

Voorstel aan de raad

Nummer: 20

Portefeuille: Jeugdzorg, onderwijs, emancipatie en integratie, kunst en cultuur en gemeentelijk vastgoed
Programma: 4 Onderwijs
Taakveld: 4.2 Onderwijshuisvesting

Onderwerp:
Nieuwbouw MFA in de Botter

Vorgesteld besluit

1. Een krediet ter grootte van €11.266.880 beschikbaar te stellen voor de bouw van MFA in de Botter.
2. De ontvangen verzekeringsgelden - ter grootte van €3.182.350 – als dekkingsbijdrage aan te wenden voor de nieuwbouw van basisschool De Schakel, als onderdeel van deze MFA.
3. De jaarlijkse kapitaallasten ter grootte van €222.829 met ingang van 2024 te dekken via:

a. Reeds via IHP gereserveerde kapitaallasten	€133.273
b. Huurbaten Stichting Go! kinderopvang	€60.119
c. Huurbaten Icare	€18.985
d. Huurbaten Aeres	€10.452

Urgentie Raad

De raad heeft op 15 december 2020 een amendement aangenomen, waarin de keuze is gemaakt voor een scenario met een multifunctionele accommodatie (MFA), inclusief huisvesting voor Welzijn, Icare (consultatiebureau), gecombineerd met een Integraal Kind Centrum (IKC) bestaande uit huisvesting voor christelijke basisschool de Schakel, huisvesting voor kinderopvang en een gymzaal 1,3.

Daarnaast is met uw raad afgesproken het voorstel voor nieuwbouw voor MFA in de Botter zo spoedig mogelijk ter besluitvorming voor te leggen.

Samenvatting

De gemeente Lelystad heeft een grote opgave als het gaat om de vernieuwing van de onderwijsgebouwen in de stad. Veel van de bestaande schoolgebouwen in de stad zijn in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw gebouwd, in de tijd van opbouw en snelle groei van de stad. De gebouwen uit die tijd voldoen in toenemende mate niet meer aan de eisen van deze tijd. Zowel voor wat betreft technische eisen als functionele eisen.

Het afgelopen decennium is, met de realisatie van nieuwe gebouwen voor het (voortgezet) speciaal onderwijs, het voortgezet onderwijs en een aantal MFA's, al een flinke slag geslagen in de vernieuwing van de schoolgebouwen in de stad. Voor de resterende vernieuwingsopgave heeft de raad van de gemeente Lelystad in 2019 het Meerjarenperspectief onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs vastgesteld. Dit plan betreft de gefaseerde herbouw of renovatie van de schoolgebouwen die nog uit de beginjaren van de stad zijn. 'Havendiep' is het eerste project dat wordt uitgevoerd in het kader van het meerjarenperspectief. Het betreft de vervangende nieuwbouw van de gebouwen van christelijke basisschool De Schakel en de openbare dalton basisschool De Tjalk. Voor MFA in de Botter, waarin basisschool De Schakel wordt gehuisvest is nu het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt.

Het ontwerp komt tegemoet aan het amendement dat de gemeenteraad op 15 december 2020 heeft aangenomen om een MFA te realiseren, waarin naast de school ook huisvesting voor Welzijn, Icare (consultatiebureau), kinderopvang en een gymzaal 1,3 (30% groter dan een normale gymzaal) wordt gerealiseerd.

Al enkele jaren is er vanuit de wijkbewoners sterk de behoefte om in stadsdeel zuidwest een laagdrempelige voorziening te realiseren. Deze behoefte is meegenomen in de ontwikkeling van MFA in de Botter. Hierdoor is er op 2 plekken in het stadsdeel ruimte voor informatie (sociaal wijkteam), ontmoeting, bewonersinitiatieven en lichte ondersteuning (buurtkamer), zoals in de andere stadsdelen reeds het geval is.

Het ontwerp komt daarnaast tegemoet aan de ambitie van de raad om 'groene en onderscheidende' schoolgebouwen te realiseren.

Voorgaande besluitvorming

Meerjarenperspectief onderwijshuisvesting juli 2019.

Inleiding

Het is de wettelijke taak van de gemeente om te zorgen voor 'voldoende en adequate' onderwijshuisvestingsvoorziening voor het primair, speciaal en voortgezet onderwijs in de stad. In het kader daarvan heeft de raad op 9 juli 2019 het meerjarenperspectief onderwijshuisvesting voor het primair onderwijs vastgesteld. Onderdeel van dit besluit is de vervanging van basisschool de Schakel voor een nieuw gebouw. Dit (sub)project vormt samen met het project basisschool De Tjalk, het project Havendiep.

In 2019 is basisschool de Triangel afgebrand. De leerlingen van de voormalige Triangel zijn grotendeels terecht gekomen op basisschool de Schakel. De nieuwbouw van MFA in de Botter wordt gerealiseerd op de plaats van de voormalige Triangel. Van de verzekering ontvangt de gemeente in totaal €3.182.350 ten behoeve van de nieuwbouw van de basisschool.

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad het volgende amendement ten aanzien van MFA in de Botter aangenomen:

1. Te kiezen voor scenario (B): een multifunctionele accommodatie (MFA) met daarin de huisvesting voor Welzijn, Icare (consultatiebureau), gecombineerd met een Integraal Kind Centrum (IKC) bestaande uit huisvesting voor christelijke basisschool de Schakel, huisvesting voor kinderopvang en een gymzaal 1,3.
2. Aan deze keuze de voorwaarde te verbinden dat het aantoonbaar moet zijn dat dit uit betrokken taakvelden gefinancierd kan worden zonder hierbij op onderdelen nieuwe bezuinigingsopgaven

op te werpen. Indien binnen dit kader optie B. niet haalbaar blijkt, dient verdere vertraging te worden beperkt en het college alsnog over te gaan tot uitwerking van optie A.

Al enkele jaren is er vanuit de wijkbewoners sterk de behoefte om in stadsdeel zuidwest een laagdrempelige voorziening te realiseren. Deze behoefte is meegenomen in de ontwikkeling van MFA in de Botter. Hierdoor is er op 2 plekken in het stadsdeel ruimte voor informatie (sociaal wijkteam), ontmoeting, bewonersinitiatieven en lichte ondersteuning (buurtkamer), zoals in de andere stadsdelen reeds het geval is.

De raad heeft voor deze investering een voorlopig krediet vastgesteld in de programmabegroting 2022 – 2025. Het reeds gereserveerde investeringskrediet bedraagt €5.517.360 en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten maken onderdeel uit van de meerjarenraming. Daarnaast is er €3.182.350 beschikbaar vanuit de eerder genoemde verzekeringsgelden. Deze middelen worden als dekkingsbijdrage in mindering gebracht op de totaal te activeren investering.

Nadat het hierboven genoemde amendement door de raad is aangenomen is gestart met het ontwerpproces. Op dit moment ligt er een voorlopig ontwerp. Voor het voorlopig ontwerp is een aantal kaders meegegeven, te weten:

- Maximaal 1456 m2 voor de school;
- Maximaal 562 m2 voor de gymzaal 1,3;
- Maximaal een investeringskrediet van €2.000.000 voor huisvesting van stichting Welzijn.

Met inachtneming van deze uitgangspunten bedragen de kosten van het voorlopig ontwerp in totaal € 11.266.880. Dit bedrag is met inbegrip van de benodigde investering in vierkante meters van GO kinderopvang en Icare ter grootte van in totaal €2.870.000. De kapitaallasten die voortvloeien uit deze investering zijn budgettair neutraal van karakter, aangezien deze worden gedekt door een kostendekkende huurvergoeding.

Doel

- Voldoen aan de wettelijke zorgplicht om te voorzien in voldoende en adequate onderwijshuisvesting voor de scholen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs in Lelystad.
- Het realiseren van nieuwbouw voor basisschool de Schakel in een MFA, tezamen met een grote gymzaal, een IKC en huisvesting voor de stichting Welzijn Lelystad en Icare.

Argumenten

1. Een krediet ter grootte van €11.266.880 beschikbaar te stellen voor de bouw van MFA in de Botter.

1.1 Er is behoefte aan extra m2 vanwege de groei van de stad.

Op basis van de leerlingenprognose 2021-2040 bedraagt de minimaal te realiseren omvang van het schooldeel van het gebouw voor basisschool de Schakel 1246 m2. Op basis van een hoger dan geprognosticeerde verwachte groei is op verzoek van het schoolbestuur van De Schakel evenwel rekening gehouden met een omvang van 1456 m2. Verwacht wordt dat De Schakel tot dit leerlingenaantal groeit doordat:

- De belangstelling van leerlingen uit o.a. de Botter zal toenemen als gevolg van de verhuizing van openbare basisschool De Triangel.
- De toenemende druk op de scholen in Havendiep als gevolg van de groei van Warande.
- De aantrekkingskracht van het nieuwe gebouw.

1.2 Er wordt binnen het krediet voorzien in een 1,3 gymzaal die ook voor het voortgezet onderwijs in te zetten is.

De laatste 15 jaar hebben de gemeente Lelystad en het basisonderwijs de keuze gemaakt om bij nieuwbouw van een MFA een 1,3 gymzaal (312 m2) met een hoogte van 5,5m te realiseren in plaats van een standaard 1,0 gymzaal (252 m2). De voordelen van een 1,3 gymzaal zijn:

- De bewegingsonderwijs inhoud en werkwijze binnen het basisonderwijs: hierbij is leidend dat basisschoolkinderen zich bewegend ontwikkelen. Om succes en plezier te ervaren is een zaal die beweegruimte biedt een vereiste.
- er wordt in meerdere bewegingssituaties (4-6) tegelijkertijd gewerkt.

- veiligheid: er zijn steeds grotere groepen binnen het basisonderwijs, met kinderen die ook steeds groter worden. Per kind is voldoende beweegruimte.
- een 1,3 gymzaal is ook voor het voortgezet onderwijs passend (Aeres): zij kunnen hun onderwijsprogramma inclusief examenprogramma optimaal aanbieden.
- een 1,3 gymzaal is voor sportverenigingen, buurtclubjes en incidentele gebruikers interessanter om te huren dan de standaard 1,0 zaal: ook bij hen is meer ruimte een groot voordeel.

De gymzaal is voor ongeveer de helft van de week bezet door de school. Daarnaast kan Aeres gebruik maken van deze gymzaal voor de andere helft van de week. Zij kunnen met de lessen aansluiten bij het continuurooster van basisschool de Schakel. Aeres betaalt voor het gebruik van de gymzaal een stichtingskosten- en exploitatievergoeding.

1.3 In het ontwerp is rekening gehouden met de ambitie om groen en onderscheidend te bouwen.

Bij het ontwerpen van de nieuwbouw van MFA in de Botter is rekening gehouden met de ambitie van de gemeente om groen en onderscheidend te bouwen. Zo wordt het gebouw energieneutraal gebouwd (ENG), gasloos en wordt voor de schoolfunctie voldaan aan de eisen van frisse scholen klasse B. Deze eisen gaan verder dan het huidige bouwbesluit. Tevens wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en wordt het gebouw constructief flexibel gebouwd, zodat het ook in de toekomst geschikt kan blijven voor het geven van onderwijs en/of andere doeleinden.

2. De ontvangen verzekeringsgelden - ter grootte van €3.182.350 – als dekkingsbijdrage aan te wenden voor de nieuwbouw van basisschool De Schakel, als onderdeel van deze MFA.

2.1. Nieuwbouw van basisschool binnen MFA in de Botter kan gedeeltelijk gefinancierd worden vanuit ontvangen verzekeringsgeld

In 2019 is basisschool de Triangel afgebrand. De leerlingen van de voormalige Triangel zijn grotendeels terecht gekomen op de Schakel. De nieuwbouw van MFA in de Botter wordt gerealiseerd op de plaats van de voormalige Triangel. Van de verzekering ontvangt de gemeente in totaal €3.182.350 ten behoeve van de nieuwbouw van een school. Deze middelen worden als dekkingsbijdrage in mindering gebracht op de totaal te activeren investering.

3. De jaarlijkse kapitaallasten ter grootte van €222.829 met ingang van 2024 te dekken via:

a. Reeds via IHP gereserveerde kapitaallasten	€133.273
b. Huurbaten Stichting Go! kinderopvang	€60.119
c. Huurbaten Icare	€18.985
d. Huurbaten Aeres	€10.452

3.1 Dekking voor kapitaallasten is beschikbaar

Er is een bedrag ter grootte van €3.182.350 beschikbaar vanuit de te ontvangen verzekeringsgelden, naar aanleiding van de brand in De Triangel. Deze verzekeringsgelden worden in mindering gebracht op de investering, als bijdrage in de bouwkosten van de nieuw te bouwen school. Na aftrek van deze bijdrage resteert een op de balans te activeren bedrag ter grootte van €8.085.530. De kapitaallasten die hieruit voortvloeien bedragen gemiddeld €222.829 per jaar, gerekend over de totale levensduur. Deze kapitaallasten kunnen gedekt worden via de reeds via het IHP gereserveerde middelen en de inkomsten uit verhuur.

Kanttekeningen

De nieuwe MFA in de Botter vormt het hart van de wijk en zoekt zijn aansluiting het bestaande winkelcentrum. De MFA wordt een gebouw waar verschillende functies zoals onderwijs, sporten en samenkomen centraal staan. Het gebouw is zo ontworpen dat het gericht op het winkelcentrum een open en uitnodigende uitstraling heeft. Binnen de huidige compositie van omliggende gebouwen vormt de locatie van GO! Kinderopvang hierin een fysieke blokkade.

Doordat GO! Kinderopvang participeert in de ontwikkeling van MFA in de Botter verliest het huidige pand zijn functie. Door de aansluiting van MFA in de Botter op het wijkcentrum is het wenselijk dat het gebouw na functie verlies gesloopt wordt.

Daarnaast kan hierdoor de groene zone die langs het water loopt aangesloten worden op de speelzone die nu gesitueerd is in de wijk. Hierdoor creëren we ruimtelijke groene zone die de wijk inkomt waar deze nu onderbroken wordt het huidige gebouw van GO! Kinderopvang.

In 1994 is het voormalige wijkcentrum van het Havendiep aan GO! Kinderopvang verkocht met het eerste recht van terugkoop. Voor deze koop en het eerste recht van terugkoop zijn er afspraken gemaakt welke op papier staan. Dit zijn de volgende afspraken:

- Maximaal 450.000 gulden (= € 204.201)
- Minus de afschrijving
- Plus gedane investeringen en verbeteringen.

Voor de aankoop van het pand en de grond van GO zijn wij nog in gesprek. De kosten van terugkoop – en sloop en aankoop grond van het pand van GO zijn nog niet bekend en worden derhalve als PM meegenomen.

Ten aanzien van de huur aan GO, Icare en Aeres zijn we conform de wet gebonden aan huurcontracten bij bedrijfsmatige huur van maximaal 5 + 5 jaar. De huurcontracten kunnen dus niet voor de volledige looptijd van de levensduur worden afgesloten en dit brengt risico's met zich mee.

De uiteindelijke exploitatiekosten van MFA in de Botter worden meegenomen bij de begrotingscyclus 2023.

Het budget dat nu is begroot, is een taakstellend budget. Onduidelijk is nog of dit budget na aanbesteding van MFA in de Botter voldoende is.

Financiën

Op basis van het voorlopig ontwerp, is er een raming gemaakt van de kosten van de nieuwbouw. De hoogte van de investering komt in totaliteit uit op een bedrag ter grootte van €11.266.880. Uw raad wordt gevraagd om dit bedrag als investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de bouw van MFA in de Botter.

Er is een bedrag ter grootte van €3.182.350 beschikbaar vanuit de te ontvangen verzekeringsgelden, naar aanleiding van de brand in De Triangel. Deze verzekeringsgelden worden in mindering gebracht op de investering, als bijdrage in de bouwkosten van de nieuw te bouwen school. Na aftrek van deze bijdrage resteert een op de balans te activeren bedrag ter grootte van €8.085.530. De kapitaallasten die hieruit voortvloeien bedragen gemiddeld €222.829 per jaar, gerekend over de totale levensduur.

Het hierboven genoemde bedrag van €8.085.530 is inclusief de benodigde investering voor GO kinderopvang en Icare ter grootte van €2.870.000. De jaarlijkse kapitaallasten die voortvloeien uit deze investering worden volledig opgevangen uit de jaarlijkse inkomsten uit verhuur.

De jaarlijks uit deze investering voortvloeiende kapitaallasten starten in het jaar nadat het gebouw is opgeleverd en bedragen gemiddeld €222.273 per jaar met ingang van 2024. Dekking van deze kapitaallasten vindt plaats via:

Reeds via IHP gereserveerde kapitaallasten	€133.273
Huurbaten Stichting Go! kinderopvang	€60.119
Huurbaten Icare	€18.985
Huurbaten Aeres	€10.452

Na bovenstaande besluitvorming resteert er nog zo'n €302.830 binnen het reeds gereserveerde investeringskrediet. Deze middelen kunnen eventueel later nog ingezet worden, bijvoorbeeld voor aankoop en sloopkosten van het pand van GO, waarover nog gesprekken worden gevoerd.

Vervolg

Na goedkeuring door uw raad van het krediet voor de nieuwbouw van MFA in de Botter kan het project weer verder opgepakt worden en kan het voorlopig ontwerp verder worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp.

Bijlagen

-

Lelystad, 14 december 2021

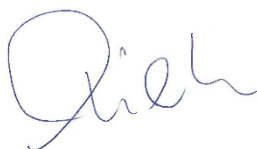
Het college van de gemeente Lelystad,

de loco secretaris,



C.J. Schelling

de burgemeester,



A.E.H. Baltus