

Vervangende nieuwbouw schoolgebouw

basisscholen Prins Willem Alexander
en De Kwakel

Inhoud presentatie

- Ons voorstel
- Wettelijk kader
- Aanleiding
- Ligging
- Locatie
- Wat vooraf ging
- Leerlingenprognose
- Buitenschoolse opvang
- Sloop huidige gebouwen
- Alternatieve huisvesting tijdens bouw
- Duurzaamheid
- Normbedragen
- (Eventuele) financiële gevolgen voorstel
- Planning project
- Vervolg bestuurlijke besluitvorming
- Vragen?



Ons voorstel

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Een investeringskrediet van € 338.405,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van 250 m² bruto vloeroppervlak voor buitenschoolse opvang.
2. Kennis te nemen van een doorkijk naar de rest van het project:
 - 2.1. de sloop van de te vervangen schoolgebouwen;
 - 2.2. het onderzoek naar alternatieve huisvesting voor (een deel van) beide basisscholen tijdens de bouw;
 - 2.3. het proces om duurzaamheidsmaatregelen in te voegen;
 - 2.4. de normbedragen.

Wettelijk kader

- Zorgplicht: Gemeente heeft zorgplicht voor huisvesting van scholen. Bij gebleken noodzaak stelt gemeente middelen en grond beschikbaar. Uitvoering bij scholen ligt.
- Bouwheerschap: schoolbestuur geeft opdracht tot stand brengen nieuwbouw.
- Tenzij het met burgemeester en wethouders overeenkomt dat gemeente nieuwbouw tot stand brengt.
- Het is, mede gezien onze zorgplicht, wenselijk en gebruikelijk om dan op zo'n verzoek in te gaan.

Aanleiding



- Huidige hoofd- en bijgebouw hebben bouwtechnische en functionele gebreken.
- Vaststelling Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs (IHP PO) door raad in 2013.
- Eén van de huisvestingsvraagstukken is vervangende nieuwbouw in 2015.
- Bij behandeling van Kadernota 2012 is de uitvoering een jaar opgeschoven naar 2016.
- De jaren daarna is dit jaartal om financiële reden verder opgeschoven.
- Meerjarenbegroting 2016-2020: een investeringskrediet van € 4.500.000,- voor vervangende nieuwbouw.

Ligging



Locatie



→ Gymzaal

→ Buitenschoolse opvang

→ Hoofdlocatie basisscholen

→ Dislocatie basisscholen

Wat vooraf ging

- Start gesprekken schoolbesturen Spectrum en Laurentius in 2016.
- De gemeente heeft een zorgplicht voor de huisvesting van basisscholen.
- Schoolbesturen hebben ons gevraagd om bouwheer te zijn.
- In de afgelopen periode hebben wij gewerkt aan:
 - ✓ ruimtebehoefte en leerlingenprognose
 - ✓ stedenbouwkundige visie van locatie
 - ✓ functioneel programma van eisen van het schoolgebouw
 - ✓ technische programma van eisen van het schoolgebouw
 - ✓ inpassen van duurzaamheid
 - ✓ aanbestedingsleidraad voor de architectenselectie
 - ✓ overeenkomst met schoolbesturen om het gebouw in eigendom over te dragen

Leerlingenprognose februari 2017

Berekening ruimtebehoefte		
De Kwakel	m ² bvo	lokalen
Permanent	1412	10
Tijdelijk	181	2
<i>Subtotaal</i>	<i>1593</i>	<i>12</i>
Prins Willem Alexander	m ² bvo	lokalen
Permanent	1387	10
Tijdelijk	116	1
<i>Subtotaal</i>	<i>1503</i>	<i>11</i>
Totaal	3096	23

Buitenschoolse opvang

- Ons voorstel: de raad voorstellen een investeringskrediet van € 338.405,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van 250 m² bruto vloeroppervlak voor buitenschoolse opvang.
- Er is behoefte aan een BSO geïntegreerd in het schoolgebouw.
- Wij hebben overleg gevoerd over de mogelijkheden om BSO te realiseren in het schoolgebouw.
- Wij realiseren 250 m² meer ruimte dan nodig is voor de ruimtebehoefte van beide basisscholen.
- De schoolbesturen worden eigenaar van het gebouw.
- Wij ontvangen onze investering terug van Spectrum.
- Wij onttrekken 250 m² ruimte na realisatie aan onderwijsbestemming.

Sloop huidige gebouwen

- Gefaseerde sloop schoolgebouwen in 2019 en 2020
- Kostenraming € 150.000

Alternatieve huisvesting tijdens bouw

- Uit stedenbouwkundige visie blijkt het niet mogelijk vervangende bouw volledig naast huidige schoolgebouwen te plaatsen.
- Tijdens bouwproces huisvesten wij (een deel van) beide basisscholen elders.
- Op dit moment onderzoeken wij geschiktheid van diverse scenario's.
- Wij houden bij de keuze voor de meest geschikte locatie(s) rekening met onderstaande aspecten:
 - ✓ Verkeersveiligheid
 - ✓ Veiligheid bouwlocatie
 - ✓ Kosten
 - ✓ Geluidsoverlast in verband met onderwijskundig proces
 - ✓ Afstand ten opzichte van de hoofdlocatie
 - ✓ Het aantal (tijdelijke) locaties van basisscholen
 - ✓ Aanwezigheid van nutsvoorzieningen
 - ✓ Verwachte bezwaren in het kader van een tijdelijke vergunning
 - ✓ Advies van ouders in medezeggenschapsraden
- Financieel uitgangspunt is dat de kosten voor tijdelijke huisvesting zo minimaal mogelijk zijn.

Duurzaamheid (1)

Hoe verwezenlijken wij onze duurzaamheidsambitie?

	Duurzaamheidsmaatregelen	Passend binnen investeringskrediet	Passend binnen exploitatievergoeding die schoolbesturen krijgen
Scenario 1	Volgens huidige bouwbesluit	Ja	Ja
Scenario 2	Volgens huidige bouwbesluit	Ja	Nee, verhoogde exploitatielast, maar mogelijk een exploitatievoordeel
Scenario 3	Extra toegevoegd aan ontwerp	Nee, hogere investering	Nee, hogere exploitatielast

Duurzaamheid (2)

-
- A black and white illustration of a tree where the trunk and branches are formed by a variety of school supplies. The trunk is a thick, dark vertical shape. From it, several branches curve upwards and outwards, each carrying different educational items. These include open and closed books, pencils, pens, erasers, a ruler, a calculator, a magnifying glass, a globe, a desk lamp, a stapler, a pair of glasses, a compass, a protractor, a pencil sharpener, a small car-like object, a shoe, a paint palette, and a large set square. The overall composition suggests a 'tree of knowledge' or 'education'.



Normbedragen (1)

- Ons investeringskrediet is gebaseerd op de normbedragen.
- Bij de VNG-normbedragen is sober en doelmatig bouwen het uitgangspunt.
- Gezien onze ervaring bij eerdere schoolgebouwen, hangt het van verschillende, deels op dit moment nog onzekere, aspecten af of de normbedragen voldoende zijn.
- Als één van deze aspecten leidt tot een overschrijding van het krediet, dan onderzoeken wij in eerste instantie mogelijkheden om te bezuinigen.
- Bouwkosten inzichtelijk nadat ontwerp definitief is en we een directiebegroting hebben opgesteld. Daarna vindt de aanbesteding voor de bouw van het schoolgebouw plaats.
- Volgens de geluiden uit markt moeten we rekening houden met een toename van 10% op huidige normbedragen.

Normbedragen (2)

Berekening kosten vervangende nieuwbouw schoolgebouw Rodenrijs **	Normbedragen	Prins Willem Alexander	De Kwakel
Startbedrag bij nieuwbouw permanente bouwaard voor realisatie van eerste 350 m2 bvo	€ 636.287,46	€ 636.287,46	€ 636.287,46
Elke volgende m2 bvo	€ 1.088,87	€ 1.129.158,19	€ 1.156.379,94
Startbedrag bij nieuwbouw tijdelijke voorziening van 80 m2 bvo of groter	€ 36.235,53	€ 36.235,53	€ 36.235,53
Elke volgende m2 bvo	€ 890,48	€ 32.057,28	€ 89.938,48
Toeslag voor herstel van terrein en verhuiskosten bij vervangende bouw op dezelfde plaats: permanente bouw per m2 bvo	€ 44,14	€ 61.222,18	€ 62.325,68
Toeslag voor herstel van terrein en verhuiskosten bij vervangende bouw op dezelfde plaats: tijdelijke bouw per m2 bvo	€ 30,29	€ 3.513,64	€ 5.482,49
Subtotaal		€ 1.898.474,28	€ 1.986.649,58
TOTAAL			€ 3.885.123,86

** Gebaseerd op de normbedragen 2017 uit de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs

(Eventuele) financiële gevolgen voorstel

Wij betrekken de aspecten genoemd in de tabel onder 2 tot en met 5 bij de reguliere P&C-cyclus

Overzicht (eventuele) financiële gevolgen genoemd in raadsvoorstel BR1700041						Lasten				
Nr	Omschrijving	Kosten typering	Totaal bedrag	Dekking / toelichting	Jaar van uitvoering	2019	2020	2021	2022	2023
1	Investeringskrediet BSO	Investering	€ 338.405	Enmalige ontvangst investeringslasten of jaarlijkse ontvangst van vergoeding voor de kapitaallasten van Spectrum.	2019	-	€ 12.690	€ 12.584	€ 12.479	€ 12.373
2	Sloopkosten	Exploitatiekosten	€ 150.000	De (eventuele) financiële gevolgen betrekken wij bij de reguliere P&C-cyclus. Naar verwachting in de Voorjaarsnota 2018.	2019/2020	€ 75.000	€ 75.000	-	-	-
3	Tijdelijke huisvesting	Exploitatiekosten	€ 600.000 - €1.000.000	De (eventuele) financiële gevolgen betrekken wij bij de reguliere P&C-cyclus. Naar verwachting in de Voorjaarsnota 2018. Onder lasten hebben we nu €800.000 opgenomen als gemiddelde. Dekking hiervoor kunnen we (deels) vinden in de reserve tijdelijke huisvesting.	2019/2020	€ 400.000	€ 400.000	-	-	-
4	Duurzaamheid	Investering	Nog niet bekend	De (eventuele) financiële gevolgen betrekken wij bij de reguliere P&C-cyclus.	2019	-	-	-	-	-
5	Normbedragen	Investering	Nog niet bekend	De (eventuele) financiële gevolgen betrekken wij bij de reguliere P&C-cyclus. Dekking hiervoor kunnen we (deels) vinden binnen het bedrag dat in de huidige Meerjarenbegroting is opgenomen. Door de afname van de ruimtebehoefte, daalt het beschikbaar te stellen investeringskrediet op basis van de normbedragen met circa € 600.000,-.	2019	-	-	-	-	-
Totaal						€ 475.000	€ 487.690	€ 12.584	€ 12.479	€ 12.373

Planning project

- Mei 2017: start architectenselectie
- Juli 2017: start ontwerpfase
- Begin 2018 is tijd gepland om te werken aan een definitief ontwerp
- Medio 2018 start de bestemmingsplanprocedure
- In 2019 start de feitelijke realisatie van de vervangende nieuwbouw

Bestuurlijke besluitvorming

- 23 mei: collegevergadering en publicatie persbericht
- 30 mei: presentatie tijdens een beeldvormingsavond voor raadsleden
- 22 juni: commissie Samenleving
- 7 juli: raadsvergadering

Vragen?

