Registratienummer: **51537** / 55940

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 maart 2024
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Huisvesting basisschool Op Weg Vorstenbosch Vaststellen van de 8e begrotingswijziging 2024
Portefeuillehouder:	wethouder Maarten Everling

Heesch, 30 januari 2024

Inleiding

Op 20 mei 2021 heeft uw gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs vastgesteld. In dit Integraal Huisvestingsplan (IHP) is opgenomen dat er een afweging gemaakt dient te worden tussen renovatie en vervangen van de huisvesting van basisschool Op Weg in Vorstenbosch. De huidige huisvesting van deze basisschool voldoet niet langer meer vanwege de leeftijd en daarmee samenhangende staat van onderhoud en hoge energieverbruik van het gebouw. De functionaliteit van het gebouw neemt af door ontwikkelingen in manier van onderwijs en tevens is er een ruimteoverschot.

Op 7 juli 2022 heeft uw gemeenteraad unaniem een motie aangenomen om prioriteit te geven aan het project huisvesting BS Op Weg. Op basis van deze motie is er in oktober 2022 opdracht gegeven aan Bindel BV om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden tot renovatie dan wel nieuwbouw van de school (scenario 1 en 2). Dit haalbaarheidsonderzoek is afgerond en ter kennisname met u gedeeld en opgenomen in de Notitie ter opinierende bespreking in de commissie Maatschappelijke Zaken. In deze NTO zijn er drie scenario's voorgelegd, te weten:

1. Investeren in energiebesparende en verduurzamingsmaatregelen oftewel renovatie waarbij het gehele gebouw in stand wordt gehouden;
2. Vernieuwbouw; conserveren van het bestaande schoolgebouw uit 1939, behoud van het speellokaal uit 2007, slopen van de uitbreiding uit 1981;
3. Nieuwbouw; een compleet nieuw te bouwen school:
   a. Op de bestaande locatie; of
   b. Op een nieuwe locatie.

In de NTO zijn de drie scenario's uitgewerkt en zijn er per scenario voor- en nadelen beschreven. Op basis van deze NTO heeft de commissie MZ op 12 september 2023 unaniem een voorkeur uitgesproken voor scenario 2, vernieuwbouw. Hierbij zijn nog de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Groen (vergroenen) schoolplein;
- Lokale expertise inzetten waar mogelijk;
- Mogelijk de status van het gebouw wijzigen/verduidelijken na de verbouwing (monument);
- Tijdelijke huisvesting;
- Snelheid van de verdere uitwerking (daarbij wel de juiste stappen nemen).

Na de commissievergadering is scenario 2 – vernieuwbouw – verder uitgewerkt.

Voorstel

1. In te stemmen met het voorkeursscenario vernieuwbouw basisschool Op Weg in Vorstenbosch;
2. In te stemmen met beschikbaarstelling van een bedrag van €1.022.450,- voor de tijdelijke huisvesting;
3. De kosten voor tijdelijke huisvesting van €1.022.450,- te dekken uit de reserve nog nader te bestemmen;
4. In te stemmen met een aanvullend investeringsbudget voor vernieuwbouw van €935.669,-;
5. De kosten voor de vernieuwbouw ad €935.669,- dekken uit:
   - De subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA) ad €835.563,-
   - De bestemmingsreserve afschrijvingslasten vernieuwbouw BS Op Weg ad €100.106,-
6. Een aanvullende bestemmingsreserve Afschrijvingslasten vernieuwbouw BS Op Weg te vormen van € 200.106,- ten laste van de reserve nog nader te bestemmen.

