

BIJLAGE 1. Onderbouwing raadsvoorstel nieuwbouw basisschool De Ark Hensbroek

In deze onderbouwing gaan wij in op :

- Investeringskrediet en onderbouwing (prognose/ruimtebehoefte/kaders)
- Locatiekeuze nieuwbouw basisschool De Ark.
- Overige aandachtspunten

Wat is nodig voor een besluit over beschikbaar te stellen budgetten.

Voor het berekenen en bepalen van de benodigde investeringsbudgetten zijn verschillende zaken van belang. We lopen ze hieronder langs.

1. Leerlingenprognose en ruimtebehoefte.

Om goed te kunnen bepalen voor hoeveel leerlingen de scholen uiteindelijk huisvesting moeten bieden is een actuele leerlingenprognose opgesteld. Hierover is overeenstemming bereikt met het schoolbestuur. Van belang was dat de ruimtebehoefte kon worden vastgesteld voor een prognose van vijftien jaar voor de betrokken school.

Op basis van deze gegevens kan worden berekend voor hoeveel groepen en “vierkante meters” moet worden gebouwd. In de overleggen over de prognoses is aangegeven dat bij de bouw flexibiliteit moet worden aangehouden. Ook is van belang om vast te stellen dat toekomstige leegstand een risico voor betrokken schoolbesturen is. Aan de andere kant moet rekening worden gehouden met flexibiliteit voor mogelijke uitbreiding.

school	2022	2037	Groepen 2022	Groepen 2037
--------	------	------	-----------------	-----------------

	m2 bvo *)	m2 bvo		
De Ark	758	924	5	6

* bruto vloeroppervlak

Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp van het gebouw en de functionele indeling van het gebouw op basis van de onderwijskundige visies. Het voornemen bestaat om bij de indeling van het gebouw ook maatschappelijke functies mogelijk te maken.

2. Het bepalen van budgetten en ambities

In het overleg met de schoolbesturen is de budgettering en dus het investeringskrediet (stichtingskosten) onderwerp van gesprek geweest.

De budgettering voor onderwijshuisvesting kent basisbepalingen in de Wet op het primair onderwijs en de daaruit voortvloeiend verordening voor onderwijshuisvesting. De zogenaamde VNG-normen. Hierop is in theorie de rijksvergoeding in het gemeentefonds gebaseerd. Er loopt een landelijke discussie voor aanpassing van deze normen aan de huidige werkelijkheid.

Feit is dat uit de praktijk blijkt, onderbouwd door diverse onderzoeken en adviezen met dat deze zogenaamde VNG-normen geen schoolgebouwen kunnen worden gerealiseerd die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen van het Bouwbesluit, de ontwikkelingen rond gewenste kwaliteit (toekomstbestendigheid) en eisen als gevolg van ambities rond duurzaamheid. In overleggen tussen de PO-raad en de VNG heeft het Kenniscentrum voor onderwijs een kwaliteitskader ontwikkeld die handvatten biedt tot het bepalen van de benodigde investeringsbudgetten. We spreken hier over het Ruimte OK kwaliteitskader. We zien dat anno 2022 prijsstijgingen aan de orde zijn. In het IHP 2022-2036 is nog uitgegaan van een prijspeil afgerond € 3.000 per m2 BVO (bruto vloer oppervlakte). Voorgesteld wordt uit te gaan van reële normen zoals verwerkt in het bijgevoegde overzicht van de stichtingskosten/investeringskrediet van afgerond € 3.300 per m2 BVO.

Vanuit onze verantwoordelijkheid voor duurzame en toekomstbestendige scholen in onze gemeente zetten wij in op een optimale kwaliteit van onderwijsgebouwen voor onze kinderen. Dat kwaliteitskader gebruiken wij als leidraad voor de scholenbouw zodat de ambities van de schoolbesturen aansluiten bij de ambities van ons. Dit hebben wij ook gehanteerd bij de nieuwbouw van De Droomgaard.

Daarnaast zien wij flexibiliteit en duurzaamheid als kwaliteitseisen voor het bepalen van de gezamenlijke ambities.

a. Flexibiliteit

Een voorwaarde om toekomstbestendig te bouwen is om gebouwen zo te realiseren dat die flexibel zijn zodat het gebruik zoveel mogelijk rekening kan houden met veranderende omstandigheden zoals leerlingenaantallen, maar ook onderwijsmethodes. Bij het gebouwwontwerp gaan wij rekening houden met de mogelijkheid om het gebouw uit te breiden, Hiermee is rekening gehouden met het investeringskrediet.

b. Duurzaamheid

Hoewel er nog geen duidelijke wetgeving is op basis waarvan een duurzaamheidsambitie kan worden bepaald is er een gezamenlijke wens om nu de kans te nemen om scholen en gymzaal toekomstbestendig en duurzaam te realiseren

Vanaf het jaar 2021 moesten alle nieuwe gebouwen in Nederland volgens het energieakkoord Bijna Energieneutraal (BENG) zijn.

Door uit te gaan van de combinatie van VNG-normen en het Ruimte OK Kwaliteitskader willen wij onze gezamenlijke maatschappelijke verantwoordelijkheid uitdragen niet alleen in het bouwen maar ook exploiteren en gebruiken van onze scholen en gymzaal.

In ons overleg met de schoolbesturen hanteren wij een normbedrag dat aansluit bij onze duurzaamheidsambitie gebaseerd op ervaringscijfers en verwachtingen voor de toekomst. De optimale frisse en energieneutrale school waarbij hergebruik en circulair bouwen waar mogelijk wordt toegepast.

De gemeente Koggenland heeft de ambitie om in 2050 Energieneutraal en klimaatadaptief te zijn. Dit betekent dat gedurende de komende 28 jaar de transitie hiertoe gemaakt moet worden. Bij verbouwingen gaat het om isoleren en van het aardgas af. Bij nieuwbouw direct aansluitend op de ambitie voor 2050, dus klimaatadaptief en aardgasloos. Dit betekent dat er in principe gekozen wordt voor een gasloos ontwikkeling die energieneutraal plaatsvindt. Met de huidige drukte op het elektriciteitsnet zijn innovatieve oplossingen essentieel om de energievoorziening van het gebouw te kunnen waarborgen. Daarnaast sluit dit aan bij de voorbeeldfunctie die de gemeente nastreeft. Door aan inwoners te laten zien welke mogelijkheden er zijn voor een duurzaam gebouw en deze hierin te betrekken, stimuleren we inwoners om ook zelf te verduurzamen. Waar mogelijk zullen de uitgangspunten van circulair bouwen worden toegepast.

c. Bijdrage schoolbesturen

De scholen staan open voor een bijdrage in een duurzame exploitatie van de gebouwen. Daarbij moeten zij voldoen aan de voorwaarden waaronder zij dit mogen doen. De wetgeving staat niet toe dat schoolbesturen investeren in nieuwbouw, echter onder voorwaarden mogen zij investeren in maatregelen die langdurig een bewezen exploitatie voordeel op gaat leveren. Voorbeelden hiervan zijn onder meer extra zonnepanelen nodig om het gebouw beter te laten presteren, voorzieningen nodig voor het reduceren van CO2 uitstoot, investering in groendak ten gunste van esthetische beleving en binnenklimaat, investeringen voor de NOM (nul op de meter) Deze investeringen komen dan vanuit de schoolbesturen in aanvulling op de middelen die door de gemeente beschikbaar worden gesteld.

3. Indexering en marktontwikkelingen

Een onderwerp van onderhandeling was de manier waarop we omgaan met marktontwikkelingen in de bouw en indexering.

Er zijn verschillende manieren om daarmee om te gaan.

De realiteit leert ons dat we onze ogen niet moeten sluiten voor ontwikkelingen in de markt. Zeker niet nu energieprijzen en bouwkosten door ontwikkelingen elders in de wereld van grote invloed zijn. Maar we kunnen niet alles afdichten in ons voorstel.

Dit betekent dat wij in ons voorstel uitgaan van het prijspeil 2022. Wij stellen voor om de bestemmingsreserve te verhogen met een bedrag gebaseerd op te verwachten prijsstijgingen voor 2023 en 2024. We houden rekening met een jaarlijkse index van 8 %. Mochten de prijsontwikkelingen zich anders ontwikkelen of ontwikkeld hebben op het moment van aanbesteding komen wij hierover terug bij uw raad.

