

Notitie ter opiniërende bespreking commissie Maatschappelijke Zaken

Datum vergadering:	12 september 2023
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Huisvesting basisschool Op Weg Vorstenbosch
Portefeuillehouder:	wethouder Maarten Everling

Heesch, juli 2023

Inleiding

Op 20 mei 2021 heeft uw gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs vastgesteld met daarin opgenomen dat een afweging dient te worden gemaakt tussen renovatie en vervangende nieuwbouw van basisschool Op Weg in Vorstenbosch. Dit vanwege de staat, het energiegebruik, de functionaliteit van het gebouw en het 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 daarvan is in oktober 2022 de opdracht gegeven aan Bindel BV om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden twee scenario's, te weten: renovatie dan wel vernieuwbouw van de school (scenario 1 en scenario 2). Dit haalbaarheidsonderzoek is afgerond en is eerder aan u ter kennisname overgelegd via een notitie ter informatie d.d. 13 juni jl. (reg.nr.: 37040/37121). Zoals aangekondigd in deze NTI leggen wij uw commissie bij deze de twee scenario's voor inclusief een derde, te weten volledige nieuwbouw.

De drie scenario's in schema

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;
3. Nieuwbouw; een compleet nieuw te bouwen school:
 - a. op de bestaande locatie; of
 - b. op een nieuwe locatie.

BEOORDELINGSMATRIX

	Bestaande bouw	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3a	Scenario 3b
Handhaven schoolgebouw 1937	+	+	+	-	○
Flexibiliteit-aanpasbaarheid gebouw	-	-	+/-	+	+
Comfort	-	+/-	+	+	+
Realisatie frisse scholen B	-	+/-	+	+	+
Investeringskosten		+	+/-	-	+/-
Exploitatiekosten	--	+/-	++	+++	+++
EnergieLabel	D	A+++	A+++	A+++	A+++

Vooraf: alle bedragen in deze notitie zijn incl. BTW.

Scenario 1: Renovatie

Voordelen

- De gehele school blijft gehandhaafd. De gehele uiterlijke verschijningsvorm blijft ongewijzigd.
- De locatie/ligging zijn uitstekend o.a. op het gebied van halen/brengen, speelplein, speeltuin/trapveld/beweegtoestellen, gymzaal, BSO.
- Het gaat om een energetische verbetering. Na renovatie wordt voldaan aan de belangrijkste ambities van de zgn. ambitielijst Frisse Scholen Klasse B (energiezuinigheid, luchtkwaliteit en comfort).
- De kostenraming voor dit scenario is ietwat goedkoper dan scenario 2 en naar alle waarschijnlijkheid, mede gelet op subsidiemogelijkheid, goedkoper dan scenario 3a en 3b.

Nadelen

- Bij eventuele toekomstige wijzigingen door onderwijsvernieuwing zijn constructieve ingrepen nodig. Aanpasbaarheid en flexibiliteit wijzigen dus niet t.o.v. de bestaande situatie.
- Om overige ambities te realiseren van de lijst Frisse Scholen Klasse B zijn in dit scenario meer aanpassingen nodig dan in geval van scenario 2.
- De beheer-, onderhoud en exploitatiekosten liggen na renovatie hoger dan in geval van vernieuwbouw (scenario 2) of nieuwbouw (scenario 3a en 3b).

Kosten

€ 5.388.873 prijspeil januari 2023 (incl. kosten tijdelijke huisvesting)

Mogelijkerwijs kan met behulp van de DUMAVA-regeling een aanzienlijke subsidie worden verkregen. Deze subsidie – bedoeld om eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet te komen in de kosten om te verduurzamen – kan wel oplopen tot 30% van de duurzaamheidsinvesteringen. We schatten de duurzaamheidsinvesteringen op ca. € 2.000.000,- waarmee de kosten ca. € 600.000,- lager kunnen uitvallen. Of de subsidie wordt toegekend is gezien de aard van de regeling (gemaximeerd en op basis van wie het eerst komt) onzeker. Uitgaande van toekenning op basis van deze ruwe schatting komen de kosten op: € 4.788.873

