Onderwerp	Raadsvoorstel inzake de business case "Uitbreiding Groenewald"
Vergaderdatum	
Zaaknummer	0971192717

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:
1. In te stemmen met het eindrapport van de business case "Uitbreiding Groenewald", opgesteld door ICSadviseurs;
2. De inhoud van dit eindrapport leidend te laten zijn bij de verdere uitwerking en realisatie van de uitbreidingsplannen;
3. Akkoord te gaan met een investeringskrediet voor de uitbreiding van € 7.219.087 (incl. BTW);
4. In verband met de uitbreiding van de 1e inrichting meubilair akkoord te gaan met een investeringskrediet van € 204.000 (incl. BTW);
5. Van het onder ad. 3 vermelde bedrag 10% als voorbereidingskrediet (= € 721.909 incl. BTW) beschikbaar te stellen in 2022;
6. In te stemmen met de bijgevoegde begrotingswijziging 2022 in verband met het voorbereidingskrediet;
7. De financiële consequenties die samenhangen met het restant uitbreidingskrediet van € 6.497.178 incl. BTW en het krediet voor de uitbreiding van het meubilair (€ 204.000 incl. BTW) mee te nemen in het proces van de begroting 2023 en de meerjarenraming 2024 t/m 2026;

Inleiding

Tijdens de oordeelsvormende raad op 16 december 2021 is het voorstel besproken in verband met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor het opstellen van de business case "Uitbreiding Groenewald". Aansluitend heeft de raad hiermee ingestemd en is een krediet van € 46.200 (incl. BTW) gevoteerd. Daarmee was er formeel groen licht om met het 1e project in het kader van de implementatie van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) aan de slag te gaan.

Argumentatie

Het Plan van aanpak, opgesteld door ICSadviseurs en dat bij de stukken ter inzage ligt, vormde het spoorboekje voor deze business case. Achtereenvolgens zal in dit voorstel worden ingegaan op de navolgende zaken:

1. de aanleiding
2. de kaders
3. de visie

4. het gebied
5. de locatie en de volumestudie
6. de uitvoering
7. de planning
8. het standpunt van het College van Bestuur van Stichting LVO

ad.1 De aanleiding

Met het door de raad op 14 oktober 2021 genomen besluit over het IHP, is gelijktijdig bepaald dat het capaciteitsvraagstuk bij Groenewald het 1e scenario is waarvoor een business case dient te worden opgesteld.

Op basis van de door de school opgestelde leerlingenprognose is geconstateerd dat de permanente bouw, geschikt voor ca. 1.200 leerlingen, binnen de planperiode onvoldoende groot is om alle leerlingen te kunnen huisvesten. Aanvankelijk werd uitgegaan van een uitbreiding voor ca. 150 leerlingen, zodat het gebouw geschikt zou zijn voor 1.350 leerlingen.

Inmiddels is de uitbreidingsbehoefte bijgesteld tot 200 leerlingen, waardoor de capaciteit wordt vergroot tot 1.400 leerlingen. Dat hiertoe is besloten is een gevolg van het aantal brugklasaanmeldingen voor het schooljaar 2022/2023. Een aantal (330 leerlingen) dat meer is dan verwacht, en dus ook consequenties heeft voor de eerder opgestelde leerlingen-prognose.

Bijkomend gegeven is dat de omgevingsvergunning voor de tijdelijke huisvesting, die feitelijk niet meer van deze tijd is, eindigt op 21 juli 2023. Hetgeen betekent dat de 6 verdiepings-lokalen dan moeten worden verwijderd. Bij de planning zal hier nog nader op worden teruggekomen.

ad.2 De kaders

In het Integraal Huisvestingsplan 2021-2036 staan de kaders en de uitgangspunten benoemd. Niet alleen voor wat betreft de items waar de business case inzicht in dient te verschaffen. Maar ook als het gaat om die zaken waar concreet rekening mee moet worden gehouden bij de uitwerking van de plannen voor de uitbreiding.

Dan is er de leerlingenprognose. Bij de aanleiding is reeds toegelicht dat het aantal brugklas-aanmeldingen voor komend schooljaar (2022/2023) reden is geweest de oorspronkelijke prognose bij te stellen. Hieruit blijkt dat het verdedigbaar is uit te gaan van een permanente bouw die geschikt is voor 1.400 leerlingen. Aan de hand van dit leerlingenaantal is vervolgens de ruimtebehoefte berekend om de omvang van de uitbreiding te kunnen bepalen. Afgezet tegen de huidige permanente bouw, groot 7.332 m2 bvo, is de conclusie dat sprake is van een ruimtetekort van 2.330 m2 bvo. Zetten we dit af tegen het berekende tekort in het IHP (2.009 m2 bvo) dan is sprake van een toename van meer dan 300 m2 bvo.

ad. 3 De visie

Om te komen tot een programma van eisen op hoofdlijnen, dat past binnen het uitbreidingsvolume van 2.330 m2 bvo, heeft een aantal werksessies plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van het team. De inhoud is dus leidend geweest.

Om de functionele beperkingen, die zich voornamelijk voordoen op de begane grond, op te lossen kan niet worden volstaan met een uitbreiding. Ook zullen aanpassingen in het bestaande gebouw noodzakelijk zijn.

De teamvertegenwoordiging heeft laten weten dat zij zich kunnen vinden in de voorliggende bevindingen. Zowel de beschreven oplossingen in relatie tot de functionele beperkingen, maar ook de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de uitbreiding afgezet tegen het toekomstig onderwijs van Groenewald kan op hun goedkeuring rekenen.

ad. 4 Het gebied

Kijkend naar de huidige locatie van de school en de directe omgeving zijn, als onderdeel van deze business case, al een aantal zaken tegen het licht gehouden. Dit om aan de voorkant duidelijkheid te verkrijgen over de voorwaarden waaraan het uitbreidingsplan dient te voldoen.

De schoollocatie is gelegen binnen het gebied waarop het bestemmingsplan “Kern Stein” betrekking heeft. Ter plaatse geldt de bestemming “Maatschappelijk”. Van de als zodanig aangewezen gronden mag maximaal 15% worden bebouwd. Omdat dit bebouwingspercentage al in de huidige situatie wordt overschreden, kan de voor de uitbreiding benodigde omgevingsvergunning pas worden verleend na het volgen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure (bevoegdheid college). Concreet betekent dit dat bij de vergunningaanvraag een ruimtelijke onderbouwing moet worden overgelegd. Ook zal de ontwerpvergunning ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen alvorens een definitief besluit kan worden genomen.

Vooruitlopend daarop is er contact geweest met de RUD Zuid-Limburg (RUDZL), wat heeft geleid tot een rapport met adviezen over de beleidsvelden vergunningen, geluid, lucht, externe veiligheid en bodem. Daarnaast heeft vooroverleg plaatsgevonden met DSM/Sitech.

De RUDZL stelt vast dat de uitbreidingslocatie is gelegen tussen de 55 en 60 dB(A) geluidcontouren ten opzichte van het DSM-complex. In verband hiermee dienen gelijktijdig met de omgevingsvergunning hogere grenswaarden industrielawaai te worden vastgesteld en is in een later stadium nader akoestisch onderzoek noodzakelijk om de (aanvullende) akoestische voorzieningen te bepalen. Verder constateert de RUDZL dat de locatie is gelegen binnen de invloedsfeer van bedrijven die ingevolge het bestemmingsplan “Business Park Stein” zijn toegestaan (milieucategorie 4.2). Geadviseerd wordt het bestemmingsplan “Business Park Stein” te herzien vóór de uitbreiding om zodoende knelpunten te voorkomen. Hiervoor wordt niet geopteerd omdat dit plan vrij recent (maart 2019) is vastgesteld en omdat in de nabijheid van de uitbreidingslocatie op het Business Park Stein uitsluitend categorie 3 bedrijven gevestigd zijn. In de op te stellen ruimtelijke onderbouwing zal dit nader worden gemotiveerd. Qua lucht en bodem zijn geen belemmeringen te verwachten.

Van de zijde van DSM/Sitech zijn in relatie tot het aspect geluid geen bezwaren te verwachten. Wel moet te zijner tijd als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat buiten de dagperiode (07.00 tot 19.00 uur) geen onderwijsactiviteiten mogen plaatsvinden. Ouderavonden en informatiebijeenkomsten zijn uiteraard wel toegestaan.

Voorts is door Econsultancy een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste conclusie is dat op korte termijn een aanvullend onderzoek moet plaatsvinden door een ecologisch deskundige naar de aanwezigheid van vleermuizen. Ook wordt geadviseerd de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen dat loopt van maart tot half augustus.

ad. 5 De locatie en de volumestudie

Steeds is het de intentie geweest de uitbreiding te realiseren binnen het schoolterrein. In het Plan van aanpak werd de huidige fietsenstalling als de meest voor hand liggende locatie genoemd. Uit de business case is gebleken dat deze voorkeurslocatie inderdaad de ideale plek is en wel om een aantal redenen. Op de eerste plaats is dit deel van het terrein voldoende groot voor de uitbreiding. Voorts blijkt uit het advies van de RUD Zuid-Limburg gebleken dat in het kader van de externe veiligheid dit de meeste geschikte locatie is. Bovendien kan op deze wijze de tijdelijke huisvesting in tact blijven, daar deze nog benodigd is tijdens de bouw-periode.

