Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Nieuwbouw Strabrecht College

Beslispunten
1. Instemmen met scenario 4 Ambitie Duurzaam en Gezond in het kader van de nieuwbouw van het Strabrecht College;
2. De jaarlijkse dotatie in de reserve IHP te verhogen met een bedrag van € 230.000,-- voor de periode 2020-2046;
3. De ophoging van de jaarlijkse dotatie ten laste te brengen van het begrotingssaldo vanaf het jaar 2020;
4. Hiervoor de 13e begrotingswijziging 2018 vast te stellen;
5. De afboeking van de boekwaarde van het Strabrechtcollege ad €1,9 mln ten laste te brengen van de algemene reserve grondexploitaties (vooruitlopend op de behandeling van de nieuwe nota grondbeleid) en deze op termijn weer aan te vullen uit de toekomstige winstneming van het woningbouwdeel van het Strabrecht tot maximaal het bedrag van de afboeking.
Eventuele aanvullende boekwinsten uit woningbouw in het plangebied van het Strabrecht, zoals bijvoorbeeld bij een herontwikkeling c.q. herbestemming van de Westvleugel, komen ten gunste van het Integraal Huisvestingsplan.

Inleiding
In mei 2016 heeft u ingestemd met het IHP 2015-2020 en het planvoorstel nieuwbouw Strabrecht College.
Na het vaststellen van het IHP 2015-2020 is gestart met een Europese aanbesteding voor het bouwmanagementbureau. Op basis van deze aanbesteding is de opdracht gegund aan Bouwmanagementbureau KWK uit Rotterdam en is het contract na de zomervakantie 2017 getekend.
Als eerste stap in het vervolgproces heeft Bouwmanagementbureau KWK een stichtingskostenoverzicht opgesteld om inzicht te krijgen in de totale kosten van de nieuwbouw, dit in relatie tot het beschikbare budget. Op basis van het stichtingskostenoverzicht is geconcludeerd dat het beschikbare budget ontoereikend is om de nieuwbouw te realiseren.
In de Leefkamer van 23 januari 2018 bent u op basis van een presentatie geïnformeerd over de oorzaken van dit tekort.
In dit raadsvoorstel wordt nogmaals kort ingegaan op de oorzaken van dit tekort. Daarnaast worden de mogelijke scenario's om de nieuwbouw toch te kunnen realiseren vermeld.
Bij het opstellen van deze scenario's is tevens rekening gehouden met wetgeving voor extra duurzaamheidsmaatregelen die voor nieuwe gebouwen op redelijk korte termijn ingaat en is rekening gehouden met de uitgesproken ambitie tijdens de bijeenkomst van het platform Duurzaamheid op 10 oktober 2017 om de nieuwbouw van het Strabrecht College als voorbeeld gebouw voor de gemeente Geldrop-Mierlo neer te zetten, waarbij duurzaamheid in de meest optimale vorm is doorgevoerd.

Oorzaken ontoereikendheid krediet
Dat het beschikbare krediet niet toereikend is om de nieuwbouw te realiseren heeft te maken met een drietal zaken. Deze zaken hebben betrekking op:

a. De sobere VNG normering voor onderwijshuisvesting;
b. De strengere eisen aan nieuwbouw;
c. Het herstel en enorme groei van de bouwwereld.

In bijgevoegde notitie van KWK zijn deze zaken verder uitgeschreven en onderbouwd.

De conclusie die op basis van deze notitie getrokken kan worden, is dat de normering van de VNG voor onderwijshuisvesting ver uit de pas loopt met de daadwerkelijke bouwkosten van dit moment waardoor er op basis van het beschikbare krediet geen nieuwbouw gerealiseerd kan worden.
In dit kader willen wij nogmaals opmerken, dat bij het vaststellen van het IHP begin 2016 er voor ons op dat moment geen aanleiding was om te twijfelen aan de VNG normering. Dit omdat in 2013 en 2014 de aanbestedingen van twee nieuwe brede scholen binnen de VNG normering vielen.
De VNG heeft op 21 november 2017 op haar site aangegeven een onderzoek te doen naar de systematiek normbedragen onderwijshuisvesting en geeft daarbij advies voor 2018. Deze bevingen van de VNG zijn als aparte bijlage (3) bij dit voorstel gevoegd.
Aanvullend willen wij opmerken, dat een forse verhoging van de VNG normering op korte termijn niet te verwachten is. Een verhoging van de VNG normering naar de feitelijke bouwkosten betekent namelijk ook dat de component voor onderwijshuisvesting die gemeenten ontvangen, flink verhoogd moet worden.