Argumenten

1.1 *Scenario 2, vernieuwbouw van basisschool Op Weg, is het best passende uitvoeringsscenario voor de huisvesting van basisschool Op Weg*

Tijdens de behandeling van het huisvestingsplan in mei 2021 heeft uw raad een motie aangenomen om, bij renovatie en aanpassing of gedeeltelijke nieuwbouw, te streven naar "het behoud van de uitstraling van het aangezicht van het huidige schoolgebouw". Met dit als vertrekpunt heeft Bindel BV in het haalbaarheidsonderzoek twee scenario's uitgewerkt, te weten:

1. Investeren in energiebesparende en verduurzamingsmaatregelen oftewel renovatie waarbij het gehele gebouw in stand wordt gehouden
2. Vernieuwbouw; conserveren van het bestaande schoolgebouw uit 1937, behoud van het speellokaal uit 2007, slopen van de uitbreiding uit 1981.

Het haalbaarheidsonderzoek is opgenomen in de bijlage, de conclusie uit dit onderzoek is samen te vatten in onderstaande tabel.

	Bestaande bouw	Scenario 1	Scenario 2
Handhaven schoolgebouw 1937	+	+	+
Flexibiliteit-aanpasbaarheid gebouw	-	-	+/-
Comfort	-	+/-	+
Realisatie frisse scholen B	-	+/-	+
Investeringskosten		+	+/-
Exploitatiekosten	--	+/-	++
Energielabel	D	A+++	A+++

Op basis van bovenstaande tabel is scenario 2 als best beoordeeld te classificeren.

Aanvullend op de twee scenario's in het haalbaarheidsonderzoek is er een derde scenario uitgewerkt om een volledig (financieel) beeld te schetsen. Dit derde scenario betreft een compleet nieuw te bouwen school. De drie scenario's zijn in een opiniërende bespreking voorgelegd aan de commissie MZ, waarin unaniem een voorkeur voor scenario 2 is uitgesproken. Naast de commissie MZ hebben ook het schoolbestuur en de Dorpsraad Vorstenbosch een voorkeur uitgesproken voor scenario 2.

Financieel verhouden de scenario's zich tot elkaar als in onderstaande tabel weergegeven.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Totale stichtingskosten	€5.388.873,-	€5.522.599,-	€5.556.912,-
Stichtingskosten per m2	€3.789,64	€3.981,11	€4.441,98

2.1 Tijdens de vernieuwbouw van het schoolgebouw voor Basisschool Op Weg is onderwijs op deze locatie niet mogelijk. Vervangende huisvesting is noodzakelijk om onderwijs in Vorstenbosch gedurende de vernieuwbouw te continueren.
In de berekening van de stichtingskosten door Bindel BV in het maatwerkadvies, opgenomen in de bijlage, zijn kosten voor vervangende huisvesting opgenomen. De hoogte van deze kosten zijn berekend aan de hand van het aantal vierkante meters van de school, vermenigvuldigd met het normbedrag van €650,00 excl. BTW. Het totaal aan kosten voor de tijdelijke huisvesting komt hiermee op €1.022.450,- inclusief BTW.

3.1 De kosten voor tijdelijke huisvesting worden niet geactiveerd, hier wordt niet op afgeschreven
Kosten voor de tijdelijke huisvesting zijn van eenmalige aard, er hoeft geen reservering te worden opgebouwd voor een herhaling en er wordt o.b.v. de financiële verordening niet afgeschreven op de tijdelijke huisvesting.

4.1 Door het verhogen van het investeringsbudget voor de huisvesting van basisschool Op Weg is het mogelijk om de huisvesting van deze school op een dusdanige wijze aan te passen zodat deze voldoet aan de actuele huisvestingseisen in het Arbeidsomstandighedenbesluit en het bouwbesluit en beter aansluit op de ontwikkelingen in de manier van onderwijs
In de begroting is een budget van €3.700.000,- beschikbaar voor de renovatie of vervangende nieuwbouw van basisschool Op Weg. Dit investeringsbudget is opgenomen in het IHP en berekend op basis van de toenmalige normbedragen van de VNG (prijspeil januari 2021). Het budget van €3.700.000,- is gefaseerd door de gemeenteraad beschikbaar gesteld en bestaat uit drie onderdelen, te weten:

Voorbereiding vervangende nieuwbouw (begroting 2022)	€ 100.000
Voorbereiding vervangende nieuwbouw (begroting 2023)	€ 100.000
Vervangende nieuwbouw inclusief verhuiskosten en tijdelijke huisvesting (begroting 2024)_	€ 3.500.000

De stichtingskosten van de verschillende scenario's zijn in het eerste half jaar van 2023 in kaart gebracht en in januari 2024 heeft SORS adviesgroep schriftelijk bevestigd dat deze raming nog steeds actueel en van toepassing is op het traject voor basisschool Op Weg. Aanvullend geeft SORS adviesgroep in januari 2024 aan dat er twee posten niet zijn opgenomen in de raming van de stichtingskosten, te weten:

- €30.250,- voor een eventueel benodigde vergrote elektra aansluiting;
- €105.270,- voor benodigde werkzaamheden aan het terrein en het plaatsen van infiltratiekratten.

De totale kosten voor scenario 2 – vernieuwbouw – (stichtingskosten scenario 2 + aanvullende kosten aangegeven door SORS) komen hiermee op €5.658.119,-.

Het verschil tussen de totale stichtingskosten en het investeringsbudget bedraagt €`1.958.119,-. Een groot deel van dit verschil is te verklaren door de indexeringen. Het in 2021 vastgestelde investeringsbudget is berekend op basis van normbedragen van de VNG met prijspeil januari 2021.

Het investeringsbudget op basis van de huidige normbedragen van de VNG (prijspeil januari 2024) bedraagt €4.684.457,-.

Naast het verschil in het uitgangspunt voor de normbedragen, speelt het bestaande gebouw een rol in de hogere stichtingskosten. Het schoolgebouw betreft een sterk verouderd gebouw, onderdeel van een ensemble met monumentale waarde. Een deel van dit gebouw moet behouden en geconserveerd worden, brengt hogere kosten met zich mee.

5.1 De kosten voor de vernieuwbouw van basisschool Op Weg moeten geactiveerd worden en hier moet op worden afgeschreven.
Kosten voor vernieuwbouw van een basisschool worden, gebaseerd op de verordening onderwijshuisvesting, in veertig jaar afgeschreven. Dit maakt dat de totaalkosten moeten worden geactiveerd, wat zorgt voor jaarlijkse afschrijvingslasten.

6.1 Door het vormen van een bestemmingsreserve afschrijvingslasten ten laste van de reserve nog nader te bestemmen vragen de afschrijvingslasten geen ruimte in de exploitatie.
Voor het voorbereidingskrediet 2022 en het uitvoeringskrediet van 2024 is door uw raad besloten een bestemmingsreserve afschrijvingslasten van € 3.600.000 te vormen ter dekking van de toekomstige afschrijvingslasten. Voor het voorbereidingskrediet van 2023 is deze keuze niet gemaakt. Om voor de volledige investeringskosten (exclusief tijdelijke huisvesting) van € 4.635.669,- (€ 5.658.119 -/- € 1.022.450) het zelfde uitgangspunt te hanteren is een aanvulling van de reserve afschrijvingslasten van € 200.106,- (€ 4.635.669 -/- 3.600.000 -/- subsidie € 835.563,-) noodzakelijk.

Risico's
In het volledige traject voor de herhuisvesting van basisschool Op Weg worden er, d.d. januari 2024, twee risico's voorzien en in kaart gebracht. Dit betreft:

Vleermuizen
Op 14 december 2023 heeft er een veldonderzoek plaatsgevonden in de huidige locatie van basisschool Op Weg. De ecoloog die het onderzoek heeft uitgevoerd heeft verschillende plekken in het gebouw waargenomen waar mogelijk vleermuizen verblijven. Aanvullend ecologisch onderzoek is pas mogelijk in het voorjaar, in verband met het broedseizoen van de vleermuizen. Dit aanvullende ecologische onderzoek is verplicht en heeft een minimale looptijd tot en met 1 november 2024. Uit dit aanvullende ecologische onderzoek moet blijken of er daadwerkelijk vleermuizen in het gebouw verblijven. Als dit het geval is, dient er een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie. Dit resulteert in een vertraging van minimaal zes maanden, ten aanzien van de bovengenoemde planning. Het verblijf van de vleermuizen vormt dus een risico voor de haalbaarheid van de huidige opgestelde planning. Voor het onderzoek naar vleermuizen en de veelvoorkomende maatregelen is er een post opgenomen in de stichtingskosten. Indien er bijzondere vleermuis soorten zitten kan dit tot forse extra kosten lijden. SORS

Adviesroep geeft aan: "Soms worden er extreme maatregelen geëist welke in de voorbereiding niet overzien kunnen worden."

Nieuwe, verzwaarde elektra-aansluiting

Er is in januari 2024 een nieuwe, verzwaarde aansluiting aangevraagd bij Enexis. Omdat het hier een school betreft is de aanvraag op een voorkeurslijst geplaatst bij Enexis. Vanwege de vele aanvragen – en dus drukte bij Enexis – is het op dit moment nog onduidelijk of de verzwaarde nieuwe aansluiting tijdig gereed zal zijn voor ingebruikname van het schoolgebouw. Zonder de nieuwe aansluiting is ingebruikname van de school niet mogelijk. De elektra-aansluiting vormt dus een risico voor de haalbaarheid van de huidige opgestelde planning. Uitloop van de opgestelde planning brengt aanvullende kosten met zich mee voor de tijdelijke huisvesting.

Kosten en dekking

De totale investeringskosten voor vernieuwbouw van basisschool Op Weg ramen we op €5.658.119,- o.b.v. de berekening van de stichtingskosten in het maatwerkadvies van Bindel BV en de aanvullende kosten als per mail door SORS Bouwmanagement aangeleverd in januari 2024. In de geraamde kosten is een bedrag van €1.022.450,- opgenomen voor de tijdelijke huisvesting. De geraamde kosten voor de vernieuwbouw van basisschool Op Weg komen hiermee op €4.635.669,-.

In onderstaande tabel is de verdeling van de kosten visueel gemaakt.

Kosten tijdelijke huisvesting BS Op Weg	€1.022.450,-
Kosten voor vernieuwbouw BS Op Weg	€4.635.669,-
Totale investeringskosten	**€5.658.119,-**

Kosten voor de tijdelijke huisvesting worden niet geactiveerd, hier wordt niet op afgeschreven. Kosten voor de vernieuwbouw worden op basis van de financiële verordening in veertig jaar afgeschreven.

Filios heeft volgens de Wet op het primair onderwijs (WPO) te maken met bestedingsbeperkingen ten aanzien van onderwijsbekostiging. Investeringen waarin het schoolbestuur mag voorzien, zijn:

1. Duurzaamheidsuitgaven zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of verbeteringen aan ventilatie;
2. Functionele verbeteringen zoals het aanpassen van binnenwanden en veranderen van de indeling van lokalen en ondersteunende ruimten, zonder aanpassing van de basisconstructie van het gebouw.

Voor bovenstaande investeringen geldt dat het schoolbestuur mag meebetalen. Zie ook bijlage 6 "2021 Verantwoordelijkheidsverdeling huisvesting scholen – Rijksoverheid".

Verantwoordelijkheid voor het faciliteren en financieren van een schoolgebouw dat voldoet aan de actueel geldende (minimum)eisen ligt bij de gemeente. Indien het schoolbestuur een hoger ambitieniveau heeft inzake de duurzaamheidseisen dan de gelende minimumeisen, kan er in overleg tussen gemeente en schoolbestuur een eigen financiële bijdrage van het schoolbestuur worden afgesproken. In de stichtingskosten voor scenario 2 zijn de kosten meegenomen om te komen tot een Bijna Energie Neutraal (BENG) schoolgebouw. Filios heeft in een stuurgroepoverleg en in een projectgroepoverleg kenbaar gemaakt bereid te zijn om door middel van een eigen bijdrage mee te investeren in een Energie Neutraal (ENG) schoolgebouw.