4. Investeringskrediet scholen

De raming investeringskrediet is gebaseerd op de ruimtebehoefte voor de toekomst. Die is bepaald op basis van de met de schoolbesturen overeengekomen leerlingenprognoses.

Uitgangspunten berekening stichtingskosten

- aantal leerlingen volgens prognose 2037 is 144
- aantal te bouwen m2 brutovloeroppervlakte is 924

In overleg met het schoolbestuur en de recente bouwprojecten in het onderwijs is een investeringsraming opgesteld die als excel-bijlage is toegevoegd.

Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp van het gebouw en de functionele indeling van het gebouw op basis van de onderwijskundige visies. Het voornemen bestaat om bij de indeling van het gebouw ook maatschappelijke functies mogelijk te maken.

Op basis hiervan komen wij uit op een investeringsbedrag per m2 van € 3.310,29 (incl BTW). Voor 924 m2 BVO betekent dit **€ 3.058.706**.

Indexering.

Voor de raming voor investering houden we rekening met een aanbesteding in 2023/2024 en jaarlijkse prijsstijgingen.

Jaar	Indexering	Bedrag
2023	8%	€ 244.696
2024	8%	€ 264.272
		€ 508.968

5. Boekwaardes en sloopkosten

Per 1 januari 2022 bedraagt de boekwaarde voor de school € 111.000.

Na oplevering van de nieuwbouw blijkt wanneer de achterblijvende gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt en welke boekwaarde dan moeten worden afgeboekt van de algemene reserve. Naar verwachting 2024 waardoor wij rekening houden met een boekwaarde van **€ 51.609**.

Er is nog geen besluit genomen over de manier waarop de achterblijvende locatie wordt herontwikkeld. Dat wordt in een volgende projectfase na besluitvorming over de locatiekeuze verder uitgewerkt in aansluiting op de woningbehoefte en wensen voor Hensbroek. Er zijn dan ook geen ramingen opgenomen van mogelijke inkomsten voor deze herontwikkeling.

Categorie	Omschrijving activa	boekwaarde 31-12-2021	boekwaarde 31-12-2022	boekwaarde 31-12-2023	boekwaarde 31-12-2024	boekwaarde 31-12-2025	boekwaarde 31-12-2026
Bijz. basisonderwijs; De ark	Uitbreiding 1987	€ 103.218	€ 86.015	€ 68.812	€ 51.609	€ 34.406	€ 17.203
Bijz. basisonderwijs; De ark	Noodlokaal	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijz. basisonderwijs; De ark	Onderwijskundige aanpassingen	€ 8.785	€ 4.392	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijz. basisonderwijs; De ark	Brandmeld- beveiligingsinstall.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

De sloopkosten bedragen naar raming **€ 100.000**.

6. Kosten koop Olleke Bolleke.

Afhankelijk van de keuze voor de partner(s) voor kinder- en peuteropvang wordt duidelijk of koop van het gebouwgedeelte van Olleke Bolleke i.v.m. herontwikkelingswens voor de bestaande locatie noodzakelijk is. In het investeringsvoorstel wordt hier nog geen rekening mee gehouden.

7. Locatiekeuze.

Voor een onderbouwing van de locatiekeuze is de rapportage die daarvoor de basis is.

8. Herontwikkeling bestaande locatie.

Afhankelijk van de keuzes voor woningbouw op de bestaande locaties, ontstaan opbrengsten door herontwikkeling van de bestaande locatie van De Ark.

Deze opbrengsten zijn afhankelijk van de woningbouwkeuzes op de locatie en de mogelijkheden om hier wel of niet het gebouwgedeelte van Olleke Bolleke bij te betrekken.

Niet vergelijkbaar maar als indicatie: De locatie 't Veer gaat uit van een opbrengst van € 460.000.