Nieuwe wetgeving nieuwbouw en maatregelen duurzaamheid (BENG)
Het huidige Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).
De eisen aan de energieprestatie van gebouwen zullen in de toekomst worden aangescherpt. De EPC zal daarom plaatsmaken voor de wettelijke eisen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).
Met ingang van 1 januari 2019 gaat deze wetgeving gelden voor overheidsgebouwen en met ingang van 1 januari 2020 voor overige gebouwen zoals nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Omdat de realisatie van de nieuwbouw Strabrecht College in deze periode valt, gaan er dus nog zwaardere eisen gesteld worden aan de nieuwbouw die een kostenverhogende effect hebben waarbinnen de VNG normering geen rekening is gehouden.

Platform Duurzaam Geldrop-Mierlo
Op 10 oktober 2017 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met het Platform Duurzaam Geldrop-Mierlo. Tijdens deze bijeenkomst is ook gesproken over de nieuwbouw van het Strabrecht College en hebben buurtbewoners aangegeven graag te willen meedenken en mee te willen financieren in het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.
De ambitie die in deze bijeenkomst is uitgesproken om de nieuwbouw van het Strabrecht College als voorbeeld-gebouw voor de gemeente Geldrop-Mierlo neer te zetten waarbij duurzaamheid in de meest optimale vorm is doorgevoerd, is meegenomen in de onderzoeksvraag.

Mogelijke scenario's nieuwbouw
Op basis van het stichtingskostenoverzicht, is geconcludeerd dat er geen nieuwbouw te realiseren is dat voldoet aan het huidige Bouwbesluit voor het beschikbare krediet. Om de nieuwbouw toch te kunnen realiseren, zal het krediet daarom sowieso verhoogd moeten worden.
Echter, bij het alleen voldoen aan het huidige bouwbesluit zal er geen sprake zijn van een duurzaam gebouw en ook nog niet voldaan worden aan de nieuwe BENG wetgeving.

Naast duurzaamheid zou aanvullend ook nog gekeken moeten worden naar wenselijke of noodzakelijke maatregelen om te voldoen aan de eisen die gesteld worden aan Frisse scholen.
Een Frisse School is een schoolgebouw met een laag energiegebruik en een gezond binnenmilieu als het gaat om luchtkwaliteit, temperatuur en comfort, licht en geluid. De eisen die hieraan gesteld worden zijn uit te drukken in een klasse A (zeer goed), B (goed) of C (acceptabel). Deze eisen werken extra kostenverhogend waarbij in de VNG normering ook geen rekening wordt gehouden.

In bijgevoegde notitie van KWK is uiteengezet welke kosten gemoeid zijn bij een bepaald ambitieniveau van bouwen. Tevens is per onderdeel aangegeven, wat de voordelen voor de school zijn en welke klasse voor welk onderdeel de voorkeur heeft. Er wordt in deze notitie ook aandacht besteed aan de vraag van de buurtbewoners om mee te denken en mee te willen financieren in bepaalde duurzaamheidsmaatregelen.
Op basis van het onderzoek naar de mogelijke scenario's met de (financiële) voordelen en nadelen, adviseren wij u om minimaal in te zetten op het scenario 3 Duurzaam en Gezond.
Met dit scenario kan een duurzaam schoolgebouw worden gerealiseerd waarbij ook optimaal aandacht is voor een gezond binnenmilieu.
In de uitvoering van dit scenario kan gekeken worden naar de vraag van buurtbewoners om mee te financieren in duurzaamheidsmaatregelen zoals het aanbrengen van zonnepanelen. Of dit gaat lukken, kan op dit moment niet gezegd worden omdat een school in principe niet mag optreden als energieleverancier.

Financieel kader en dotatie reserve IHP
Zoals bekend, is een gemeente op basis van wetgeving verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting en ontvangt een gemeente in haar algemene uitkering een component voor onderhuisvesting primair onderwijs en onderwijshuisvesting voortgezet onderwijs. Voor het voortgezet onderwijs is deze component afhankelijk van het aantal leerlingen dat op een VO-school is ingeschreven. Dit maakt dat er zowel voor de school als de gemeente een noodzaak is om het leerlingenaantal op peil te houden. Voor onze gemeente bedroeg in 2016 de component huisvesting VO € 647.661,-- en in 2017 € 639.169,--.

