Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	OBC Bemmel en Sporthal
Portefeuillehouder	N.T.P. Hubers en A. Slob
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-763609

Beslispunten

1. Het resterende investeringsbudget zoals opgenomen in bijlage 1 beschikbaar te stellen voor de realisering van nieuwbouw OBC Bemmel;
2. Het investeringsbudget zoals opgenomen in bijlage 1 te verhogen en beschikbaar te stellen voor de realisering van nieuwbouw OBC Bemmel;
3. Het investeringsbudget van € 6.349.000 beschikbaar te stellen voor de realisering van Sporthal Bemmel;
4. Het investeringsbudget van € 2.200.000 beschikbaar te stellen voor de locatiegebonden kosten voor nieuwbouw OBC Bemmel en Sporthal Bemmel.
5. De kapitaallasten voortvloeiend uit het structurele deel (€ 880.000) van de locatiegebonden kosten conform de Kadernota 2024 ten laste te brengen van de stelpost loon- en prijsontwikkeling.
6. Het incidentele deel (€ 1.320.000) te dekken uit de te reserveren restant stelpost loon- en prijsontwikkeling 2023 en volgende jaren

Inleiding

Op 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat in de eerste termijn (2019-2023) vier scholen in aanmerking komen voor renovatie of nieuwbouw.
Voor het project OBC Bemmel, locatie de Heister is het concept Definitief Ontwerp (DO) afgerond. De volgende stap is de Technisch Ontwerpfase en het aanbesteden van het project. Daartoe dient een investeringsbudget te worden vastgesteld.
Daarnaast is in het IHP opgenomen dat bij het OBC Bemmel een overdekte sportvoorziening komt van 3 gymzalen. Dit ter vervanging van de huidige sporthal aan de Heister. Op 21 april 2021 heeft de gemeenteraad het college verzocht om te onderzoeken wat de meerkosten zijn van het realiseren van een sporthal ten opzichte van 3 gymzalen. Deze kosten zijn nu in beeld, waarmee we de gemeenteraad vragen voor extra budget.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de afspraken gemaakt in het IHP waarbij OBC Bemmel en de Sporthal twee projecten uit de eerste tranche zijn om zo zorg te dragen voor goede schoolgebouwen en sportvoorzieningen in onze gemeenten.

Argumenten

1.1/2.1 Dit bedrag is extra nodig om de school te kunnen bouwen.
Voor de toelichting wordt verwezen naar de geheime bijlage 1. Deze bijlage wordt vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de griffier. Een openbare aanbesteding wordt georganiseerd, waarbij een aanbestedingsrisico bestaat wanneer het totale investeringsbudget openbaar zou worden gemaakt.

3.1 Er is extra investeringsbudget nodig om de sporthal te kunnen bouwen
Het geïndexeerde bedrag voor drie gymzalen uit het IHP bedraagt € 3.900.000. Het budget uit het IHP voor het realiseren van drie gymzalen is, vergelijkbaar met de school, bepaald op basis van een te laag normbedrag. Voor een budget van € 3.900.000 is het niet (meer) mogelijk om drie gymzalen te realiseren. Eerder is aangegeven dat er met een extra budget van € 1.391.539 een sporthal gerealiseerd kan worden. Inclusief indexering is het extra budget voor een sporthal opgelopen naar € 1.606.302 (+ € 214.763). Ook bij het bepalen van het extra budget voor het realiseren van een sporthal is gerekend met te lage normeringsbedragen.
Het compenseren van te lage (oude)normbedragen (IHP en sporthal) vraagt om een extra budget van € 993.698. Hiermee komt te totale investeringsbudget uit op € 6.500.000 (zie tabel 3.3).

3.2 We kiezen voor een sporthal i.p.v. 3 gymlokalen.
De wetgeving geeft aan dat de gemeente voor het Voortgezet Onderwijs bewegingsonderwijs dient te faciliteren. Het OBC heeft op basis van het leerlingenaantal, naast de gymzaal in de huidige locatie de Essenpas, recht op capaciteit van 3 sport zaaldelen om passend bewegingsonderwijs te geven.
Mede om deze accommodatie zo optimaal mogelijk te kunnen benutten, naast het onderwijsgebruik, is gekozen voor de bouw van een sporthal. Hierdoor kunnen andere gebruikers van de huidige sporthal in het OBC gebruik blijven maken van een goede sportvoorziening. De te bouwen sporthal zal voldoen aan de eisen van de diverse sportbonden waardoor ook wedstrijdsporten mogelijk worden. Dat is in de huidige sporthal, die qua hoogte en breedte niet voldoet aan de eisen, niet mogelijk.

