

Onderwerp**Locatiekeuze en kredietbesluit nieuwbouw VO Beilen****Informatie**

Datum	15 januari 2018	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Allard Gunnink	☒ Financieel adviseur: Caroliene Kooiker (concerncontroller)
Zaaknummer	993088	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouders	Wethouder Bouwman	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☒ Communicatieadviseur: Miriam Fokkema
		☐ Inkoopadviseur:
		☒ Afdeling: Sociaal en Ruimte
		☒ Naam medewerker: Margot Gerrits, Nathalie Fels, Astrid Schneider, Ruud Dörfel, Douwe van der Laan, Peter Klont
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Hieronder staat een blok met een aanvullende toelichting naar aanleiding van de commissiebehandeling van 6 februari 2018

We zijn als college erg blij met de brede steun die we tijdens de commissiebehandeling hebben ervaren. We zetten als gemeente een belangrijke stap, we doen een grote investering en vooral: we maken het nog aantrekkelijker om in onze gemeente te komen of te blijven wonen. Daarbij kunnen we tegelijk Beilen weer een stukje mooier maken. Bij zo'n beslissing is het een waardevol signaal naar onze inwoners en naar de scholen dat er breed en enthousiast draagvlak is.

Enkele commissieleden hebben gevraagd om nog wat meer inzicht in de financiën. We hebben daarom bijlage G opnieuw opgesteld. Ook in bijlage H (de vergelijking van de varianten) hebben we enkele aanpassingen gedaan. De uiteindelijke uitkomst voor de variant Oostland verandert er niet door, maar we hadden bij het (deels) bouwen over het water verzuimd rekening te houden met de extra saneringskosten. Het was dus begrijpelijk dat u onze stukken op dat onderdeel niet kon volgen.

Wanneer u ondanks die aanvullingen nog technische vragen heeft, geven we u graag de gelegenheid om u door onze medewerkers verder te laten informeren. U kunt daarvoor contact leggen via Allard Gunnink (0593 539310).'



Voorgeschiedenis

Al vele jaren werken onderwijs en gemeente aan plannen om te komen tot nieuwbouw voor het voortgezet onderwijs in Beilen. We zijn het er allemaal over eens: zo'n nieuw schoolgebouw is een fantastische aanwinst voor Beilen. Het maakt onze gemeente aantrekkelijker om te wonen en het is een impuls voor de plaats Beilen.

Al in 2005 spreekt u als gemeenteraad de wens uit om te komen tot zo'n nieuw schoolgebouw. In 2010 stelt u een kadernotie vast.

Door allerlei oorzaken komt het besluitvormingsproces niet goed op gang. Tot in 2016.

Raadsbesluit december 2016

Op 19 december 2016 besluit u in te stemmen met de bouw van een gezamenlijk nieuw schoolgebouw voor voortgezet onderwijs in Beilen. U stelt daarbij de actuele kadernotitie nieuwbouw VO vast. In die notitie kiest u voor het gebied De Haven als de plaats waar de nieuwe school gaat komen. Tot slot vraagt u ons college om een voorstel te maken voor een ruimtelijke visie op het gebied De Haven.

Via de kadernotitie kiest u eind 2016 voor de locatie over het water als bouwlocatie. Ook neemt u kennis van de verwachting dat de totale kosten voor de nieuwbouw VO uit zullen komen op ongeveer € 15 miljoen.

In de **bijlagen A. tot en met C.** treft u de belangrijkste stukken rond dat raadsbesluit uit 2016 aan.

Gesprekken met omwonenden

De omwonenden zijn in de aanloop naar de locatiekeuze over het water onvoldoende betrokken geweest. Daarom beleggen we als college in februari en maart 2017 bijeenkomsten voor mensen uit de omgeving. We organiseren ook een eerste bijeenkomst over de gebiedsvisie. In al die bijeenkomsten wordt duidelijk dat er bezwaren leven tegen de locatiekeuze over het water.

We vinden dat – ook omdat we aan het begin niet zorgvuldig gecommuniceerd hebben – een goede reden om nog een keer na te denken over de mogelijke locatiekeuzes in het gebied De Haven.

We informeren u als gemeenteraad en alle andere betrokkenen over dit besluit.

Nieuw onderzoek

We onderzoeken vervolgens acht mogelijke bouwlocaties. In **bijlage D** vindt u het overzicht van de alternatieven en de beoordeling daarvan. Daarbij kijken we met bijzondere aandacht naar de locatie Oostland. Omwonenden hebben ons daarop gewezen. Het is bovendien een mooie zichtlocatie die de entree van Beilen verfraait. Dat sluit weer aan bij uw visie op Beilen, waarin u onder andere aandacht geeft aan de entrees van Beilen.

Tot slot blijkt het pand in die periode daadwerkelijk in de verkoop te gaan.

Om de locatie Oostland serieus te overwegen, moeten we weten wat de prijs is. Daarvoor starten we onderhandelingen.

Rond de zomer 2017 wordt duidelijk dat we meer tijd nodig hebben om alle stappen zorgvuldig te zetten. Daarom informeren we vlak voor de zomervakantie 2017 u als raad en alle andere betrokkenen opnieuw.

Resultaat Oostland

Eind 2017 komen we als college met Oostland tot een principe overeenkomst. Uiteraard onder de voorwaarde van een besluit van uw gemeenteraad.

Inspraak en besluitvorming

Dat maakt de weg open voor een nieuw traject van inspraak en besluitvorming. We leggen alle acht locaties voor aan omwonenden en andere inwoners van Beilen. We betrekken ook de bedrijven uit de omgeving. En we gaan de met de schoolbesturen in gesprek.

Daarbij zijn we open en duidelijk over de rol van de inspraak en de voorkeur van het college. We vertellen dat we als college de voorkeur hebben voor de locatie Oostland, dat er vijf realiseerbare alternatieven zijn en twee niet realistische opties.

We vertellen de omwonenden, inwoners, bedrijven en schoolbestuurders dat u als gemeenteraad uiteindelijk een besluit neemt, waarbij hun mening één van de factoren is die de gemeenteraad zal meewegen.

Resultaat inspraak

In **bijlage E** vindt u een verslag van de inspraak. We volstaan in deze toelichting met een korte samenvatting.

De bijeenkomst met de omwonenden, de bijeenkomst met de inwoners en de contacten met de scholen en de omliggende bedrijven zijn allemaal in goede sfeer en met een positieve toonzetting

verlopen.

Niet iedereen denkt overal het zelfde over. Dat was ook niet te verwachten. Tegelijk is er wel een duidelijke rode draad te ontdekken: de locatie Oostland geniet bij de meeste mensen de voorkeur. Dat geldt ook voor de aanleg van een fietsbrug.

Voorstel

Toelichting voorstel

Keuze nieuw locatie

Wij stellen u nu daarom voor om in te stemmen met de locatie Oostland als nieuwbouwlocatie voortgezet onderwijs Beilen en daarvoor alle benodigde stappen te zetten.

Aanpassing kaders

In grote lijnen zijn de kaders die u in december 2016 heeft vastgesteld nog steeds actueel. We verwijzen daarvoor naar de samenvatting van de kaders, op pagina 18 van bijlage C.

Hieronder formuleren we een paar actuele kaders. Die zijn het gevolg van de nieuwe locatiekeuze en actualisatie van andere bedragen. Net zoals we dat in 2016 hebben gedaan, hebben we een extern adviseur gevraagd om een redelijke schatting te maken van de bouwkosten. U ziet in het voorgestelde kredietbedrag dus de prijsstijgingen in de markt terug.

De aangepaste kaders zijn (met de zelfde nummers als in de eerdere kadernotitie):

5.1.1.

De locatie voor de nieuwbouw wordt de locatie Oostland.

5.2.6.

Het schoolgebouw zelf bevat maximaal 5026 bruto vloeroppervlakte.

5.4.1

Het benodigde basisbedrag voor de nieuwbouw is € 15.900.000. Onder de paragraaf financiën gaan we daar hierna verder op in.

Zoals gezegd: voor het overige kan de kadernotitie in stand blijven.

Alleen voor de aanleg van een gymzaal en een eenvoudig sportveld laten we definitieve beslissing nog even open. De meningen daarover waren ook bij de omwonenden en inwoners van Beilen verdeeld. Sommigen zien de oude gemeentewerf als ideale plek (zo zit het ook nog in onze plannen), andere zien liever alles wat met het onderwijs te maken heeft bij elkaar.

In ons eerste gesprek met omwonenden over de gebiedsvisie zullen we dit onderdeel verder

uitdiepen. Dan kan de uitkomst daarvan nog op tijd een plaats krijgen in het verdere bouwproces.

Daarnaast zit een fietsbrug in de plannen – daarvoor bestond ook tijdens de inspraak royaal draagvlak.

We hebben globaal onderzoek gedaan naar de kosten van een parkeergarage onder de school. Een ruwe inschatting leert dat de extra kosten daarvoor uitkomen op € 1 tot € 2 miljoen. Om die reden adviseren wij u om geen ondergrondse parkeerplaats te realiseren.