Bij het vaststellen van het IHP 2015-2020 heeft u een bedrag van € 7.526.625,-- gevoteerd voor de nieuwbouw van het Strabrecht College. Het Strabrecht College financiert ook een gedeelte van de nieuwbouw en investeert zelf een bedrag van € 1.300.000,--.
Voor de nieuwbouw is in totaal dus een bedrag van € 8.826.625,-- beschikbaar. Op basis van de hierboven genoemde scenario's, is een hoger bedrag noodzakelijk om de nieuwbouw mogelijk te maken.

Afhankelijk van het gewenste ambitieniveau, dient de dotatie in de reserve IHP dus verhoogd te worden waarbij is gekeken naar de noodzakelijke periode en de noodzakelijke verhoging om niet onder de nul-grens van de reserve te komen. In onderstaand schema wordt de verhoging per ambitieniveau en de noodzakelijke periode aangegeven.

Scenario	Kosten	Verhoging dotatie	Periode
1. Ambitie Bouwbesluit (basisniveau en GPR 8)	€ 15.905.333,--	€ 140.000,--	2020-2046
2. Ambitie Duurzaam (BENG + gasloos en GPR 8)	€ 16.979.814,--	€ 185.000,--	2020-2046

3. Ambitie Duurzaam en Gezond (BENG + energieneutraal op gebouwniveau + gasloos + frisse scholen klasse B en GPR 8)	€ 17.354.633,--	€ 205.000,--	2020-2046
4. Ambitite NulopdeMeter, Circulair en Gezond	€ 17.979.331,--	€ 230.000,--	2020-2046

Deze doorrekening laat zien, dat er voor een periode van 26 jaar een verhoging van de dotatie nodig is, waarbij de kapitaallasten van de extra investering voor een periode van 40 jaar zijn opgenomen.

Second opinion
De doorrekening van KWK en de constatering van het fikse tekort op het beschikbare krediet zijn voor ons aanleiding geweest om een second opinion te vragen bij een onafhankelijk bouwmanagementbureau. Dat de VNG normering veel te laag is en de bouwkosten aanzienlijk zijn gestegen was inmiddels bekend, maar een extra bevestiging dat KWK rekent met een reëel bedrag aan bouwkosten was vanwege het fikse tekort wel noodzakelijk.

Het onafhankelijk bouwmanagementbureau (Laride) heeft in bijgevoegde notitie geconcludeerd dat, er in de afgelopen periode forse prijsstijgingen hebben plaatsgevonden en de VNG normbedragen geen actueel beeld meer laten zien van de investeringskosten. Aanvullend geven zij aan, dat het door KWK gehanteerde bedrag per m2 voor alleen de bouwkosten van € 1.167,-- reëel is en past binnen het huidige aanbestedingsklimaat. In dit bedrag zitten dus geen aanvullende kosten zoals advieskosten van b.v. bouwmanagement en architect.
Met deze second opinion wordt dus bevestigd dat met het eerder beschikbaar gestelde krediet de nieuwbouw niet te realiseren is en er een flinke verhoging van het krediet noodzakelijk is om de nieuwbouw te realiseren.

Ten aanzien van de advisering om de post onvoorzien van 10% specifiek voor bouwkosten-ontwikkelingen separaat te reserveren, adviseren wij u dit advies over nemen. Deze post onvoorzien is door KWK als extra zekerheid opgevoerd voor mogelijke nadelige bouwkostenontwikkelingen tot het moment van realisatie van de bouw.

Concreet betekent dit, dat bij de dotatie in de reserve wel rekening wordt gehouden met een toeslag van 10% onvoorzien, maar dit bedrag wordt niet overgemaakt aan het Strabrecht College. Mocht dit bedrag uiteindelijk niet nodig zijn, dan kan de dotatie in de voorziening omlaag worden bijgesteld.
Ter indicatie: de toeslag van 10% onvoorzien loopt bij de verschillende scenario's op van € 1.445.593,-- naar € 1.634.484,-- (inclusief BTW).

