Voorstel aan de raad

Nummer: 25.456

Portefeuille:	D.A. Grimbergen
Programma:	4 Onderwijs
Taakveld:	4.2 Onderwijshuisvesting

Onderwerp: Nieuwbouw Wissellocatie

Voorgesteld besluit

1. Een zogenoemde ‘wissellocatie’ te realiseren in Zuiderhage die de komende jaren kan worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van startende scholen in Lelystad en die op de langere termijn kan worden benut voor de permanente huisvesting van een basisschool;
2. Dit gebouw te realiseren conform scenario 2 “beperkte kinderopvang (BSO)” van drie onderzochte alternatieven voor het realiseren van ruimte voor kinderopvangactiviteiten in het gebouw;
3. Voor de realisatie van de wissellocatie conform het onder beslispunt 2 genoemde scenario de volgende investeringskredieten beschikbaar te stellen:
    a. €14.502.639,- onder materiële vaste activa bedrijfsgebouwen ten behoeve van het gebouw.
    b. €1.530.000 onder materiële vaste activa gronden en terreinen voor de aankoop van de benodigde grond.
4. De dekking voor de kapitaallasten die gepaard gaan met de investeringskredieten onder 3 voor de realisatie van de wissellocatie ad. € 277.967 (gebouw) en € 3.825 (grond) aflopend per jaar vanaf 2029, te vinden in de hiervoor bij de kadernota 2026-2029 gereserveerde middelen;
5. Het restant van de voor de wissellocatie bij de kadernota 2026-2029 gereserveerde middelen ad. € 46.118,- aflopend per jaar vanaf 2029 te laten vrijvallen als onderdeel van de actualisatie van het IHP bij de programmabegroting 2027-2030.
6. Passend bij de duurzame, groene wijk Zuiderhage wordt biobased gebouwd en daarmee wordt afgeweken van het vastgestelde kwaliteitsniveau “groen en onderscheidend” als onderdeel van het beleidskader onderwijshuisvesting 2019.
7. Bij de programmabegroting 2027-2030 een voorstel tegemoet te zien voor de dekking van de structurele juridische en economische eigenaarslasten en gebruikerslasten van jaarlijks € 430.771,71 incl. BTW per 2029 en dit voorstel dan als onontkoombaar te beschouwen.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

- Concept IHP Jaarprogramma 2025-2026

Inleiding

Met het oog op de groei van de stad en de daarmee gepaard gaande toenemende behoefte aan onderwijs in de stad, is in het kader van het IHP Jaarprogramma 2024-2025 besloten om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van het realiseren van een ‘wissellocatie’ in de stad. De beschikbaarheid van een wissellocatie geeft de mogelijkheid om tijdig huisvesting te kunnen bieden aan nieuw te starten scholen. Daarmee kan worden voorkomen dat voor deze scholen hoeft te worden geïnvesteerd in (kostbare) tijdelijke huisvesting.

Het uitgevoerde onderzoek heeft geresulteerd in een programma van eisen voor een flexibel inzetbaar schoolgebouw, inclusief gymzaal, dat, op de langere termijn kan worden ingezet voor de permanente huisvesting van een basisschool. De Wissellocatie wordt gerealiseerd in Zuiderhage, een duurzame, groene wijk en is bedoeld als flexibel, biobased gebouw dat zowel primair als voortgezet onderwijs kan huisvesten.
Het programma van eisen is uitgewerkt in drie scenario’s waarvan er één geen extra ruimte voor kinderopvangactiviteiten omvat. Het tweede scenario houdt rekening met ruimte voor een beperkt kinderopvangprogramma (alleen bso: buitenschoolse opvang) en het derde scenario met ruimte voor zowel kinderopvang als bso. Voor de wissellocatie is ruimte beschikbaar in Zuiderhage, buurtschap 6.

Voorgesteld wordt om de wissellocatie te realiseren conform het tweede scenario.

