. Omdat we de ontwikkeling van MFA Hart van Zuid ook opstarten, waarin grotendeels dezelfde partners actief zijn, ligt het voor de hand om paralellen te leggen waar mogelijk.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Het schoolbestuur is bouwheer bij nieuwbouw van een school en moet dan toch de bouwvoorbereiding doen?

Bij de bouw van een basisschool is volgens artikel 103 van de Wet op het primair onderwijs het schoolbestuur bouwheer. De wet laat echter ook de mogelijkheid om in gezamenlijke overeenstemming te bepalen dat de gemeente bouwheer wordt. In het geval van een MFA bouwen we meer dan een schoolgebouw alleen. In zo'n situatie ligt het voor de hand dat de gemeente het bouwheerschap op zich neemt. Daar hoort ook de bouwvoorbereiding bij.

Financiële gevolgen
Binnen onderwijshuisvesting is het gebruikelijk het schoolbestuur een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van 8% van het totale investeringsbedrag. Omdat in dit project nog verschillende afwegingen moeten worden gemaakt en nog niet bekend is wat de totale investeringskosten zijn, stellen wij u voor het voorbereidingskrediet vooralsnog op € 300.000,- te bepalen.

Het voorbereidingskrediet van € 300.000,- past binnen de meerjarenbegroting. De nieuwbouw van de Speelhoeve staat in het Meerjaren Investerings Overzicht. De kapitaallasten die uit deze investering voortvloeien dekken we via de structurele begroting. Het voorbereidingskrediet is hier onderdeel van en is bedoeld om het projectplan uit te werken.

Na de planuitwerking komen we terug naar uw Raad voor het aanvragen van het investeringskrediet.

Communicatie
In de voorbereidingsfase zullen eerste instantie de direct betrokken MFA-partners betrokken worden. In een latere fase zullen ook de buurtbewoners betrokken worden.

Inwonersparticipatie
Mogelijk dat het vervolg, tijdens de uitwerking van het ontwerp en de uitvoering, inwoners betrokken worden.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na positief besluit van uw raad zullen de volgende stappen gezet worden:
- Selectieprocedure voor het opstellen van een PvE
- Optuigen projectstructuur
- Opstellen Programma van Eisen + kostenraming
- Projectscope + Investeringsbesluit voorleggen aan gemeenteraad.

Uitgaande van een doorlooptijd van 6 maanden, is de verwachting in Q2 2022 een beslisnota aan te bieden.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel
Advies
Geraadpleegde adviseurs:
- Frans van Duijnstee – team WOS (onderwijshuisvesting)
- Raoul van Orsouw - financieel adviseur