

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 322558
Zaaknummer: 729742

Houten, 24 november 2020



Onderwerp:

Financiering nieuwbouw scholen De Velduil, Van Harte School en Montessorischool

Beslispunten:

1. Een aanvullend krediet van € 7.051.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de realisatie van nieuwbouw ten behoeve van basisschool De Velduil en de netto lasten van de totale investering (eerste jaar € 212.000) te dekken uit de hiervoor gereserveerde middelen in de begroting;
- 2.1 een aanvullend krediet van € 6.371.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de realisatie van nieuwbouw voor de basisschool Van Harte School en de netto lasten van de totale investering (eerste jaar € 150.000) te dekken uit de hiervoor gereserveerde middelen in de begroting;
- 2.2 in de separate besluitvorming over de Visie Oude Dorp te oordelen over de mogelijkheid van huisvesting van Kunst na Arbeid (KNA) in de nieuwbouw van de Van Harte School;
3. een aanvullend krediet van € 5.840.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de realisatie van nieuwbouw voor de basisschool Montessori en de netto lasten van de totale investering (eerste jaar € 147.000) te dekken uit de hiervoor gereserveerde middelen in de begroting;
4. een budget van € 288.000 ter beschikking te stellen voor tijdelijke huisvesting van basisschool De Velduil en de huurlasten te dekken uit de hiervoor gereserveerde middelen in de begroting en de lasten die de gereserveerde middelen te boven gaan (in 2021: € 41.143 en 2022: € 24.468) ten laste te brengen van het begrotingssaldo;
5. de vrijkomende gebouwen (incl. grond) van Montessori Vikingenpoort en Korenmolen en het gebouw (incl. grond) van De Brug zo mogelijk per 31 december 2022 over te dragen aan de Grondexploitatie en de vrijvallende lasten per 1 januari 2023 in te zetten ter dekking van de lasten van de investeringen voor de nieuwbouw van de drie scholen.

Samenvatting

De schoolbesturen hebben de onderzoeken naar de toekomstige onderwijshuisvesting van de drie scholen afgerond. De financiële gevolgen van de benodigde investering per school zijn op voorhand verwerkt in de door de raad op 27 oktober 2020 vastgestelde begroting 2021.

De raad wordt gevraagd de financiële middelen ter beschikking te stellen voor de nieuwbouw van De Velduil, Van Harte School en Montessori.

Aanleiding

Op grond van het Strategisch Huisvesting Plan Onderwijsaccommodaties 2016-2020 hebben de schoolbesturen de huisvestingsmogelijkheden van de fusiescholen Van Harte School, De Velduil (Klaverij Vier/De Brug) en de realisatie van een unilocatie voor het Montessorionderwijs geconcretiseerd. In een bijpraatavond met de raad op 15 september 2020 is de stand van zaken met raadsleden gedeeld.

Met de beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten (raadsbesluit 28 mei 2019) zijn de schoolbesturen in de gelegenheid gesteld het onderzoek te doen naar de toekomstige huisvesting. Daarbij hebben de schoolbesturen rekening gehouden met de in het raadsbesluit opgenomen ambities/randvoorwaarden.

Beoogd effect

De financiële middelen beschikbaar te stellen om over te gaan tot de realisatie van nieuwbouw voor de scholen De Velduil, Van Harte School en Montessori.

Argumenten per beslispunt

- 1.1 *De nieuwbouw van De Velduil inclusief gymzaal vindt plaats op de huidige locatie in De Velden.*

Op 1 augustus 2019 zijn de openbare basisscholen Klaverij Vier en De Brug gefuseerd. Het schoolbestuur heeft de locatie van Klaverij Vier aangewezen als de locatie voor de nieuwe fusieschool, De Velduil. Dit schoolgebouw met gymzaal uit 1983 vertoont zowel op bouwkundig, onderwijskundig als installatietechnisch gebied tekenen van veroudering. De aan de school vast



322558

gebouwde gymnastiekzaal voldoet eveneens technisch en functioneel niet meer aan de eisen zoals die op dit moment gelden volgens de regels van de KVLO (Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding). De gymzaal wordt nog optimaal gebruikt, zowel overdag door het onderwijs als in de avond door (sport)verenigingen. In het ruimteaanbod van de binnensportaccommodaties is deze gymzaal onmisbaar. Met de keuze voor nieuwbouw van de school kan de gymzaal niet op de huidige plek en vorm worden behouden.

In 2023 mag het schoolgebouw als afgeschreven worden beschouwd. Voor de Velduil is onderzoek gedaan naar zowel renovatie en uitbreiding van het huidige gebouw als naar een volledige nieuwbouw. Daartoe heeft aanbesteding van een architect plaatsgevonden. De conclusie is dat renovatie met uitbreiding van het gebouw maar een marginaal lagere investering (- € 80.000) vergt dan nieuwbouw. Vooral ten aanzien van het behalen van duurzaamheidseisen vergt een renovatie extra middelen. De nieuwbouw van zowel het schoolgebouw als de gymnastiekzaal levert de school zowel functioneel als ruimtelijk de meest optimale onderwijshuisvesting op.

Het nieuwe gebouw gaat, onderbouwd door de laatste leerlingenprognose, ruimte bieden aan 340 leerlingen. Tevens wordt de huisvesting van Kind en Co opgenomen in het schoolgebouw voor de peuteropvang.

Het leegkomende gebouw van De Brug is eigendom van de gemeente. Het perceel komt beschikbaar voor herontwikkeling. Besluitvorming over de bestemming hiervan vindt via een separaat voorstel plaats.

1.2 Aanvullend krediet is nodig voor de kosten van nieuwbouw van De Velduil minus het voorbereidingskrediet.

De nieuwbouwkosten worden geraamd op € 7.368.000 incl. BTW. De raad heeft een voorbereidingskrediet van € 317.000 beschikbaar gesteld.

2.1 De nieuwbouw van de Van Harte School inclusief gymzaal vindt plaats op de huidige locatie op het Oude Dorp.

De Van Harte School is tot stand gekomen na de fusie tussen de RK-basisscholen De Bengelbongerd en de Heilige Familieschool. De fusieschool gebruikt de locatie van de Familieschool voor het geven van onderwijs. Het gebouw en het terrein van de Bengelbongerd is sinds 2017 weer gemeentelijk eigendom. Het schoolgebouw in het Oude Dorp stamt grotendeels uit 1955. Het gebouw is afgeschreven en aan vervanging toe.

Voor de Van Harte School is aansluiting gezocht met het project herziening Visie Oude Dorp. De locatie biedt ruimte voor bredere benadering van onderwijs, kinderopvang, sport en cultuur op één locatie. Voor het daarnaast nog toevoegen van woningen op deze locatie is fysiek te weinig ruimte.

Het schoolbestuur heeft in haar onderzoek zowel de 0-variant (renovatie) als variant 1 (een multifunctioneel centrum) berekend. Een renovatie zou ca. € 300.000 goedkoper zijn, maar dit weegt niet op tegen de grote voordelen van nieuwbouw. Het huidige gebouw wordt als technisch matig ervaren, is niet duurzaam en ook niet flexibel. Er is sprake van een ongunstige verhouding tussen bruto en netto ruimte (vanwege de brede gangen), waardoor het gebouw voor het primaire onderwijsproces ook onvoldoende functioneel is.

De aan de school vast gebouwde gymnastiekzaal, de oudste van Houten, voldoet eveneens technisch en functioneel niet meer aan de eisen zoals die op dit moment gelden volgens de regels van de KVLO (Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding). De gymzaal wordt nog optimaal gebruikt, zowel overdag door het onderwijs als in de avond door (sport)verenigingen. In het ruimteaanbod van de binnensportaccommodaties is deze gymzaal onmisbaar. Met de keuze voor nieuwbouw van de school kan de gymzaal niet op de huidige plek en vorm worden behouden.

Het nieuwe gebouw gaat, onderbouwd door de laatste leerlingenprognose, ruimte bieden aan 240 leerlingen. In het gebouw is een gymzaal opgenomen. Tevens biedt het gebouw ruimte aan Kind en Co voor peuter- en kinderopvang.

2.2 Er zijn mogelijkheden voor huisvesting van KNA in het schoolgebouw van de Van Harte School.

Onderzocht is welke mogelijkheden er zijn voor de huisvesting van Kunst na Arbeid (KNA) op de locatie. Er is hierdoor een hoge synergie in het gebruik van ruimten te behalen (aula school en oefenruimte KNA). Het schoolbestuur is positief over de huisvesting van deze culturele voorziening. In

combinatie met de kinderopvang en de gymnastiekzaal is sprake van een multifunctioneel kindcentrum. Hiermee speelt de onderwijshuisvesting een nadrukkelijke rol in de Visie Oude Dorp. Met de opname van de ruimte voor KNA in de Van Harte School kan een eerste stap worden gezet richting het vrijspelen van sociaal cultureel centrum De Grund en de mogelijke herontwikkeling van locatie binnen de Visie Oude Dorp. Daarbij is tevens rekening te houden met vervangende huisvesting voor de voedselbank, de andere gebruiker van De Grund. Hiervoor is een apart onderzoek opgestart. Via separate besluitvorming in het kader van de Visie Oude Dorp kan worden besloten tot huisvesting van KNA in de Van Harte School.

2.3 Aanvullend krediet is nodig voor de kosten van nieuwbouw van de Van Harte School minus het voorbereidingskrediet.

De nieuwbouwkosten worden geraamd op € 6.587.000 incl. BTW. De raad heeft een voorbereidingskrediet van € 216.000 beschikbaar gesteld.

3.1 De nieuwbouw voor de Montessorischool wordt gerealiseerd op de Weteringhoek.

Met het bestuur van de Montessorischool wordt al enige jaren het gesprek gevoerd over een nieuwe unilocatie ter vervanging van de nu in gebruik zijnde drie locaties. Het bestuur van het Montessorionderwijs heeft aangegeven vanuit onderwijskundige overwegingen en exploitatie technische overwegingen een unilocatie te prefereren.

Het aanwijzen van één van de bestaande locaties binnen de Rondweg van het Montessorionderwijs als de overblijvende unilocatie vergt een te grote aanpassing. Het Montessorionderwijs kent de gehele gemeente als voedingsgebied. Een ruime verdubbeling van de omvang van de locatie op de Korenmolen dan wel de Vikingenpoort en verdriedubbeling van de omvang van de locatie Limes leidt tot een te grote verkeersintensiteit terwijl de infrastructuur daar niet op is toegerust. Tevens zijn de schoollocaties te klein van omvang om een volledige unilocatie, al dan niet met aanbouw, te huisvesten.

Ten slotte pleit ook de onderwijskundige insteek voor een unilocatie, waarbij alle leerlingen op één locatie onderwijs krijgen.

Op de locatie De Wetering is ruimte voor een unilocatie gereserveerd. Het nieuwe gebouw gaat, onderbouwd door de laatste leerlingenprognose, ruimte bieden aan 350 leerlingen.

Deze locaties worden aan de onderwijsbestemming onttrokken. Dit maakt dat deze locaties herontwikkeld kunnen worden. De locatie Korenmolen ligt in het ontwikkelgebied Molenzoom van de Ruimtelijke Koers. Locatie Vikingenpoort is al in een eerder stadium beoordeeld op herontwikkeling voor woningbouw. Echter, het voorstel 'financiering nieuwbouw scholen' doet geen uitspraak over de toekomstige bestemming van deze ter beschikking van gemeente komende schoolgebouwen en -terreinen.

Besluitvorming over de bestemming hiervan vindt via een separaat voorstel plaats. De ruimte in MFA Limes blijft binnen de onderwijscapaciteit beschikbaar.

3.2 Aanvullend krediet is nodig voor de kosten van nieuwbouw van de Montessorischool minus het voorbereidingskrediet.

De nieuwbouwkosten worden geraamd op € 6.196.000 incl. BTW. De raad heeft een voorbereidingskrediet van € 356.000 beschikbaar gesteld.

4.1 Tijdens de periode van de bouwwerkzaamheden is tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

Voor zowel De Velduil als de Van Harte School geldt dat op een moment voor aanvang van de bouw, in welke vorm dan ook, tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. De Velduil blijft nog gebruik maken van de locatie De Brug, maar heeft daarbuiten ruimte nodig voor 8 groepen. Er is voor de school elders geen leegstaande ruimte beschikbaar. Voor de benodigde ruimte voor de 8 groepen is het plaatsen van tijdelijke huisvesting het enige alternatief. Een locatie in de nabijheid van het gebouw van De Brug heeft de voorkeur. De kosten voor het huren van een tijdelijke locatie worden geraamd op € 288.000.

De Van Harte School heeft geen andere locatie dan haar eigen schoolgebouw en dient dus tijdens de bouw volledig op een tijdelijke locatie onderdak te vinden. Deze vraag bestaat uit 9 groepen.

De Van Harte School kan zich vinden in het tijdelijk gebruik van de leegstaande schoolwoningen aan het Merantihout gedurende de bouwwerkzaamheden. Na dat gebruik zullen de schoolwoningen worden verbouwd tot individuele woningen en worden verkocht.

5.1 Van de vrijkomende locaties wordt de onderwijsbestemming beëindigd.

Na het beëindigen van de onderwijsbestemming van de gebouwen van Montessori Vikingenpoort en Korenmolen en het gebouw van De Brug komen deze locaties komen voor herontwikkeling in aanmerking. De locaties worden daarvoor overdragen aan de Grondexploitatie, inclusief de dan geldende boekwaarden. Dat kan naar verwachting per 31 december 2022. De vrijvallende afschrijvingslasten van deze locaties in de begroting 2023 en verder worden ingezet ter dekking van de kapitaallasten van de nieuwbouw van de drie onderwijsprojecten.

Kanttekeningen

1.1 t/m 3.1 De bouwkosten zijn gebaseerd op prijspeil 2020, terwijl de bouwkosten in 2021 mogelijk voor het eerst in jaren dalen als gevolg van de coronacrisis.

De in de begroting aangepaste jaarlasten zijn op het prijspeil van 2020 gebaseerd. Het resultaat van de eventuele daling van de bouwkosten zal zichtbaar worden na de aanbesteding van de bouw van de drie projecten.

Participatie

De schoolbesturen treden op als bouwheer voor de realisatie van de schoolgebouwen. Participatie is een belangrijk onderdeel in het proces naar die realisatie. Met de schoolbesturen wordt nauw overleg gevoerd en wordt gezamenlijk opgetreden richting buurt en betrokkenen. Schoolbesturen regelen de participatie. Wij ondersteunen de schoolbesturen en zien toe op de juiste vorm en de beste momenten.

Financiën en formatie

In de bepaling van de hieronder opgesomde netto jaarlasten behorende bij de investering is rekening gehouden met de vrijval van afschrijvingslasten vanwege de af te stoten gebouwen van Montessori Vikingenpoort en Korenmolen, en locatie De Brug. Ook is rekening gehouden met de kostendekkende te ontvangen vergoeding van Kind en Co voor de huisvesting van de kinder- en peuteropvang.

1. De Velduil

De investering voor de nieuwbouw wordt geraamd op € 7.368.000 incl. BTW. Dit bedrag is inbegrepen het voorbereidingskrediet ad € 317.000 zoals beschikbaar gesteld op 28 mei 2019. Hiermee is het beschikbaar te stellen aanvullende krediet bepaald op € 7.051.000.

De daarbij behorende netto jaarlast in het eerste jaar na oplevering (2023) bedraagt € 200.000. Dit is op basis van een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor het gebouw.

2. Van Harte School

De investering voor de nieuwbouw wordt geraamd op € 6.587.000 incl. BTW. Dit bedrag is inbegrepen het voorbereidingskrediet ad € 216.000 zoals beschikbaar gesteld op 28 mei 2019. Hiermee is het beschikbaar te stellen aanvullende krediet bepaald op € 6.371.325.

De uit de investering voortvloeiende netto jaarlast in het eerste jaar na oplevering (2023) bedraagt € 150.000. Dit is op basis van een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor het gebouw.

3. Montessori

De investering voor de nieuwbouw wordt geraamd op € 6.196.000 incl. BTW en inclusief de aankoop van de kavel. Dit bedrag is inbegrepen het voorbereidingskrediet ad € 356.000 zoals beschikbaar gesteld op 28 mei 2019. Hiermee is het beschikbaar te stellen aanvullende krediet bepaald op € 5.839.830.

De daarbij behorende netto jaarlast in het eerste jaar na oplevering (2023) bedraagt € 147.000. Dit is op basis van een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor het gebouw. Over de grondkosten wordt slechts rente berekend.

4. Huren tijdelijke huisvesting

De kosten voor het huren, inclusief plaatsing en verwijdering, van een tijdelijke locatie bedragen € 288.000 incl. BTW. De kosten van de exploitatie van de tijdelijke locatie zijn voor rekening van het schoolbestuur. De lasten komen ten laste van de vrijvallende afschrijvingslasten van de reeds in de begroting opgenomen jaarlasten voor de realisatie van de nieuwbouw van de school De Velduil. De lasten die deze gereserveerde middelen te boven gaan, in 2021 € 41.143 en in 2020 € 24.468, dienen ten laste te worden gebracht van het begrotingssaldo.

Overige exploitatielasten

De overige voor rekening van de gemeente komende exploitatielasten voor schoolgebouwen, verzekering en belastingen, worden na aanbesteding van de bouw separaat in de begroting 2023 opgenomen.

Huisvesting KNA

De realisatie van een culturele voorziening (KNA) in het gebouw voor de Van Harte School gaat gepaard met een investering van € 1.127.627. Deze investering is nog niet meegenomen in de reservering van de kapitaallasten in de begroting 2021. Via separate besluitvorming in het kader van de Visie Oude Dorp kan worden besloten tot deze herhuisvesting van KNA. De financiering van de huisvesting van KNA maakt geen onderdeel uit van dit voorstel.

Subsidies

De komende periode wordt nog ingezet op het verkrijgen van subsidies, die tot een lagere investering leiden.

Subsidies duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 gelden de BENG-eisen (inclusief eisen Frisse Scholen) voor alle nieuwbouw. De drie nieuwe schoolgebouwen voldoen dan ook aan de eisen van bijna energieneutraal bouwen. Met de schoolbesturen en hun adviseurs zullen de mogelijkheden van subsidies worden nagegaan als de ontwerpen definitief zijn.

Daarnaast wordt de stap naar ENG (energie neutrale gebouwen) eveneens met de schoolbesturen bezien. Onder de regels van BENG mag er nog sprake zijn van klein gebouwgebonden energiegebruik. Om tot een energieneutraal gebouw te komen zal dit gebouwgebonden energieverbruik worden gecompenseerd door bijvoorbeeld het plaatsen van extra zonnepanelen. In principe is deze investering voor rekening van het schoolbestuur.

Specifieke Uitkering Ventilatie In Scholen

De uitkering heeft als doel om vraaguitval in de bouw te voorkomen en/of te voorkomen dat eisen aan energiezuinigheid en/of binnenklimaat bij schoolgebouwen komen te vervallen.

De uitkering richt zich op gemeenten die middelen beschikbaar willen stellen voor schoolgebouwen. Voor deze gemeenten is een specifieke uitkering beschikbaar om bestaande gebouwen te renoveren of duurzame gebouwen te realiseren.

Mede naar aanleiding van het eindrapport van het Landelijk Coördinatieteam Ventilatie op Scholen heeft het Rijk besloten € 360 miljoen ter beschikking te stellen.

Hiervan komt € 100 miljoen op korte termijn beschikbaar. Dit bedrag geldt als 30% cofinanciering met een maximum van tussen de € 500.000 en € 1.000.000.

Op dit moment werken de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Onderwijs, Cultuur en Wetenschap aan de vormgeving van de regeling op basis waarvan gemeenten aanvragen kunnen doen. Dit proces wordt nauwgezet gevolgd.

De financiële effecten van dit voorstel zijn verwerkt in begrotingswijziging met nummer 111082.

Communicatie

Na het raadsbesluit ontvangen de schoolbesturen een beschikking voor het beschikbaar gestelde bedrag.

Voortgang

Na het beschikbaar stellen van de middelen kunnen de schoolbesturen overgaan tot uitwerking van een definitief ontwerp van de onderwijshuisvesting. Na het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen kan worden overgegaan tot aanbesteding van de bouw. Het resultaat van de aanbesteding van de drie projecten zal middels een separaat voorstel worden voorgelegd. Daarin worden tevens ingegaan op de ontwikkeling van de bouwkosten en het resultaat van de subsidieaanvragen en het effect daarvan op de beschikbaar gestelde kredieten.

Evaluatie

n.v.t.

Houten, 24 november 2020

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen

1. Bijlage ambities en randvoorwaarden

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Kees van Dalen

2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 322558



Onderwerp

Financiering nieuwbouw scholen De Velduil, Van Harte School en Montessorischool

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 november 2020 gelezen en besluit:

1. Een aanvullend krediet van € 7.051.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de realisatie van nieuwbouw ten behoeve van basisschool De Velduil en de netto lasten van de totale investering (eerste jaar € 212.000) te dekken uit de hiervoor gereserveerde middelen in de begroting;
- 2.1 een aanvullend krediet van € 6.371.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de realisatie van nieuwbouw voor de basisschool Van Harte School en de netto lasten van de totale investering (eerste jaar € 150.000) te dekken uit de hiervoor gereserveerde middelen in de begroting;
- 2.2 in de separate besluitvorming over de Visie Oude Dorp te oordelen over de mogelijkheid van huisvesting van Kunst na Arbeid (KNA) in de nieuwbouw van de Van Harte School;
3. een aanvullend krediet van € 5.840.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de realisatie van nieuwbouw voor de basisschool Montessori en de netto lasten van de totale investering (eerste jaar € 147.000) te dekken uit de hiervoor gereserveerde middelen in de begroting;
4. een budget van € 288.000 ter beschikking te stellen voor tijdelijke huisvesting van basisschool De Velduil en de huurlasten te dekken uit de hiervoor gereserveerde middelen in de begroting en de lasten die de gereserveerde middelen te boven gaan (in 2021: € 41.143 en 2022: € 24.468) ten laste te brengen van het begrotingssaldo;
5. de vrijkomende gebouwen (incl. grond) van Montessori Vikingenpoort en Korenmolen en het gebouw (incl. grond) van De Brug zo mogelijk per 31 december 2022 over te dragen aan de Grondexploitatie en de vrijvallende lasten per 1 januari 2023 in te zetten ter dekking van de lasten van de investeringen voor de nieuwbouw van de drie scholen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 12 januari 2021.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,

C.M.S. Visser

G.P. Isabella