Argumenten

1. Een zogenoemde ‘wissellocatie’ te realiseren in Zuiderhage die, de komende jaren kan worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van startende scholen in Lelystad en die op de langere termijn kan worden benut voor de permanente huisvesting van een basisschool

1.1 De Wissellocatie voorkomt kostbare tijdelijke huisvesting en biedt een structurele oplossing.
Door de komst van veel nieuwe woningen in de gemeente wordt een toename verwacht van aanvragen tot het stichten van nieuwe scholen. Om te voorkomen dat deze scholen tijdelijk gebruik moeten maken van dure, tijdelijke huisvesting, biedt de Wissellocatie een passende, tijdelijke oplossing totdat de definitieve huisvesting gereed is. Wanneer de behoefte aan tijdelijke huisvesting afneemt, kan de Wissellocatie worden ingezet als permanente onderwijshuisvesting. De Wissellocatie betreft een permanent gebouw voor 60 jaar.

1.2 Het gebouw is flexibel inzetbaar voor verschillende typen onderwijs.
Door de Wissellocatie flexibel te ontwerpen, kan het eenvoudig worden aangepast aan veranderende onderwijsbehoeften, zoals groei of krimp van leerlingaantallen, verschuivingen tussen primair en voortgezet onderwijs, of de komst van nieuwe onderwijsvormen. Dit voorkomt leegstand en dure verbouwingen, en zorgt ervoor dat het gebouw altijd efficiënt gebruikt kan worden. Zo wordt de Wissellocatie maximaal benut en blijft het gebouw waardevol, ongeacht hoe de onderwijsbehoefte zich ontwikkelt.

1.3 Het is wenselijk om bij de Wissellocatie een gymzaal 1.3 te realiseren.
Door het bouwen van de gymzaal naast de school, kan de onderwijstijd efficiënter worden ingezet. De voorkeur vanuit het onderwijs is dat gymzalen een 1.3 omvang hebben, dit is ook conform het beleidsuitgangspunt. De nieuw te bouwen gymzaal sluit aan bij de onderwijskundige voorkeur qua omvang en de technische verplichtingen rondom duurzaamheid. De gymnastiekzaal zal zodanig moeten worden ontworpen, dat de zaal door externen gebruikt kan worden tijdens of buiten de schooluren. Voor het eventueel toekomstig gebruik van verenigingen kan de gymzaal worden verhuurd door het sportbedrijf.

2. Dit gebouw te realiseren conform scenario 2 “beperkte kinderopvang (BSO)” van drie onderzochte alternatieven voor het realiseren van ruimte voor kinderopvangactiviteiten in het gebouw

2.1 Behoefte aan kinderopvangvoorziening in de Wissellocatie
Een belangrijke afweging betreft de vraag of kinderopvang moet worden meegenomen in het ontwerp van de Wissellocatie. Door nu al rekening te houden met verschillende scenario’s (geen kinderopvang, alleen BSO, of volledige kinderopvang inclusief BSO), kan flexibel worden ingespeeld op toekomstige behoeften en ontwikkelingen in de wijk.

2.2 Primair onderwijs is wettelijk verplicht om BSO te regelen als ouders dat wensen.
Tegenwoordig maakt gemiddeld 40% van de kinderen in de basisschoolleeftijd gebruik van BSO. Het ligt voor de hand als je start met onderwijs dat gelijktijdig de vraag naar BSO ontstaat. Door BSO in hetzelfde gebouw aan te bieden wordt voorzien in deze behoefte en worden reisbewegingen naar een andere opvanglocatie door organisaties en ouders voorkomen

2.3 Om de doorlopende leerlijn te behouden moet de kinderopvang mee verhuizen met de school
Samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang is van belang voor een doorlopende leerlijn. Omdat een school tijdelijk gehuisvest is, kan de kinderopvangorganisatie ook alleen tijdelijk worden gehuisvest. Dit vergroot de kans op leegstand als kinderopvang geen gebruik wil maken van de ruimte of niet bereid is om kostendekkende huur te betalen.

2.4 *Het scenario inclusief volledige kinderopvang is complex en risicovol qua exploitatie*
Hoewel dit scenario voorziet in een brede maatschappelijke behoefte en een doorlopende ontwikkellijn mogelijk maakt, brengt het ook risico’s met zich mee. De benodigde ruimte is aanzienlijk groter, wat leidt tot hogere bouwkosten. Daarnaast is er geen garantie dat een kinderopvangorganisatie de ruimte direct wil of kan benutten, wat kan leiden tot leegstand of financiële tekorten. Ook vraagt dit scenario om een hoge mate van flexibiliteit en afstemming tussen kinderopvang en onderwijs, wat juridisch en organisatorisch complex kan zijn.

