

Beantwoording openstaande (technische) vragen commissie Samenleving d.d. 16-04-2019

Agendapunt 5 Raadsvoorstel beschikbaar stelling kredieten t.b.v. het programma 2019 voor onderwijshuisvesting

Toezegging:

Het college zegt toe:

- Nader terug te komen op een toelichting van de kosten van de schoolwoningen bij De Bem, waarbij eveneens wordt ingegaan op het vraagpunt wat er onder een schoolwoning dient te worden verstaan;
- Na te gaan of een "twee-trap" in de besluitvorming mogelijk is, waarbij de onduidelijkheden rondom de situatie De Bem in een separaat voorstel / besluit aan de orde kunnen komen.

Antwoord:

De gevraagde toelichting hebben we in twee separate documenten opgenomen, welke als bijlage bij deze beantwoording zijn opgenomen.

Er zijn verder geen openstaande (technische) vragen n.a.v. de commissie. Overige door het college gedane toezeggingen worden op de rappellijst moties en toezeggingen geplaatst.

5. Raadsvoorstel beschikbaar stelling kredieten t.b.v. het programma 2019 voor onderwijshuisvesting / Vragen cte samenleving d.d. 16 april 2019

College:

Wethouder Van Loon gaat in op de inbreng van de commissie en beantwoordt de vragen.

Zij zegt daarbij toe:

- Nader terug te komen op een toelichting van de kosten van de schoolwoningen bij De Bem, waarbij eveneens wordt ingegaan op het vraagpunt wat er onder een schoolwoning dient te worden verstaan;
- Na te gaan of een "twee-trap" in de besluitvorming mogelijk is, waarbij de onduidelijkheden rondom de situatie De Bem in een separaat voorstel / besluit aan de orde kunnen komen.

A. Toelichting op kosten van de schoolwoningen bij de Bem

1. Kosten van de schoolwoningen bij de Bem

Schoolwoningen werden rond 1970 geïntroduceerd als alternatief voor noodlokalen.

Noodlokalen lossen wel de kwantitatieve behoefte op, maar niet de kwalitatieve. Omdat noodlokalen vaak langer staan, is er een oplossing gezocht in de vorm van schoolwoningen als niet-permanente scholenbouw.

Een schoolwoning is een gebouw van permanente bouwaard, dat in eerste instantie gebruikt wordt voor onderwijs. Op het moment dat (een deel van) het gebouw niet meer nodig is voor onderwijs, is het de bedoeling dat het gebouw voortaan als woning gebruikt wordt. Er zijn dan enige aanpassingen nodig, voordat het verkocht kan worden als woningen.

Voorbeeld van schoolwoningen t.b.v. de huisvesting van 7 groepen leerlingen.



De locatie voor de schoolwoningen van de Bem is aangegeven op de kaart in de bijlage I.

De kostenraming van de schoolwoningen is gebaseerd op de normbedragen in de verordening voor een school van 1211 m2, 7 groepen en permanente bouwaard.

Startbedrag incl. 350 m2 =	€ 690.753,67
861 m2 * € 1.182,08 =	<u>€ 1.017.770,67</u>
Totaal (2018)	€ 1.708.524,34

Overzicht grond, capaciteit & eerste inrichting 7 groepen

grondkosten	606.876,00
realisering schoolwoningen tbv 250 II	1.708.524,34

incl. speelterrein 600 m2	0,00
voorbereidingskrediet 10%	175.000,00
1e inrichting OLP (onderwijsleerpakket)	51.392,53
1e inrichting meubilair	48.588,26
aanpassing schoolwoningen naar woningen	p.m.
Fietsenstalling 158 m2	34.400,00
indexering 2018	<u>218.062,62</u>
totaal	2.842.843,75
afgerond in kadernota	3.000.000,00

Plus 40% voor duurzaamheid 1.200.000,00

Totaal: 4.200.000,00

Eerste inrichting

De eerste inrichting voor OLP en meubilair is gebaseerd op de normvergoeding uit de verordening. Dit bedrag is met indexatie 2019 inmiddels € 102.310,00 groot.

Huisvesting

Voor de huisvesting van 7 groepen is de berekening eveneens gebaseerd op de normvergoeding uit de verordening. Zonder bijkomende kosten aan grond, fietsenstalling maar inclusief indexering 2018 en voorbereidingskrediet gaat het hierbij om een bedrag van ongeveer € 2.050.000,00.

Dit bedrag kan vergeleken worden met de bedragen die nodig zijn voor a) het plaatsen van noodunits voor de periode van 15 jaar en met b) het neerzetten van een schoolgebouw (al dan niet in de vorm van schoolwoningen) elders in Zevenaar (exclusief kosten voor fietsenstalling, parkeren en verkeer).

Oplossing / kostenraming (2018)	Schoolwoningen Groot Holthuizen	Noodunits Groot Holthuizen	Schoolgebouw elders in Zevenaar
Huisvesting 7 groepen Excl. 40%	€ 2.050.000,00	€ 2.620.000,00	€ 2.050.000,00
Huisvesting 7 groepen Incl. 40%	€ 2.870.000,00	€ 2.620.000,00	€ 2.870.000,00
Grondkosten	➤ € 606.876,00	➤ 606.876,00	0,00
Toekomstige opbrengst	Mogelijk na aanpassing schoolwoningen	Terrein vrij na weghalen noodunits	Mogelijk, afhankelijk van de bouw

Indexering in 2018 is 8,56% voor bouwkosten en 1,94% voor eerste inrichting OLP en meubilair.

Indexering in 2019 is 6,63% voor bouwkosten en 2,33% voor eerste inrichting OLP en meubilair.

Op het moment dat schoolwoningen verkocht worden als woningen, mag een opbrengst verwacht worden.

Planning

Met het schoolbestuur is het gesprek gaande over de huisvesting voor de komende jaren. Om spoedig een start te kunnen maken zodra we tot overeenstemming komen over de locatie en bouw van de huisvesting is het van belang dat de middelen beschikbaar zijn. In het geval uitstel nodig is om de raad opnieuw te verzoeken om de middelen beschikbaar te stellen, lopen we het risico dat de kosten van de bouw stijgen én de huisvesting niet op tijd gereed is om de leerlingen onderdak te geven.

2. Beschikbaarstelling krediet voor capaciteit

In de VNG Modelverordening (2019) wordt uitgegaan van een bouwprijs per m2 van € 1.764,63 (dit bedrag is opgebouwd uit € 1182,08 + indexering + 40% advies VNG i.v.m. gestegen bouwkosten). Hierbij is nog geen rekening gehouden met een mogelijke kostenstijging in verband met toekomstige BENG normen.

De aanbesteding van de bouw dient op basis van de huidige verordening binnen de kaders van de normbedragen plaats te vinden. Vanwege het beginsel van “zorgvuldig boekhouden” wordt een krediet gevraagd waarin rekening is gehouden met mogelijke duurzaamheidseisen en het advies van de VNG om de normbedragen te verhogen. Vooralsnog is het Bouwbesluit 2015 van kracht en hebben wij nog te maken met de normbedragen zoals deze in onze huidige Verordening zijn opgenomen. De gevolgen van het toepassen van de BENG normen op de onderwijshuisvesting zijn nog niet bekend; zodra de BENG normen van kracht zijn, wordt onderzocht of het beschikbaar te stellen krediet voldoende is om te kunnen voldoen aan deze nieuwe verplichting.

B. Besluitvorming in twee rondes

Het is mogelijk om het gevraagde krediet voor de capaciteit van de Bem nu uit dit raadsvoorstel te halen, in de zin dat de raad kan besluiten om het hiervoor gevraagde bedrag niet beschikbaar te stellen. De raad kan dan besluiten om niet € 4.690.000,00 beschikbaar te stellen, maar € 590.000,00.

Dit heeft uiteraard consequenties.

- a. Het college plaatst de voorziening capaciteit van de Bem op het overzicht 2019 in plaats van op het programma 2019. Hiermee wijkt zij af van de wens van de gezamenlijke schoolbesturen. Een overeenkomstig bekostigingsplafond wordt dan vastgesteld op basis van het genomen raadsbesluit om vooralsnog geen krediet voor de capaciteit van de Bem beschikbaar te stellen.
- b. De gemeente heeft zorgplicht voor huisvesting van leerlingen: op basis van de verordening heeft een school recht op permanente huisvesting indien voor meer dan 15 jaar een bepaald aantal leerlingen verwacht wordt. Voor de 7 groepen van basisschool de Bem betekent dit op korte termijn dat een oplossing gevonden kan worden door het gebruik van leegstaande lokalen in de gemeente Zevenaar voor een aantal groepen. Een andere oplossing is er niet omdat hier geen middelen voor geraamd zijn; niet voor aanpassing binnen de huidige noodunits, noch voor vervoer van leerlingen naar andere schoolgebouwen.
- c. Een nieuw raadsvoorstel wordt voorbereid om de raad te verzoeken alsnog middelen beschikbaar te stellen voor een permanente oplossing voor het capaciteitstekort van de Bem, zodra hierover een oplossingsrichting is gevonden met het schoolbestuur.

De risico's van een dergelijke besluitvorming in twee rondes zijn de volgende:

- a. In 2018 heeft een discussie plaatsgevonden over het capaciteitstekort bij de Bem en is toen niet akkoord gegaan met het gebruiken van leegstaande lokalen bij andere schoolgebouwen. De huidige noodunits bij de Bem zijn hiervan het gevolg. De kans is reëel dat deze discussie opnieuw gevoerd gaat worden.
- b. Voorbereidingen voor een permanente oplossing voor het capaciteitstekort worden zover uitgesteld dat de benodigde huisvesting niet op tijd beschikbaar is, dat wil zeggen voor het

schooljaar 2020/2021. Elk uitstel brengt als risico met zich mee dat de bouwkosten hoger worden door bijvoorbeeld de BENG normen en het beschikbaar stellen van tijdelijke huisvesting als overbrugging.

- c. Ook continueert de raad hiermee dat het college zich niet kan houden aan het kader dat door de raad zelf gesteld is: de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Hierin staat dat het college een bekostigingsplafond, programma en overzicht dient vast te stellen voor het eind van het jaar waarin de aanvragen zijn ingediend.

S = Schoolwoningen de Bem



