



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 12 september 2018
Opsteller: Ellen Huisman
Zaak: 2018-014344
Contactgegevens: ellen.huisman@midden-groningen.nl
Portefeuillehouder: Anja Woortman; Erik Drenth
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Realisatie nieuw MFA Meeden

1. Voorstel

1. Instemmen met het realiseren van een nieuw MFA in Meeden en hiervoor een extra krediet van € 2.980.000,00 beschikbaar te stellen;
2. De extra kapitaallasten die daaruit voortvloeien ingaande 2021 te dekken uit de daarvoor al eerder beschikbaar gestelde middelen zodat dit geen uitzetting voor de begroting van 2021 en verder betekent.

1 Inleiding

Om de voorzieningen in het dorp Meeden in stand te kunnen houden zijn maatregelen nodig. Met name door de krimp en de veranderingen in de bevolkingsopbouw vermindert het draagvlak voor deze voorzieningen. Door voorzieningen te bundelen, te concentreren en aan te passen aan de gewijzigde bevolkingssamenstelling worden deze toekomstbestendiger en krimpbestendiger gemaakt. Het plan is een MFA (multifunctionele accommodatie) te bouwen in Meeden, waarin naast een schoolfunctie ook het dorps huis en de gymzaal worden gehuisvest. Dit is op langere termijn voor zowel de gemeente als voor de deelnemers financieel het meest gunstig en ook kwalitatief het meest interessant. Dit is de uitkomst van een onderzoek, dat op verzoek van de gemeente Midden-Groningen gezamenlijk is uitgevoerd met BCN.

Eerder werd uitgegaan van een scenario waarbij de Sjaloomschool werd uitgebreid en gerenoveerd tot een IKC (integraal kindcentrum; de nieuwe samenwerkingschool en de peuterspeelzaal), het achterstallige onderhoud aan de gymzaal zou worden weggewerkt en het dorps huis zou worden verkleind en gerenoveerd (Raadsvoorstel d.d. 28 augustus 2017 voormalig gemeente Menterwolde met instemming van de herindelingspartners, zie bijlage 2). De éénmalige investering voor een nieuw MFA zijn weliswaar fors hoger dan die van het oorspronkelijke scenario, maar de kapitaallasten beschouwd over een periode van 40 jaar zijn

lager.

2 Publiekssamenvatting

Om de voorzieningen in het dorp Meeden in stand te kunnen houden zijn maatregelen nodig. Met name door de krimp en de veranderingen in de bevolkingsopbouw vermindert het draagvlak voor deze voorzieningen. Door voorzieningen te bundelen, te concentreren en aan te passen aan de gewijzigde bevolkingssamenstelling worden deze toekomstbestendiger en krimpbestendiger gemaakt. Het college van de gemeente Midden-Groningen is van plan een MFA te bouwen in Meeden, waarin naast een schoolfunctie ook het dorpshuis en de gymzaal worden gehuisvest. Dit is op langere termijn voor zowel de gemeente als voor de deelnemers financieel het meest gunstig en ook kwalitatief het meest interessant. Dit is de uitkomst van een onderzoek, dat op verzoek van de gemeente Midden-Groningen gezamenlijk is uitgevoerd met BCN. Eerder werd uitgegaan van een scenario waarbij de Sjaloomschool werd uitgebreid en gerenoveerd tot een IKC (Integraal Kind Centrum), het achterstallige onderhoud aan de gymzaal zou worden weggewerkt en het dorpshuis zou worden verkleind en gerenoveerd. De éénmalige investering voor een nieuw MFA zijn weliswaar fors hoger dan die van het oorspronkelijke scenario, maar de kapitaallasten beschouwd over een periode van 40 jaar zijn lager. De gemeenteraad bespreekt dit advies in november 2018.

3 Bevoegdheid van de raad

Budgetrecht

4 Beoogd effect

Voor zowel de gemeente als voor de participanten het meest gunstige en toekomstbestendige scenario realiseren voor een zo aantrekkelijk mogelijke kapitaallast.

5 Historische context

De voormalige gemeente Menterwolde is begin 2015 samen met VCO Midden- en Oost Groningen, Scholengroep OPRON, Stichting Dorpshuis Meeden, dorpsraadcoöperatie, Groninger Huis en BCN gestart met het uitwerken van een MFA concept in Meeden. Hiervoor is, door de gemeenteraad van Menterwolde, in juni 2014 een krediet van € 3.000.000,00 beschikbaar gesteld.

Door de financiële situatie van de voormalige gemeente Menterwolde is medio 2016 door de gemeenteraad van MW besloten om aanzienlijk minder budget beschikbaar te stellen. Het krediet werd teruggeschroefd naar € 1.000.000,-. Op basis hiervan is destijds het scenario aangepast:

- Uitbreiden en renoveren van de Sjaloomschool tot een IKC;
- Wegwerken achterstallig onderhoud aan de gymzaal;
- Verkleinen en renoveren van het dorpshuis.

Eind augustus 2017 is door de gemeente Menterwolde een krediet van € 2.500.000, beschikbaar

gesteld voor het voorgaande programma. De beoogde netto investering na aftrek van fondsen en subsidies was € 1.109.952,00. Inzet hierbij is het samengaan van beide scholen uit het dorp in een combinatieschool, welke samen met de peuterspeelzaal deel uit zal maken van het MFA. Het totaal leidt tot een voorzieningenpakket voor alle inwoners van Meeden. Het gebied tussen het IKC en het dorps huis zal worden ingericht als een ontmoetingsplek voor het dorp en een aantrekkelijke verbinding tussen het IKC en het dorps huis.

Gedurende de verdere uitwerking van dit scenario is geconcludeerd dat gezien de hoge kosten van de renovatie en uitbreiding, de lage boekwaarde van de huidige gebouwen, het willen beperken van de exploitatiekosten, het ambitieniveau van de nieuwe gemeente Midden-Groningen en de doelstellingen van de overheid omtrent energiegebruik in overheidsgebouwen, nieuwbouw van een MFA moet worden overwogen. Hierop zijn drie varianten onderzocht en met elkaar vergeleken:

1. Nieuwbouw van een IKC aan de weg 'Tussen Baide Meulens' en het afpellen en renoveren van het bestaande dorps huis en gymzaal.
2. Nieuwbouw van een MFA aan de weg 'Tussen Baide Meulens' waarin ook het dorps huis en de gymzaal worden gehuisvest.
3. Uitbreiden en renoveren van CBS Sjaloomschool tot een IKC en het afpellen en renoveren van het bestaande dorps huis en gymzaal.

In de voorjaarsnota van 2018 is op basis van huidige scenario (verbouw/renovatie, besluit raad voormalig gemeente Menterwolde, d.d. 28 augustus 2017) vanaf 2019 extra budget meegenomen van structureel € 25.000,- per jaar.

Door afname van het leerlingenaantal was in de OBS de Mieden ruimte over. De Sjaloomschool is dan ook met ingang van dit nieuwe schooljaar tijdelijk gevestigd in OBS de Mieden. De functie van het gebouw van de Sjaloomschool vervalt met ingang van 1 oktober en daarmee komt het juridisch eigendom in handen van de gemeente Midden-Groningen.

6 Argumenten

Om de voorzieningen in het dorp Meeden in stand te kunnen houden zijn maatregelen nodig. Met name door de krimp en de veranderingen in de bevolkingsopbouw vermindert het draagvlak voor deze voorzieningen. Door voorzieningen te bundelen, te concentreren en aan te passen aan de gewijzigde bevolkingssamenstelling worden deze toekomstbestendiger en krimpbestendiger gemaakt. De concentratie van de voorzieningen vindt plaats in het hart van het dorp Meeden.

Gehele nieuwbouw heeft de voorkeur ten opzichte van renovatie en uitbreiding van de bestaande gebouwen omdat:

Toekomstbestendigheid

Op de scholen in Meeden en Muntendam na, maken alle scholen in de gemeente deel uit van

het Meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen (MJP) van de Nationaal Coördinator Groningen. Tot 2021 zal een omvangrijke operatie plaatsvinden om frisse, veilige en toekomstbestendige scholen te realiseren. Het doel is de scholen dusdanig te versterken of te bouwen, dat zij bestand zijn tegen de gevolgen van de gaswinning. De gebouwen moeten daarnaast ook toekomstbestendiger gebruikt kunnen worden. Tevens volgen er energiebesparende maatregelen en maatregelen voor verbetering van het onderwijs.

We willen de scholen in Meeden -net als deze scholen- toekomstbestendig maken. Dat bereiken we door te kiezen voor nieuwbouw.

Financieel

Bij renovatie en uitbreiding van de bestaande gebouwen zijn de éénmalige investeringskosten weliswaar relatief laag, maar blijft de gemeente geconfronteerd met bestaande gebouwen welke relatief hoge onderhoudskosten hebben. De boekwaarden van de huidige gebouwen zijn relatief laag. Over een beschouwingsperiode van 40 jaar is nieuwbouw van een MFA financieel het meest gunstige en ook kwalitatief het meest interessant omdat de kapitaallasten, de onderhoudskosten en de energiekosten lager zijn.

Overig

De ingeschatte kosten voor renovatie van 572 m2 BVO CBS Sjaloomschool zijn nagenoeg gelijk aan de normvergoeding voor nieuwbouw. In de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Midden-Groningen 2018 is in artikel A.2 van Bijlage 1 aangegeven dat de noodzaak voor vervangende nieuwbouw aanwezig is als de kosten voor renovatie hoger zijn dan 50% van de toepasselijke normvergoeding voor nieuwbouw. De noodzaak is hiermee aangetoond.

7 Kanttekeningen en risico's

Financieel

- De bouwproductie is in 2018 fors toegenomen. Er zijn veel plannen, met name in de woningbouw, die nu versneld uitgevoerd gaan worden om aan de toenemende vraag naar woningen te kunnen voldoen. Ook de verduurzaming en de transformaties van bestaand vastgoed komen nu goed van de grond. Hier komt nog bij dat een groot deel van de bouwcapaciteit in Noord-Nederland wordt opgeslokt door de vele bouwkundige herstelwerkzaamheden in de aardbevingsregio. Er is een tekort aan gekwalificeerd personeel en geschikte uitvoerende bedrijven om projecten te verwezenlijken. Gevolg is dat over de hele bouwkolom de prijzen stijgen. Hoe zich dit de komende drie jaar zal gaan ontwikkelen is moeilijk in te schatten. Het krediet is gebaseerd op het prijspeil 1 juni 2018. Het krediet is geïndexeerd op basis van de BDB-index 2017. De indexcijfers van BDB geven inzicht in de structurele en conjuncturele kostenontwikkelingen van de lonen, materialen en materieel.
- De ruimtebehoefte van het onderwijs is gebaseerd op leerling prognoses van de gemeente Menterwolde uit 2015. Bij de verdere uitwerking van het Programma van Eisen zal in overleg tussen de gemeente en het onderwijs de ruimtebehoefte worden geactualiseerd op basis van een actuele leerling prognoses. Wijzigingen in ruimtebehoefte hebben gevolgen voor de

uiteindelijke kosten.

- Er heeft in het de te slopen gebouwen al een gedeeltelijke sanering van asbest plaatsgevonden. Gezien de leeftijd van het gebouwen is het aannemelijk dat er meer asbest aanwezig is. Omdat de hoeveelheid nog onduidelijk is zijn de kosten voor het saneren niet opgenomen in het krediet.
- OBS De Mieden en CBS Sjaloomschool worden vanaf augustus 2018 tot en met de realisatie van het MFA gezamenlijk gehuisvest in de huidige locatie van OBS De Mieden. Mede door het telkens uitstellen van datum van realisatie van het MFA heeft het gebouw te kampen met achterstallig onderhoud. Onderhoud is met het oog op het nieuwe MFA uitgesteld. Er kunnen zich gedurende de periode van oplevering van het nieuwe MFA calamiteiten voordoen die hoge onderhoudskosten met zich meebrengen.

Overig

- Een nieuw MFA zal niet binnen het huidige bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast en een RO-procedure zal moeten worden opgestart.
- Het budget voor het MFA is gebaseerd op een gebouw dat voldoet aan het bouwbesluit en BENG (Bijna ENergieneutraal Gebouw).

8. Financiële paragraaf

Kosten

De totale kosten van het project bedragen € 5.480.000. Dit is gebaseerd op de raming van BCN : € 5.110.000 inclusief BTW, prijspeil 2018. Een deel van de BTW (€ 225.000,-) kunnen we verrekenen en blijft daardoor buiten de kosten. Daarnaast houden we binnen de totale kosten rekening met een prijsindexatie van + € 595.000,-.

Omdat de raad van de voormalig Gemeente Menterwolde op 28 augustus 2017 reeds een krediet van € 2.500.000 beschikbaar heeft gesteld, dient er nog een extra krediet van € 2.980.000 beschikbaar te worden geteld.

In het raadsbesluit van 28 augustus 2017 is vastgesteld om de boekwaarde van de te slopen school de Mieden als extra afschrijving ten laste van de jaarrekening 2017 te brengen en dit te dekken uit de algemene reserve. Dit is echter niet ten uitvoering gebracht. Deze extra afschrijvingslasten zijn daardoor nu in de totale kosten opgenomen.

In het raadsbesluit van 2017 is € 210.000,- aan BTW bij de gymzaal/sportgedeelte buiten de kosten gehouden. Dit bedrag zou verrekend worden met de fiscus. Door gewijzigde wetgeving per januari 2019 is dit niet echter meer mogelijk en werkt de BTW op het sportgedeelte kostprijsverhogend. Dit verklaart voor een deel dat de investeringslast in dit voorstel hoger is dan in het besluit destijds.

Baten

Naar verwachting zal € 1.540.000 aan dekking vanuit subsidies, fondsen en verkoop van het Mennohoes en de locatie van OBS De Mieden worden binnengehaald. Van dit bedrag is inmiddels € 1.090.000 aan subsidies toegekend. De totale netto investeringslast komt hiermee op een bedrag van € 3.940.000. In onderstaande tabel staat het voorgaande kort weergegeven.

Dekking

Ten opzichte van eerdere besluitvorming betekent dit voorstel een extra kapitaallast van € 41.600 per jaar, ingaande 2021. Daar staan de verwachte lagere exploitatielasten tegen over. Lagere energiekosten vallen ten voordeel aan de gebruikers. De extra kapitaallasten kunnen door middel van de huur en gebruikersvergoeding deels op hen verhaald worden. Daarnaast is rekening gehouden met een besparing op het onderhoud, vooral in de eerste jaren na oplevering. De extra kapitaallasten in het besluit van Menterwolde van € 57.400 per jaar worden in de jaren 2019 en 2021 nog niet ingezet. Deze € 114.800 wordt in de eerste 10 jaar ingezet om de resterende extra kapitaallasten op te vangen.

De budgetneutrale wijzigingen voor de dekking van de extra kapitaallasten worden in de primaire begroting van 2021 verwerkt.

In de bijlage (1) is de financiële paragraaf nader uitgewerkt.

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2018 - 004						
MFA Meeden - jaarschijf 2018						
Betrokken team	Economie en projectmatige ontwikkeling					
Naam voorstel	MFA Meeden november 2018					
Besluitvorming	Raad					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investing					
Begrotingswijziging exploitatie				Toevoeging	Onttrekking	
Naam programma	Lasten	Baten	Saldo	reserve	reserve	Saldo
nvt	0	0	0	0	0	0
Totalen begrotingswijziging exploitatie	0	0	0	0	0	0
Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)				Onttrekking	Toevoeging	
	Uitgaven	Inkomsten	Saldo	reserve	reserve	Saldo
Investerings	2.980.000	150.000	2.830.000	0	0	0
Totalen begr.wijz.investeringen/balans	2.980.000	150.000	2.830.000	0	0	0

9. Communicatie

Het communicatietraject wordt opgedeeld in twee delen:

- het proces rondom besluitvorming nieuwbouw
- het proces van de daadwerkelijke bouw

In het proces rondom de besluitvorming is nauwe samenwerking gezocht met de betrokken stakeholders (Stichting dorps huis, dorpsraad en schoolbesturen), die ook zitting hebben in de stuurgroep. In deze stuurgroep is afgesproken zoveel mogelijk samen op te trekken in de communicatie richting omgeving en ouders en is de gezamenlijke boodschap besproken die na besluitvorming in het college actief richting de pers zal gaan. Voorafgaand aan de besluitvorming richting de raad, informeren we de omwonenden actief zodat zij de informatie niet uit de pers hoeven te vernemen. Dit gebeurt ook in onderling overleg met de stakeholders. Voor de communicatie over het proces van voorbereiding en bouw zelf, gaan we gezamenlijk op zoek naar de beste communicatiemiddelen om het dorp, de omwonenden, de scholen/ouders te informeren. We maken gedurende het gehele proces gebruik van elkaars communicatiemiddelen, inclusief de communicatiekanalen van de gemeente. De raad wordt betrokken bij de uitwerking van de verdere stappen in het proces.

10. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

VCO Midden- en Oost Groningen, Scholengroep OPRON, Stichting Dorps huis Meeden en de dorpsraadcoöperatie hebben zeer positief gereageerd op het voorstel voor het realiseren van een nieuw MFA. Na besluitvorming in de raad zal in een vervolgstap het Programma van Eisen concreter moeten worden gemaakt om zo wensen, kwaliteit, ruimtebehoefte en geld beter op elkaar af te stemmen. Vervolgens kunnen de adviseurs worden geselecteerd en wordt het ontwerptraject opgestart. Het ontwerp zal worden aanbesteed. Doelstelling is dat het nieuwe MFA voor aanvang van het schooljaar 2021-2022 in gebruik kan worden genomen. Om tijdsverlies te beperken heeft het college het opstellen van het Programma Van Eisen al in gang gezet.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlage:

1. Uitwerking financiële paragraaf
2. Raadsvoorstel 11/5 d.d. 28 augustus 2017