Afweging nieuwbouw – renovatie hoofdgebouw
Na de constatering dat er een behoorlijk bedrag extra nodig is om de nieuwbouw mogelijk te maken, is nogmaals gekeken naar het scenario van renovatie van het huidige gebouw.
De praktijk leert echter dat de kosten voor renovatie van een oud en onpraktisch schoolgebouw liggen op 85% van het nieuwbouwbudget waarbij duurzaamheid nog steeds niet optimaal is doorgevoerd. Bovendien wordt renovatie over een periode van 25 jaar afgeschreven, waardoor de jaarlijkse investering hoger is dan het bedrag dat nodig is voor nieuwbouw dat in 40 jaar wordt afgeschreven.

Ook bij renovatie zal het gebouw moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Om het bestaande gebouw echter nog meer te verduurzamen zodat het gebouw betaalbaar is en blijft voor het Strabrecht College, zullen ook nog andere maatregelen noodzakelijk zijn die kostenverhogend werken omdat er sprake is van een bestaand oud gebouw.
Denk hierbij bv. aan het kunnen aansluiten van de muurisolatie op de vloerisolatie als gevolg van de aanwezigheid van verschillende koudebruggen in het gebouw.

Naast de noodzakelijke maatregelen in het kader van duurzaamheid, zal kritisch gekeken moeten worden naar de fundering en de begane grondvloeren. De vloeren van een groot gedeelte van het gebouw hebben namelijk last van betonrot. Hiervoor zijn jaren geleden al extra voorzieningen getroffen waarvan de garanties binnen enkele jaren verlopen. Of een ingrijpende verbouwing verstandig is voor deze fundering valt nog te bezien.

Het Strabrecht College heeft zelf aangegeven dat, om het nieuwe onderwijsconcept (Kunskapsskolan) gebouwelijk mogelijk te maken, er wel veel ingrijpende aanpassingen van het gebouw noodzakelijk zullen zijn.

Vanwege de huidige gebouwelijke opzet zal er ook nimmer sprake zijn van een compacte bouw waardoor de exploitatielasten negatief beïnvloed blijven.

Om renovatie mogelijk te maken in een bestaand gebouw, is er aanvullend tijdelijke huisvesting nodig voor 1.350 leerlingen voor een periode van 1,5 jaar. De kosten van tijdelijke huisvesting zullen aanzienlijk zijn. Ter indicatie: voor de nieuwbouw in de wijk Skandia is op basis van de bedragen 2016 een bedrag opgenomen van € 513.000,00 voor tijdelijke huisvesting voor 500 leerlingen. Het gaat hier bovendien om een gebouw voor primair onderwijs. De kosten van tijdelijke huisvesting voor een VO school zullen hoger uitvallen omdat een VO school meer nodig heeft dan alleen reguliere klaslokalen. Dit omdat bv. de vakken natuurkunde en wiskunde een practicumlokaal vereisen.

En tenslotte kan er met het scenario van renovatie geen woningbouwontwikkeling plaatsvinden en blijft het huidige terrein van het Strabrecht College te groot voor de school.
Op deze woningbouwontwikkeling wordt hieronder overigens nog nader ingegaan.

Kortom, wij adviseren negatief op het scenario 'Renovatie hoofdgebouw".

Afweging gebruik Westvleugel met gedeeltelijke nieuwbouw
Aanvullend is ook opnieuw gekeken naar het scenario van het gebruik van de Westvleugel en gedeeltelijke nieuwbouw. Bij dit scenario zal er voor nieuwbouw nog 5.166 BVO (Bruto Vloeroppervlakte) nodig zijn, omdat de capaciteit van de Westvleugel maar 3.589 m2 BVO bedraagt. De Westvleugel zal ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd moeten worden, waardoor de kosten op 85% van de nieuwbouwkosten zullen liggen.
Voor het nieuw te bouwen deel zal aanvullend ook de forse prijsstijging gelden zoals bij de volledige nieuwbouw.

Omdat renovatie wordt afgeschreven over een periode van 25 jaar in plaats van 40 jaar bij nieuwbouw, zal de totale investering uiteindelijk hoger uitvallen dan nieuwbouw.
Ook in dit scenario is tijdelijke huisvesting noodzakelijk vanwege de aansluiting van de nieuwbouw aan de Westvleugel. Dit omdat eerst een gedeelte van het hoofdgebouw gesloopt zal moeten worden.

Bij dit scenario zullen de exploitatielasten voor de Westvleugel hoger zijn door een lagere duurzaamheid.