Scenario 2: Vernieuwbouw

Voordelen

- Het oorspronkelijke schoolgebouw uit 1937 blijft gehandhaafd.
- De locatie/ligging zijn uitstekend o.a. op het gebied van halen/brengen, speelplein, speeltuin/trapveld/beweegtoestellen, gymzaal, BSO.
- De door te voeren nieuwbouw (achterzijde) maken -toekomstige- aanpassingen van het gebouw vanwege bijvoorbeeld onderwijsvernieuwing eenvoudig realiseerbaar. Daarmee is het gebouw flexibel en toekomstbestendig.
- Het gaat om een energetische verbetering. Na vernieuwbouw wordt voldaan aan de belangrijkste ambities van de zgn. ambitielijst Frisse Scholen Klasse B (energiezuinigheid, luchtkwaliteit en comfort). Om te voldoen aan de overige ambities van de lijst Frisse Scholen Klasse B zijn in dit scenario minder aanpassingen nodig dan in geval van scenario 1.
- De beheer- onderhoud en exploitatiekosten liggen na vernieuwbouw lager dan in geval van renovatie (scenario 1).

Nadelen

- De kosten liggen ietwat hoger dan in geval van scenario 1.
- T.o.v. scenario 3a en 3b zullen de exploitatiekosten ietwat hoger liggen. Ook de mate van flexibiliteit/aanpasbaarheid is ietwat minder t.o.v. scenario 3a en 3b.

Kosten

€ 5.522.599, prijspeil januari 2023 (incl. kosten tijdelijke huisvesting en verhuizing)

Mogelijkerwijs kan met behulp van de DUMAVA-regeling een aanzienlijke subsidie worden verkregen. Deze subsidie – bedoeld om eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet te komen in de kosten om te verduurzamen – kan wel oplopen tot 30% van de duurzaamheidsinvesteringen. We schatten de duurzaamheidsinvesteringen op ca. € 2.000.000,- waarmee de kosten ca. € 600.000,- lager kunnen uitvallen. Of de subsidie wordt toegekend is gezien de aard van de regeling (gemaximeerd en op basis van wie het eerst komt) onzeker. Uitgaande van toekenning op basis van deze ruwe schatting komen de kosten op: € 4.922.599.

Scenario 3a: Nieuwbouw op huidige locatie

Voordelen

- Een compleet nieuwe school met alle praktische/functionele voordelen die daarbij horen. Qua flexibiliteit en aanpassing ook iets gunstiger dan scenario 2.
- De locatie/ligging zijn uitstekend o.a. op het gebied van halen/brengen, speelplein, speeltuin/trapveld/beweegtoestellen, gymzaal, BSO.
- Een school die volledig voldoet aan de ambitie lijst Frisse Scholen 2021 Klasse B.
- Beheer-, onderhoud- en exploitatiekosten zullen lager liggen dan in geval van scenario 1 en 2.

Nadelen

- Het ensemble van kerk, pastorie en schoolgebouw wordt niet in stand worden gehouden.
- De kosten van nieuwbouw op dezelfde locatie liggen veel hoger dan in geval van vernieuwbouw en renovatie. Dit komt door de bijkomende kosten van tijdelijke huisvesting elders ad € 1.022.450 (analoog aan rapport Bindels, scenario 1 en 2). Ook kan in geval van scenario 3 géén aanspraak worden gemaakt op de zgn. DUMAVA-subsidie. Hierdoor wegen de voordelen van nieuwbouw zoals benoemd nauwelijks op tegen het nadeel zoals benoemd, namelijk het verdwijnen van het aanzicht van de school (uw motie d.d. 07 juli 2022). Naar alle waarschijnlijkheid zal het bouwen van een compleet nieuwe school dus veel duurder uitpakken dan renovatie (scenario 1) of vernieuwbouw (scenario 2).

Kosten

€ 5.556.912 prijspeil juni 2023 excl. kosten tijdelijke huisvesting en verhuizing. De kosten van tijdelijke huisvesting bepalen we, analoog aan rapportage Bindel op € 1.022.450 waarmee de totale kosten zijn: € 6.579.362.

