



---

# Projectplan business case De Meent

---

Gemeente Midden-Groningen 14-04-2020  
t.b.v. Besluitvorming raad

## INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting.....	3
2	Conclusie: .....	4
3	Inleiding .....	5
4	Beleidsafspraken tot nu toe .....	7
4.1	Visie op hoofdlijnen.....	7
4.2	Programmaplan scholen Slochteren .....	7
4.3	Samenwerkingsovereenkomst .....	7
4.4	Onderzoeken bouwkundige versterking .....	8
5	Nieuwe opgave.....	9
5.1	Uitgangssituatie.....	9
5.2	Inzet.....	10
5.3	Programma van eisen.....	10
6	Haalbaarheid met business case .....	11
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid .....	11
6.2	Financiële haalbaarheid: business case.....	11
7	Planning.....	13

## **1 SAMENVATTING**

Het projectplan – businesscase De Meent beschrijft de tot heden gemaakte afspraken, de locatie en de situatie omtrent de school OBS De Meent te Schildwolde. Door de overname van de versterkingsverantwoordelijkheid door de gemeente is eind 2019 de het risicoprofiel van dit project voor de gemeente gewijzigd. Dit is aanleiding geweest voor een hernieuwde integrale afweging waarbij een vergelijking is gemaakt tussen nieuwbouw en versterken van deze school.

De financiële systematiek voor dit project is in lijn met eerdere projecten (bijvoorbeeld: 't Heidemeer en De Wiekslag). De reden om een afwijkend voorstel mee te nemen ten aanzien van de financiële risico's komen voort uit de COVID-19 problematiek.

**2 CONCLUSIE:**

De uitkomst van deze afweging is het advies om voor De Meent over te gaan tot nieuwbouw onder regie van het schoolbestuur, waarbij de financiële risico's tot het moment van gunning bij de gemeente Midden Groningen liggen.

### 3 INLEIDING

De afgelopen jaren is het aardbevingsbestendig maken van gebouwen een belangrijk thema in Noord-Groningen. Hoofddoel: de veiligheid van de inwoners te garanderen. Voor het aardbevingsbestendig maken van de scholen in de regio en per gemeente is een programmaplan opgesteld, zo ook in de gemeenten die met ingang van 01-01-2018 de gemeente Midden-Groningen vormen (de voormalige gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren). Tussen betrokken partijen zijn als nadere uitwerking van de eerdere programmaplanen samenwerkingsovereenkomsten vastgesteld.

In 2018 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente Midden-Groningen, de betrokken schoolbesturen en de NAM. Deze vervangt de samenwerkingsovereenkomsten van de vroegere gemeenten die daarmee zijn komen te vervallen. Onderdeel van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst van 2018 vormt onder meer de openbare basisschool De Meent in de kern Schildwolde.

Bij de vaststelling van het verdelingsvoorstel voor het toekomstbudget 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 levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw nodig zal zijn.

In december 2019 is de versterkingsverantwoordelijkheid door de gemeente overgenomen van de NAM/CVW. Nu de versterkingsverantwoordelijkheid bij de gemeente ligt, is een natuurlijk moment ontstaan om het uitgangspunt “versterking” nog eens naast de optie “vervangende nieuwbouw” te leggen.

Deze projectplan geeft invulling aan de afweging van versterking en nieuwbouw.



H. Goeman Borgesiusstraat 52, 9626 AX Schildwolde

Om binnen de tijdsaders van het scholenprogramma tot uitvoering te komen is meegenomen, dat uitvoering van een nieuwbouwscenario in een zeer kort tijdstraject tot stand zal moeten komen. Dit is afgestemd met het betrokken schoolbestuur (OPRON). Het schoolbestuur heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de uitgangspunten (waaronder de kosten en het tijdspad) voor de nieuwbouwvariant.

Dit **Projectplan/business case Schildwolde– OBS De Meent** wil voorzien in de benodigde onderbouwing om te komen tot besluitvorming.

In dit projectplan komen na deze inleiding aan de orde:

- De beleidsafspraken uit het *Programmaplan scholen gemeente Slochteren* (2016) en uit de huidige samenwerkingsovereenkomst (2018 (hoofdstuk 2);
- De actuele opgave met programma van eisen en locatie-aspecten (hoofdstuk 3);
- Haalbaarheid, zowel maatschappelijk als financieel (hoofdstuk 4);
- Planningsstappen (hoofdstuk 5).

## 4 BELEIDSAFSPRAKEN TOT NU TOE

### 4.1 Visie op hoofdlijnen

Begin 2015 is het scholenprogramma van start gegaan. Eerst heeft visievorming plaatsgehad: waar willen we met onze scholen in de toekomst naar toe? Om adequaat op die vraag te kunnen reageren, is niet alleen naar de bouwtechnische staat van gebouwen gekeken, ook naar de verwachte ontwikkelingen van leerlingenaantallen. De visievorming op hoofdlijnen heeft geresulteerd in een regionaal scholenprogramma: *Programmaplan Huisvesting Scholen 2015*<sup>1</sup>. Doel is te komen tot een duurzame huisvestingssituatie voor het onderwijs.

### 4.2 Programmaplan scholen Slochteren

Volgend op deze regionale planvorming is per gemeente een huisvestingplan voor het onderwijs opgesteld. Ten tijde van het opstellen hiervan betrof dit de scholenprogramma's van de (voormalige) gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren. Met het samengaan van deze drie gemeenten in de nieuwe gemeente Midden-Groningen (1-1-2018) zijn de scholenprogramma's uitgangspunt van beleid geworden voor de nieuwe gemeente.

Voor dit projectplan is relevant het door de raad van de voormalige gemeente Slochteren vastgestelde Programmaplan onderwijshuisvesting gemeente Slochteren 2016-2020 (samenstelling Weusthuis Associatie). In het programmaplan is vastgesteld dat – hoewel met onderlinge verschillen - de gevolgen van de demografische krimp duidelijk zijn. Deze leiden onder meer tot een (grote) overmaat in de vierkante meters in het onderwijs, een ontwikkeling die de komende jaren zal aanhouden.

Het Programmaplan geeft verder aan, dat vanwege deze leerlingendaling het aantal vierkante meters in eerste instantie gebaseerd moet zijn op de geprognoseerde grootte van de scholen in 2018. Daarna zal minder ruimte nodig zijn. Er is in het Programmaplan voor De Meent rekening gehouden met een overmaat van circa 18% aan bruto vloeroppervlakte.

Voor de school is in het Programmaplan ingezet op het bouwkundig versterken.

Inmiddels is het aantal jaren verder en worden de verbeteringsmaatregelen actueel.

### 4.3 Samenwerkingsovereenkomst

Als uitwerking van het *Programmaplan* zijn voor de drie gemeenten die nu Midden-Groningen vormen samenwerkingsovereenkomsten opgesteld tussen enerzijds de betrokken gemeenten en de betrokken schoolbesturen en anderzijds de *Nederlandse Aardolieaatschappij BV* (NAM).

Na de vorming van de nieuwe gemeente is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de betrokken partijen. Deze samenwerkingsovereenkomst (afgekort: SOK) is op 23-08-2018 ondertekend. Taakverdeling, financiële afspraken en rechtsverhoudingen zijn erin vastgelegd. Het gaat in de overeenkomst deels om inhoudelijke afspraken, deels om procesafspraken.

In de SOK wordt als vervolg op het eerdere programmaplan aangegeven welke schoolgebouwen bouwkundig moeten worden versterkt en in welke gevallen nieuwbouw het beste is.

Onder verwijzing naar het Programmaplan verwijst de SOK (artikel 1.3.A onder ix) naar bouwkundige versterking voor onder meer De Meent (Schildwolde).