Wat in de notitie staat over het gebouw van postduivenvereniging Vitesse is niet meer actueel voor de nieuwbouw VO, maar zal wel een plaats krijgen in de gebiedsontwikkeling.

Planning nieuwbouw

Na uw besluiten gaan we zo snel mogelijk de volgende stappen zetten. De eerste stap is het werven van een externe projectbegeleider. Omdat het om een groot bedrag gaat, is daarvoor een aanbestedingsprocedure nodig.

In grote lijnen ziet de planning er de komende tijd als volgt uit.

- Meteen na uw besluit starten we een aanbestedingsprocedure voor het inzetten van een externe procesbegeleider.
- Samen met de procesbegeleider en de scholen gaan we vervolgens alles voorbereiden om het bouwproces te kunnen starten.
- Daarna zullen we starten met de planologische procedure.
- Tijdens dit hele proces zullen we gebruik maken van een klankbordgroep met in elk geval omwonenden.

Op dit moment gaan we ervan uit dat de daadwerkelijke bouw van de school kan beginnen medio 2020. Als alles vlot verloopt zou het werk begin 2022 klaar kunnen zijn. We gaan er daarbij van uit dat de planologische procedure soepel verloopt. Als dat anders wordt, gaan de data opschuiven.

Planning ruimtelijke visie

Na uw besluit gaan we ook verder met de al eerder afgesproken ontwikkeling van een gebiedsvisie voor De Haven.

In grote lijnen ziet de planning daarvoor er zo uit.

- Vóór de zomer 2018 organiseren we een inloopbijeenkomst voor omwonenden. In die bijeenkomst gaan we het dus ook hebben over de plaats van de gymzaal en het sportveld.
- Met de input daaruit gaan we een eerste opzet voor een gebiedsvisie maken.
- Daarmee gaan we terug naar de omwonenden en naar u als gemeenteraad.
- We gaan de reacties van omwonenden en van u als gemeenteraad verwerken in een ontwerp gebiedsvisie.
- Die visie zullen we ter inzage leggen en vervolgens aan u als gemeenteraad voorleggen voor een

definitief besluit.

Op dit moment gaan we ervan uit dat definitieve besluitvorming kan plaatsvinden medio 2019.

Het is goed mogelijk dat de gebiedsontwikkeling een financiële prikkel nodig heeft. Het is in deze fase nog niet mogelijk om daar concrete uitspraken over te doen. Wij zullen u daarover als gemeenteraad zo nodig een uitdrukkelijk voorstel voorleggen.

Alternatieven

In bijlage D. vindt u een overzicht van de onderzochte alternatieven.

Randvoorwaarden

De bouw van de school kan pas definitief starten wanneer wij de planologische procedure daarvoor hebben doorlopen. De inspraakreacties waren overwegend positief voor de locatie Oostland. We hebben daarom vertrouwen in een vlotte afwikkeling van de planologische procedures. Tegelijk kunnen we vertragingen daarin niet uitsluiten.

Risico's

De markt voor de bouw zit in een opgaande lijn. De definitieve aanbesteding zal daardoor eerder duurder dan goedkoper uitvallen. Dat kan dus nog leiden tot een voorstel voor een aanvullend krediet. De prognose waarop uw kredietbesluit gebaseerd is, gaat uit van de bouwkosten op dit moment.

Daarnaast is op dit moment niet bekend of en in welke mate de grond van Oostland gesaneerd moet worden. Daar zullen we eerst onderzoek naar doen. Wellicht leidt dat nog tot een aanvullend kredietvoorstel. Het is op dit moment nog niet voldoende in te schatten om er nu al een bedrag voor op te nemen.

Financiële gevolgen

Hieronder zetten wij de kosten op een rij.

Aankoop Oostland

Voor de aankoop van Oostland is een krediet nodig van € 1.250.000. Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen wij u naar [bijlage F.](#)

Op grond van financiële regels, moeten we van het totale kredietbedrag van € 1.250.000 een bedrag van € 1.034.360 incidenteel bekostigen. Dat kan vanuit de Conjunctuurreserve. Die reserve is onder andere bestemd voor het opvangen van schommelingen in het sociaal domein. In de reserve zit op dit moment een bedrag van ruim € 8 miljoen.

Het resterende bedrag van € 215.640 leidt tot een jaarlijkse last van € 7.548. In de begroting van 2018 is daarvoor nog structurele ruimte aanwezig.

Actualisatie bouwkosten

In de toelichting op het raadsvoorstel eind 2016 hebben wij aangegeven dat de vermoedelijke bouwkosten uit zouden komen op een bedrag van ongeveer € 15.000.000.