Scenario 3b: Nieuwbouw op locatie elders

Voordelen

- Een compleet nieuwe school met alle praktische/functionele voordelen die daarbij horen. Qua flexibiliteit en aanpassing ook iets gunstiger dan scenario 2.
- Een school die volledig voldoet aan de ambitie lijst Frisse Scholen 2021 Klasse B.
- Beheer-, onderhoud- en exploitatiekosten zullen lager liggen dan in geval van scenario 1 en 2.
- In vergelijking met scenario 3a: bij nieuwbouw op een andere locatie kunnen kosten voor tijdelijke huisvesting worden bespaard.

Nadelen

- Onzekerheid over de toekomstige invulling van het bestaande schoolgebouw (herontwikkel-potentieel, slopen)
- Onduidelijkheid over nieuwe locatie/ligging. De huidige voordelen het gebied van halen/brengen, speelplein, speeltuin/trapveld/beweegtoestellen, gymzaal, BSO vallen mogelijk weg.

- De kosten van nieuwbouw op locatie elders liggen in beginsel redelijk in lijn met de kosten van vernieuwbouw en renovatie waardoor de voordelen van nieuwbouw zoals benoemd nauwelijks opwegen tegen het nadeel zoals benoemd, namelijk het verdwijnen van het aanzicht van de school (uw motie d.d. 07 juli 2022). Máár in geval van scenario 3 kan géén aanspraak worden gemaakt op de zgn. DU-MAVA-subsidie. Naar alle waarschijnlijkheid zal het bouwen van een compleet nieuwe school daarom veel duurder uitpakken dan renovatie (scenario 1) of vernieuwbouw (scenario 2).

Kosten¹

€ 5.556.912 prijspeil juni 2023

Zienswijzen schoolbestuur en dorpsraad

Het schoolbestuur opteert voor scenario 2.

“In geval van vernieuwbouw is er de mogelijkheid om meer binnen de exploitatiekosten te werken. Dit is bij renovatie zeker niet het geval. Ook de functionaliteit is beter dan in geval van renovatie. Omdat het schoolbestuur zich realiseert dat een school van de samenleving is en dat het voor de gemeenschap van belang is dat de school als zodanig in stand blijft, is scenario drie voor het bestuur geen goede optie.”

De dorpsraad opteert ook voor scenario 2.

“Het uiterlijk/de buitenkant van de school blijft intact en dat is heel wezenlijk. Vervolgens zorgt scenario 2 er voor dat de binnenkant up to date is en het meest aansluit bij belangrijke uitgangspunten zoals functionaliteit en beheersing exploitatiekosten. Daarbij dient wel het uitgangspunt te zijn dat er zoveel mogelijk authentieke elementen binnen het huidige gebouw behouden blijven.”

Financiën

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3a	Scenario 3b
Kosten	€ 5.388.873	€ 5.522.599	€ 5.556.912	€ 5.556.912
Kosten tijdelijke verhuizing/huisvesting	Incl.	Incl.	€ 1.022.450	-
-/- Subsidie	€ 600.000	€ 600.000	-	-
Kosten totaal	€ 4.788.873	€ 4.922.599	€ 6.579.362	€ 5.556.912
Afschrijvingslasten	€ 191.555	€ 123.065	€ 160.164 excl. grondkn	€ 134.602 excl. grondkn
Afschrijvingstermijn	25 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar

¹ Bindel heeft scenario 1 en 2 doorerekend. Sors Adviesgroep heeft scenario 3 doorerekend. Adviseurs Bindel en Sors Adviesgroep hebben met elkaar afstemming gehad over de te gebruiken getallen/grootheden. Dit ter voorkoming van de zgn. appels met peren. De getoonde bedragen/berekeningen geven een belangrijke duiding maar, afhankelijk van uw keuze, zal een nadere uitwerking/doorrekening plaatsvinden. Zo zijn bijvoorbeeld t.a.v. scenario 3b geen bedragen opgenomen voor eventuele herbestemming/herontwikkelpotentieel (opbrengst) of eventuele sloop (kosten) of verhuizing (kosten). Mede gelet op de motie zoals door uw raad aangenomen hebben we dergelijke mogelijk opbrengsten c.q. kosten nu niet opgenomen.

