# Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

| | | |
|---|---|---|
| Raadsvergadering d.d. | : | 4 juli 2023 |
| Afdeling | : | Maatschappij en Ruimte |
| Portefeuillehouder | : | Wethouder M. Van Dalen |
| Onderwerp | : | Scenariokeuze huisvesting fusieschool Prinses Beatrix-De Zonnesteen |
| Betreffend onderdeel programmabegroting | : | Taakveld 4 "Onderwijs" |

---


**Samenvatting**
Er moet worden geïnvesteerd in gezamenlijke huisvesting voor de basisschool Prinses Beatrix en De Zonnesteen. Er is onderzoek gedaan naar de manier waarop dit het beste kan: renoveren en uitbreiden van het bestaande gebouw van basisschool Prinses Beatrix of nieuwbouw plegen. Op basis van dit onderzoek kan de gemeenteraad nu een besluit nemen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om gronden en gebouwen van en rondom de huidige basisschool Prinses Beatrix te verwerven. De gemeenteraad kan ten aanzien van deze voorgenomen verwerving een reactie aan het college geven.


**Inleiding**
In het Integraal Huisvestingsplan basisonderwijs Bergeijk 2022-2037 (IHP) is voorzien in een investering in huisvesting voor de te fuseren basisscholen Prinses Beatrix en De Zonnesteen (kindcentrum Beatrix-Zonnesteen). In het IHP is investering in de vorm van renovatie en uitbreiding opgenomen. In een nader onderzoek is een ‘renovatie-‘variant afgezet tegen een nieuwbouwvariant. Met dit voorstel wordt de gemeenteraad voorgesteld de investering in de huisvesting op basis van een nieuwbouwvariant aan de Domineestraat/Kerkstraat vorm te geven.

**Voorstel**
1. Te besluiten tot nieuwbouw voor kindcentrum Beatrix-Zonnesteen op de locatie Domineestraat/Kerkstraat.
2. Geen wensen en bedenkingen in te brengen ten aanzien van de voorgenomen aankoop van gronden aan de Domineestraat/Kerkstraat.

**Beoogd effect**
Met besluitvorming door de gemeenteraad kan de concrete planontwikkeling worden gestart, startend met de opstelling van een programma van eisen voor de nieuwbouw in samenwerking met onze partners in het nieuwe Kindcentrum-Oost.

**Argumenten**
*1.1 Investeren in nieuwbouw levert een grotere meerwaarde tegen in potentie lagere structurele lasten dan investeren in een renovatie- en uitbreidingsvariant.*
In het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs Bergeijk 2022-2037 (IHP) is renovatie en uitbreiding van basisschool Prinses Beatrix opgenomen. Doel van de investering is te voorzien in huisvesting van de te fuseren basisscholen Prinses Beatrix en De Zonnesteen tot Kindcentrum-Oost. Conform het IHP is in een businesscase onderzocht hoe een renovatie-variant zich verhoudt tot een nieuwbouw-variant op het gebied van kapitaallastniveau en rendement uit de maatschappelijke investering. Uit deze opgestelde businesscase (bijlage 1 bij dit voorstel) is de conclusie te trekken dat een nieuwbouw-variant zowel op kapitaallastniveau als maatschappelijk rendement de meeste meerwaarde biedt:

| Matrix vergelijk nieuwbouw - renovatie, uitbreiding, verduurzaming fusieschool Bergeijk | | |
|---|---|---|
| | **Nieuwbouw** | **Renovatie, uitbreiding, verduurzaming** |
| **Functionaliteit** | | |
| Gebouwvorm | Op maat (compact) | 1 bouwlaag met kap, latere aanbouw |
| Oppervlakte | Volgens de norm | Tekort volgens gewenst ruimteprogramma |
| Omgeving | Compacter gebouw geeft meer buitenruimte | Minimale buitenruimte aanwezig |
| Verkeer | Ligging van nieuwbouw kan zodanig gekozen worden dat er meer ruimte kan ontstaan voor halen en brengen | Zeer beperkte ruimte voor halen en brengen van met name jongere kinderen |
| Beleving | Nieuw architectuurbeeld, compact en efficiënt | Ruimtelijke werking van kap, bekend architectuurbeeld |
| **Functionaliteit** | | |
| Eneregie/CO2 | ENG haalbaar | Veel buitenschil, kap en gevels |
| Circulariteit | Sloop is minder circulair | Gedeeltelijk hergebruik van bestaand gebouw |
| **Financieel** | | |
| Investering (gemeente) | Redelijk voorspelbaar; eventueel extra investering voor ENG | Minder voorspelbaar, kan hoger of lager uitvallen |
| Exploitatie (schoolbestuur) | Compacte nieuwbouw en duurzame materiaalkeuzes zorgen voor minder onderhoud | Meer buitenschil en extra m² zorgen voor meer onderhoud en energieverlies |