Met dit scenario vervalt ook de optie om voor de Westvleugel een andere invulling te zoeken. Op de herbestemming van de Westvleugel wordt hierna nader ingegaan.

Kortom, wij adviseren negatief op het scenario "Westvleugel met gedeeltelijke nieuwbouw".

Voorkeur nieuwbouw
Nu is geconstateerd, dat zowel het scenario van renovatie van het bestaande gebouw als het scenario gebruik Westvleugel met gedeeltelijke nieuwbouw veel nadelen (financieel en inhoudelijk) geven voor zowel de gemeente als school, blijft onze voorkeur uitgaan naar nieuwbouw.

Met nieuwbouw wordt een compact duurzaam flexibel gebouw gerealiseerd waarbij het nieuwe onderwijsconcept optimaal doorgevoerd kan worden en er een gebouw ontstaat dat voor het Strabrecht College betaalbaar is en blijft. Met dit scenario is er bovendien geen tijdelijke huisvesting nodig en wordt er efficiënt met het terrein omgegaan waardoor woningbouwontwikkeling mogelijk blijft en er een andere invulling voor de Westvleugel gevonden kan worden.

Herontwikkeling totale terrein Strabrecht College
Zoals bij het vaststellen van het IHP 2015-2020 aangegeven, zal er in de huidige plannen, naast de nieuwbouw van het Strabrecht College op het terrein ook nog woningbouw gaan plaatsvinden. Ook komt de Westvleugel terug in eigendom van de gemeente waarvoor een nieuwe invulling gezocht kan worden. Beide ontwikkelingen leveren de gemeente een financieel voordeel op die in de financiering van de nieuwbouw voor het Strabrecht College niet eerder zijn meegenomen.

Nu de kosten van de nieuwbouw hoger uitvallen, willen wij u wel alvast een indicatie geven van het financieel voordeel voor de gemeente:

- woningbouwontwikkeling € 1.000.000,-- tot € 1.5000.000,--:
- herbestemming Westvleugel € 1.000.000,-- tot € 1.5000.000,--.

In totaal geeft die een niet meegerekend voordeel van € 2.000.000,-- tot € 3.000.000,--.

Noodzaak besluitvorming op korte termijn
Zoals bij het instemmen met het IHP 2015-2020 en planvoorstel nieuwbouw SC is aangegeven, is het huidige gebouw financieel voor de school niet te exploiteren. Dit omdat de bekostiging afhankelijk is van het leerlingenaantal en het SC gebouwelijk veel te veel capaciteit heeft. Vandaar dat de keuze is gemaakt voor compacte nieuwbouw. Met compacte nieuwbouw ontstaat een gebouw met lagere exploitatielasten, die door de school gedragen kunnen worden met het leerlingenaantal van nu. Echter, zolang de nieuwbouw nog niet gerealiseerd is, ontvangt de school te weinig bekostiging van het rijk om het onderhoud uit te voeren. Door de school wordt hierin al een bewuste keuze gemaakt welk onderhoud echt noodzakelijk is en welk onderhoud uitgesteld kan worden. Maar de school heeft wel kenbaar gemaakt dat besluitvorming over de verhoging van het krediet op korte termijn zeer wenselijk en ook noodzakelijk is om te voorkomen dat zij geconfronteerd wordt met grote onderhoudskosten zoals vervanging van ketels en daken e.d.

Business Case

In de Leefkamer van 23 januari 2018 is de opmerking gemaakt over het opzetten van een business case. Dit om op basis van een kosten- en batenanalyse de investeringsbeslissing nader te kunnen onderbouwen.
Ten aanzien van deze opmerking, kunnen wij het volgende aangegeven. Bij de planvorming IHP 2015-2020 is gekeken op welke wijze de kosten van de nieuwbouw beperkt konden blijven.
In de financiële doorrekening is toen rekening gehouden met de volgende aspecten:

- voor het gymnastiekonderwijs wordt het aantal gymzalen van vijf teruggebracht naar twee. In plaats van nieuwbouw van twee gymzalen, is gekozen om twee bestaande gymzalen te handhaven die gerenoveerd zouden worden met een budget van school van € 250.000,--. Voor de overige gymlessen gaat het Strabrecht gebruik maken van sporthal De Coevering waardoor de bezetting van deze sporthal voor de uren overdag substantieel opgeschroefd wordt naar bijna 100%;
- het sportveld blijft behouden maar komt in een veel kleinere omvang op het terrein terug. Met de kosten van het verplaatsen van het sportveld wordt in het nieuwbouw budget rekening gehouden;
- het leerlingenaantal van de school is de afgelopen jaren flink gedaald. Dit heeft enerzijds te maken met de demografische ontwikkeling en anderzijds met concurrentie van andere nieuwbouwscholen VO in Helmond, Nuenen en Eindhoven. Voor het bepalen van de omvang van de nieuwbouw is rekening gehouden met deze ontwikkelingen en zal er gebouwd gaan worden voor 1.300 leerlingen;
- met de sloop van het bestaande gebouw is rekening gehouden. Hiervoor is een apart krediet gevoteerd dat buiten het krediet van de nieuwbouw is gehouden maar die wel mee loopt in de dotatie aan de voorziening IHP. Of dit krediet nog toereikend is, is op dit moment niet aan te geven. Praktijk is wel dat veel bedrijven kien zijn op het slopen van gebouwen omdat in veel gebouwen materiaal zit wat nog anders in te zetten of te verkopen is. Zo heeft het Strabrecht College heel veel staal in haar huidige gebouw. ;
- met de afschrijving van het bestaande gebouw is rekening gehouden. Hiervoor is een apart krediet gevoteerd dat buiten het krediet van de nieuwbouw is gehouden maar die wel mee loopt in de dotatie in de voorziening IHP;
- op de Westvleugel rust geen boekwaarde. Dit maakt dat een mogelijke herbestemming dus meteen winst oplevert voor de gemeente;
- als gevolg van de compacte duurzame nieuwbouw, kan er woningbouw-ontwikkeling plaatsvinden dat extra geld oplevert voor de gemeente;
- als gevolg van de compacte, duurzame nieuwbouw zullen de exploitatielasten van de school verminderen. Het Strabecht College investeert daarom zelf ook een bedrag van 1,3 miljoen in de nieuwbouwkosten. Dit verspreid over een periode van 10 jaar;
- het proces om te komen tot nieuwbouw verloopt in verschillende fases. Bij afronding van een fase, wordt telkens een risicoanalyse gemaakt. Zowel inhoudelijk als financieel. De opdracht tot het maken van deze risicoanalyse ligt bij het bouwmanagementbureau.

In de gesprekken rondom de nieuwbouw heeft het Strabrecht College aangegeven, dat de school zeker een maatschappelijke functie in de gemeente heeft en zij het gebouw ook graag beschikbaar wil stellen voor andere maatschappelijke initiatieven. Dit zowel onder schooltijd als na schooltijd.
Het Strabrecht College is naast Brainportschool ook een school die extra inzet op kunst en cultuur. In de nieuwbouw zal met deze special extra rekening gehouden worden. In het bepalen van het

programma van eisen hiervoor, zal daarom nadrukkelijk gekeken gaan worden of deze voorziening een bredere functie kan krijgen dan alleen voor het gebruik voor schooldoeleinden.

Ook blijft het gebruik van de gymzalen na schooltijd door andere verenigingen mogelijk. Of dit een extra investering gaat vragen die ook weer inkomsten oplevert, is op dit moment nog niet te zeggen. Dit wordt meegenomen bij het opstellen van een programma van eisen.

Ten aanzien van een extra investering voor de nieuwbouw, heeft het Strabrecht College aangegeven hier financieel geen ruimte voor te hebben. Bovendien mag een school onderwijsmiddelen niet inzetten voor onderwijshuisvesting, aangezien de zorg voor onderwijshuisvesting een wettelijke plicht voor de gemeente is. Op zich is dit logisch omdat de onderwijsmiddelen ten goede moeten komen aan de leerlingen en niet aan gebouwen. Het Rijk heeft hierop één uitzondering gemaakt. De investering door een school is toegestaan als het gaat om voorzieningen die als doel hebben de exploitatielasten te verminderen. Gelet op de kosten van de duurzaamheidsmaatregelen, kan geconcludeerd worden dat de inbreng van het Strabrecht College van 1,3 miljoen in verhouding staat.

In de Leefkamer van 23 januari 2018 werd tevens melding gemaakt van het mogelijk inzetten van het overschot van het grondbedrijf voor de financiering van de extra investeringskosten.
Ten aanzien van deze optie, merken wij het volgende op.

Voor de dekking van de extra investeringskosten, wordt bij de beslispunten 3 en 4 het voorstel gedaan om middels een begrotingswijziging de ophoging van de dotatie mee te nemen in de begroting 2020 en volgende jaren.

In het tweede kwartaal van 2018 zal de nieuwe nota grondbeleid ter behandeling aan de raad worden aangeboden. De mogelijkheden om een deel van de extra investeringskosten te dekken met een deel van de eventuele actuele overschotten in het grondbedrijf zullen daarbij worden meegenomen. Zoals aangegeven tijdens de presentaties ter voorbereiding op de nieuwe nota grondbeleid, wordt daarbij gedacht aan een zelfde werkwijze zoals nu als uitgangspunt geldt bij tekorten. Dat betekent dat de helft van het overschot boven een weerstandsvermogen van 200% kan worden ingezet voor nader te definiëren sectorale doelstellingen en/of investeringen. Naast herstructuringsopgaven kan daarbij ook gedacht worden aan dekking voor een deel van de investering zoals het Strabrecht College.

Bij het vaststellen van de Kadernota in juli, willen wij de mogelijkheden, waartoe in het kader van de nota grondbeleid is voorgesteld of besloten, inzetten voor een verlaging van de nu voorgestelde verhoging van de jaarlijkse dotatie in de reserve IHP. Dit betekent concreet dat de mogelijke bijdrage vanuit het grondbedrijf in één keer wordt verrekend met de extra investeringskosten waardoor de jaarlijkse dotatie lager wordt.

Wat willen we bereiken
Een duurzaam, gezond en compact schoolgebouw waarin leerlingen zich optimaal kunnen ontwikkelen en veilig voelen. Daarnaast willen we bereiken dat het gebouw betaalbaar blijft voor het Strabrecht College op langere termijn.

Argumenten
1.1 Nieuwbouw – renovatie hoofgebouw / gebruik Westvleugel en gedeeltelijke nieuwbouw

Na het afwegen van de voor- en nadelen van de drie scenario's, is nieuwbouw zowel inhoudelijk als financieel voor zowel de gemeente als de school het beste scenario.

1.2 Noodzaak verhogen krediet
Op basis van het beschikbare krediet is er geen nieuwbouw te realiseren dat voldoet aan het bouwbesluit waardoor er sowieso een verhoging van het krediet noodzakelijk is om de nieuwbouw mogelijk te maken.

1.3 BENG wetgeving en gasloos
Aangezien de nieuwbouw in de periode valt dat de BENG wetgeving van kracht wordt en de gemeente dient te sturen op gebouwen zonder gas, zou het ambitieniveau van scenario 2 als minimale variant moeten gelden voor de nieuwbouw.

1.4 Gezond leefklimaat leerlingen en leerkrachten
Naast het voldoen aan de nieuwe eisen op basis van de BENG wetgeving, zijn extra maatregelen om het gebouw duurzaam te maken en te zorgen voor een gezond leefklimaat voor leerlingen en leerkrachten niet alleen sterk aan te bevelen, maar in een tijdperk van verduurzaming en volop aandacht voor een gezonde werk/leefomgeving in principe ook een basisvoorwaarde. Het zou een gemiste kans zijn om nu nieuwbouw te realiseren waarbij geen of te weinig aandacht wordt besteed aan een gezond leefklimaat. Dit maakt dat het ambitieniveau van scenario 3 als het meest passend kan worden aangemerkt.

1.5. Strategische visie gemeente Geldrop-Mierlo
Het ambitieniveau van scenario 4 sluit aan bij de strategische visie van de gemeente Geldrop-Mierlo, waarin is aangegeven dat de gemeente zorgdraagt voor een duurzame en veilige leefomgeving en waarin is aangegeven het belangrijk te vinden om goed en passend basis en voortgezet onderwijs in de gemeente Geldrop-Mierlo te hebben en te houden.

Kanttekeningen
2.1 Noodzaak verhogen krediet
Als gevolg van het verhogen van het krediet, zal de dotatie in de reserve IHP verhoogd moeten worden. Voor een periode van 26 jaar zal een extra beslag wordt gelegd op de gemeentelijke middelen.

