

Aanvraag bouwkrediet vervangende nieuwbouw
praktijkschool

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. Een taakstellend bouwkrediet van € 4.807.511,00 beschikbaar te stellen voor de vervangende nieuwbouw van de praktijkschool in Dronten;
2. de uit de investering voor de praktijkschool voortvloeiende kapitaallasten (een gemiddelde kapitaallast van € 162.000,-- op jaarbasis), te dekken uit de bestemmingsreserve accommodatiebeleidsplan;
3. de bijgevoegde begrotingswijziging nummer 14171 vast te stellen.

INHOUD

INLEIDING

In oktober 2018 bent u per brief op de hoogte gebracht van een haalbaarheidsonderzoek naar het realiseren van een voorziening voor kwetsbare jongeren op het gebied van leren, werken en wonen voor een goede start op de weg naar volwaardige participatie in de samenleving. In 2019 is door de gemeente, het Almere College en de woningbouwcorporatie OFW een begin gemaakt met de ontwikkeling van een gemeenschappelijk gebouw voor de praktijkschool en 60 woningen voor jongeren en kwetsbare doelgroepen. Omdat het om een unieke voorziening gaat was een uitdagende en creatieve zoektocht naar de juiste vorm qua inhoud en duurzaam beheer in de toekomst. Om dit proces zorgvuldig met elkaar te doorlopen was (uiteraard) wel enige tijd gemoeid. De beide toekomstige gebruikers van het gebouw zijn nu akkoord met het opgestelde Ruimtelijk en Functioneel programma van eisen. Op basis hiervan kan de gemeente nu een taakstellend bouwkrediet beschikbaar stellen voor de vervangende nieuwbouw van de praktijkschool. Het is de bedoeling om het nieuwe gebouw bij het Perron met ingang van het schooljaar 2023/2024 in gebruik te kunnen nemen.

Een uniek project

Het is een unieke combinatie, namelijk de nieuwbouw van de praktijkschool van het Almere College met de echte praktijk van het bedrijfsleven in de school en 60 appartementen van OFW. Er is gewerkt aan het realiseren van een voorziening voor (kwetsbare) jongeren waar wonen, leren en werken bij elkaar wordt gebracht. Het is een goede start voor deze jongeren op weg naar volwaardige participatie in de in samenleving

Het huidige gebouw

Het huidige (semi permanente) schoolgebouw aan de Educalaan 8A verkeert in een slechte bouwkundige staat. Om de komende 3 schooljaren het oude gebouw verantwoord te kunnen gebruiken is het nodig dit schoolgebouw zo spoedig mogelijk op te knappen. De voorbereidende werkzaamheden zijn inmiddels opgestart zodat we hier op korte termijn mee aan de slag kunnen. De kosten hiervan bedragen naar verwachting € 330.000,-- en zullen in de voortgangsrapportage 2021 worden verantwoord.

Herijking van het accommodatiebeleid

De vervangende nieuwbouw van de praktijkschool loopt vooruit op de herijking van het accommodatiebeleid. Dit huisvestingsproject valt nog onder de eerste fase van het vigerend accommodatieplan, dat door uw raad is vastgesteld. In 2015 werd dit eerste planmatige accommodatiebeleid in Dronten vastgesteld. Het plan is geschreven onder de omstandigheid dat de provincie (vanaf 2012) specifiek toezag op een structureel dekkende begroting. Het accommodatiebeleid heeft een ambitie die passend is bij de toenmalige situatie. Voor de geraamde bouwkosten heeft vanaf 2015 geen indexering van de toen opgestelde ramingen plaatsgevonden. De bouwkostennorm is daarmee nog gelijk aan het niveau van 2014 en dient geactualiseerd te worden. Over de opgave in het maatschappelijk vastgoed wordt in het accommodatiebeleid 2015 het volgende gezegd: 'Onze accommodaties vormen de laatste financiële puzzel om vast te kunnen stellen of en in welke mate onze financiële middelen de komende jaren toereikend zijn om de te verwachten kosten voor onderhoud en vervanging te kunnen betalen.' Het accommodatiebeleid 2015 kent een cyclus van 5 jaar en moet nu weer geactualiseerd worden.