3.3 Het bedrag voor de sporthal sluit aan op de Kadernota 2024.
In de Kadernota 2024 is een bedrag opgenomen van € 6.500.000.

Overzicht budgetten sporthal			
Begroot budget conform IHP (geïndexeerd naar 1-1-2023)			€ 3.900.000
Meerkosten Sporthal t.o.v. 3 gymzalen (conform Informatienota 20-4-2021) (€ 4.750.771 - € 3.359.232)		€ 1.391.539	
Indexering op € 1.391.539 (1-9-2020/1-1-2023)	€ 214.763		
In raming IHP is uitgegaan van te lage (oude)normbedragen	€ 993.698		
Meer nodig om een Sporthal te realiseren	⇨	€ 1.208.461	
Subtotaal		⇨	€ 2.600.000
Totaal benodigd investeringsbudget			**€ 6.500.000**
Reeds gevoteerd voorbereidingsbudget			€ 151.000
Aanvullend te voteren			**€ 6.349.000**

4.1. Voor de locatiegebonden kosten zijn nog geen middelen gereserveerd.
Belangrijke reden hiervoor is dat de locatiegebonden kosten per school verschillend zijn en voorafgaand aan een project niet zijn in te schatten. Wanneer bijvoorbeeld sprake is van tijdelijke huisvesting, nemen de locatiegebonden kosten sterk toe. In de doorrekening bij het OBC Bemmel en de Sporthal Bemmel worden deze kosten geraamd op € 2.200.000.

Bij de nieuwbouw OBC Bemmel en Sporthal betreffen de locatiegebonden kosten o.a. het dempen van de vijverpartij rondom de Essenpas, het bouwrijp maken van de locatie, de inrichting van de openbare ruimte, de kosten van de bestemmingsplanprocedure.

5.1/6.1 *Hiermee leggen we vast hoe deze kosten uit de begroting worden gedekt.*
In de Kadernota 2024 is aangegeven hoe de locatiegebonden kosten structurele deel worden gedekt. Voor het incidentele deel is in de Kadernota 2024 gemeld dat in de begroting van 2024 hiervoor een dekkingsvoorstel wordt opgenomen. Nu de middelen van de locatiegebonden kosten worden gevraagd aan de raad, nemen we tegelijkertijd de dekking van deze locatiegebonden kosten mee in de besluitvorming.

Kanttekeningen

1/2/3/4. De financiën zijn gebaseerd op het huidige prijsniveau.
De financiële aspecten zoals in dit voorstel aangegeven zijn gebaseerd op raming van het huidige prijsniveau in de markt. Een aanbesteding zal in Q1 2024 uitgezet worden. Het definitieve benodigde budget is pas na aanbesteding bekend. Bij afwijkingen zal de gemeenteraad hierover geïnformeerd worden.

1/2. Hogere stichtingskosten als gevolg van een lagere bijdrage van schoolbesturen.
In het IHP is met de schoolbesturen afgesproken dat zij 10% van de kosten zullen bijdragen aan de stichtingskosten (Total Cost of Ownership). Volgens de onderwijsinspectie mogen schoolbesturen alleen bijdragen aan duurzaamheidsmaatregelen en exploitatie verlagende maatregelen. Een schoolbestuur mag niet 'investeren in stenen'. Sinds de vaststelling van het IHP in 2019 zijn de eisen vanuit het bouwbesluit strenger geworden. BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is nu de norm. De duurzaamheidsmaatregelen waar de school aan kan en mag bijdragen zijn daardoor lager geworden. Uit de doorrekening van het DO wordt de bijdrage van de school € 862.350.