Financiële paragraaf
Voor het uitvoeren van scenario 4 is een verhoging van de dotatie in de reserve IHP noodzakelijk van € 230.000,-- voor een periode van 26 jaar.
Wij stellen voor om deze kosten structureel ten laste te brengen van het begrotingssaldo vanaf jaarschijf 2020. Hieronder staan de gevolgen die dit heeft voor het begrotingssaldo (zie rood gearceerd)

	2018	2019	2020	2021	2022
Begrotingssaldo in MPB 2018-2021	**391.307**	**243.452**	**730.842**	**741.205**	**344.981**
Afronding	-1	0	-3	-1	0

Eerdere besluitvorming:					
Welzijnsvoorziening vergunninghouders	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000
Samenwerkingsagenda SGE	0	-15.745	-15.745	-15.745	-15.745
1e BW 2018 GGD Brabant-ZO	-44.112	-4.294	-4.294	-4.294	0
Cultuurmakelaar	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	0
1e tussentijdse rapp. 2018 (RB: alleen 2018)	-379.718	0	0	0	0
Totaal na RB 1e tussentijdse rapp. 2018	**-87.524**	**168.413**	**655.800**	**666.165**	**289.236**
Te verwachten besluitvorming:					
Nieuwbouw Strabrecht College	0	0	-230.000	-230.000	-230.000
Structurele effecten uit jaarrekening 2017	-86.000	-86.000	-86.000	-86.000	-86.000
Nog voor te leggen aan de raad:					
Niet gevoteerd in 1e tussentijdse rapp. 2018	0	-2.293.071	-2.331.303	-2.338.178	-2.196.007
Uitgangspuntennotitie:					
- Indexering	0	-237.000	-474.000	-711.000	-948.000
- Ontwikkeling gemeentefonds	308.470	2.220.233	3.267.772	4.062.741	5.669.405
- Actualisatie budgetten GR'en	0	-277.783	-333.892	-394.020	-522.647
Totaal	**134.946**	**-505.208**	**468.378**	**969.708**	**1.975.987**
- waarvan incidenteel	-322.201	-159.129	-77.991	-335.236	-175.588
- waarvan structureel	457.147	-346.079	546.369	1.304.944	2.151.575

Zoals blijkt uit het bovenstaande overzicht is het structurele begrotingssaldo voor alle jaren nog steeds positief. Omwille van de leesbaarheid zijn de begrotingswijzigingen die geen invloed hebben op het begrotingssaldo in het overzicht achterwege gelaten.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Na besluitvorming op dit voorstel, zal gestart worden met de volgende stappen in het proces en zal de nieuwbouw moeten plaats vinden binnen de financiële kaders van het gekozen scenario.

Planning

Na besluitvorming op dit voorstel, wordt de eerder gemaakte planning bijgesteld waarbij getracht wordt om het oponthoud als gevolg van het tekort aan krediet, zo klein mogelijk te maken. Dit vanwege de noodzaak om zo snel mogelijk in te kunnen trekken in een nieuw compact en betaalbaar gebouw. De eerste volgende stap in het proces zal in elk geval zijn om samen met de school het ruimtelijke programma van eisen vast te stellen en het opstarten van de aanbestedingsprocedure voor de architect. Dit laatste zal net zoals het bouwmanagement een Europese aanbestedingsprocedure worden met een langere doorlooptijd.

Communicatie
Na besluitvorming op dit voorstel, wordt er ten aanzien van de nieuwbouwplannen als onderdeel van het projectplan, een communicatieplan opgesteld.

Wat mag het kosten
Subsidie
Gedurende het bouwproces zullen periodiek de mogelijkheden van subsidie onderzocht worden. Met name op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen wordt er regelmatig een subsidiemaatregel opgesteld.

Duurzaamheid
In de genoemde scenario's varieert het ambitieniveau van duurzaamheid. Afhankelijk van het scenario dat gekozen wordt, is er sprake van een minimale of vergaande vorm van duurzaamheid. Onze voorkeur van scenario 3 draagt in elk geval bij aan een grote mate van duurzaamheid.

Burgerparticipatie
Het schoolbestuur is bouwheer en dus verantwoordelijk voor de bouw van het nieuwe gebouw. In het kader van communicatie, wordt de buurt betrokken bij de nieuwbouwplannen. Dit echter niet in adviserende vorm, maar in een raadplegende vorm.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen:
1. Onderzoeksnotitie KWK (is bijgevoegd);
2. Notitie Laride advies gehanteerde bouwkosten (is bijgevoegd);
3. Berichtgeving VNG.

Geldrop, 26 juni 2018

N.J.H. Scheltens
secretaris

B.H.M. Link
burgemeester