De vaststelling van de eigen bijdrage van het schoolbestuur is onderhevig aan de benodigde aanvullende verduurzamingsmaatregelen, waarvan de financiële gevolgen op dit moment nog niet bekend zijn. De eigen bijdrage vanuit het schoolbestuur leidt niet tot een kostenverlaging voor de gemeente, aangezien het hier gaat om kosten als nodig voor een "plusversie" en het voorstel dat nu voorligt enkel is gebaseerd op de "basisversie" waarbij de financiële verantwoordelijkheid wettelijk gezien volledig bij de gemeente ligt.

In de begroting is een investeringsbudget van €3.700.000,- gefaseerd beschikbaar gesteld over de periode 2022 t/m 2024. Met de gefaseerde beschikbaarstelling van dit budget is besloten de afschrijvingslasten gedeeltelijk te dekken uit een te vormen bestemmingsreserve 'afschrijvingslasten vernieuwbouw Basisschool Op Weg' van €3.600.000,-

Op basis van het nu voorliggende voorstel vallen de kosten uiteen in:

- Tijdelijke huisvesting €1.022.450,- → geen afschrijving
- Investering vernieuwbouw €4.635.669,- → afschrijving in 40 jaar → jaarlijkse afschrijvingslasten €115.891,-

Recapitulatie:

Incidentele kosten	
Tijdelijke huisvesting	€1.022.450
Beschikbaar budget	€ 0
Tekort – dekking uit reserve nog nader te bestemmen	€1.022.450

Investering			
Vernieuwbouw	€4.635.669	Afschrijving	€115.892
Beschikbaar investeringsbudget	€3.700.000	Afschrijving	€ 92.500
Subsidie	€ 835.563		
Netto te kort	€ 100.106	Afschrijving	€ 2.503

Ter dekking van de afschrijvingslasten vormen we een bestemmingsreserve 'afschrijving vernieuwbouw BS Op Weg' ten laste van de reserve nog nader te bestemmen.

Geraamde bestemmingsreserve	€3.600.000
Benodigd (€4.635.669 -/- €835.563)	€3.800.106
Aanvullende bestemmingsreserve t.l.v. reserve nog nader te bestemmen	€ 200.106

Vervolg

Na akkoord door de Raad op het verhogen van het investeringsbudget kan de projectgroep verder met de benodigde voorbereidende werkzaamheden in de herhuisvesting van basisschool Op Weg. In de projectgroep zijn de volgende deelnemers vertegenwoordigd:

1. Stichting Filios Scholengroep → bouwheer
2. SORS Adviesgroep → Experts bouwmanagement, bouwadvies en projectleiding, ingehuurd door Filios
3. Gemeente Bernheze

Filios is bouwheer, opdrachtgever van SORS Adviesgroep en heeft dus een kartrekkersrol in de projectgroep. Vanuit de gemeente wordt er actief meegedacht en ondersteund in het proces.

Hierbij valt te denken aan de aanbestedingsprocedure en vergunningstrajecten. De gemeente neemt met name een faciliterende rol aan.

Evaluatie

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021 - 2025
- 20230912 Notitie ter opiniërende bespreking commissie MZ
- 20230904 Maatwerkadvies BS Op Weg Vorstenbosch Bindel
- 20231219 RVO beschikking Dumava aanvraag Bernheze BS Op Weg
- 20240106 Mailbericht SORS adviesgroep inzake STIKO vernieuwbouw BS Op Weg
- 2021 Verantwoordelijkheidsverdeling huisvesting scholen – Rijksoverheid

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester