Vergadering:	17 maart 2015
Agendanummer:	8
Status:	Opiniërend
Portefeuillehouder:	H. Blok
Behandelend ambtenaar	A. Lont, 0595-447709
E-mail:	gemeente@winsum.nl (t.a.v. a. Lont)

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp:
Ontwikkelingsplan brede school Baflo-Rasquert

Voorgestelde besluit:
1. Het ontwikkelingsplan voor de brede school Baflo-Rasquert vast te stellen,
2. een voorlopig ontwerp en een budgetraming op te stellen,
3. een krediet van € 175.000 beschikbaar te stellen en dit bedrag in 5 jaar af te schrijven. De kapitaalslasten worden geëgaliseerd met de reserve onderwijshuisvestingsvoorzieningen.

Samenvatting:
Op 26 februari 2013 heeft uw raad besloten het Integraal Huisvestingsplan voor alle basisscholen te actualiseren en daarnaast een haalbaarheidsverkenning te starten naar een brede school/ geïntegreerde kindvoorziening in Baflo-Rasquert en Winsum.

Bij de vaststelling van het Integraal Huisvesting Plan (IHP) op 11 maart 2014 heeft de gemeenteraad besloten om de haalbaarheid van een brede school in Baflo-Rasquert nader uit te werken.
Deze uitwerking is vervat in een ontwikkelingsplan en is uitgevoerd onder leiding van een stuurgroep, bestaande uit de betreffende twee schoolbesturen (Lauwers & Eems, VCPO Noord-Groningen) en de portefeuillehouder.

Het ontwikkelingsplan geeft een eerste antwoord op de volgende vragen: met welke partijen, met welk programma en welk budget is benodigd voor de realisatie van de brede school op de locatie Mathenesse en welke vervolgstappen dienen er gezet te worden?

In dit ontwikkelingsplan worden de toekomstige gebruikers benoemd, zijn de gesprekken met hen gevat in een voorlopig programma van eisen met hierin hun gezamenlijke gebruikswensen voor het gebouw, wordt een ruimtelijk invulling voorgesteld en is een financiële paragraaf toegevoegd. Tot slot wordt met een planning vooruitgeblikt op de ontwerp- en de realisatiefase van de brede school.

Het college beschouwt met dit ontwikkelingsplan de definitiefase als afgerond. Na de gemeentelijke besluitvorming volgt de ontwerpfase waarin het programma van eisen wordt uitgewerkt tot een ontwerp met bijbehorende begroting op basis waarvan de realisatie van de brede school Baflo-Rasquert ter hand genomen kan worden. Aan het eind van dit jaar kunnen wij uw raad naar verwachting een voorstel voorleggen over het ontwerp en de beschikbaarstelling van het bouw-budget.

Inleiding:
In het ontwikkelingsplan treft u de weergave aan van de acties die de stuurgroep heeft ondernomen. Om te komen tot het ontwikkelingsplan is door de stuurgroep gekozen voor een brede aanpak. Een aanpak die bijdraagt aan het draagvlak voor de te realiseren brede school, zowel bij de toekomstige gebruikers, bij de Vereniging Dorpsbelangen Baflo en Rasquert als bij partijen en gebruikers in de nabijheid van de toekomstige school. Daarnaast speelde communicatie een belangrijke rol.

Ruimtelijk programma
Het ruimtelijk programma voor de te bouwen voorziening wordt gevormd door:
- De beide scholen: OBS Mathenesse en PCBS Ichthus
- Kids2B Peuterspeelzaal Ploentje
- Kids2B kinderopvang (Tussenschoolse Opvang (TSO) en Buitenschoolse Opvang (BSO))
- Bibliotheek op school
- Gymzaal
- Tennisclub

In het ontwikkelingsplan is het ruimtelijk programma nader toegelicht.

Financiën; *Investeringen*
In het ontwikkelingsplan worden de uitgangspunten nader toegelicht. Daarom beperken wij ons in dit raadsvoorstel kortheidshalve tot de conclusies en de samenvatting van het ontwikkelingsplan.