9. Kosten compensatie Apollo'68 en nieuwbouw gymzaal.

Afhankelijk van de uitwerking van de locatie bij instemming door de gemeenteraad worden nadere voorstellen gedaan voor de financiële consequenties hiervan. Indien uiteindelijk wordt gekozen voor een variant waarbij nieuwbouw van de gymzaal, kantine, kleedkamers en de aanleg van een kunstgrasveld nodig is, informeren wij u hierbij over een globale raming van deze investeringen:

Investering	Bedrag
Gymzaal, kantine kleedkamers	€ 2.000.000
Kunstgrasveld	€ 650.000

10. Kosten inrichting openbare ruimte, parkeren en verkeer.

De definitieve kosten kunnen worden geraamd wanneer het gebouwoontwerp op de locatie verder is uitgewerkt. Op basis daarvan doen wij een afzonderlijk investeringsvoorstel waarbij afspraken worden gemaakt over eigendomsgrenzen en verantwoordelijkheden voor onderhoud en beheer. Rekening wordt gehouden met de ontsluitingswens voor de woningbouwlocatie Ploenhof.

11. Bouwheerschap

Met de schoolbesturen zijn wij het principe overeengekomen dat het schoolbestuur bouwheer worden voor het realiseren van hun school. Na het beschikbaar stellen van het investeringskrediet bereiden wij de afspraken hierover verder voor. Uiteindelijk leidt dit tot ondertekening van een

bouwheerovereenkomst. In deze bouwheerovereenkomst worden de afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden en verantwoording over beschikbaar gestelde budgetten.

Op basis van het bouwheerschap is het schoolbestuur zelf verantwoordelijk voor aanbesteding, ontwerp en realisatie van hun eigen gebouw en is de gemeente verantwoordelijk voor bouw en woonrijpmaken, inrichting van de openbare ruimte, ontsluitings- en verkeersmaatregelen.

12. Overige partners

Na een selectieprocedure wordt een besluit genomen welke lokale aanbieder van kinder- en peuteropvang mee gaat participeren in nieuwbouw voor het kindcentrum. Het uitgangspunt is dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor financiering, bouw en exploitatie van de te realiseren voorziening. Bij de uitwerking van de locatie nemen wij een aanneming mee van het benodigde bouwvolume hiervoor.

Het is een verantwoordelijkheid van de verschillende bouwheren en partners om te bepalen of zij naar een fysieke integratie en slimme oplossingen streven op de locatie die aansluiten bij de uitgangspunten voor een integraal kindcentrum. Wij juichen dat wel toe en zien dat als uitgangspunt voor bovengenoemde selectie.

13. Voorbereidingskrediet.

De raad heeft in april 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 100.000.

14. Kosten tijdelijke huisvesting.

Kosten tijdelijke huisvesting

Er bestaat een mogelijkheid om de bestaande noodlokalen van De Leveling te hergebruiken.

Verplaatsings- en aansluitkosten moeten dan worden berekend

De omvang van de opstelling is van voldoende grote om De Ark te kunnen faciliteren. Additioneel zouden aanvullende m²'s noodlokaal voor Olleke Bolleke in het geval dat deze organisatie kindpartner van de vernieuwbouw zal worden.

Blijkt dat de noodlokalen van de Leveling niet meer demotabel / herbruikbaar zijn dan moeten wij met de volgende kosten rekening houden:

450 m² huur noodlokaal x € 1.438,- = € 647.100,- excl BTW

1 x post ondergrond x € 15.000,- = € 15.000,- excl BTW

450 m² plaatsen en afvoeren x € 100,- = € 45.000,- excl BTW

1 x post NUTS aansluitingen x € 10.000,- = € 10.000,- excl BTW

1 x post afzetting speelterrein x € 25.000,- = € 25.000,- excl BTW

Subtotaal excl BTW € 742.100,- excl BTW

BTW hoog tarief 21% € 155.841,- +

Totaal incl BTW € 897.941,- incl BTW

Bovengenoemde getallen zijn geraamd op basis van de laatste inzichten en marktwerking.

Hierbij zijn nog niet inbegrepen de mogelijke hoeveelheid benodigde m² voor Olleke Bolleke

15. Samenvatting.

In samenvattend overzicht ziet het benodigde totaalkrediet er als volgt uit:

Kostencomponent			
Investeringskrediet De Ark			€ 3.058.706
Indexeringen			€ 508.968
Sloop bestaande gebouw			€ 100.000
Aframen Boekwaardes			€ 51.609
			€ 3.719.283