In de Kadernota hebben we rekening gehouden met een lagere bijdrage van de scholen. De daadwerkelijke hoogte van de bijdrage wordt per project bepaald. In de Kadernota 2024 is ervan uitgegaan dat de gemeente 95% van de stichtingskosten betaalt.
Het schoolbestuur van OBC Bemmel levert naast de eigen bijdrage van € 862.350 een grote bijdrage aan onder andere nieuwe installaties en aanpassingen in de Essenpas, de aansluiting van de gebouwbeheerssysteem van de Essenpas op de nieuwbouw, nieuwe inrichting van het meubilair van de nieuwbouw en nieuwe Binaslokalen.

1/2/3. Er volgt nog een planologische procedure.
De locatie van de nieuwe school en sporthal moet nog worden ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp en vast te stellen bestemmingsplan. We streven ernaar dat in Q4 het bestemmingsplan door het college ter inzage gelegd worden.

3. We hebben al afspraken gemaakt met architecten en adviseurs
Voor de sporthal zijn voorbereidingskosten gemaakt die we schatten op circa € 200.000 en die niet kunnen worden toegerekend aan de nu voorgestelde sporthal (kosten architect, adviseurs, etc). Als het bedrag in beeld is komen we hiermee met een raadsvoorstel terug bij de jaarrekening van 2023.

4. Bij het IHP waren de locatiegebonden kosten voor nieuwbouw OBC Bemmel en de sporthal niet inzichtelijk.
In het IHP is geen rekening gehouden met locatiegebonden kosten. Deze waren eerder niet inzichtelijk; zij zijn nu inzichtelijk gemaakt. Dit budget is benodigd om bijvoorbeeld een deel van de vijverpartij te dempen om de bouw van de school en de sporthal mogelijk te maken, voor kosten bouwrijp maken, inrichting openbare ruimte, etc.

Financiën

In de Kadernota 2024 zijn voor de investeringen extra bedragen opgenomen. Samen met het in het IHP beschikbaar en tot 1-1-2023 geïndexeerde bedrag, is € 6.500.000 beschikbaar voor de realisatie van de sporthal.

Voor de school is dit uitgewerkt in bijlage 1 waar geheimhouding op ligt.

Voor de locatiegebonden kosten is in de Kadernota 2024 voor het OBC € 2.200.000 opgenomen. Geraamd is dat hiervan 60% incidenteel is en 40% structureel. De kapitaallasten voortvloeiend uit het structureel deel (€ 880.000) van de locatiegebonden kosten kunnen conform de Kadernota 2024 ten laste gebracht worden van de stelpost loon- en prijsontwikkeling.
Het incidenteel deel (€ 1.320.000) van de locatiegebonden kosten wordt gedekt uit de te reserveren restant stelpost loon- en prijsontwikkeling 2023 en volgende jaren

Communicatie en participatie

Na besluitvorming wordt het besluit in de eerst volgende stuurgroep OBC/sporthal en met de gebruikers van de sporthal besproken.
Het DO wordt in nauw contact met omwonenden van de school gecommuniceerd i.o.m. het OBC.

Voortgang

Na besluitvorming wordt eerst het ontwerpbestemmingsplan verder ingevuld en vindt met de huidige externe adviseurs overleg plaats over het beëindigen van hun werkzaamheden voor het onderdeel sporthal.
Verder wordt bezien hoe een mogelijke aanbesteding kan worden vormgegeven waarbij qua planning aansluiting zal plaatsvinden met het ontwerpproces voor het OBC-schoolgebouw.
Hierna wordt het Technisch Ontwerp verder uitgewerkt. Vanaf januari 2024 wordt een aanbesteding uitgezet voor een aannemer.

Bijlage

1. Investeringsbudgetten nieuwbouw OBC Bemmel (**GEHEIM**)
Geheimhouding in verband met de financiële belangen van de gemeente. Er wordt namelijk nog een aanbesteding georganiseerd en dan is het niet in het belang van de gemeente om de begrote en geschatte bedragen voor de nieuwbouw al openbaar te maken voordat partijen hierop mogen inschrijven (artikel 87 en 88 Gemeentewet jo. artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid).
2. Visualisatie OBC Bemmel
3. Fasedocument DO OBC Bemmel
4. Concept raadsbesluit
5. Raadsvoorstel

Bemmel, 11 juli 2023

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs