



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 14 april 2020
Zaak: 2020-008617
Portefeuillehouder: Erik Drenth

Opsteller: Minze Beishuizen
Contactgegevens: Minze.Beishuizen@midden-groningen.nl
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Raadsvoorstel krediet De Meent te Schildwolde

1. Voorstel

- Instemmen met de businesscase vervangende nieuwbouw voor De Meent te Schildwolde.
- Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van het krediet voor de realisatie van de school en de sloopkosten conform de financiële bijlage 2.
- De bijbehorende begrotingswijziging (2020-010) conform de financiële bijlage vast te stellen.

2. Inleiding

Bij de vaststelling van het verdelingsvoorstel voor het toekomstbudget (raadsbesluit 17 mei 2018) is voor De Meent gekozen voor een beperkte toekenning van het toekomstbudget. Gezien het gedateerde casco is destijds aangegeven, dat op enig moment voor dit gebouw alsnog levensduur verlengende renovatie of nieuwbouw nodig zal zijn. Nu de versterkingsverantwoordelijkheid bij de gemeente ligt, is een natuurlijk moment ontstaan om de businesscase “versterking” nog eens naast de optie “vervangende nieuwbouw” te leggen. Dit projectplan is uitgewerkt en is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

Gezien de uitkomsten van het projectplan en het tijdspad waarbinnen het scholenprogramma moet worden gerealiseerd, is de voorkeursvariant van de businesscase (nieuwbouw) in dit raadsvoorstel uitgewerkt tot een kredietaanvraag.

Voor dit project is zicht op de totale kosten en de dekking ervan vanuit het scholenprogramma. In de totale kosten is rekening gehouden met de indexering (loon- en prijsstijgingen), project specifieke kosten en sloopkosten.

Het toekomstpakket van €187.500 is al eerder door de raad beschikbaar gesteld. In dit voorstel wordt het bouwkrediet aangevraagd voor het resterende deel en de kosten voor sloop en het afboeken van de restant boekwaarde.

3. Publiekssamenvatting

In het scholenprogramma wordt gewerkt aan aardbevingsbestendige en toekomstbestendige scholen in gemeente Midden-Groningen. Hierbij wordt de noodzaak van het bevingsbestendig maken, gecombineerd met het krimp-proof, flexibel, duurzaam en daarmee toekomstbestendig maken van deze scholen.

Voor De Meent in Schildwolde is de conclusie getrokken dat versterking van deze school niet doelmatig is gezien de kosten die versterking en verduurzaming met zich meebrengen. De reden om voor deze school op dit moment een projectplan uit te werken ligt in het feit, dat de gemeente per 19 december 2019 verantwoordelijk is voor de versterking van De Meent. Daarmee is een “natuurlijk moment” ontstaan om de businesscase “versterking” nog eens naast de optie “vervangende nieuwbouw” te leggen. Het risicoprofiel van de versterkingswerkzaamheden en de toekomstwaarde van dit gebouw maken onderdeel uit van deze businesscase.

Het huidige voorstel omvat naast het projectplan de aanvraag van een taakstellend krediet voor de dekking van deze kosten voortkomend uit de nieuwbouw van De Meent.

4. Bevoegdheid van de raad

Dit voorstel raakt het budgetrecht van de gemeenteraad.

5. Beoogd effect

Na realisatie van De Meent is er een bevingsbestendige, duurzame en flexibele onderwijsvoorziening gerealiseerd die minimaal voor de komende veertig jaar een toekomstbestendige onderwijsvoorziening garandeert. Het gebouw functioneert als basis om kinderen van vier tot en met dertien jaar te voorzien van kwalitatief integraal onderwijs.

Met de omzetting van versterking naar nieuwbouw wordt gekozen voor een risicoprofiel waarin meer grip is op de beheersing van deze projectrisico's.

6. Historische context

Naar aanleiding van de aardbevingsproblematiek is er na jaren van voorbereiding samen met NAM en de schoolbesturen in de gemeente een samenwerkingsovereenkomst (SOK) aangegaan voor de uitvoering van het scholenprogramma. De opgave om een groot aantal scholen in de gemeente Midden-Groningen bevingsbestendig uit te voeren staat in dit document beschreven, inclusief de vorm van bevingsbestendig maken, de vergoeding vanuit de NAM, het tijdsplan en verdere spelregels die besproken zijn tussen de drie partijen.

Als basis voor de SOK hadden de gemeenten Slochteren, Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer een programmaplan gemaakt waarin gedetailleerd omschreven staat welke scholen er in de verschillende gemeenten zijn. Aanvankelijk waren er drie samenwerkingsovereenkomsten. In het derde kwartaal van 2018 is dit in verband met herindeling samengevoegd tot één.

Als vervolg op deze programmaplanen heeft de raad op 17 mei 2018 ingestemd met het verdelingsvoorstel toekomstbudget. Als onderdeel van dit verdelingsvoorstel is een aantal projecten omgezet van versterken naar nieuwbouw. Het project De Meent maakt geen onderdeel uit van deze omzetting. Destijds is gekozen om bij scholen met een beperkte cascohorizon (2030) te kiezen voor

“quick wins” als het gaat om duurzaamheid en functionele verbetering.

De uitvoering van alle projecten in het scholenprogramma moet gereed zijn in 2021 waarbij een aantal projecten in tijd aan elkaar verbonden is. Voor De Meent is dit eveneens van toepassing. De tijdelijke huisvesting voor De Meent (zowel in de nieuwbouw- als in de versterkingsvariant) wordt op dit moment nog gebruikt door Noorderbasis/De Wiekslag.

7. Argumenten

De ontwikkeling van de nieuwe school is een grote kans voor de gemeente Midden-Groningen. Er is met veel draagvlak van de betrokkenen ingestemd met de programmaplannen en de verdeling van het toekomstbudget. Voor veel scholen in het programma geldt het principe van “nieuw voor oud”. Nu doet zich de kans voor om ook voor De Meent in Schildwolde “nieuw voor oud” te realiseren.

De omzetting van versterking naar nieuwbouw heeft als voordeel, dat er voor een duurzame, flexibele huisvestingsoplossing wordt gekozen die langjarig een waardevolle voorziening kan zijn voor Schildwolde.

Gezien de beperkte cascohorizon (zie verdelingsvoorstel toekomstbudget 17 mei 2018) wordt met de keuze voor nieuwbouw een toekomstige investering in een nieuw casco naar voren gehaald en worden komende (verplichte) verduurzamingsmaatregelen gelijk meegenomen.

Een nieuwbouwtraject kent een ander risicoprofiel dan een versterkingsproject. De ervaring leert dat de grip op kosten van versterkingsprojecten lastiger is dan van nieuwbouwprojecten. De omzetting van versterking naar nieuwbouw levert een als “gunstiger” beoordeeld risicoprofiel voor de gemeente.

Doordat dit een relatief klein schoolgebouw is, zijn de bouwkosten per vierkante meter enigszins hoger dan in referentieprojecten. Deze meerkosten zijn in lijn met de schaalfactoren conform de regeling huisvesting Primair Onderwijs (welke is opgenomen in de Verordening Onderwijshuisvesting) en daarom opgenomen in dit voorstel.

In de financiële paragraaf is inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn op de gemeentelijke kapitaalslasten, waarbij rekening is gehouden met de actuele rekenrente.

8. Kanttekeningen en risico's

De te slopen gebouwen zijn uit een periode waarin asbest werd gebruikt. Hiermee is rekening gehouden in de post sloopkosten. Mocht tijdens de sloop van het gebouw grotere hoeveelheden asbest (of andere vervuiling) worden gevonden, dan zal dit nog kunnen leiden tot aanvullende kosten.

Het bouwheerschap bij nieuwbouw ligt regulier (ex WPO art 103) bij het schoolbestuur. Met het besluit om de versterking om te zetten naar nieuwbouw is het dan ook logisch dat het bouwheerschap voor de nieuwbouw van De Meent bij het schoolbestuur komt te liggen. Hierover is afstemming geweest met het schoolbestuur. Gezien de onzekere gevolgen van COVID-19 in combinatie met het feit dat de gemeente op dit moment verantwoordelijk is voor de versterking, blijven de marktrisico's c.q. de risico's op prijsstijgingen voor de gemeente. Om deze reden is overeengekomen, dat elke ontwerpfase en uiteraard de gunningsbeslissing door het schoolbestuur

aan de gemeente wordt voorgelegd.

9. Financiële paragraaf

De financiële paragraaf voor nieuwbouw behorende bij dit raadsvoorstel is opgenomen in de bijlage. Deze bijlage is geheim. Indien de bijlage openbaar zou worden gemaakt zou de onderhandelingspositie van de gemeente c.q. het schoolbestuur dusdanig worden verzwakt, dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate zouden worden geschaad. Bovendien zijn hierover afspraken gemaakt met de diverse schoolbesturen en in de SOK met NAM. Daarom heeft het college geheimhouding opgelegd op de bijlage en aan de gemeenteraad voorgelegd deze geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet op basis van artikel 10 lid 2b Wob.

Het effect op de begroting van dit voorstel is nihil. De € 9.400 extra kapitaallasten worden gecompenseerd met baten vanuit de verhuur van de kinderopvang. De wijzigingen in de kapitaallasten en de huurinkomsten worden in de primaire begroting van 2022 aangepast.

Alle bedragen genoemd in dit raadsvoorstel en de bijbehorende bijlagen zijn inclusief 21% BTW.

10. Communicatie

Na goedkeuring van de raad wordt het schoolbestuur in kennis gesteld en wordt met alle belanghebbenden actief gecommuniceerd.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Na goedkeuring van de raad wordt het schoolbestuur in kennis gesteld, waarna zij (als bouwheer) de ontwerp en uitvoeringsopdrachten zal kunnen verstrekken.

De gemeenteraad wordt op de hoogte gehouden van de voortgang door middel van de nieuwsbrieven en daar waar er aanleiding is, wordt de raad geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

- 1 Projectplan businesscase de Meent
- 2 Geheim: financiën De Meent