Aan de hand van het huisvestingsconcept en de ruimtestaat voor de uitbreiding is een volumestudie op hoofdlijnen uitgevoerd. Uitgangspunten van de studie waren:
- een gebouw dat uit 2 verdiepingen bestaat;
- de ruimtes voor techniek en beeldende vorming situeren op de begane grond;
- logische verdeling van de overige functies over beide verdiepingen.
Deze volumestudie en het huisvestingsconcept vormen feitelijk de basis voor de architect om te komen tot een concretisering van de plannen middels een definitief ontwerp.

ad. 6 De uitvoering

Een aantal aspecten vragen om een nadere toelichting. Allereerst het bouwheerschap. De huisvestingsverordening gaat ervan uit dat het schoolbestuur de rol van bouwheer vervult. De mogelijkheid bestaat evenwel hier andere afspraken over te maken, in die zin dat de gemeente als opdrachtgever fungeert. Stichting LVO (bevoegd gezag van Groenewald) heeft aangegeven dat zij bereid is haar verantwoordelijkheid in deze te nemen. Wel met die kant-tekening dat men dient aan te besteden conform het inkoopbeleid van de gemeente. Met het schoolbestuur is afgesproken dat vooraf afstemming plaatsvindt over de verschillende aanbestedingen.

Dan de bouworganisatie. De insteek is om te kiezen voor het traditionele model. Feitelijk betekent dit dat Stichting LVO, als bouwheer, het ontwerpteam contracteert. Dit team gaat vervolgens, in samenspraak met een vertegenwoordiging van het personeel en het sociale inclusiepanel, de plannen verder uitwerken tot een definitief ontwerp en bestek. Aan de hand van deze documenten wordt het als één project op de markt gezet. Hetgeen betekent dat alle werkzaamheden (bouwkundig en installaties) bij één partij worden neergelegd. Praktisch gezien komt dit erop neer dat de bouwkundig aannemer verantwoordelijk is voor de coördinatie en voor de E- en W-werkzaamheden contracten afsluit met onderaannemers.

Als belangrijkste financier van dit project is het zaak dat we van meet af aan de vinger aan de pols houden. Ook hierover zijn met Stichting LVO afspraken gemaakt. Na besluitvorming over deze business case zal de projectorganisatie verder worden geconcretiseerd.

Zodra meer duidelijkheid bestaat zullen we de raad middels een raadsinformatiebrief hiervan in kennis stellen. Gedurende het project zullen wij de raad periodiek informeren over de voortgang.

Zoals toegelicht wordt de uitbreiding gerealiseerd op de plek van de huidige fietsenstalling. Consequentie van dit alles is dat deze voorziening eerst moet worden verplaatst alvorens met de bouw kan worden gestart. Er is voor gekozen de huidige parkeerplaats voor het personeel tijdelijk in te richten als fietsenstalling. Tijdens de bouwwerkzaamheden kunnen de auto's worden geparkeerd op de parkeerplaats bij het kerkhof of bij sporthal Merode dan wel in de omgeving. Dit zal tijdig worden gecommuniceerd met de omwonenden.

Tot slot de risico's. In het eindrapport staan er meerdere benoemd. Wat met name zorgen baart zijn de marktomstandigheden. Hoe de lonen en materiaalprijzen zich gaan ontwikkelen is volstrekt onduidelijk. Er zijn zorgen over de beschikbaarheid van grondstoffen en energie. Kortom: het is nu niet het ideale moment om prijs- en contractafspraken te maken. Ook zien we een ongezonde concurrentie bij aanbestedingen door de grote hoeveelheid aanvragen en de krapte op de arbeidsmarkt. Met als gevolg dat bedrijven zeer terughoudendheid zijn om deel te nemen aan aanbestedingen.

ad. 7 <u>De planning</u>

Er is een globale planning opgesteld die ervan uitgaat dat de uitbreiding eind 2024 in gebruik kan worden genomen. Grofweg is een jaar nodig om de plannen uit te werken in verband met de omgevingsvergunning en om deze op de markt te kunnen wegzetten. Voor de prijs- en contractvorming is een doorlooptijd bepaald van 4 maanden. Vanaf november 2023 wordt dan daadwerkelijk gestart met de uitvoering die ongeveer 1 jaar zal duren.

