

Raadsvergadering d.d. 20 april 2017

Aan de raad,

Onderwerp

Uitbreiding huisvesting Commanderij College.

Beslispunten

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met:

- a. de oplossing zoals die is uitgewerkt met het Commanderij College;
- b. het in uw raad van 20 oktober 2016 beschikbaar gestelde krediet van € 145.200,- ten behoeve van de aankoop en plaatsing van twee noodlokalen te mogen inzetten voor het huren van max. drie noodlokalen voor een periode van circa twee jaar.
- c. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 100.000,- voor het ontwikkeltraject (initiatieffase) van de schoolwoningen.

Samenvatting

Samen met het Commanderij College zijn we al enige tijd zoekende naar een zo goed en duurzaam mogelijke oplossing van de ruimteproblematiek waar deze school mee kampt. De bestaande school is gebouwd voor 400 leerlingen. Een ruimtegebrek dat ontstaan is vanwege een sterk toegenomen aantal leerlingen. Inmiddels telt de school circa 560 leerlingen. Een eerdere oplossing zoals uit november 2016, blijkt in de praktijk toch ruimtelijk en kwalitatief onvoldoende om op een goede wijze invulling te geven aan het onderwijskundig concept. Daarnaast is de oplossing weinig duurzaam en is er sprake van een flinke financiële kostenpost voor betrekkelijk korte termijn. Als oplossing wordt nu ingestoken op het uiterlijk binnen twee jaar realiseren van een nog nader aantal te bepalen schoolwoningen. Ter overbrugging van de ingebruikname van de schoolwoningen worden maximaal drie noodlokalen gehuurd.

Aanleiding

In uw vergadering van 20 oktober 2016 heeft u besloten een krediet beschikbaar te stellen van € 145.200,- exclusief btw voor de aankoop en plaatsing van twee extra noodlokalen voor het Commanderij College Laarbeek. Dit als gevolg van een sterk toegenomen aantal inschrijvingen.

Eerder hebben wij u al toegezegd om samen met het Commanderij College naar een oplossing voor langere termijn te zoeken. Dit resulteerde in november 2016 in een oplossing c.q. afspraak voor zowel de korte, de middellange als langere termijn.

Samengevat was deze oplossing dat we tijdelijke huisvesting (voor maximaal 10 jaar) gaan realiseren door gebruik te maken van de bestaande en de te plaatsen noodlokalen. Het uitgangspunt van deze oplossing is om te komen tot semi-permanente huisvesting van kwalitatief hoogwaardig niveau(middellange termijn). Na vijf jaar (langere termijn) wordt

bekeken of er na nog eens vijf jaar nog steeds behoefte is aan extra huisvesting. Zo kan tijdig besloten worden om bijvoorbeeld alsnog een scenario van schoolwoningen te realiseren.

Beoogd effect en/of resultaat

Een adequate en duurzame huisvesting realiseren voor het Commanderij College.

Argumenten

Gedurende de uitwerking van de in november geformuleerde oplossing kwam het Commanderij College tot de conclusie dat met de voorgestelde oplossing in onvoldoende mate tegemoet kon worden gekomen aan de invulling het onderwijskundig concept.

De afgelopen maanden hebben wij veelvuldig en intensief overleg gevoerd met het Commanderij College over de vraag wat dan wel een wenselijke en mogelijke oplossing zou zijn. In eerste instantie hebben we alle mogelijkheden verkend wat betreft de inzet van tijdelijke huisvesting. Ook is de optie van een permanente voorziening onderzocht.

Uiteindelijk zijn we op 24 maart jl. met het Commanderij College overeengekomen om binnen een termijn van maximaal twee jaar een nog naar behoefte van de school nader te bepalen aantal schoolwoningen (semi-permanente oplossing) te gaan bouwen en ter overbrugging tot de ingebruikname van de schoolwoningen de school faciliteren met de huur van twee of drie noodlokalen. Voorwaarden voor de schoolwoningen zijn wel dat vanuit het perspectief van de school zoveel als mogelijk invulling kan worden gegeven aan het onderwijsconcept en vanuit het perspectief van de gemeente dat de schoolwoningen op termijn weer als courante woningen kunnen worden verkocht.

De verschillende opties in vogelvlucht.

Een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente en Commanderij College heeft de opdracht van november 2016 binnen de kaders van de gemeente nader uitgewerkt in plan van circa 685 m². De extra kosten van deze optie bedragen € 458.711,- inclusief btw. De kapitaallasten (afschrijving 10 jaar tegen een rente van 2%) bedragen afgerond € 55.000,- per jaar.

Voor het Commanderij College biedt dit plan echter onvoldoende mogelijkheden om invulling te geven aan hun onderwijskundig concept en naar aanleiding daarvan is door het Commanderij College een aangepast plan ingediend van 950 m².

Naar aanleiding van opgevraagde bouwkosten voor de verschillende opties van tijdelijke huisvesting, zijn wij gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat de normbedragen, zoals opgenomen in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs 2016 gemeente Laarbeek, zelfs met een ruime toepassing van de verordening niet toereikend zijn om de daaraan gekoppelde investering ook daadwerkelijk te kunnen doen.

Een investering in tijdelijke huisvesting moet over maximaal 10 jaar worden afgeschreven (vrijstelling voor 10 jaar conform kruimelgevallenregeling) hetgeen relatief hoge kapitaallasten met zich meebrengt. Vanuit financieel oogpunt dan ook een weinig duurzame oplossing.

In de gesprekken die vervolgens hebben plaatsgevonden om tot een voor beide partijen acceptabele oplossing te komen, zijn diverse aspecten en afwegingen aan de orde gekomen. Daarbij moet worden gedacht aan:

- Het onderwijskundig concept.
- De kosten van de verschillende opties tijdelijke huisvesting.
- Een eventuele keuze voor permanente huisvesting.
- Een eventuele keuze voor een semipermanente oplossing in de vorm van schoolwoningen.
- De (on)mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.
- De regels van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs 2016 gemeente Laarbeek.
- De duurzaamheid van de verschillende opties.

Uiteindelijk hebben we voor drie opties een verdiepingsslag gemaakt, te weten:

1. De optie van het Commanderij College voor uitbreiding met tijdelijke huisvesting van 950 m²:

Er heeft een kostenverkenning plaatsgevonden door aan enkele leveranciers een voorlopige kostenindicatie te vragen. Deze wees uit dat de kosten van deze tijdelijke voorziening uitkomen op bruto circa € 950.000,-. De kapitaallasten (afschrijving 10 jaar tegen een rente van 2%) bedragen € 114.000,- per jaar.

2. De optie van permanente huisvesting

Voor een eventuele keuze voor permanente huisvesting moet enerzijds het bestemmingsplan worden aangepast, waarmee veel tijd is gemoeid. Anderzijds bepaalt de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs 2016 gemeente Laarbeek dat door een geprognosticeerde terugloop van het aantal leerlingen op termijn, de school minder recht heeft op extra schoolruimte dan op korte termijn voor de school noodzakelijk is.

3. De optie van schoolwoningen:

In tegenstelling tot tijdelijke huisvesting biedt deze optie voor langere termijn dan 10 jaar een oplossing. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden aangepast, waardoor snel met de ontwikkeling kan worden gestart. Deze oplossing is in de tijd en ruimte ook flexibeler dan de tijdelijke voorziening en dan de permanente huisvesting. Het benodigde investeringsbedrag is nog niet bekend maar is hoger dan voor tijdelijke huisvesting. De verwachting is dat de investering op termijn voor een belangrijk deel kan worden terugverdiend op het moment dat de schoolwoningen als woning worden verkocht.

Het college stelt dan ook voor om de keuze te maken voor schoolwoningen en heeft daarbij de volgende overwegingen in acht genomen:

- Tijdelijke huisvesting is duur en niet duurzaam.
- De optie van schoolwoningen (in combinatie met snel en tijdelijk (max. 2 jaar) voorzien in huisvesting door units) vindt ook het commanderijcollege het meest wenselijk.
- Tijdelijke huisvesting kan worden gebruikt gedurende een periode van maximaal 10 jaar (via de zogenaamde kruimelgevallenregeling).
- De afschrijvingstermijn voor tijdelijke huisvesting is 10 jaar hetgeen leidt tot hoge lasten. Bovendien zijn die kosten al relatief hoog omdat er hogere kosten zijn vanwege opbouw en afbreken van de units.