Wat betreft de herijking kan al wel worden opgemerkt dat een aanvullend budget nodig is om de wettelijke onderwijshuisvesting investeringen te kunnen doen. De vereiste vervangingen van gebouwen laten een forse financiële en inhoudelijke uitdaging zien. Deze opgave vraagt om een totale herijking. Dit vraagt creativiteit, durf en nauwe samenwerking met alle hierbij betrokkenen om hierin slimme keuzes te maken zodat we de noodzakelijke dingen doen met de beschikbare middelen. De herijking op het accommodatiebeleid is als opgave meegenomen in het traject Zero Based Budgetting (ZBB), deze specifieke aanvraag voor een bouwkrediet maakt daar onderdeel van uit. Gelet op de gemeentelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in goede onderwijshuisvesting, met de kwetsbare doelgroep en het lange wachten, kan de bouw van de praktijkschool geen verder uitstel verdragen. Het is financieel ook niet noodzakelijk om de nieuwbouw afhankelijk te maken van de herijking van het accommodatiebeleid. Er wordt hiermee een voorschot genomen op deze actualisatie, dit gezamenlijke project betreft een eerste stap in de koers van het nieuwe beleid.

ARGUMENTEN

Samenwerkende partijen multifunctioneel gebouw

Met de woningbouwvereniging OFW en het Almere College hebben we de afgelopen periode constructief gewerkt aan een multifunctioneel gebouw. In het gebouw is ruimte voor de praktijkschool en 60 appartementen en een maatschappelijke plint. We hebben overeenstemming bereikt over het opgestelde ruimtelijk en functioneel programma van eisen.

Kostenstijgingen van de te bouwen Praktijkschool

We hebben moeten constateren dat de bouwkosten voor de school (de appartementen en de maatschappelijke plint worden door OFW bekostigd) enorm zijn gestegen. In het accommodatiebeleid is er voor de praktijkschool een bedrag van € 1.033.234,-- gereserveerd. De bouwkostenraming komt, onderbouwd met een elementenraming van de betrokken bouwkostendeskundige, uit op € 4.807.511,--. (inclusief btw) Dit betreft de bouwkosten én de toe te rekenen grondkosten en 15 parkeerplaatsen.

De bouwkostenraming worden door veel gemeenten in Nederland gebaseerd op de VNG normen voor nieuwbouw van onderwijsgebouwen. De VNG norm loopt qua bouwkosten achter op de realiteit. Het is algemeen bekend dat de VNG normen niet meer toereikend zijn voor nieuwbouw van onderwijsgebouwen die heden ten dage moeten voldoen aan:

- het vigerende bouwbesluit;
- frisse scholen;
- gasloos zijn;
- Bijna Energie Neutraal gebouw (BENG).

De gemeente Dronten heeft op basis van de VNG norm 2020 berekend dat de stichtingskosten voor de nieuwbouw circa € 2.800.000,- inclusief BTW en exclusief grondkosten (€301.000,-- afgerond) zou mogen bedragen, dit is gebaseerd op 80 leerlingen voor het praktijkonderwijs. Het opgestelde programma van eisen en dus ook de stichtingskostenraming gaat uit van 90 leerlingen. Ook werd bij de oorspronkelijke raming geen rekening gehouden met de nieuwbouw van eigen praktijkruimtes, omdat er vanuit werd gegaan dat de ruimtes bij het Perron (mede) gebruikt zouden kunnen worden. De bezetting van de praktijkruimtes door het Perron zelf is echter zodanig hoog dat hier inmiddels geen gebruik van gemaakt kan worden door de praktijkschool. Met die reden moeten er in de nieuwe praktijkschool ook praktijkruimten (met dienovereenkomstige voorzieningen) worden gerealiseerd. De stichtingskostenraming is onderbouwd middels een elementenraming van een bouwkostendeskundige komt uit op € 4.500.000,- inclusief BTW en exclusief grondkosten (€301.000,-- afgerond). Een verschil van € 1.706.511,-- inclusief BTW. Onderstaand treft u een toelichting aan die verklaart waarom de stichtingskostenraming anders uitkomt. In de normkostenvergoedingen van de VNG wordt geen rekening gehouden met:

• Loon- en prijsstijgingen einde bouw	€ 276.511
• BENG ambities / gasloos bouwen	€ 275.000
• Aanleg terrein/parkeervoorziening	€ 78.000
• Extra m2 voor 10 extra leerlingen	€ 150.000
• Extra m2 praktijkruimtes (t.b.v. kwaliteit onderwijs)	€ 850.000
• Onvoorzien	€ 75.000
Totaal	€1.706.511

1.1 Bouwkrediet

Het bouwkrediet betreft de noodzakelijke investeringskosten voor het voortgezet onderwijs.