In dat geval zou De Meent voor tijdelijke huisvesting gebruik kunnen maken van het leegkomende schoolgebouw van de Kinderboom.

---

<sup>1</sup>) Programmaplan Huisvesting Scholen, Plan van aanpak in het kader van het bouwkundig versterken van schoolgebouwen in het Groningse gaswinningsgebied, i.o.v. 11 Groningse gemeenten met aardbevingsrisico, eindversie september 2016, projectnr.: 200 01.

Hoofddoel van betreffende bouwkundige versterkingsmaatregelen is blijkens de SOK de (school)gebouwen te laten voldoen aan de vigerende NPR op het moment van start voorbereiding van de werkzaamheden.

#### **4.4 Onderzoeken bouwkundige versterking**

Naar aanleiding van de gaswinning zijn alle scholen in de periode 2015 gecontroleerd op de noodzaak tot het treffen van maatregelen om ze aardbevingsbestendig te maken. Dit is gebeurd met behulp de toen geldende NPR-2015.

Zo zijn ook naar de staat van de school zijn onderzoeken verricht naar de mogelijkheden en consequenties voor bouwkundige versterking; (opgesteld door het samenwerkingsverband VIIA). De onderzoeken kennen als stappen:

1. Bureaustudie
2. Inspectie
3. Aanpak Hoog Risico Bouw Elementen
4. Engineering met advies over mogelijke versterkingsmaatregelen
5. Eindrapportage

De resultaten zijn samengevat in:

- *De Meent te Schildwolde, Samenvatting voorlopig ontwerp bouwkundig versterken schoolgebouwen*, project: Inspecties en versterkingsadvies aardbevingsbestendigheid schoolgebouwen (def. VIIA\_S084\_U01 met als datum 23-12-2016).

Thans worden de maatregelen aangaande bouwkundig versterken in dit projectplan afgewogen tegen de overlast die betreffende werkzaamheden hebben op het onderwijsproces, de uitvoeringsrisico's, de seismische risico's, alsmede op het uitvoeringspad. Zie verder hoofdstuk 3.



## 5 NIEUWE OPGAVE

### 5.1 Uitgangssituatie

De huidige situatie van De Meent in Schildwolde is als volgt samen te vatten:

Naam: OBS De Meent

Ligging: Goeman Borgesiusstraat 52 Schildwolde

Bestuur: OPRON te Veendam

Functie: basisvoorziening voor dorp;  
Gymzaal niet in school.

Bouwjaar: De Meent is oorspronkelijk in 1961 gebouwd. In 1974, 1992, 1996 en 2003 is het gebouw uitgebreid.

Leerlingental: 114 leerlingen (1 oktober 2019);

Oppervlakte: circa 1.024 m<sup>2</sup>, geen verdieping.

Overige maatschappelijke functies in/bij school:

peuterspeelzaal de Krummelbörg

Situering: school maakt onderdeel uit van de woonwijk.

Planologie: Bestemming: gemengd



*Figuur 2: Huidige planologische regeling De Meent (best.plan Buitengebied, 2010).*

## 5.2 Inzet

In de bestaande SOK is uitgegaan van bouwkundige versterking van het bestaande schoolgebouw. Weliswaar zou er op basis van de huidige afspraken (met gebruikmaking van de vigerende NPR - 2018) een volledig versterkt gebouw zijn, maar daarmee is er vanuit onderwijskundig perspectief en gelet op overwegingen van duurzaamheid nog geen gewenste situatie.

In afwijking van die tot dusver gevolgde koers wordt thans de volgende inzet voorgestaan: Vanuit het perspectief van risicobeheersing en de doelmatige inzet van maatschappelijke middelen wordt in deze businesscase de nieuwbouwvariant vergeleken met de versterkingsvariant.

In beide situaties is uitgangspunt, dat in een vergelijkbaar tijdsplan wordt gekomen tot veilige huisvesting met implementatie van eventuele maatregelen die volgen uit de NPR-2018.

## 5.3 Programma van eisen

Net als veel andere voorzieningen heeft ook De Meent de afgelopen jaren te maken gehad met een aanzienlijke terugloop in het leerlingenaantal. In het programmaplan is op basis daarvan al aangegeven dat er een overmaat van 18% in het gebouw aanwezig is.

Uitgangspunt in de vergelijking is, dat deze overmaat zowel in de versterkingsvariant als in de nieuwbouwvariant komt te vervallen.

De ruimtebehoefte van De Meent is in overleg met OPRON bepaald op 110 leerlingen. Door uit te gaan van 110 leerlingen wordt ingestoken een leerlingaantal beperkt boven de prognose ligt. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit binnen de school om (onverwachte) groei op te kunnen vangen. (in totaal geeft dit een afwijking van 45m<sup>2</sup>. NB: in het programmaplan van 2016 werd voor De Meent nog een groei voorzien van 113 (2015) naar 120 (2035). Op basis hiervan is het werken met enige marge naar de "bovenkant" als het gaat om de prognose van het aantal leerlingen verdedigbaar.

Ontwikkeling van 11YX00 - Openbare Basisschool De Meent																					
Prognose 2019 BO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Totale	110	108	104	101	98	98	99	100	101	101	101	102	102	101	101	101	101	101	101	101	102
Onderbouw	53	52	50	48	47	47	48	49	49	50	50	51	51	51	51	50	50	50	50	50	51
Ruimtebehoefte klassiek ahv. prognose																					
Tijdelijk	55		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Permanent	55		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Ruimtebehoefte vereenvoudigd (MV 2008) ahv. prognose																					
Ruimtebehoefte (m <sup>2</sup> )	753743	723	708	693	693	698	703	708	708	708	713	713	708	708	708	708	708	708	708	708	713
Gymnastiek ahv prognose (klokuren) beide methoden																					
Behoeft	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

In zowel de versterkingsvariant als in de nieuwbouwvariant is uitgangspunt, dat ca. 100 m<sup>2</sup> in het gebouw ter beschikking wordt gesteld aan Kinder-/peuteropvang. In beide varianten is uitgangspunt, dat daar in de toekomst een marktconforme huur tegenover zal staan.

## 6 HAALBAARHEID MET BUSINESS CASE

### 6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt op de volgende zaken gewezen:

1. Het *Programmaplan Huisvesting scholen* is op door de gemeenteraad van de gemeente Slochteren vastgesteld.
2. De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Midden-Groningen, betrokken schoolbesturen én de NAM is op 23 augustus 2018 vastgesteld.
3. De gemeente heeft de versterkingsverantwoordelijkheid op 19 december 2019 van de NAM overgenomen.
4. In gezamenlijk overleg met betrokken partijen worden de mogelijkheden verkend om - in plaats van bouwkundige versterking van de school – over te gaan tot nieuwbouw.  
Dit mits de ontwikkeling van deze nieuwbouw binnen het tijdsfad van het scholenprogramma tot stand kan komen.
5. Nieuwbouw op de bestaande locatie biedt de mogelijkheid om de “sprong voorwaarts” als het gaat om de kwaliteit van de onderwijsvoorzieningen te maken.
6. Het risicoprofiel bij nieuwbouw wordt als “gunstiger” beschouwd. Dit zeker ook vanwege het feit, dat de bestaande school in verschillende bouwfases tot stand is gekomen.
7. Met nieuwbouw ontstaat een duurzaam, onderhoudsarm gebouw. Dit voorkomt op termijn investeringen van de gemeente (verduurzaming, renovatie).
8. Sinds de overname van de versterkingsverantwoordelijkheid door de gemeente kan de gemeente zonder afstemming met NAM/CVW/NCG een besluit nemen ten aanzien van nieuwbouw.
9. Met de schoolbesturen binnen de gemeente is afstemming geweest over deze casus.