- Tijdelijke huisvesting biedt dus slechts een oplossing voor maximaal 10 jaar en is weinig toekomstbestendig. Na 10 jaar zijn er wellicht andere oplossingen noodzakelijk.
- Permanente huisvesting als alternatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De procedure om het bestemmingsplan te wijzigen is lang om permanente huisvesting op korte termijn mogelijk te maken.
- De criteria die volgens de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs 2016 gemeente Laarbeek voor permanente huisvesting gelden zijn ongunstig voor Commanderij College.
- Semi-permanente huisvesting in de vorm van schoolwoningen vraagt aanvankelijk om een hogere investering dan voor tijdelijke huisvesting, maar is op termijn financieel goedkoper en duurzamer. De schoolwoningen kunnen immers te zijner tijd worden verkocht als woning; de verwachting is dat de investering grotendeels weer wordt terugverdiend. Deze oplossing is in tijd en ruimte ook flexibeler dan de tijdelijke voorziening.
- Schoolwoningen kunnen worden gerealiseerd zonder aanpassing bestemmingsplan.
- Het Commanderij College kan ook na 10 jaar in de schoolwoningen blijven indien die ruimte nog noodzakelijk is.
- Met schoolwoningen is ruimte en geld voor de gemeente minder een issue, omdat de investering op termijn grotendeels of misschien wel geheel wordt terugverdiend.

Op korte termijn betekent deze oplossing, dat er maximaal drie noodlokalen gehuurd worden. De huurkosten hiervan bedragen € 132.200,- exclusief btw op basis van een huurtermijn van twee jaar en inclusief bijkomende kosten zoals transport, plaatsing en verwijdering. Daarnaast zal samen met het Commanderij College het ontwikkeltraject voor de schoolwoningen opgestart moeten gaan worden. Voorwaarde voor ons bij dit traject is het inschakelen van een onafhankelijk adviseur die zorgdraagt voor het opstellen van een programma van eisen, ontwerp en begeleiding bouwproces. Op die manier kunnen we komen tot een optimum voor de school (om goed onderwijs te kunnen geven in overeenstemming met het onderwijsconcept van het Commanderijcollege) en voor de gemeente door op termijn courante woningen te kunnen verkopen en duurzaam om te gaan met publieke middelen.

Buiten de schoolwoningen en tijdelijke huisvesting faciliteren wij het Commanderij College door het beschikbaar stellen van de benodigde bouwgrond en gebruik en inrichting van de buitenruimte.

Ons voorstel is om hiervoor het reeds door u gevoteerde krediet van € 145.200,- excl. btw aan te wenden voor de huur van drie noodlokalen en een voorbereidingskrediet voor het ontwikkeltraject van de schoolwoningen (initiatieffase) beschikbaar te stellen van € 100.000,-. Zodra meer inzichtelijk is welke investeringen gemoeid zijn met de realisatie van de schoolwoningen zullen wij uw raad informeren en om een bouwkrediet vragen.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Het voorbereidingskrediet kan ten laste worden gebracht van de Algemene Reserve.

Vervolgstappen

Het voor de periode van twee jaar huren van maximaal drie noodlokalen.
Het gezamenlijk met het Commanderij College opstarten van het ontwikkeltraject onder begeleiding van een onafhankelijke bouwprocesbegeleider (voor maken pve, ontwerp en voor het bouwproces) voor de realisatie van een nog nader te bepalen aantal schoolwoningen.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d.

Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de met het Commanderij College uitgewerkte oplossing en voor de huur van drie noodlokalen het in uw vergadering 20 oktober 2016 beschikbaar gestelde krediet van € 145.200,- excl. btw aan te wenden. Daarnaast wordt uw raad voorgestelde een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor het ontwikkeltraject (initiatieffase) van de schoolwoningen.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M.J.M. Meertens

F.L.J. van der Meijden