

Raadsvoorstel

Agendapunt: 05

Onderwerp

Vervangende nieuwbouw basisscholen Kameleon en De Vonder

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
18 september 2013	29 oktober 2013	Afwegingsnotitie Kameleon en De Vonder (d.d. september 2013)	

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Ter uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs PO/VO 2009-2016 dient vervangende nieuwbouw voor de basisscholen De Vonder te Riel (incl. gymzaal) en Kameleon te Goirle te worden gerealiseerd. Ter voorbereiding van de besluitvorming is nader onderzoek gedaan naar een tweetal verschijningsvormen van deze voorziening, te weten een reguliere basisschool en een brede school (in de zin van het integreren van kindfuncties). Deze varianten zijn op een aantal aspecten met elkaar vergeleken (organisatorisch, onderwijskundig, functioneel, financieel). Voorts zijn de risico's en kansen van beide vormen in beeld gebracht. Thans wordt uw raad voorgesteld in te stemmen met de keuze tot het doen realiseren van twee brede scholen en hiervoor de benodigde bouwkredieten beschikbaar te stellen.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

De vervangende nieuwbouw van de basisscholen Kameleon en De Vonder staat al geruime tijd op de bestuurlijke en politieke agenda. De aanzet hiertoe is gegeven via het door uw raad in de vergadering van 9 december 2008 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs PO/VO 2009-2016 (IHP). Dit IHP is een indicatief programma, dat inzicht verschaft in de huisvestingswensen/-plannen, behoeften en investeringen voor de korte, middellange en lange termijn.

De nadere uitwerking en besluitvorming van het IHP vindt plaats via de Onderwijshuisvestingsprogramma's (OHP's) die tot op heden jaarlijks door uw raad zijn vastgesteld. Voor basisschool Kameleon heeft dit inmiddels geresulteerd in besluitvorming over de locatiekeuze en het beschikbaar stellen van een werk- en voorbereidingskrediet (OHP's 2012 en 2013). Voor basisschool De Vonder (incl. gymzaal) heeft dit inmiddels geresulteerd in besluitvorming tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet (OHP 2012). Thans dient een keuze te worden gemaakt over de verschijningsvorm waarin de vervangende nieuwbouw van beide basisscholen moet worden gerealiseerd. Voorts dienen voor beide voorzieningen bouwkredieten beschikbaar te worden gesteld.

2. Wat willen we bereiken?

Via de vaststelling van het Visiedocument Brede Scholen in 2007 en 2010 heeft uw raad geoordeeld dat het brede schoolconcept verder moet worden uitgerold. Een inmiddels beproefd en gewaardeerd concept, dat zowel

Ambtelijke bijstand: Mw. Drs J. Bolt

inhoudelijk als fysiek eerst op de locatie Boschkens-Oost en vervolgens op de locatie Frankische Driehoek is gerealiseerd. Gegeven het belang dat uw raad hecht aan vermeld concept, is nader onderzoek verricht naar de haalbaarheid hiervan bij realisering van vervangende nieuwbouw voor de basisscholen Kameleon en De Vonder. De noodzaak tot het doen uitvoeren van een zodanig onderzoek is ingegeven door het feit dat Woonstichting Leystromen niet langer als ontwikkelaar, investeerder en eigenaar van brede scholen wenst op te treden en dat het risico voor de investering, de bouw en de verhuur van deze voorzieningen thans bij de gemeente komt te liggen.

Via een presentatie in de vergadering van de commissie Welzijn van 28 mei 2013 is dit onderzoek aangekondigd. Inmiddels is deze werkzaamheid verricht. Zoals afgesproken zijn in dit onderzoek een tweetal verschijningsvormen van de vervangende nieuwbouw naast elkaar gezet, te weten een reguliere basisschool en een brede school (in de zin van het integreren van kindfuncties). Deze varianten zijn op een viertal aspecten met elkaar vergeleken, te weten organisatorisch, onderwijskundig, functioneel en financieel. Voorts zijn de risico's en kansen van beide voorzieningen in beeld gebracht. Op basis hiervan is het mogelijk een adequate afweging en beoordeling te maken en kan aan uw raad een weloverwogen keuze worden voorgelegd. Conform afspraak wordt deze keuze voor beide basisscholen in één voorstel ter besluitvorming aangeboden. Het resultaat van het onderzoek voor de beide basisscholen is vervat in het document, genaamd 'Afwegingsnotitie Kameleon en De Vonder'. Dit document is voor uw raad als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Op basis van een integrale afweging van alle feiten, cijfers en belangen is ons college van oordeel dat vervangende nieuwbouw voor beide schoolvoorzieningen in brede schoolcontext (in de zin van het integreren van kindfuncties) moet worden gerealiseerd. Deze variant biedt betere garanties voor de ontwikkeling van de kinderen en heeft de nadrukkelijke voorkeur van ouders, directies/besturen en personeelsleden. Ook het bestuur van de Stichting Brede Scholen Goirle heeft in haar onlangs onder de titel 'Van brede school naar integraal kindcentra' verschenen rapport het belang van deze verschijningsvorm geduid en ziet hierin - naast verdere vormgeving van het inhoudelijke concept - een duidelijke meerwaarde. Zie hiervoor het separaat voorstel aan uw raad inzake herijking brede schoolbeleid c.q. het rapport 'Brede Schoolontwikkeling Goirle d.d. 16 augustus 2012 / Nota van bevindingen (pag. 7)' van de Rekenkamercommissie Goirle, inzake veranderd belang van wijkbetrokkenheid. Het is in dit kader evident dat er in toekomstig perspectief ook op basis van een landelijke trend weinig twijfel bestaat over een ontwikkeling van brede scholen naar integrale kindcentra. Het nu doen kiezen voor realisatie van vervangende nieuwbouw in reguliere vorm, een keuze die thans wellicht wordt ingegeven door de huidige economische malaise, wordt als een gemiste kans beschouwd. Het op latere termijn doen uitbreiden van een bestaande basisschool met kindfuncties zal zonder meer tot extra kosten en tot een lagere functionaliteit leiden.

Het spreekt voor zich dat aan de keuze voor de brede variant meer financiële risico's voor de gemeente zijn verbonden dan aan het doen realiseren van reguliere vervangende huisvesting voor de beide basisscholen. Natuurlijk is het zaak deze risico's zo veel mogelijk te beperken. Daarom heeft ons college voorwaarden geformuleerd waaraan moet worden voldaan, alvorens daadwerkelijk met de vervangende nieuwbouw in brede schoolcontext kan worden gestart. Deze voorwaarden luiden als volgt:

- a. de schoolbesturen dienen de verantwoordelijkheid te nemen voor de exploitatie en het beheer van de brede scholen;
- b. er dient op basis van een gesloten meerjarig contract met een duur van minimaal 5 jaren overeenstemming met de kinderopvangorganisaties te zijn bereikt over een acceptabele huur, te berekenen op basis van de methode van bedrijfswaardeberekening (zie par. 3.8 van de bij dit voorstel gevoegde 'Afwegingsnotitie c.a.');
- c. in het bijzonder voor basisschool Kameleon dient langdurige zekerheid te worden verkregen over het incorporeren van de beoogde kindfuncties.

Over deze voorwaarden is recent intensief overleg gevoerd met alle betrokken partijen. Hoewel dit overleg nog niet is afgerond en er nog belangrijke hordes moeten worden genomen, kan het resultaat hiervan als positief en bemoedigend worden betiteld voor nadere afstemming en uitwerking.

Ons college wenst de beheer- en exploitatietaken (en de daarbij behorende risico's exclusief het leegstandsrisico) alleen aan het schoolbestuur over te dragen. Het is aan schoolbestuur zich daarbij eventueel door anderen te laten ondersteunen. Overleg over deze voorwaarde (ad a) met beide schoolbesturen is nog gaande.

Met alle betrokken kinderopvangorganisaties heeft nader afstemmingsoverleg plaatsgevonden over de voorwaarde ad b. De aan deze partijen in eerste aanleg aangeleverde huurprijsberekening en de onderbouwing daarvan wordt door Stichting Kinderopvang Humanitas (voor basisschool Kameleon) en door kinderdagverblijf De Koningsbeer (voor basisschool De Vonder) in beginsel als acceptabel ervaren. Gelet op de onzekerheden die in dit stadium van het proces nog bestaan, maken beide partijen begrijpelijkerwijs nog de nodige voorbehouden. Hierover zal nader afstemmingsoverleg worden gevoerd. Deze aanvankelijke overstemming over de huur is op dit moment nog niet met Kober Kindergroep (tevens voor basisschool De Vonder) bereikt. Naar huidig inzicht kan nader overleg hierover evenzo tot een positief resultaat leiden.

Met Stichting Kinderopvang Humanitas is daarnaast overleg gevoerd over de voorwaarde ad c, dit voor het verkrijgen van langdurige zekerheid over de integratie van kindfuncties in basisschool Kameleon. Gezien de huidige ontwikkelingen in de kinderopvang worden door deze organisatie op dit moment huurcontracten voor een maximale termijn van 5 jaar afgesloten.

Op basis van het voorgaande kan worden vastgesteld dat het gevoerde overleg over de voorwaarden ad a t/m ad c in betekende mate een positief resultaat heeft opgeleverd en een goede basis vormt voor nadere afstemming en uitwerking met betrokken partijen. Het is begrijpelijk dat partijen in deze fase van de trajecten nog de nodige voorbehouden maken en dat er meer tijd nodig is om hierover een grotere mate van zekerheid te verkrijgen. Natuurlijk is deze zekerheid welkom, maar in deze fase van het proces niet realistisch.

Om de voortgang van beide trajecten niet te frustreren en verder tijdverlies te voorkomen, stellen wij uw raad voor thans tot de nieuwbouw van de basisscholen Kameleon en De Vonder in brede schoolcontext (in de zin van het integreren van kindfuncties) te besluiten. Dit onder de voorwaarde dat op korte termijn een nader onderhandelingstraject met betrokken partijen wordt opgestart, dat moet resulteren in vaste afspraken over de hiervoor vermelde condities ad a t/m ad c. Deze afspraken moeten worden verankerd in samenwerking- en/of

huurovereenkomsten. Het spreekt voor zich dat de condities/eisen die door de gemeente en door schoolbesturen worden opgelegd, uiteindelijk bepalend zullen zijn voor het al dan niet doen deelnemen van de kinderopvangorganisaties aan het brede schoolconcept en dus ook voor de uiteindelijke verschijningsvorm van de vervangende nieuwbouw voor beide basisscholen.

Omdat over de uitkomst hiervan thans nog ongewisheid bestaat, dient in het voortgangstraject een mechanisme te worden ingebouwd waarmee onomkeerbare besluitvorming door uw raad wordt voorkomen. Hiertoe wordt een tweesparenbeleid gevolgd. Primair worden een architect en andere adviseurs geselecteerd, die samen met de beoogde partners een ontwerptraject ingaan. Parallel aan dit traject vindt vermeld overleg plaats. De resultaten hiervan zullen ter besluitvorming aan ons college worden voorgelegd. Er zal niet eerder opdracht worden verstrekt tot het opstellen van het definitief ontwerp, dan nadat een besluit over dit resultaat is genomen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat er pas geld aan bouwactiviteiten wordt uitgegeven wanneer zekerheid bestaat over de te maken afspraken.

4. Wat mag het kosten?

Beschikbaar te stellen kredieten

Via de vaststelling van de OHP's 2012 en 2013 heeft uw raad voor de basisscholen De Vonder en Kameleon inmiddels twee voorbereidingskredieten van ieder € 200.000,00 beschikbaar gesteld. Voor de realisering van de vervangende nieuwbouw in brede schoolcontext (in de zin van het integreren van kindfuncties) dienen de volgende kredieten beschikbaar te worden gesteld:

Basisschool De Vonder

1)	reguliere nieuwbouw basisschool + gymzaal	€ 3.225.000,00
2)	1 ^e inrichting o.l.p. + meubilair 10 ^e + 11 ^e groepsruimte	€ 33.478,00
3)	t.b.v. kindfuncties	€ 1.038.000,00
	totaal	€ 4.296.478,00

Basisschool Kameleon

4)	reguliere nieuwbouw basisschool	€ 1.520.000,00
5)	t.b.v. kindfuncties	€ 440.000,00
	totaal	€ 1.960.000,00

De lasten van de investeringen onder ad 1, ad 2 en ad 4 worden gedekt door de aanwending van de reserve huisvesting onderwijs, die daartoe voldoende ruimte biedt.

Daarnaast dienen de boekwaarden van de basisscholen De Vonder en Kameleon (voormalige basisschool De Heibloem) en ook die van de gymzaal te Riel te worden afgeschreven. Voor basisschool De Vonder en de gymzaal betreft dat een bedrag van € 172.822,00. Voor basisschool Kameleon betreft dat een bedrag van € 156.222,00. Deze bedragen, totaal € 329.044,00, worden eenmalig als last genomen in het jaar dat tot sloop wordt overgegaan. Deze last wordt ineens gedekt via aanwending van de reserve huisvesting onderwijs. Ook daartoe biedt deze reserve voldoende ruimte.

De lasten van de investeringen onder ad 3 en ad 5 moeten worden gedekt uit toerekening van een kostprijsdekkende verhuur.

Voor een nadere specificatie van dekking versus huurinkomsten van deze component verwijzen wij uw raad naar de bij dit voorstel gevoegde 'Afwegingsnotitie c.a.' (hoofdstuk 5 - Financiën). Voor de berekening van de huur is conform de gangbare praktijk met de reguliere rekenrente gerekend, thans 3,75%. De berekende huur wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd.

Op basis van deze berekening is de huuropbrengst de eerste 4 jaren lager dan de kosten van de annuïteit en is er sprake van een tekort. Vanaf het 5^e jaar is de huuropbrengst hoger dan de annuïteit en is er sprake van een overdekking. Deze overdekking wordt in de jaren daarna alsmaar groter. In het 40^e jaar is de annuïteit nog steeds € 71.918,00 maar de huuropbrengst is dan € 94.062,00 voor basisschool De Vonder plus € 39.082,00 voor basisschool Kameleon is € 133.144,00, plus 10% t.b.v. dekking leegstandsrisico is € 146.458,00.

In de berekening in de vorige alinea zijn de eigenaarlasten (publiekrechtelijke heffingen en verzekeringen) en de kosten van cyclisch onderhoud van de kindfuncties van de beide basisscholen aan de kostenkant nog niet meegenomen. In een aanvullende berekening is dit wel geschied. Indien alleen de publiekrechtelijke heffingen en verzekeringen in de berekening worden meegenomen, dan is vanaf het 6^e jaar de huuropbrengst hoger dan de annuïteit. Indien in deze berekening ook de kosten van het cyclisch onderhoud worden meegenomen, ligt het omslagpunt in het 12e jaar. De eigenaarlasten waren al wel verdisconteerd in de huuropbrengst van de kindfuncties.

Het tekort kan worden gedekt door hiervoor de opbrengst van de grond uit de verkoop van bouwkavels bij basisschool De Vonder, die wordt geraamd op € 200.000,00, te reserveren. Dit geldt ook voor mogelijke hogere tekort in verband met leegstand.

Risico's

Aan de bouw van een brede school zijn risico's verbonden. In de als bijlage bij dit voorstel gevoegde 'Afwegingsnotitie c.a.' wordt hier uitgebreid op ingegaan. Deze risico's hebben te maken met de gehanteerde normkosten voor de investering, de hoogte van de rekenrente, de hoogte van het prijsindexcijfer en de leerlingenprognoses. Belangrijkste risico is evenwel dat van leegstand. Mede gezien de huidige kinderopvangmarkt is de kans aanwezig dat zich (tijdelijk) leegstand gaat voordoen. Het gebouw wordt in 40 jaar afgeschreven, maar in de huidige markt zijn op dit moment niet zulke lange huurcontracten te realiseren. Via toepassing van de methode van bedrijfswaardeberekening wordt over de totale looptijd evenwel een meer dan kostprijsdekkende huur becijferd. De waarde van de grond is daarin niet meegenomen omdat deze, deels ook door schoolbestuur, om niet wordt ingebracht. Op deze grond wordt niet afgeschreven en deze is dus ook bij het bepalen van de dekking buiten beschouwing gelaten. Het risico wordt verminderd doordat bij de bepaling van de huur een opslag vanwege mogelijk leegstand is gehanteerd van 10%.

5. Communicatie en participatie / inspraak

De merites van de Algemene inspraakverordening gemeente Goirle zijn niet van toepassing. Over de noodzaak van de vervangende nieuwbouw van de basisscholen Kameleon en De Vonder (incl. gymzaal) heeft via de voorbereiding van het IHP PO/VO 2009-2016 en de OHP's 2012 en 2013 het wettelijk voorgeschreven op overeenstemming gerichte overleg plaatsgevonden. Met betrokken schoolbesturen en kinderopvangorganisaties

zal intensief vervolgoverleg plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van beide schoolvoorzieningen in brede schoolcontext.

6. Vervolgtraject besluitvorming

De verdere planning inzake realisatie van de vervangende nieuwbouw van de basisscholen Kameleon en De Vonder (incl. gymzaal) ziet er als volgt uit:

1. 29 oktober 2013: Besluitvorming gemeenteraad (inclusief beschikbaar stellen bouwkredieten)
2. Oktober - November 2013: Selectie bouwmanagement & opdrachtverstrekking
3. Oktober - December 2013: Samenwerkingsovereenkomst tussen deelnemende partijen
4. Mei 2014: Huurcontract tussen schoolbesturen, gemeente en huurders
5. Juni 2014: Definitief ontwerp & bestek
6. Augustus 2014: Afronding prijsvorming & gunning
10. September 2014: Verhuizing naar tijdelijke huisvesting
11. September 2015: Oplevering en ingebruikname

7. Fatale beslisdatum

Conform besluitvorming van uw raad via vaststelling van het IHP PO/VO 2009-2016, en de daarop volgende OHP's 2012 en 2013, is het streven er op gericht om in 2014 de vervangende nieuwbouw van de basisscholen op te leveren en in gebruik te nemen. De tijdstip wordt niet gehaald vanwege de lengte van het voorbereidingstraject en de koppeling die tussen de trajecten van de basisscholen De Vonder en de Kameleon is gelegd voor het behalen van synergievoordelen. Zoals uit onderdeel 6, Vervolg besluitvormingstraject, van dit voorstel blijkt, zal in september 2014 met sloop- en bouwwerkzaamheden worden gestart en kan oplevering en ingebruikname een jaar later plaatsvinden. Een en ander heeft tot gevolg dat de besluitvorming geen uitstel kan leiden.

8. Voorstel

Resumerend stellen wij uw raad het volgende voor:

- a. tot vervangende nieuwbouw van basisschool De Vonder in brede schoolcontext (in de zin van het integreren van kindfuncties) over te gaan onder de voorwaarde dat:
 - 1 schoolbesturen de verantwoordelijkheid nemen voor de exploitatie en het beheer van de brede scholen;
 2. op basis van een voorlopig ontwerp, door middel van een gesloten meerjarig contract met een duur van minimaal 5 jaren overeenstemming met de kinderopvangorganisaties is bereikt over een acceptabele huur, te berekenen conform de bedrijfswaardeberekening;
- b. tot vervangende nieuwbouw van basisschool Kameleon in brede schoolcontext (in de zin van het integreren van kindfuncties) over te gaan onder de voorwaarde dat:
 1. schoolbesturen de verantwoordelijkheid nemen voor de exploitatie en het beheer van de brede scholen;
 2. op basis van een voorlopig ontwerp, door middel van een gesloten meerjarig contract overeenstemming met een duur van minimaal 5 jaren met de kinderopvangorganisaties is bereikt over een acceptabele huur, te berekenen conform de bedrijfswaardeberekening;
 3. langdurige zekerheid wordt verkregen over het incorporeren van de beoogde kindfuncties;
- c. er zal niet eerder met het definitief ontwerp worden begonnen dan nadat aan de voorwaarden a1, a2, b1 en b2 is voldaan;

Agendapunt: 05

d. een krediet te voteren voor brede school De Vonder van € 4.296.478,00 (incl. BTW) en een krediet van € 1.960.000,00 (incl. BTW) voor brede school Kameleon, met in achtneming van het geschetste tweesporenbeleid.

burgemeester en wethouders van Goirle

mevrouw M.G. Rijdsdorp, burgemeester
de heer J.M. Tromp, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24-09-2013;

gelezen het advies van de commissie Welzijn d.d. 08-10-2013;

gelet op het bepaalde in de Wet op het primair onderwijs en de Gemeentewet;

b e s l u i t :

- a. tot vervangende nieuwbouw van basisschool De Vonder in brede schoolcontext (in de zin van het integreren van kindfuncties) over te gaan onder de voorwaarde dat:
 - 1 schoolbesturen de verantwoordelijkheid nemen voor de exploitatie en het beheer van de brede scholen;
 2. op basis van een voorlopig ontwerp, door middel van een gesloten meerjarig contract met een duur van minimaal 5 jaren overeenstemming met de kinderopvangorganisaties is bereikt over een acceptabele huur, te berekenen conform de bedrijfswaardeberekening;
- b. tot vervangende nieuwbouw van basisschool Kameleon in brede schoolcontext (in de zin van het integreren van kindfuncties) over te gaan onder de voorwaarde dat:
 1. schoolbesturen de verantwoordelijkheid nemen voor de exploitatie en het beheer van de brede scholen;
 2. op basis van een voorlopig ontwerp, door middel van een gesloten met een duur van minimaal 5 jaren meerjarig contract overeenstemming met de kinderopvangorganisaties is bereikt over een acceptabele huur, te berekenen conform de bedrijfswaardeberekening;
 3. langdurige zekerheid wordt verkregen over het incorporeren van de beoogde kindfuncties;
- c. er zal niet eerder met het definitief ontwerp worden begonnen dan nadat aan de voorwaarden a1, a2, b1 en b2 is voldaan;
- d. een krediet te voteren voor brede school De Vonder van € 4.296.478,00 (incl. BTW) en een krediet van € 1.960.000,00 (incl. BTW) voor brede school Kameleon, met in achtneming van het geschetste tweesporenbeleid.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 29-10-2013.

, de voorzitter

, de griffier