In de businesscase zijn de kosten voor beide varianten opnieuw geraamd. Geconcludeerd wordt dat rekening moet worden gehouden met hogere kosten dan waar het IHP van uit is gegaan. Als oorzaken daarvoor worden genoemd druk op de markt, tekort aan personeel, schaarste aan materialen en de oorlog in de Oekraïne. Hoewel dit ‘momentopnamen’ zijn en omstandigheden kunnen wijzigen, geven de geactualiseerde ramingen wel een goed vergelijkend beeld.

| Overzicht kosten | Renovatie | Nieuwbouw |
|---|---|---|
| Bouwkosten onderwijsruimte | € 4.620.000 | € 4.640.000 |
| Sloopkosten | | € 200.000 |
| Nieuwbouw kinderopvang | € 1.350.000 | € 1.350.000 |
| Tijdelijke huisvesting | € 1.020.000 | € 1.020.000* |
| Boekwaarde | | € 120.000 |
| Stichtingskosten inclusief BTW | € 6.990.000 | € 7.330.000 |

*Op basis van het volledig voorzien in tijdelijke huisvesting. Dit is in een nieuwbouwscenario naar verwachting aanmerkelijk minder noodzakelijk.

Daarbij is er conform het IHP vanuit gegaan dat de nieuwbouw voor kinderopvang wordt bekostigd door de aanbieder. Verder kan indicatief worden uitgegaan van een bijdrage in de dekking van de structurele lasten van het schoolbestuur van € 10.000- €13.000 per jaar. Na fundamentele discussie met het schoolbestuur over inzet van de onderhoudsvoorziening binnen SKOzoK en voordelen in de toekomstige exploitatie mag worden gerekend op een bijdrage in de investeringskosten van € 400.000-€ 450.000 van het schoolbestuur. Hiermee is overigens in de dekking van begrootte investeringslasten nog geen rekening gehouden.

Ten aanzien van de geraamde kosten voor tijdelijke huisvesting zal in de planuitwerking worden onderzocht of deze (grotendeels) kunnen worden voorkomen. In principe worden daarvoor door het schoolbestuur in elk geval mogelijkheden gezien door tijdens de bouw een deel van de leegstand in basisschool De Zonnesteen te gebruiken. Verder zal worden onderzocht op het bestaande gebouw tijdens de realisatie van nieuwbouw, al dan niet deels, in gebruik kan blijven. Bij een keuze voor een renovatievariant is het realiseren van tijdelijke huisvesting in elk geval noodzakelijk.

*1.2 De locatie Domineestraat/Kerkstraat is op basis van een uitgevoerde quickscan de voorkeurslocatie voor realisatie van nieuwbouw.*
Bij een keuze voor een nieuwbouw-variant past ook een keuze voor de locatie. Er is een quickscan opgesteld waarin potentiële locaties in het gebied 'Hof-oost' zijn beoordeeld aan diverse criteria, waarbij 'ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied' en 'veilige bereikbaarheid' het zwaarst zijn gewogen. De quickscan is vertrouwelijk aan u beschikbaar gesteld.

We stellen voor nieuwbouw te realiseren op of direct nabij de locatie van de huidige basisschool Prinses Beatrix. Deze locatie biedt de meeste potentie. Belangrijke voorwaarde om deze potentie te benutten is de verwerving van het eigendom van deze locatie. Een deel is in eigendom van het schoolbestuur/de gemeente, het overgrote deel van de locatie is in eigendom van de Maatschappij van Welstand. Met deze eigenaar is in principe overeenstemming bereikt over verwerving.

*2.1 Omdat een besluit tot verwerving van gronden ingrijpende consequenties kan hebben voor de gemeentelijke begroting moet de gemeenteraad in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen ten aanzien van een verwervingsbesluit aan het college te uiten.*
Het aangaan van (koop-)overeenkomsten is volgens artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet een bevoegdheid van het college. Indien de uitoefening van die bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente bepaalt artikel 169, lid 4, Gemeentewet dat het college geen definitief besluit neemt dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld wensen of bedenkingen ten aanzien van het collegevoornemen te uiten.

Met de Maatschappij van Welstand is principe-overeenstemming bereikt over verwerving door de gemeente. De principieel overeengekomen koopprijs van het eigendom (inclusief bestaande bebouwing in de vorm van de 'schoolwoningen') bedraagt € 897.000.