3.a t/m b. Voor de realisatie van de wissellocatie conform het onder beslispunt 2 genoemde scenario de volgende investeringskredieten beschikbaar te stellen:
a. €14.502.639,- onder materiële vaste activa bedrijfsgebouwen ten behoeve van het gebouw.
b. €1.530.000 onder materiële vaste activa gronden en terreinen voor de aankoop van de benodigde grond.

3.a t/m b.1 Voorgesteld krediet reeds in de begroting opgenomen
In het concept Jaarprogramma 2025-2026 staat de Wissellocatie opgenomen. Via het IHP Jaarprogramma is, na besluitvorming hierover bij de kadernota 2026-2029, in de begroting rekening gehouden met een voorlopige reservering voor de benodigde middelen voor de realisatie van de Wissellocatie. Voor de benodigde investering in het gebouw is in het Jaarprogramma uitgegaan van een bedrag van € 16.908, 800,-. Daarnaast is voor grond en bouwrijp maken uitgegaan van een benodigde investering van €1.530.000. De gevraagde kredieten passen binnen de eerdere ramingen en de bij de kadernota 2026-2029 beschikbaar gestelde middelen voor de bijbehorende kapitaallasten.

3.a. t/m b. 2. Voorbereid op toekomstige uitbereiding van het onderwijs
Met het beschikbaar stellen van de benodigde kredieten zijn we voorbereid op de toekomstige uitbreiding van het onderwijs door de verwachte groei van Lelystad en worden hoge kosten voor tijdelijke huisvesting voorkomen.

4. De dekking voor de kaptaallasten die gepaard gaan met de investeringskredieten onder 3 voor de realisatie van de wissellocatie ad. € 277.967 (gebouw) en € 3.825 (grond) aflopend per jaar vanaf 2029, te vinden in de hiervoor bij de kadernota 2026-2029 gereserveerde middelen;

4.1 Met dit besluit kan direct worden gestart met de uitvoering van het project
Zoals aangegeven onder argument 3.a t/m b.1 zijn op basis van de besluitvorming over het IHP Jaarprogramma 2025-2026 bij de kadernota 2026-2029 reeds de benodigde middelen in de begroting opgenomen.

5. Het restant van de voor de wissellocatie bij de kadernota 2026-2029 gereserveerde middelen ad. € 46.118,- aflopend per jaar vanaf 2029 te laten vrijvallen als onderdeel van de actualisatie van het IHP bij de programmabegroting 2027-2030.

5.1 Het geraamde budget is hoger
Door te kiezen voor scenario 2 vallen de kosten voor de realisatie van het gebouw lager uit dan eerder verwacht. Hierdoor is de bij de kadernota 2026-2029 beschikbaar gestelde begrotingsruimte niet volledig benodigd. Deze actualisatie wordt betrokken bij de programmabegroting 2027-2030 als onderdeel van de actualisatie van het IHP.

6. Passend bij de duurzame, groene wijk Zuiderhage, wordt biobased gebouwd en daarmee wordt afgeweken van het vastgestelde kwaliteitsniveau “groen en onderscheidend” als onderdeel van het beleidskader onderwijshuisvesting 2019

6.1 *Een biobased schoolgebouw sluit aan bij de waarden en ambities van Zuiderhage: duurzaam, circulair, gezond en toekomstgericht.*
De kracht van het nieuwe stadsdeel ligt in de balans tussen stedelijk wonen en de natuur. Daarnaast wordt in Zuiderhage ingezet op circulair bouwen en klimaatadaptatie en energieneutraal wonen.

7. Bij de programmabegroting 2027-2030 een voorstel tegemoet te zien voor de dekking van de structurele juridische en economische eigenaarslasten en gebruikerslasten van jaarlijks € 430.771,71 incl. BTW per 2029 en dit voorstel dan als onontkoombaar te beschouwen.

7.1. *De Wissellocatie krijgt wisselende gebruikers*
De Wissellocatie biedt een passende, tijdelijke oplossing totdat de definitieve huisvesting van een nieuwe school gereed is. Vanwege de wisselende gebruikers blijft de Wissellocatie in eigendom van de gemeente met de bijbehorende lasten.