### 6.2 Financiële haalbaarheid: business case

#### Uitgangspunten business case Schildwolde - OBS De Meent

1. De kosten voor versterking zijn eind 2019 bepaald en vastgelegd in een overeenkomst met de NAM. Op dit moment is er geen reden om aan te nemen, dat de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan deze overname zijn gewijzigd. De kosten voor versterking van De Meent zijn dan ook direct gerelateerd aan de afkoop die met de NAM overeengekomen is. Dit afkoopbedrag is gebaseerd op de eindkwaliteit die zou kunnen worden bereikt op basis van de NPR2017. Dit omdat deze eindkwaliteit aan de gebruikers is gepresenteerd. In deze variant zou de “buitenschil” van het gebouw worden geïsoleerd. De casohorizon van het gebouw (2030) zou echter niet worden verlegd.
2. Uitgangspunt bij de versterking zou zijn het (beperkt) terugbrengen van de overmaat in het gebouw. Gezien de inefficiëntie de bestaande plattegrond is het terugbrengen van de overmaat in het gebouw tot “nul” niet realistisch.
3. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt, dat de stichtingskosten zouden worden bepaald op een methodiek die eerder binnen het scholenprogramma is toegepast bij de omzetting van versterken naar nieuwbouw bijv. (’t Heidemeer, De Wiekslag). Deze projecten zijn inmiddels aanbesteed en in uitvoering. In deze methodiek zijn projectspecifieke verrekeningen voor sloopkosten, correcties ten aanzien van indexering en correcties voor schaalgrootte toegepast.

4. Ten aanzien van de dekking is uitgangspunt, dat de middelen die ter beschikking staan van het traject voor versterking kunnen worden ingezet in een nieuwbouwvariant. De overeenkomsten die hierover gesloten zijn met de NAM laten dit toe.
5. De gemeente zal op termijn voor schoolgebouwen een verduurzamingsverplichting krijgen. Het lijkt logisch dat dit tzt wordt opgenomen in een op te stellen *Integraal Huisvestingsplan* (IHP). Deze middelen zijn nu niet ingerekend in de businesscase.
6. Met de school zijn overleggen gevoerd over de route voor nieuwbouw. Bij de school bestaat draagvlak voor een zodanige koers. Conform de WPO ligt het bouwheerschap bij het schoolbestuur. Gemeente en schoolbestuur zullen nog onderzoeken of het wenselijk is dit bouwheerschap bij de gemeente te beleggen.

Een overzicht van kosten en dekking is opgenomen in de financiële bijlage.

#### Kanttelingen businesscase

7. De out-of-pocket-kosten voor nieuwbouw zijn duidelijk hoger dan bij versterking. Dit vraagt een investering uit eigen middelen van de gemeente. Het effect van deze hogere investering wordt gedempt door de langere afschrijvingstermijn (40 jaar in plaats van 10 jaar). Daarbij wordt ook gelijk de kantteling bij deze variant duidelijk: de ontwikkelingen ten aanzien van de krimp, maar ook ten aanzien van het onderwijs laten zich lastig voorspellen. Er is een kans dat binnen de termijn van 40 jaar dit gebouw geen onderwijsfunctie meer zal hebben. Door te kiezen voor een energieneutraal/duurzaam en flexibel in te delen casco wordt een voorziening getroffen die ook als het de onderwijsfunctie zou verliezen nog steeds van waarde kan zijn voor de kern Schildwolde.

## 7 PLANNING

Gezien de uitgangspunten in dit projectplan (namelijk de inzet voor nieuwbouw voor De meent) wordt van de volgende planning uitgegaan.

<b>Tijd:</b>	<b>Stappen:</b>
2020, 2 <sup>e</sup> kwartaal	Ontwikkeling Programma van Eisen alsmede helderheid over dekking
2020, 3 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> kwartaal	Planontwikkeling t/m omgevingsvergunningaanvraag Bouwteamsselectie
2021	Realisatie
2021	Oplevering