Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 654430
Zaaknummer: 807878

Houten, 22 augustus 2023

gemeente Houten

Onderwerp:
Nieuwbouw openbare basisschool De Velduil

Beslispunten:
1. Een extra krediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van De Velduil van € 3,2 miljoen incl. BTW en de aflopende netto structurele lasten van deze investering van € 85.201 incl. BTW (in het eerste jaar, 2026) ten laste te brengen van de meerjarenbegroting 2024-2027.

Samenvatting
Sinds het besluit over de beschikbaarstelling van het krediet voor de nieuwbouw van het schoolgebouw van de openbare basisschool De Velduil en de gymzaal van 12 januari 2021 heeft het schoolbestuur van het openbaar onderwijs het ontwerp voor de nieuwbouw van de school afgerond.

Op 15 februari 2022 heeft de raad de verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw voor de school. Als gevolg van een ingesteld beroep tegen deze verklaring heeft de bouw van de school vertraging opgelopen. Door de excessief gestegen bouwkosten in de afgelopen periode, is het reeds beschikbaar gestelde krediet niet meer afdoende om de nieuwbouw van De Velduil en gymzaal te realiseren. Aanpassing van het beschikbare krediet is daardoor onvermijdelijk.

Aanleiding
De stijging van de materiaal- en bouwkosten leidt ertoe dat het beschikbaar gestelde krediet voor de nieuwbouw van de openbare basisschool De Velduil en naastgelegen gemeentelijke gymzaal niet meer toereikend is. Als gevolg van de afgelopen bezwaar- en beroepsprocedure is er vertraging opgelopen waardoor nog niet eerder met de bouw is begonnen en zijn de bouwkosten in de tussentijd verder opgelopen.

Beoogd effect
De financiële middelen beschikbaar te stellen om over te gaan tot de realisatie van de nieuwbouw van de openbare basisschool De Velduil en gymzaal.

Argumenten per beslispunt
1.1 De bouw van De Velduil heeft vertraging opgelopen
Op 5 oktober 2021 heeft de raad de Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) afgegeven voor het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van het Kindcentrum De Velduil en een gymzaal aan het Eggeveld. Tegen dit besluit is door omwonenden op Eggeveld en Snoeksloot een zienswijze ingediend.

Op 15 februari 2022 heeft de raad unaniem de definitieve verklaring van geen bezwaar gegeven voor de gewijzigde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het Kindcentrum De Velduil en de gymzaal. Op grond van dit besluit hebben omwonenden beroep aangetekend bij de rechtbank. Daardoor heeft de bouw van de school verder vertraging opgelopen.

Voor de raadsvergadering van 15 februari 2022 is de raad geïnformeerd over de reeds opgelopen vertraging en de vertraging die daarboven wordt opgelopen door de beroepsprocedure, alsmede over de extra kosten die daarmee gepaard gaan.
Na het ingestelde beroep heeft de rechtbank op 17 januari 2023 het beroep ongegrond verklaard. Er is door de omwonenden geen hoger beroep ingediend.

1.2 Het oorspronkelijke krediet is niet meer toereikend voor de realisatie van het schoolgebouw.

Het oorspronkelijke krediet voor de nieuwbouw van de school en gymzaal van € 7.368.000 is vastgesteld op basis van het prijspeil 2020.
De daadwerkelijke bouwkosten zijn onder invloed van een aanhoudend grote vraag en een oplopende schaarste sinds 2020 excessief gestegen. Er lijkt voorlopig geen zicht op verbetering.
Op grond van de recent opgestelde stichtingskostenraming door het schoolbestuur (onderbouwd met een second opinion) bedraagt de overschrijding ten opzichte van het krediet zoals beschikbaar gesteld in de raadsvergadering van 12 januari 2021 een bedrag van € 3.2 miljoen incl. BTW
De totale investering voor de realisatie van de nieuwbouw voor De Velduil en de gymzaal wordt daarmee geraamd op € 10.568.000 incl. BTW.

Voor de nieuwbouw van de school en de gymzaal wordt de bouwkosten geraamd op € 9.969.000 incl. BTW.
De kosten voor de sloop van het huidige schoolgebouw en de gymzaal, het bouwrijp maken en inrichting, aanpassing en uitbreiding van de parkeerplaatsen zijn geraamd op € 450.000 incl. BTW. De sloop- en grondkosten en kosten realisatie/aanpassing parkeerplaatsen worden op basis van het definitief ontwerp van de school en omgeving geraamd en waren niet meegenomen in het besluit van 12 januari 2021.
Daarnaast moet rekening worden gehouden met de te maken kosten voor de tijdelijke en permanente huisvesting voor vleermuizen ad. € 82.000, de meerkosten voor het realiseren van een energie neutrale gymnastiekzaal ad. € 42.000 en het opnieuw aansluiten van de alarmmast ad. € 25.000.