7.2 Baten nog niet opgenomen
De baten vanuit (kostendekkende) huur van zowel het schoolgebouw als de gymzaal kunnen niet in de begroting worden opgenomen, omdat de gebruiker niet bekend is en daarmee de baten onzeker zijn. Met elke gebruiker wordt een overeenkomst aangegaan over de gebruikerskosten. Wanneer de behoefte aan tijdelijke huisvesting afneemt, kan de Wissellocatie worden ingezet als permanente onderwijshuisvesting en het eigendom worden overgedragen waarmee de juridische en economische eigenaarslasten overgaan naar de nieuwe eigenaar.

Kanttekeningen

1. Er is geen garantie dat het gebouw direct nodig is bij oplevering, afhankelijk van woningbouwplanning.
Er is geen garantie dat het gebouw direct nodig is bij oplevering, omdat de daadwerkelijke vraag naar schoolhuisvesting sterk afhankelijk is van de voortgang van de woningbouwplanning. Als de bouw van nieuwe woningen vertraging oploopt of anders verloopt dan verwacht, kan het zijn dat het aantal

leerlingen (en daarmee de behoefte aan een nieuwe school) later toeneemt dan gepland. Hierdoor bestaat het risico dat de wissellocatie na oplevering tijdelijk leegstaat of onderbenut wordt. Dit vraagt om flexibiliteit in het gebruik van het gebouw, zodat het – indien nodig – tijdelijk kan worden ingezet voor andere onderwijshuisvestingsdoeleinden of maatschappelijke functies, totdat de vraag naar schoolhuisvesting daadwerkelijk ontstaat.

2. De ontwikkeling van de bouwprijzen kan invloed hebben op het aanbestedingsresultaat
Het begrote budget voor de nieuwbouw is gebaseerd op het door de raad vastgestelde normbedrag per m^2. Dit budget is taakstellend. Onduidelijk is nog of dit budget na aanbesteding van de nieuwbouw voldoende is. Dat moet blijken uit de aanbesteding.

Financiën

In het IHP Jaarprogramma 2025 staan de volgende investeringskosten opgenomen voor de wissellocatie:
Kosten grond en bouwrijp maken € 1.530.000,-
Kosten gebouw wissellocatie € 16.908.800,-

Totale investering exclusief kosten grond en bouwrijp maken:

- Scenario 1 – Onderwijs, gym exclusief kinderopvang: € 13.905.792,26 inclusief btw.
- Scenario 2 – Onderwijs, gym inclusief 1 ruimte BSO: € 14.502.638,55 inclusief btw.
- Scenario 3 – Onderwijs, gym inclusief kinderopvang: € 16.020.527,16 inclusief btw.

Voor deze nieuw te stichten school is het leerlingenaantal van 400 leerlingen voor p.o. aangehouden, omdat de wissellocatie uiteindelijk een permanente huisvesting wordt met kinderopvang. Er zijn verschillende scenario's die zorgen voor verschillende omvang en kosten.

	Scenario 1 Exclusief kinderopvang	**Scenario 2 1 ruimte buitenschoolse opvang**	**Scenario 3 Inclusief kinderopvang en buitenschoolse opvang**
Flex school in m^2	2.211	2.211	2.211
Gym in m^2	612	612	612
Kinderopvang in m^2	0	0	495
BSO in m^2	0	83	0
Totaal in m^2	2.823	2.906	3.318

De kapitaallasten die voortvloeien uit het benodigde krediet van € 14.502.639,- bedraagt € 277.967 voor het gebouw vanaf 2029. De kapitaallasten zijn daarna conform lineaire afschrijving. De rentekosten voor de grond bedragen € 3.825,- per jaar.

Voor de jaarlijkse exploitatielasten van de wissellocatie (€430.771,71 incl. btw) per 2029 is op dit moment geen dekking aanwezig in de gemeentelijke begroting. Bij instemming op de voorgestelde besluitvorming zal bij de programmabegroting 2027-2030 een voorstel ingediend worden voor de dekking van de structurele juridische en economische eigenaarslasten en gebruikerslasten welke als onontkoombaar zal worden beschouwd.

Vervolg

Na goedkeuring door de raad kan het project Wissellocatie opgestart worden.

Bijlagen

- Startnotitie
- Programma van Eisen

Lelystad, 4 november 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*