Grond bouw en woonrijpmaken
De gronden zijn in eigendom van de gemeente en hebben geen boekwaarde. Op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden zijn de volgende werkzaamheden te voorzien:

- Sloop clubgebouw en kleedruimten
- Aanleg nieuwe tennisbanen (2 hardcore banen) + jeu de boules baan
- Aanleg infrastructuur; ontsluiting inclusief halen en brengen en parkeren
- Plankosten; bestemmingsplanaanpassing en planschade

n.b. De sloop van OBS Mathenesse en de gymzaal is in deze opsomming niet meegenomen omdat deze kosten meegenomen zijn in de kosten voor de opstalrealisatie.

Hieronder is een globale raming van de hiermee gemoeid zijnde kosten weergegeven. Bij deze opsomming behoort de nodige voorzichtigheid. Immers de ruimtelijke kaders worden pas in de volgende fase uitgewerkt tot een plan op basis waarvan daadwerkelijk een werkbegroting kan worden opgesteld,tegelijkertijd is het nu wenselijk zicht te hebben op de kosten.

Onderdeel	**Kosten** **Ten laste grondexploitatie**	**Toelichting**
Sloop clubgebouw en kleedruimten	€ 20.000,-	pm asbest
Aanleg nieuwe tennisbanen + jeu de boules	€ 125.000,-	Stelpost
Aanleg infrastructuur	€ 350.000,-	Zie bijlage 6
Plankosten	€ 50.000,-	
Onvoorzien	€ 55.000,-	10%
Totaal	**€ 600.000,-**	

Op basis van bovenstaand overzicht zal bij de planontwikkeling als inbrengwaarde voor de grond een bedrag van € 600.000,- gehanteerd dienen te worden.

De kosten van het bouw en woon-rijp maken van de gronden (onderwijsdeel) kunnen naar verwachting worden gedekt uit de gelden die beschikbaar zijn voor de onderwijshuisvesting. De kapitaalslasten van de aan te leggen tennisbanen bedragen circa € 8.750 (afschrijving 20 jaar en 2% rente).
De huidige kapitaallasten van de tennisbaan bedragen circa € 2.449 per jaar en de onderhoudskosten bedragen circa €3.687.

Opstalrealisatie
De voorziene investeringen in de opstallen bedragen:

Opstallen	Oppervlakte	Kosten	Toelichting
Scholen	1350 m2	1.750.000	
Grond bouw en woonrijpmaken		600.000	
Verhuiskosten		60.000,-	p.m.
Peuterspeelvoorziening	135 m2	150.000	
Overige kindvoorzieningen	-		Multifunctioneel gebruik te realiseren ruimten
Bibliotheek op school	-		Bibliotheek op school geen extra programma
Tennisclub	65 m2	72.000	Kleedruimten en douches gemeenschappelijk gebruik gymzaal
Gymzaal	455 m2	760.000	
Vergroting Gymzaal	113 m2	175.000	Gymzaal 7 m hoog i.p.v. 5,5 m
Aardbevingsbestendig		200.000	Ten laste NAM
Duurzaamheid		500.000	Terug verdieneffect beheer

Financiën; *Toelichting investeringen en financiering opstallen per onderdeel*

De scholen
Het ruimtelijk programma van de scholen, het aantal m2 waarover beschikt kan worden, wordt bepaald door het aantal scholen en het aantal kinderen.
In de gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting uit 2010 is aangesloten bij de landelijke VNG normering waarin als uitgangspunt gehanteerd wordt een norm van 5,03 m2 per leerling en 200 m2 per school als vrije voet.

Afhankelijk van het aantal kinderen en afhankelijk van de samenwerkingsvorm zijn diverse varianten denkbaar (voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij uw raad naar het ontwikkelingsplan). De gezamenlijke benodigde oppervlakte van de scholen varieert tussen 1301 m2 en 1501 m2. Dit is inclusief tijdelijke voorzieningen.

De stuurgroep is van mening dat het ongewenst is om bij de start gebruik te moeten maken van een tijdelijke voorziening.

Tegelijkertijd is het met de teruglopende leerlingenaantallen ook ongewenst om te groot te bouwen en geconfronteerd te worden met onnodig hoge investerings- en beheerkosten.

Mede gelet op de intensieve samenwerking die nagestreefd wordt staat de stuurgroep hierin een middenweg voor en zet in op de realisatie van een school van 1350 m2. De kosten hiervan bedragen € 1.750.000. Ons college volgt hierin het advies en de afweging van de
stuurgroep.
De kosten van de bouw van de scholen kunnen naar verwachting worden gedekt uit de gelden die beschikbaar zijn voor de onderwijshuisvesting. Deze bestaan uit de fictieve rijksvergoeding in de uitkering van het gemeentefonds en de aanwezige reserve.

Kids2B Peuterspeelzaal Ploentje
Voor het ruimtelijk programma voor de peuterspeelvoorziening/kinderopvang (BSO/TSO) is op basis van 20 kinderen in een ruimtebehoefte van 135 m2 te voorzien. Met de realisatie van een peuterspeelzaal in de brede school is een investering van circa € 150.000 gemoeid.

Voor deze kosten is geen dekking aanwezig.
De structurele kapitaalslasten als gevolg van deze investering bedragen naar verwachting circa € 7.000 (afschrijving 40 jaar en 2% rente). De jaarlijkse kapitaalslasten van het huidige pand bedragen circa € 1.800 en de jaarlijkse onderhoudskosten bedragen momenteel circa € 5.300. Het niveau van de onderhoudskosten zijn met name het gevolg van de leeftijd van het huidige pand.

Kids2B kinderopvang (Tussenschoolse Opvang (TSO) en Buitenschoolse Opvang (BSO)
Door in het ontwerp vanaf de start mee te nemen kan in de brede school samen met peuterspeelzaal gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld een speellokaal en kan de BSO/TSO medegebruik maken van een aantal (onderwijs)ruimtes. Hierdoor kan naar verwachting de BSO/TSO worden opgenomen in de brede school zonder extra kosten voor de gemeente.

Extra kindvoorziening
Ten aanzien van eventuele extra kindvoorzieningen zal indien door de gemeente nadere bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt het bouwbudget hierop aangepast dienen te worden.

Bibliotheek op school
De bibliotheek op school kan binnen het voor de scholen te realiseren programma gerealiseerd worden en kost geen extra ruimte en brengt daarmee geen extra kosten voor de gemeente met zich mee in het kader van de bouw van de brede school.

Gymzaal
In de rapportage van Grontmij van dd. 14 mei 2013 staat aangegeven dat de gymzaal in Rasquert aan vernieuwing toe is. Bij de reservering van planmatig onderhoud is op dit moment geen rekening gehouden met nieuwbouw of omvangrijke renovaties. Verder kent de huidige gymzaal een gebrek aan uitloopmogelijkheden en een tekort aan opbergruimte.

Ten behoeve van het basisonderwijs voldoet een zaal afmeting van 12 m x 21 m x 5,5 meter. Inclusief opberg-, kleedruimten e.d. betekent dit een ruimteprogramma van 455 m2; dit betekent een investering van € 760.000.

Voor de hieruit voortvloeiende gevolgen is geen dekking in de begroting aanwezig. Afhankelijk van de opbouw van dit investeringsbedrag (componenten) zullen de kapitaallasten naar verwachting circa € 40.000 per jaar bedragen. De overige exploitatielasten zullen naar verwachting wat lager uitkomen (onderhoud en energie). Dit geeft een gedeeltelijke dekking. De jaarlijkse kapitaalslasten van het huidige gymzaal bedragen circa € 2.400 en de jaarlijkse onderhoudskosten bedragen momenteel circa € 13.600.

Vanuit het dorp (in relatie tot het opstellen van een dorpsvisie) is er een roep om de gymzaal te vergroten zodat er betere medegebruiksmogelijkheden ontstaan voor o.a. gymnastiek, tennis en volleybal. Dan zou er sprake zijn van een zaal met afmetingen van 14 m x 24 m x 7 meter en een totale oppervlakte van 568 m2. Deze aanvullende investering is niet opgenomen in het vigerende sportbeleid.

Ons college vraagt van uw raad een uitspraak of zij bereid is de hogere investeringslasten die dit met zich mee brengt beschikbaar te stellen en of de hogere beheerslasten voldoende opwegen tegen de opbrengsten en het belang van de extra gebruiksmogelijkheden.

Het college stelt voor om uit te gaan van een zaal met afmetingen van 14 m x 24 m x 7 meter en een totale oppervlakte van 568 m2. De extra kosten hiervan bedragen € 175.000. De kapitaallasten van de vergroting van de zaal bedragen circa € 8.000 (afschrijving 40 jaar en 2% rente). Verder worden de exploitatiekosten hoger voor onder meer energie, schoonmaak en onderhoud.

Tennisclub
Op de locatie staat naast de huidige OBS Mathenesse het clubgebouw van Tennisclub Baflo. Aan de Meijmaweg zijn de twee gravel tennisbanen gelegen. Verplaatsing van de tennisvelden en het clubgebouw is noodzakelijk om de nieuwbouw van de school redelijkerwijs mogelijk te maken. Uitgangspunt voor de tennisclub is dat zij dezelfde voorzieningen terugkrijgen. De nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de kleedruimten en douchevoorzieningen, welke gerealiseerd worden als onderdeel van de gymzaal, ook te gebruiken voor de tennisclub. Door dit dubbelgebruik hoeft in het ruimtelijk programma enkel met de voorziening van het clubgebouw rekening gehouden te worden. Hiervoor is een oppervlakte van 65 m2 voorzien. Voor de verenigingsruimte voor de tennisclub wordt rekening gehouden met een investering van € 72.000. De kapitaallasten bedragen circa € 3.250 (afschrijving 40 jaar en 2% rente).

Momenteel bedragen de jaarlijkse kapitaalslasten van de kleedruimte van het huidige tennispark circa € 3.751 en de jaarlijkse onderhoudskosten van de huidige kleedruimte bedragen momenteel circa € 4.000.

Duurzaamheid
De gemeente heeft duurzaamheid hoog in haar vaandel staan. De stuurgroep heeft dit vertaald in de ambitie een energieneutraal gebouw te realiseren. Om een duurzaam gebouw te realiseren is een extra investering van € 500.000,- in de financiële berekening opgenomen. De stuurgroep heeft uitgesproken dat besparingen die deze investering voor de gebruikers met zich meebrengt, ingezet kunnen worden voor de financiering van de duurzaamheid. De gebruikers/scholen zijn bereid de te besparen energie- en onderhoudslasten in te brengen om de extra investering geheel of gedeeltelijk te dekken. Bij de uitwerking van het ontwerp zullen partijen dit voorstel uitwerken en het te realiseren ontwerp aan deze beleidsafspraak toetsen.

Aardbevingsbestendig
Het gebouw zal moeten voldoen aan de nog in ontwikkeling zijnde eisen met betrekking tot aardbevingsbestendig bouwen. De vraag is wat deze eisen zullen zijn en wat de eventuele financiële consequenties zullen zijn. Uitgangspunt is dat eventueel extra te maken kosten in dit kader vergoed zullen worden. In de financiële berekeningen is een extra investering van € 200.000,- hiertoe opgenomen.

Samenvatting financiën

De onderwijskosten van dit voorstel kunnen naar verwachting binnen de "onderwijsbegroting" worden opgevangen. De overige gevolgen (sport en peuterspeelzaal) geven naar verwachting een hogere structurele last van circa € 67.000,-. In dit bedrag is het effect van de afboekingen en lagere onderhoudslasten niet meegenomen.