1.3 De extra kosten voor realiseren van een Energie Neutraal Gebouw worden gedekt door vrijvallende uitgaven.

De kosten om in plaats van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren zijn geraamd op € 150.000 incl. BTW voor het schoolgebouw en € 42.000 incl. BTW voor de gymzaal. Om ENG te bereiken wordt het volledige dakoppervlak voorzien van zonnepanelen en wordt voor verwarming en koeling gebruik gemaakt van een warmtepomp.

Voor zowel de gymzaal als het schoolgebouw vallen de geraamde uitgaven voor gas en elektriciteit weg. Deze vrijvallende lasten worden ingezet om in de dekking te voorzien van jaarlasten voor de investering van BENG naar ENG.
Voor de gymzaal betreffen dat de lasten die zijn opgenomen in de gemeentebegroting en voor het schoolgebouw de lasten die het schoolbestuur dekt uit de rijksvergoeding die wordt ontvangen voor instandhouding van het schoolgebouw. De investering voor ENG van de gymzaal is in het extra krediet opgenomen. De kosten voor ENG van het schoolgebouw zijn niet in het krediet opgenomen, maar worden gedragen door het schoolbestuur.

1.4 De hoogte van het extra krediet is niet verder terug te brengen

Het ontwerp voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit, inclusief de aangescherpte eisen aangaande de ventilatie in het gebouw, alsmede aan de ambities en randvoorwaarden zoals vastgesteld in het raadsbesluit van 12 januari 2021.

De opzet van het ontwerp is een efficiënt en duurzaam gebouw. Door de compacte vorm is er minder gevel, de gevel is één van de duurste onderdelen. Bovendien heeft De Velduil als bouwheer het ontwerp, samen met de architect, geoptimaliseerd wat betreft de bouwkosten, constructie en installaties.

Goede onderwijshuisvesting is een belangrijke pijler onder goed en eigentijds onderwijs. Verdere bezuinigingen doen de duurzame kwaliteit van het gebouw teniet en komen niet ten goede aan de kwaliteit van het onderwijs. De noodzaak voor een extra krediet is niet het gevolg van het ontwerp en de uitvoering, maar van de excessief gestegen bouwkosten en de opgelopen vertraging als gevolg van een beroepsprocedure.

1.5 Tijdens de nieuwbouw van De Velduil worden de leerlingen ondergebracht in de vrijkomende locatie van de Montessorischool.

In het raadsbesluit van 12 januari 2021 is ervan uitgegaan de leerlingen van De Velduil tijdelijk te huisvesten in noodlokalen bij de school De Brug en in leegstaande lokalen van MFA Limes. Echter, met het vrijkomen van de Montessori locatie Oost zijn de noodlokalen niet meer noodzakelijk. Het vrijkomende Montessorigebouw ligt eveneens in Houten

Noordoost en is al zonder ingrijpende aanpassingen in gebruik genomen. Zoals gemeld bij de behandeling van de plaatsing van noodlokalen bij de school De Bijenkorf in de raad van 9 mei 2023, is het in 2021 beschikbaar gestelde krediet van € 288.000 incl. BTW voor de noodlokalen bij De Velduil, locatie De Brug, al vrijgevallen ten gunste van het begrotingssaldo 2022.

Kanttekeningen

1.1 Er is een reëel risico dat in de periode tussen beschikbaarstelling van het extra krediet en de aanbesteding extra prijsstijgingen plaatsvinden

De aanbesteding, en daaropvolgende gunning, zal starten na het beschikbaar stellen van het extra krediet. Met het oog op de huidige ontwikkelingen is het niet ondenkbaar dat, tussen het moment van het raadsbesluit en de aanbesteding/gunning van de bouw van de school, de bouwprijzen verder stijgen. De gunning vindt voor het eind van 2023 plaats. Binnen de post onvoorzien van de stichtingskostenraming kan de eventuele stijging van bouwkosten worden opgevangen. Mocht een prijsstijging meevallen dan wel achterwege blijven, dan wordt het krediet daarop aangepast.

Participatie

Voor de realisatie van het schoolgebouw en de gymzaal is het traject voor de omgevingsvergunning reeds doorlopen. Ten aanzien van de sloop van de gebouwen (voor het schoolgebouw in februari 2024 en de gymzaal na oplevering van de nieuwe gymzaal) zal de omgeving worden betrokken bij het opzetten van een veilige verkeersroute en heldere communicatielijnen met uitvoerende partijen.

