

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2023-056680

Datum b&w-vergadering:

5 december 2023

Onderwerp:

Realisatie tijdelijke huisvesting voorgezet onderwijs Lyceum Elst

Te nemen besluit:

1. Tijdelijke huisvesting realiseren door 4 bestaande noodlokalen en de tijdelijke huisvesting aan de Nijverheidsweg te behouden en door op de locatie aan het Auditorium 14 nieuwe noodlokalen inclusief bijbehorende ruimtes te plaatsen.
2. Aan de raad voorstellen om:
 - a. Een investeringskrediet van € 2.450.0000 voor de aankoop van nieuwe noodlokalen beschikbaar te stellen en de structurele lasten van €183.600 in de Kadernota 2025 te verwerken.
 - b. Een eenmalig budget van € 150.000 voor plaatsing van de noodlokalen en de bijkomende kosten beschikbaar te stellen en dit ten laste van de algemene reserves te dekken.

Team/ behandelend ambtenaar:

TV / Beleidsadviseur Onderwijshuisvesting

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder René Post

Doorgeleiding naar de raad:

ja, besluitvormend

Betrokkenen bij advies extern:

Lyceum Elst

Betrokkenen bij advies intern:

Wethouder Wijnte Hol
Team Financiën / Financieel adviseur
Team Strategie, Personele & Juridische Zaken / Inkoopadviseur
Team Strategie & Projecten / Projectmanager
Team Vastgoed / Vastgoedregisseur
Team Vastgoed / Beleidsadviseur Onderwijshuisvesting
Team Externe Dienstverlening / Communicatieadviseur

TIC:

Nee

Bijlagen voor B&W:

- Bijlage 1: Situatieomschrijving, afwegingskaders en situatietekeningen noodhuisvesting Lyceum Elst;
- Bijlage 2: Raadsvoorstel 'Realisatie tijdelijke huisvesting voortgezet onderwijs Lyceum Elst';
- Bijlage 3: Raadsbesluit 'Realisatie tijdelijke huisvesting voortgezet onderwijs Lyceum Elst'.

Bijlagen voor raad:

- Bijlage 1: Situatieomschrijving, afwegingskaders en situatietekeningen noodhuisvesting Lyceum Elst;
- Bijlage 2: Brief van Quadraam 'reactie op het collegevoorstel en het raadsvoorstel tijdelijke huisvesting Lyceum Elst' d.d. 19 oktober 2023;
- Bijlage 3: Raadsvoorstel 'Realisatie tijdelijke huisvesting voortgezet onderwijs Lyceum Elst';
- Bijlage 4: Raadsbesluit 'Realisatie tijdelijke huisvesting voortgezet onderwijs Lyceum Elst'.

Te nemen besluit

1. Tijdelijke huisvesting realiseren door 4 bestaande noodlokalen en de tijdelijke huisvesting aan de Nijverheidsweg te behouden en door op de locatie aan het Auditorium 14 nieuwe noodlokalen inclusief bijbehorende ruimtes te plaatsen.
2. Aan de raad voorstellen om:
 - a. Een investeringskrediet van € 2.450.0000 voor de aankoop van nieuwe noodlokalen beschikbaar te stellen en de structurele lasten van €183.600 in de Kadernota 2025 te verwerken.
 - b. Een eenmalig budget van € 150.000 voor plaatsing van de noodlokalen en de bijkomende kosten beschikbaar te stellen en dit ten laste van de algemene reserves te dekken.

Inleiding

Op de Woongaard in Elst Centraal staan noodlokalen van Lyceum Elst. Lyceum Elst ligt direct ten noorden van de Woongaard. De Woongaard was tot 2021 bestemd voor woningbouw. Het was bekend bij Lyceum Elst dat de noodlokalen op termijn moesten wijken voor woningen. Na het vaststellen van de Ontwikkelingsstrategie voor Elst centraal in 2021 is deze locatie in beeld gekomen voor Sport en Educatie. Op 5 oktober 2021 is in de raad besloten dat de nieuwbouw van het multifunctioneel sportcentrum (MFSC) op een deel van de Woongaard gerealiseerd gaat worden. De noodlokalen staan derhalve in de weg voor de bouw van het multifunctioneel sportcentrum en straks ook voor het eventuele Educatie gedeelte. Dit betekent dat de noodhuisvesting verplaatst moet worden zodat in augustus 2024 gestart kan worden met de nieuwbouw van het MFSC. Daarnaast eindigt het huurcontract van de tijdelijke huisvesting op de Nijverheidsweg vooralsnog per 1-1-2025. Ook deze vierkante meters moeten meegenomen worden met de verplaatsing of er moet gekozen worden voor verlenging van het huurcontract. De tijdelijke huisvesting is noodzakelijk tot aan de ingebruikname van de toekomstige nieuwbouw van het schoolgebouw.

De besluiten die genomen zijn over de functies op de Woongaard zijn als volgt:

- Op 8 mei 2012 is het stedenbouwkundige plan van Elst Centraal vastgesteld door de raad met de Woongaard als woningbouwlocatie;
- Op 1 oktober 2019 keuze van voorkeurslocatie Elst Centraal voor MFSC door de raad;
- Op 24 november 2020 is door het college de ontwikkelingsstrategie vastgesteld met daarin Sport en Educatie op Woongaard;
- Op 26 januari 2021 is de ontwikkelingsstrategie ter kennisname aangeboden aan de raad;
- Op 5 oktober 2021 is door de raad de keuze gemaakt voor bouwen van het multifunctioneel sportcentrum op de Woongaard.
- Op 14 februari 2023 is het college akkoord gegaan met de koopovereenkomst 'De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster'. Op 18 april 2023 is de raad akkoord gegaan met de financiële consequenties van deze overeenkomst. In de overeenkomst is aangegeven dat de Vof Westeraam II de grond van de Woongaard aan de gemeente verkoopt op het moment dat er een onherroepelijk bestemmingsplan is voor het MFSC.

Er zijn een aantal scenario's in beeld gebracht voor de verplaatsing en vervanging van de tijdelijke huisvesting. De voorkeur gaat uit naar scenario 4 'Realisatie tijdelijke huisvesting op het sportcourt en behoud 4 bestaande noodlokalen en Nijverheidsweg'. In bijlage 1 worden de scenario's nader toegelicht.

Beoogd resultaat

Doordat 14 nieuwe noodlokalen worden aangekocht voor de locatie aan het Auditorium wordt ruimte gecreëerd voor de bouw van het MFSC (multifunctioneel sportcentrum) op de Woongaard in Elst Centraal. Daarnaast is door het behoud van 4 noodlokalen en de Nijverheidsweg en door de plaatsing van tijdelijke noodlokalen de huisvesting voor het onderwijs voor de komende (naar verwachting) 5 jaar toekomst bestendig.

Argumenten en onderbouwing

1.1 We voldoen aan de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting.

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting (zowel permanent als tijdelijk) van het primair onderwijs (PO), voorgezet onderwijs (VO) en het (voorgezet) speciaal onderwijs ((V)SO). Dit houdt in dat de gemeente wettelijk verantwoordelijk is voor de kaders- en uitgangspunten en ook de kosten van de huisvestingsvoorzieningen. Met dit voorstel voldoen we aan deze voorwaarde.

1.2 Met de (ver)plaatsing van de noodlokalen kan het MFSC worden gebouwd en zorgen we voor extra sportfaciliteiten voor de scholen.

Het MFSC moet zo snel mogelijk worden gebouwd, zodat de oude Helster kan worden gesloten. Door dit besluit te nemen kunnen de nieuwe noodlokalen naar verwachting in augustus 2024 worden geplaatst op de locatie aan het Auditorium, kunnen vervolgens de verhuisactiviteiten worden uitgevoerd en kunnen de overig noodlokalen worden verwijderd. Plaatsing van noodlokalen kost tijd en kan het beste in een schoolvakantie plaatsvinden om de onderwijsactiviteiten niet te verstoren. Na het verwijderen van de lokalen is de volledige grond ten behoeve van het MFSC beschikbaar voor de bouw.

1.3 De lokalen zijn met plaatsing op de locatie aan het Auditorium naast het hoofdgebouw gepositioneerd.

De tijdelijke huisvesting op de locatie aan het Auditorium ligt naast het hoofdgebouw van het Lyceum Elst waardoor er gebruik gemaakt kan worden van voorzieningen van deze hoofdlocatie. Aangezien de lessen gymnastiek al op verschillende locaties worden gegeven, is het wenselijk dat de leslocaties dichtbij het hoofdgebouw gepositioneerd zijn, zodat de tijd aan verplaatsing tussen locaties minimaal is.

1.4 Noodlokalen blijven nodig omdat nieuwbouw Lyceum Elst nog niet gerealiseerd is.

Er vinden met enige regelmaat gesprekken plaats met Quadraam (Lyceum Elst), Wonderwijs en Trivium over de permanente ruimtebehoefte en mogelijke locatie. Dit heeft nog niet geleid tot een definitieve keuze voor de nieuwbouw. Deze keuze is afhankelijk van de grondeigendom, grootte van de beschikbare percelen, omliggende functies et cetera. Daarnaast geeft de verplaatsing van de noodlokalen toekomstperspectief voor zowel de scholen als sport.

1.5 De plaatsing van de noodlokalen naar het Auditorium, het behoud van 4 bestaande noodlokalen en de Nijverheidsweg wordt ondersteund door Lyceum Elst.

Voor verplaatsing en/of behoud van een deel van de bestaande units is de medewerking van het Lyceum noodzakelijk. In overleg met Lyceum Elst is scenario 4 naar voren gekomen als het voorkeursscenario. De gemeente en het Lyceum blijven in gesprek over de permanente huisvesting.

2.1 Het scenario om de tijdelijke huisvesting deel te hergebruiken en deels aan te kopen is duurzaam.

Een deel van de bestaande units kan hergebruikt worden. Daarnaast is de Nijverheidsweg geschikt gemaakt voor onderwijs welke we voor een langere periode in gebruik nemen. Ook kunnen de lokalen die nog aangekocht moeten worden, hoogstwaarschijnlijk worden ingezet

voor toekomstige (ver)nieuwbouw voor PO/VO op andere locaties zoals opgenomen wordt in het Strategisch Huisvestingsplan.

2.2 Doordat in de begroting rekening gehouden is met de huisvestingsproblematiek van een PO/VO school ontstaat er vrijval van kapitaallasten.

Doordat in de begroting rekening is gehouden met de huisvestingsproblematiek van de nieuwbouw van de school, komen er vanaf 2026 jaarlijks kapitaallasten van € 640.000,- beschikbaar. Tot en met het jaar nadat de nieuwbouw gerealiseerd is, valt dit bedrag jaarlijks vrij en is dit vrij besteedbaar. Het kan dus ingezet worden voor de tijdelijke huisvesting. Het beschikbare bedrag wat in de begroting is opgenomen voor nieuwbouw blijft volledig gereserveerd voor het realiseren van nieuwbouw voor PO/VO.

Kanttelingen en onderbouwing

1.1 Er is nog onzekerheid als het gaat om de haalbaarheid van de planning voor het plaatsen van de nieuwe noodlokalen aan het Auditorium.

Voor de plaatsing van nieuwe noodlokalen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is geen vanzelfsprekendheid op verlening.

Om tot een rechtmatige inkoop te komen moet de aankoop van nieuwe noodlokalen Europees aanbesteed worden. Dit traject duurt enkele maanden. Daarnaast is het de vraag of leveranciers de units op voorraad hebben en dus tijdig kunnen leveren en plaatsen.

1.2 Er is nog geen zekerheid over de netcongestie.

Waarschijnlijk kan gebruik gemaakt worden van de bestaande beschikbare nutsvoorzieningen van het Lyceum Elst. Om hier volledig zeker van te zijn dient een onderzoek voorafgaand aan de plaatsing van de units plaats te vinden. Dit onderzoek is reeds uitgezet.

1.3 Er is nog geen zekerheid dat er op tijd een onherroepelijk bestemmingsplan van het MFSC is.

Het ontwerpbestemmingsplan van het MFSC ligt ter inzage voor zienswijze. Daarna wordt het bestemmingsplan vastgesteld in de raad en wordt het bestemmingsplan eind Q2 onherroepelijk. Het is momenteel nog niet in te schatten of er bezwaar wordt gemaakt tegen de plannen. Dit kan tot vertraging leiden, waardoor de grond van de Woongaard niet wordt overgedragen aan de gemeente. Immers zal de overdracht van de grond pas plaatsvinden na een onherroepelijk bestemmingsplan van het MFSC.

Financiën

Investering

Voor de aankoop van de 14 tijdelijke noodlokalen, uitgegaan wordt van nieuwe units, is een investeringsbudget nodig van € 2.450.000. Op basis van een afschrijvingstermijn van 15 jaar en 1,5% rente zijn de jaarlijkse structurele kapitaallasten € 183.600. Realisatie vindt plaats in 2024 en dus doen de structurele lasten zich voor vanaf 2025. De structurele lasten worden meegenomen in de Kadernota 2025.

Eenmalige uitgaven

Voor de bijkomende eenmalige uitgaven (bijv. civiele werkzaamheden) is een eenmalig budget nodig van € 150.000. Voorgesteld wordt om deze eenmalige uitgaven te dekken ten laste van de algemene reserve.

Nieuwbouw permanente huisvesting

In de begroting 2024 is ervan uitgegaan dat de nieuwbouw voor het PO/VO gereed zou zijn in 2025 en dat de kapitaallasten ter grootte van € 640.000 zich jaarlijks voordoen vanaf 2026.

Zolang de nieuwbouw nog niet gerealiseerd is, wordt het jaarlijkse budget van € 640.000 ingezet voor de dekking van de structurele kapitaallasten van de 14 noodlokalen (€ 183.600). Dit heeft vanaf 2026 geen nadelige gevolgen voor het begrotingssaldo. Vanaf het moment dat de nieuwbouw gereed is, is het bedrag van € 640.000 volledig nodig voor de dekking van de kapitaallasten van de nieuwbouw. De structurele kapitaallasten van de noodlokalen (€183.600) hebben vanaf dat jaar een negatief effect op het begrotingssaldo. In het geval dat de noodlokalen worden verkocht vervallen de structurele kapitaallasten. In het jaar 2025 kan er geen beroep worden gedaan op de financiële ruimte van de kapitaallasten van de nieuwbouw en dus komen de lasten van de noodlokalen volledig ten laste van het begrotingssaldo 2025. In onderstaande tabel worden de jaarlijkse effecten inzichtelijke gemaakt. Uitgangspunten hierbij zijn dat de nieuwbouw gereed is in 2028 en de noodlokalen in bezit blijven van de gemeente.

Jaartal	Financiële ruimte begroting	Kapitaallasten noodlokalen	Kapitaallasten nieuwbouw	Restant financiële ruimte begroting	Effect op begrotingssaldo
2024	€0	€0	€0	€0	€0
2025	€0	€183.600	€0	€0	- €183.600
2026	€640.000	€183.600	€0	€456.400	€0
2027	€640.000	€183.600	€0	€456.400	€0
2028	€640.000	€183.600	€0	€456.400	€0
2029	€640.000	€183.600	€640.000	€0	- €183.600
2030	€640.000	€183.600	€640.000	€0	- €183.600

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente heeft de wettelijke plicht voor onderwijshuisvesting. De gemeente is hiermee ook initiatiefnemer.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

De tijdelijke huisvesting wordt uitgevoerd met een ventilatiesysteem klasse B (bouwbesluit nieuwbouw) en met energiezuinige led verlichting.

Daarnaast zijn de noodunits gasloos en zal voor de koeling en verwarming gebruik gemaakt worden van “all electric”. Dat betekent ook dat in warme periode het gebouw kan worden gekoeld met deze installatie en tijdens de winter worden verwarmd. De noodlokalen en installaties kunnen na afloop van de huurperiode weer elders worden ingezet.

Vervolg

Planning

Nadat de raad een positief besluit heeft genomen, wordt de realisatie van de tijdelijke lokalen voortgezet. Het streven is om de noodlokalen in augustus 2024 te hebben geplaatst. Aansluitend wordt gestart met het bouwrijp maken van het terrein voor de bouw van het MFSC.

Communicatie

De realisatie van de tijdelijke en permanente huisvesting zal in overleg met de schoolbesturen en de gemeente gebeuren.

Voor en met de direct omwonenden wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd om de plannen nader toe te lichten. Dit participatieproces vindt plaats op het interactieniveau informeren.

Evaluatie

Tijdens en na de inrichting wordt het proces geregeld gemonitord. De verzamelde input kan waar die raakvlakken heeft met de nieuwbouw versterkend werken. Er is dus sprake van een constant evaluatie proces met het oog op de definitieve situatie.