Dit tijdpad kan niet los worden gezien van de tijdelijke huisvesting. Zoals bekend beschikt Groenewald op dit moment over 12 semipermanente lokalen. Eind juli 2023 eindigt de omgevingsvergunning waardoor de 6 verdiepingslokalen na afloop van het schooljaar 2022/2023 moeten worden verwijderd. Feit is evenwel, kijkend naar de nieuwe leerlingenprognose, dat voor de schooljaren 2023/2024 en 2024/2025 nog ca. 1.450 leerlingen worden verwacht. De permante bouw is geschikt voor ca. 1.200 leerlingen. Ervan uitgaande dat de uitbreiding eind 2024 in gebruik kan worden genomen, betekent dit dat voor bijna 1,5 jaar nog sprake is van een ruimtekort voor ca. 250 leerlingen. Deels kan dit worden opgevangen door de 6 semipermanente lokalen op de begane grond, deze zijn immers vergunningsvrij. Maar feitelijk zijn ook de 6 verdiepingslokalen nog nodig. Nader zal worden bekeken wat de mogelijkheden zijn deze lokalen te laten staan ondanks dat de omgevingsvergunning formeel is geëindigd.

Met Stichting LVO/Groenewald is gesproken over het maximaliseren van het aantal leerlingen nadat de uitbreiding is gerealiseerd. Men heeft ons laten weten dat, in overleg met de medezeggenschapsraad, hierover afspraken zijn vastgelegd in het toelatingsbeleid dat als bijlage is bijgevoegd. Beleid overigens dat de schooldirectie jaarlijks afstemt met de MR.

Ter toelichting op dit beleid nog het volgende. De business case gaat uit van een uitbreiding waardoor het gebouw geschikt wordt voor de huisvesting van 1.400 leerlingen. De nieuwe ruimtes maken het mogelijk dat kan worden opgeschaald tot 1.475 leerlingen.

Als door bijzondere omstandigheden leerlingen worden toegelaten waardoor het maximum aantal van 1.475 wordt overschreden, leidt dit niet tot een ruimtetekort. Deze leerlingen stromen namelijk in bestaande groepen in waardoor het formeren van extra klassen niet aan de orde is.

ad. 8 Het standpunt van het College van Bestuur van Stichting LVO

Afgesproken is dat niet alleen de raad een besluit neemt over het nu voorliggende eindrapport. Ook het College van Bestuur van Stichting LVO dient hierover een standpunt in te nemen. Op 25 mei 2022 heeft het CvB besloten in te stemmen met het eindrapport. Voorts is de intentie uitgesproken de berekende bijdrage van € 310.123 (incl. BTW) beschikbaar te stellen. De schriftelijke bevestiging van dit besluit is als bijlage bijgevoegd.

Financiële onderbouwing
Uit de door ICSadviseurs opgestelde berekening, waarvan de specificatie vertrouwelijk ter inzage ligt bij de griffie, blijkt dat met deze uitbreiding een investering is gemoeid van € 7.529.210 (incl. BTW). In dit bedrag is rekening gehouden met een risico-investering, hetgeen normaal is bij het aansturen van projecten. Het bedrag, € 1.209.560 incl. BTW, is relatief groot vanwege de huidige marktomstandigheden. Dat een risicobedrag van een dergelijke omvang hierin is verdisconteerd, is naar onze mening verdedigbaar. We kunnen immers onze ogen en oren niet sluiten voor het grillige karakter van de markt.

Een van de in het IHP benoemde uitgangspunten ten aanzien van deze uitbreiding is, dat het schoolbestuur voor het behalen van de bovenwettelijke duurzaamheidsambities (lees: de stap van BENG naar ENG) een bijdrage beschikbaar stelt. De meerkosten om deze stap te kunnen maken worden geschat op € 310.123 (incl. BTW). Het College van Bestuur van Stichting LVO heeft ons laten weten dat de intentie er is dit bedrag bij te dragen (zie ook ad. 8 onder het kopje “Argumentatie”). Definitief uitsluitsel kan men eerst geven nadat nader onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit moet blijken dat sprake is van een exploitatiegerichte investering met een redelijke terugverdientijd van 15 jaar. Ook moet deze bijdrage passen binnen de kaders van het onderwijsaccountantsprotocol.