Financiën en formatie

In hoofdstuk 3, financiële onzekerheden, van de perspectiefnota 2024 zijn de financiële gevolgen aangekondigd van de opgelopen vertraging en de sterk gestegen bouwprijzen.

Onderstaand worden de financiële consequenties samengevat:

Bouwkosten De Velduil (incl. BTW)	Beschikbaar krediet	Begrote Jaarlast 2026	Benodigd krediet	(Extra) krediet	Extra Jaarlast 2026	Nieuwe Totale Jaarlast	Netto effect van extra krediet
Bouw van de school/gymzaal	7.368.000		9.969.000	2.601.000			
Kosten sloop/bouwrijp/parkeerplaatsen	0		450.000	450.000			
Maatregelen beschermen vleermuizen	0		82.000	82.000			
Gymzaal naar ENG	0		42.000	42.000			-10.799
Herstel aansluiting alarmmast	0		25.000	25.000			
Totaal	**7.368.000**	**220.875**	**10.568.000**	**3.200.000**	**96.000**	**316.875**	**85.201**

Na de benodigde kredietuitbreiding van € 3.2 mln. incl. BTW bedragen de kapitaallasten gemiddeld € 265.000 incl. BTW per jaar (in het eerste jaar, 2026: € 316.875). In de meerjarenbegroting is al rekening gehouden met kapitaallasten (€ 220.875 in het eerste jaar, 2026) behorende bij de investering van € 7.368.000.
Als gevolg van de verhoging van de investering met € 3.2 miljoen stijgen de kapitaallasten in het eerste jaar, 2026, met € 96.000. De begrote energielasten van de gymzaal € 10.799 kunnen als dekking fungeren voor de investering in een energie neutrale gymzaal. Resumerend komen de aflopende netto structurele lasten ten laste van de meerjarenbegroting (€ 85.201 in het eerste jaar, 2026).

De afschrijvingslasten voor de nieuwbouw starten in 2026, het jaar na oplevering van het schoolgebouw.
Bij de beschikbaarstelling van de kredieten op grond van het raadsbesluit van 12 januari 2021 zijn de afschrijvingslasten behorende bij de investering voor de nieuwbouw van De Velduil vanaf 2023 opgenomen in de gemeentebegroting. Omdat de oplevering van de nieuwbouw plaats vindt in 2025 start de afschrijving van de nieuwbouw pas in begrotingsjaar 2026. Daardoor vallen de kapitaallasten die zijn opgenomen in de begroting voor het jaar 2025 van € 216.000 vrij. De lasten opgenomen voor 2023 en 2024 zijn al vrijgevallen bij vaststelling van de begroting 2023.

Communicatie

Het schoolbestuur krijgt de schriftelijke bevestiging van het beschikbaar stellen van het extra krediet. Na de gunning van de bouw wordt het krediet in termijnen aan het schoolbestuur beschikbaar gesteld.

Voortgang

Na het beschikbaar stellen van het extra krediet zal het schoolbestuur overgaan tot de aanbesteding van de sloop van de huidige gebouw en de nieuwbouw van het schoolgebouw en de gymzaal. De sloop van het schoolgebouw is gepland in februari 2024. Tot het moment van de sloop wordt voor de beveiliging en behoud van het schoolgebouw gebruik gemaakt van een huisoppasdienst.
De huidige gymzaal wordt pas afgebroken als de nieuwe gymzaal is opgeleverd. De capaciteit van de huidige gymzaal is noodzakelijk voor het geven van gymnastiekonderwijs en de verhuur aan verenigingen in de avonduren en weekenden. Bovendien biedt het dak van de toestellenberging van de huidige gymzaal ruimte aan de tijdelijke huisvesting voor vleermuizen.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 22 augustus 2023

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris,	de burgemeester,
A.J. Barink	G.P. Isabella

Bijlagen

1. Ontwerp nieuwbouw De Velduil

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Ria Frowijn
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 654430

Onderwerp
Nieuwbouw openbare basisschool De Velduil

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2023 gelezen en besluit:

1. Een extra krediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van De Velduil van € 3,2 miljoen incl. BTW en de aflopende netto structurele lasten van deze investering van € 85.201 incl. BTW (in het eerste jaar, 2026) ten laste te brengen van de meerjarenbegroting 2024-2027.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 26/28 september 2023.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

C.M.S. Visser

de voorzitter,

G.P. Isabella