Huidige situatie	Kapitaallasten	Onderhoudslasten
Tennisclub	€ 6.200	€ 7.687
Peuterspeelzaal	€ 1.800	€ 5.300
Gymzaal	€ 2.400	€ 13.600
Totaal	€ 10.400	€ 26.587

Nieuwe situatie

Opstallen	Kosten	Kapitaalslasten	Toelichting
Scholen	1.750.000	pm	Dekking gelden onderwijs-huisvesting
Grond, bouw en woonrijpmaken	475.000	pm	Deel scholen dekking gelden onder-wijshuisvesting
Verhuiskosten	60.000,-	pm	Dekking gelden onder-wijshuisvesting
Peuterspeelvoorziening	150.000	7.000	
Tennisclub banen	125.000	8.750	
Tennisclub clubruimte	72.000	3.250	Kleedruimten en douches gemeenschappelijk gebruik gymzaal
Gymzaal	760.000	40.000	
Vergroting Gymzaal	175.000	8.000	
Aardbevingsbestendig	200.000		Ten laste NAM
Duurzaamheid	500.000		Terug verdieneffect beheer

Bij de financiële verwerking van de cijfers zal een scheiding aan te houden voor wat betreft de onderwijs en de niet-onderwijsgebouwen.

Boekwaarden

Voor de boekwaarden heeft recent een schattingswijziging plaatsgevonden. In dit voorstel zijn de actuele boekwaarden opgenomen; in het ontwikkelingsplan staan nog de oude boekwaarden.

Op de huidige opstallen rust een boekwaarde per 1 januari 2017 van € 431.228 en deze is als volgt opgebouwd.

Tennisbaan Bafo/Rasquert	€ 31.751
Renovatie gymzaal Baflo	€ 10.868
Peuterspeelzaal Baflo	€ 7.047
OBS Mathenesse	€ 185.851
PCBS Ichthus	€ 195.711 +
Totaal	€ 431.228

Zoals besproken in het IHP lijken de opbrengstverwachting van locatie Ichthus en locatie peuterspeelzaal voldoende om de helft van alle boekwaarden in Baflo/Rasquert te compenseren. In de volgende fase zal voor beide objecten een taxatie en een plan gemaakt dienen te worden hoe het in de markt gezet kan worden.

Verder dient te worden genoemd dat Lauwers en Eems voornemens is dat De Holm in Den Andel te sluiten. Op dit pand rust per eind 2015 een boekwaarde van circa € 299.000. Hierover zal separate besluitvorming plaatsvinden.

Projectfinanciering
Het totale project bouw in Baflo vraagt een bruto investeringsniveau van ruim € 4 miljoen. Het netto-investeringsbedrag bedraagt circa € 3,5 miljoen en hiervoor zal door de gemeente geld worden geleend. In alle dekkingsvoorstellen in dit voorstel is gerekend met een mogelijke project-rente van 2% (peildatum 16 februari 2015). Dit percentage ligt iets boven het actuele percentage van een dergelijke 40-jarige lening met een uitgestelde opnamedatum en een rentevaste periode van 40 jaar.

Gezien de lage rente stand zou overwogen kunnen worden om op korte termijn een lening af te sluiten. Zo zou bijvoorbeeld op korte termijn een besluit kunnen worden genomen om een lening te sluiten, maar de opnamedatum ergens in te toekomst te bepalen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld het afsluiten van een lening per 1 mei 2015 met een opnamedatum van bijvoorbeeld 1 mei 2017. Dit type leningen vraagt een iets hogere rente dan de actuele rente, maar het voordeel is dat de rentelasten ook pas later komen.

De gemeente heeft op dit moment geen behoefte aan geld en door het verplichte schatkistbankieren gaat het geld naar de rekening bij het ministerie van Financiën. De rente vergoeding van het ministerie is momenteel nagenoeg nihil. Ons college zal hier later dit jaar op terugkomen.

Vervolgstappen

Ontwerp
Het college adviseert de volgende processtap te zetten: het opstellen van het ontwerp en een budgetraming.

Door te kiezen voor een klassieke ontwikkelingsmethode kan het college het ontwerpteam direct na besluitvorming over dit ontwikkelingsplan selecteren en samenstellen. Dit ontwerpteam zal samen met de toekomstige gebruikers het programma van eisen en het voorlopig ontwerp opstellen. Parallel met het opstellen van het ontwerp zal de uitwerking van de inrichting van de buitenruimten dienen plaats te vinden zodat ook daarvoor een goede kostenbegroting opgesteld zal kunnen worden.