In de begroting hebben we een investeringsbudget gereserveerd van € 3.600.000,- o.b.v. een afschrijvings-termijn van 40 jaar, dit is een bedrag van € 90.000 aan afschrijvingskosten. We hebben rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 40 jaar omdat op het moment van de reservering van het budget het nog niet duidelijk was of het nieuw/verbouw of renovatie werd. Voor renovatie en verbouwing moeten we, o.b.v. de financiële verordening, rekening houden met een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Voor vernieuwbouw geldt dat het gebouw op nieuwbouw niveau gebracht wordt en dan geldt een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Vooralsnog zijn we er vanuit gegaan dat we op de kosten voor tijdelijke huisvesting moeten afschrijven. Bij de definitieve votering zal er afstemming plaatsvinden met de accountant of deze kosten ook ten laste van de reserve mogen brengen. Indien dit mogelijk is zou dit voor de scenario's 1 en 2 een verlaging van de afschrijvingslasten betekenen van € 40.898 en voor scenario 3a een verlaging van € 25.561.

In scenario 3b is geen rekening gehouden met een opbrengst uit eventuele herbestemming. Deze opbrengsten worden volgens het Besluit begroting en verantwoording als incidentele opbrengsten gezien en leiden dus niet tot een verlaging van de afschrijvingslasten.

Verantwoordelijkheid gemeente versus verantwoordelijkheid schoolbestuur:

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting basisonderwijs. Gemeenten krijgen hiervoor elk jaar een bijdrage uit het Gemeentefonds. Schoolbesturen zijn vervolgens verantwoordelijk voor het onderhoud van het schoolgebouw. Dit maakt het mogelijk om met het schoolbestuur het gesprek aan te gaan over een bijdrage van het schoolbestuur aan de (ver-)bouwplannen. Vóór 12 september zal met het schoolbestuur hierover het gesprek worden gevoerd. Tijdens de commissie-behandeling zullen wij u daar nader over informeren.

Vraagstelling aan commissie Maatschappelijke Zaken

Naar aanleiding van het bovenstaande vernemen wij graag uw zienswijze. Mogen wij van u vernemen:

- welk scenario voor u het meest wenselijk is om nader uit te werken?
- welk(e) scenario('s) voor u niet bespreekbaar is (zijn)?
- welke kaders/uitgangspunten u mee wilt geven voor de verdere uitwerking?

Vervolg

Na de opiniërende bespreking zal het gekozen scenario nader uitgewerkt worden waarna definitieve besluitvorming door uw gemeenteraad kan plaatsvinden. We schatten in dat het proces van verdere uitwerking ca. 6 maanden in beslag zal nemen. Dat betekent dat we het moment van besluitvorming verwachten in zomer 2024.

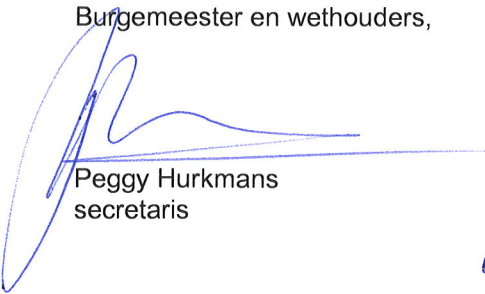
Over de DUMAVA-subsidie:

Hier zit tijdsdruk op. De subsidie wordt op 18 september a.s. opengesteld. Het is op basis van volgorde-lijkheid met een plafond. Kortom, van groot belang dat die subsidie direct wordt aangevraagd. Vooruitlopende op uw beraad en zienswijze, is de keuze gemaakt om deze subsidie-aanvraag in gang te zetten. Mocht achteraf blijken dat de aanvraag niet nodig was geweest (gelet op besluitvorming door de gemeenteraad), dan kan de aanvraag altijd nog worden ingetrokken.

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

- BS Op Weg haalbaarheidsonderzoek Bindel 20230421
- Kostenraming scenario 3 d.d. 20230613 door Sors Adviesgroep

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Antoine Walraven
waarnemend burgemeester