Het te verwerven gebied heeft een omvang van circa 5.350 m$^2$. Het betreft de schoolwoningen met ondergrond aan de zijde van de Kerkstraat, het parkeerterrein aan de Domineestraat en een deel van de Beelden- en Bloemtuin inclusief de locatie van de kinderboerderij. Het parkeerterrein en het deel van de Beelden- en Bloementuin wordt door de gemeente al van de Maatschappij van Welstand gehuurd.

Bestaand eigendom schoolbestuur/gemeente
Te verwerven van Maatschappij van Welstand

Wij stellen u voor om geen wensen of bedenkingen ten aanzien van deze voorgenomen aankoop in te brengen. Het principieel overeengekomen verwervingsbedrag is gebaseerd op een taxatie van de waarde van de gronden en opstallen.

**Financiën**
Een indicatieve raming van begrotingseffecten van een nieuwbouwvariant laat het volgende zien:

| Overzicht kosten | IHP Renovatie (basis voor actuele begroting) | Begroting 2023-2026 | | Nieuwbouw (conform dit voorstel) | Begroting 'nieuw' nieuwbouw (voorlopige raming) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bouwkosten onderwijsruimte | € 4.000.000 | S | **€ 270.000** | € 4.640.000 | S | | **€ 250.000** |
| Sloopkosten | € 130.000 | | | € 200.000 | I | | **€ 200.000** |
| Nieuwbouw kinderopvang | € 770.000 | | | € 1.350.000 | | | |
| Tijdelijke huisvesting | € 430.000 | I | **€ 430.000** | € 1.020.000 | I | | **€ 1.020.000** |
| Boekwaarde | | | | € 120.000 | I | | **€ 120.000** |
| Verwerving | € 1.000.000 | S | **€ 3.000** | € 180.000 | S | | **€ 2.500** |
| | | I | **€ 800.000** | € 720.000 | I | | **€ 720.000** |
| **Stichtingskosten** inclusief BTW | **€ 6.330.000** | | | **€ 8.230.000** | | | |

De totale investering neemt in een nieuwbouwvariant toe. De onderbouwing van deze toename is opgenomen in de businesscase. Bij een keuze voor een nieuwbouwvariant zullen de structurele lasten echter afnemen, omdat in een nieuwbouwscenario een langere afschrijvingstermijn wordt gehanteerd: in een renovatievariant circa € 273.000 structureel per jaar, in de voorgestelde nieuwbouwvariant circa € 253.000 structureel per jaar.

Incidentele lasten zullen op basis van huidige inzichten stijgen. Deze stijging zit vooral in hogere kosten voor tijdelijke huisvestingen en het na sloop afboeken van de huidige boekwaarde.

Wij stellen voor om een definitieve begrotingswijziging te baseren op een kredietvoorstel dat wij aan de gemeenteraad zullen doen op basis van uitgewerkte plannen. We verwachten in het eerste kwartaal van 2024 dit voorstel aan de gemeenteraad voor de kunnen leggen. De kosten voor de planuitwerking zullen worden gedekt uit het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet.

De kosten voor verwerving kunnen ten laste worden gebracht van het in de begroting opgenomen krediet voor onder andere aankoop van gebouw en gronden (begroot op € 1,0 miljoen).

De daadwerkelijk investering in nieuwe gebouwen en sloop van gebouwen zal pas in de periode 2024-2025 plaatsvinden. We zijn voornemers in het begrotingsvoorstel 2024-2027 deze verschuiving mee te nemen. Het bestaande voorbereidingskrediet biedt naar verwachting voldoende ruimte om dit jaar de planvoorbereiding te kunnen financieren.

**Maatschappelijk verantwoord inkopen**
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

**Communicatie**
Niet van toepassing

**Uitvoering**
Mede op basis van besluitvorming op dit voorstel zal gestart worden met de concrete planontwikkeling, startend met de opstelling van een stedenbouwkundig plan waarin een nieuw kindcentrum kan worden gerealiseerd. In de uitwerking zullen we nauw samenwerken met onze partners in het Kindcentrum-Oost, schoolbestuur SKOzoK en SKOzoK Kinderopvang.

**Bijlagen**
- Businesscase
- Quickscan locatiekeuze (vertrouwelijk)

**Advies Raadscommissie**
De commissie MZ heeft in haar vergadering d.d. 19 juni 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 4 juli 2023 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

| | |
|---|---|
| A.J.M. Ewalds | A. Callewaert – de Groot |
| Gemeentesecretaris | Burgemeester |