Sinds die berekening is er inmiddels al weer wat tijd verstreken. Daarom hebben we de leerlingenprognoses en de ontwikkelingen in de bouw verwerkt in een nieuwe kostenraming. Dat is gebeurd op basis van een extern advies. De verwachte bouwkosten komen nu uit op een bedrag van € 15.900.000. U treft de berekening aan als [bijlage G](#).

In dit nieuwe bedrag zijn diverse veranderingen verwerkt.

In de eerste plaats zijn de bouwkosten door de aantrekkende markt gestegen.

In de tweede plaats is het verwachte aantal leerlingen gedaald.

In de derde plaats zijn we als gemeente verplicht om dit gebouw bijna energieneutraal te laten bouwen als we de omgevingsvergunning afgeven op of na 1 januari 2020. De kans dat we inderdaad in die periode uitkomen met onze vergunning is reëel. Overigens geldt daarnaast dat we ook beleidsmatig de voorkeur hebben voor een bijna energieneutraal gebouw.

In de vierde plaats zijn de kosten van bodemsanering gedaald. Daarbij verwijzen we u wel naar het risico dat er toch weer extra geld nodig is voor de sanering van de bodem onder Oostland.

In de vijfde plaats zijn de boekwaarden van de bestaande scholen gedaald, wat dus tot minder kosten leidt.

Totale kredietbehoefte

De aankoopkosten Oostland en de totale bouwkosten komen gezamenlijk uit op € 17.150.000.

U heeft als gemeenteraad eerder een krediet beschikbaar gesteld. Daarvan resteert op dit moment nog € 8.100.000.

Daarom is er een aanvullend krediet nodig van € 9.050.000. Hierbij gaat het om € 6.576.000 structureel krediet en € 2.474.000 incidenteel krediet.

Hieronder staat alles in een overzicht, waarbij we ook de dekking aangeven.

TOTALE KOSTEN							
	Benodigd krediet	kapitaallasten totaal					
Totaal nodig	17.150.000	907.773					
al beschikbaar gesteld	8.100.000	486.000					
Nog nodig	9.050.000	421.773					
VERDELING AANVULLEND KREDIET							
			Beschikbaar vanaf				
	Benodigd krediet	kapitaallasten totaal	2018	2019	2020	2021	2022
Structureel totaal	6.575.640	421.773	7.548	100.000	125.000	189.225	0
Afschr 0 jr	215.640	7.548					
Afschr 20 jr	1.305.000	110.925					
Afschr 40 jr	5.055.000	303.300					
Incidenteel totaal	2.474.360	2.474.360	1.034.360	0	100.000	40.000	1.300.000
Dekking reserve Woon- en leefomgeving	1.440.000	1.440.000			100.000	40.000	1.300.000
Dekking Conjunctuur reserve	1.034.360	1.034.360	1.034.360				
Totaal	9.050.000	2.896.133	1.041.908	100.000	225.000	229.225	1.300.000

Toelichting

In de begroting 2018 en de meerjarenraming 2019 tot en met 2021 is voldoende ruimte aanwezig voor deze structurele lasten. Ook de reserves bieden de ruimte voor deze onttrekkingen.

We laten in deze berekeningen de mogelijkheid buiten beschouwing dat we op termijn de vrijkomende gronden (na de sloop van de huidige schoolgebouwen) weer voor andere doelen kunnen inzetten. Dat zou ook tot extra opbrengsten kunnen leiden. Mocht dat aan de orde zijn, dan zullen die opbrengsten een plaats krijgen in de exploitatieplannen die we op dat moment gaan maken.

Daarnaast gaan we de komende periode onderzoeken hoe we met zo'n grote investering het beste om kunnen gaan in ons treasurybeleid.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft een plaats in de al eerder vastgestelde kadernotitie.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

Niet van toepassing.

Vervolgprocedure/communicatie

Hiervoor is al beschreven wat de volgende stappen zijn in het nieuwbouwproces en in het proces van de gebiedsontwikkeling.

Voor beide processen geldt dat daarvoor een aparte communicatieaanpak geldt waarbij wij omwonenden (inwoners en bedrijven) zoveel en zo vroeg mogelijk betrekken.

Ook zullen wij u als gemeenteraad tijdig om uw visie en besluiten vragen.

Bijlagen

- Bijlage A: Besluit gemeenteraad 19 december 2016
- Bijlage B: Toelichting op raadsbesluit 19 december 2016
- Bijlage C: Bijlage 00 bij raadsbesluit december 2016 Kadernotitie nieuwbouw VO Beilen
- Bijlage D: Alternatieven locatiekeuze de Haven
- Bijlage E: Resultaten inspraak
- Bijlage F: Financiën aankoop Oostland
- Bijlage G: Actuele raming bouwkosten