We gaan er evenwel vanuit dat Stichting LVO deze bijdrage definitief zal toezeggen. Bij het in kaart brengen van de financiële consequenties wordt hier dus rekening mee gehouden. Hetgeen betekent dat voor de gemeente een investering resteert van € 7.219.087 (incl. BTW). Kijken we naar de planning dan zien we dat het project zich uitstrekt over de jaren 2022 t/m 2024. ICSadviseurs is verzocht een realistische verdeling van deze investering over de verschillende uitvoeringsjaren aan te geven. Geadviseerd is de navolgende percentages aan te houden:
2022: 10% (voorbereidingskrediet)
2023: 30%
2024: 60%

Als het project in 2024 kan worden afgerond, wordt in 2025 gestart met het afschrijven. Een deel van het totaalbedrag heeft betrekking op technische installaties, waarvoor een afschrijvingstermijn geldt van 15 jaar. De overige kosten worden afgeschreven over een periode van 40 jaar.

Nu Groenewald aanspraak maakt op een permanente uitbreiding van het gebouw betekent dit ook dat extra meubilair nodig is. Op grond van de geldende regelgeving komen deze kosten voor rekening van de gemeente. Hiervoor is door ICSadviseurs een stelpost opgenomen van € 204.000 (incl. BTW). Op deze investering is een afschrijvingstermijn van toepassing van 10 jaar.

Voorgesteld wordt voor 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van 10% van het budget dat benodigd is voor de uitbreiding. Concreet gaat het om een bedrag van € 721.909 incl. BTW (= 10% van € 7.219.087 incl. BTW). De hiermee samenhangende financiële gevolgen zijn verwerkt in de bijgevoegde begrotingswijziging.

De financiële consequenties in relatie tot het restant uitbreidingskrediet van € 6.497.178 incl. BTW (= € 7.219.087 incl. BTW - € 721.909 incl. BTW) en het krediet voor het extra meubilair (€ 204.000 incl. BTW) worden, met inachtneming van bovengenoemde uitgangspunten, meegenomen in het proces van de begroting 2023 en de meerjarenraming 2024 t/m 2026.

Voor uw eigen beeldvorming staat het effect van de totale investering weergegeven in onderstaande tabel:

	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Kapitaallasten uitbreiding gebouw	4.692	23.462	65.694	356.555	353.140
Kapitaallasten uitbreiding meubilair			1.326	23.052	22.786
Totaal kapitaalasten	**4.692**	**23.462**	**67.020**	**379.607**	**375.926**

In relatie tot de financiën willen we tot slot kort ingaan op een tweetal aspecten die zijn ingebracht tijdens de oordeelsvormende raad op 16 december 2021. Geïnformeerd is of voor deze uitbreiding een regionale bijdrage mogelijk is. Ook vanwege de regionale functie die deze onderwijslocatie heeft. Dit is niet aan de orde. De gemeente is immers verantwoordelijk voor de huisvesting van de binnen de gemeentegrenzen gelegen scholen voor primair en voortgezet onderwijs. Een taak waarvoor middelen worden ontvangen binnen de algemene uitkering van het gemeentefonds.

Een ander vraagpunt betrof het verkrijgen van subsidies. Op dit moment zijn er geen regelingen waar een beroep op kan worden gedaan. Dit neemt niet weg dat tijdens de verdere uitwerking van de plannen dit een aandachtspunt blijft. Het is immers niet uitgesloten dat op termijn, ook kijkend naar het klimaatakkoord, toch weer subsidies beschikbaar komen. In overleg met Stichting LVO zal worden bezien hoe we dit het beste kunnen gaan aanvliegen.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:
In de strategische toekomstvisie staat bij de kernwaarde sociale en vitale kernen vermeld dat de voorzieningen afgestemd dienen te zijn op de toekomstige behoeften en bevolkings-samenstelling. Met het realiseren van deze uitbreiding beschikt de gemeente Stein over een toekomstbestendige locatie voor voortgezet onderwijs.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

1. Raadsvoorstel met bijbehorend besluit d.d. 16 december 2021 inzake het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor het opstellen van business case "Uitbreiding Groenewald";
2. Plan van aanpak business case "Uitbreiding Groenewald", opgesteld door ICSadviseurs;
3. Eindrapport business case "Uitbreiding Groenewald", opgesteld door ICSadviseurs met aanbiedingsbrief en de bijbehorende bijlagen (**Noot:** de specificatie van het investerings-overzicht ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie);
4. Brief d.d. 2 juni 2022 van het College van Bestuur van Stichting LVO met hierin verwoord het standpunt m.b.t. het eindrapport en de financiële bijdrage;
5. Aanname - en toelatingsbeleid Groenewald schooljaar 2022/2023;
6. Begrotingswijziging 2022;

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

ValidSigned door Jeroen Sanders
op 02-06-2022

de Burgemeester,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 02-06-2022