Planning
Er van uitgaande dat de besluitvorming in maart 2015 plaatsvindt zal eind 2015 het voorlopig ontwerp met een complete kostenbegroting gereed kunnen zijn. Een globale doorkijk komt dan uit op bouwvergunning en aanbesteding bouw 1e helft 2016 en oplevering medio 2017.

In dit ontwikkelingsplan zijn de volgende zaken benoemd welke parallel aan het opstellen van het ontwerp uitgevoerd dienen te worden;
- Opstellen bestemmingsplan
- Organisatievoorstel beheer
- Voorstel omgaan met BTW regime
- Waardering bestaande opstallen

Financiële consequenties:
Wij stellen voor om voor de uitvoering van de genoemde werkzaamheden een bedrag beschikbaar te stellen van € 175.000. Door een schattingswijziging van de in 1996 samengevoegde boekwaarden van alle basisscholen in de gemeente is in het jaar 2014 een extra bedrag afgeschreven. Voor de dekking van deze afschrijvingslasten is de reserve onderwijshuisvestingsvoorzieningen benut. Wij stellen voor om de plankosten te activeren en af te schrijven in 5 jaar. De hieruit voortvloeiende lasten kunnen worden gedekt uit de "onderwijsbegroting". Hierbinnen is in 2015 ruimte ontstaan doordat veel boekwaarden in 2014 zijn afgewaardeerd.

Hierdoor zijn de kapitaallasten veel lager en ontstaat er ruimte om kapitaallasten van nieuwe investeringen te dekken.
Zodra tot werkelijke realisatie overgegaan wordt, kunnen nog niet afgeschreven plankosten in het uiteindelijke bouwbudget voor beide bouwplannen worden opgenomen.
De definitieve budgetbepaling voor de realisatie zal eind 2015 plaatsvinden op basis van de uitwerkingen, het voorlopig ontwerp en de door de gemeente nog te maken keuzen met betrekking tot afmetingen gymzaal, bibliotheek en overige maatschappelijke (kind)voorzieningen.

Voor de vervolgstap bedraagt de raming van de kosten voor de werkzaamheden:

Procesbegeleiding	€ 28.000
Bouwkundige coördinatie	€ 15.000
Opstellen bestemmingsplan	€ 20.000
Advies en ontwerp architect	€ 27.000
Constructeur	€ 10.000
Bouwkosten deskundige	€ 7.500
Advisering installatie en dubo	€ 15.000
Advisering civiele techniek	€ 8.000
Advisering verkeer	€ 5.000
Opstellen beheerplan	€ 10.000
Advisering BTW	€ 5.000
Waardering opstallen	€ 3.000
Communicatie	€ 7.500
Onvoorzien	€ 14.000 +
Totale kosten	€ 175.000

Advies / Voorstel:
Wij adviseren uw raad:
1. het ontwikkelingsplan voor de brede school Baflo-Rasquert vast te stellen,
2. een voorlopig ontwerp en een budgetraming op te stellen,
3. een krediet van € 175.000 beschikbaar te stellen en dit bedrag in 5 jaar af te schrijven. De kapitaalslasten worden geëgaliseerd met de reserve onderwijshuisvestingsvoorzieningen.

Relatie met:
Bij de vaststelling van het IHP op 11 maart 2014 heeft de gemeenteraad besloten om de haalbaarheid van een brede school in Baflo-Rasquert nader uit te werken.

Communicatie:
Een zorgvuldige communicatie is belangrijk in dit complexe proces. Daarom zal ook voor de komende fase een communicatieplan worden opgesteld.

Bijlagen:
- Ontwikkelingsplan brede school Baflo/Rasquert

Achterliggende documenten:
geen

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester
drs. R.J. Bolt, secretaris

Agendanummer:
Vergadering:

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in de gemeentewet:

b e s l u i t :

1. het ontwikkelingsplan voor de brede school Baflo-Rasquert vast te stellen,
2. een voorlopig ontwerp en een budgetraming op te stellen,
3. een krediet van € 175.000 beschikbaar te stellen en dit bedrag in 5 jaar af te schrijven. De kapitaalslasten worden geëgaliseerd met de reserve onderwijshuisvestingsvoorzieningen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,