Bij het bouwkrediet zijn ook (normatieve) grondkosten meegenomen.

Op basis van de massastudie die is uitgevoerd is er een aansluitende kavel nodig om school en appartementen zo te kunnen bouwen dat er ook voldoende ruimte is om te parkeren, buiten te spelen (leerlingen) en buiten te zijn (bewoners). Verder moet ook adequaat rekening worden gehouden met de beeldkwaliteitseisen van het Hanzekwartier.

De kosten voor deze extra locatie worden meegenomen bij de grondexploitatie van het Hanzekwartier. Met de verkoop van de grond voor de bouw van de appartementen door OFW is een bedrag gemoeid van in totaal € 870.595,--. Dit bedrag komt ten gunste van de grondexploitatie van het Hanzekwartier.

Visie op samenwerking

Het gebouw met een aantrekkelijke uitstraling komt aan het koning Willem Alexander plein te liggen.

Op de begane grond van het gebouw kunnen de leerlingen en bewoners samen diverse activiteiten ontplooiën. Ook kunnen ze er samen workshops volgen rond bijvoorbeeld het thema "leren wonen".

De multifunctionele ruimtes zijn ook te gebruiken door externe (zorg)instellingen. Zo kunnen er diverse vormen van maatschappelijke ondersteuning in het complex ontstaan.

OFW en de praktijkschool zijn de dragers, waarbij op een organische manier de samenwerking wordt gezocht met externe instellingen, die een rol spelen voor de verschillende doelgroepen.

Centraal staat dat het een ontmoetingsplek is (een huiskamer van Dronten)

**KENMERKEN**

- U- bouwblok aan westzijde open
- Galerij ontsluiting woningen
- Huiskamer noord-west hoek
- 73 parkeerplaatsen

OFW

- 20 klein / 18 miva / 24 middel
- optioneel 6 extra 'klein' op zuidzijde
- Berging / entree / Stalling scootmobiel
begane grond ca. 522 m² BVO
- Bergingen verdiept
- Entree aan noordzijde - binnentuin
- Groene beschutte binnen- en daktuin

PRAKTIJKSCHOOL

- Alles op begane grond, 1470 m² BVO
- Entree op stationsplein en zuid zijde
- Schoolplein op zuiden met pannaveld
- Beschutte binnentuin met moestuin/kas
- Praktijkruimten aan stationsplein

2.1 Bestemmingreserve accommodatiebeleidsplan

In het accommodatieplan is een bedrag van € 1.033.234,— geraamd voor de vervangende nieuwbouw van de praktijkschool. Deze oorspronkelijk geplande investering werd in 40 jaar afgeschreven met een rentepercentage van 4,5 %. De gemiddelde oorspronkelijke kapitaallast over een periode van 40 jaar bedraagt € 50.000,—.

Zoals bovenstaand reeds is opgemerkt is dat een onvoldoende dekking voor het benodigde taakstellende bouwkrediet. Het bedrag dient te worden aangevuld met € 3.774.277,—. De nu in totaal benodigde investering van € 4.807.511,— wordt afgeschreven in 40 jaar met een rentepercentage van 2%. De totale investering leidt nu tot een gemiddelde kapitaallast over een periode van 40 jaar van € 162.000,—. Gemiddeld is de kapitaallast, bij het huidige investeringsbedrag, € 112.000,— hoger dan waar oorspronkelijk rekening mee is gehouden.

Door de kapitaallasten van de hogere investering voor de praktijkschool te dekken uit de bestemmingsreserve accommodatiebeleidsplan nemen we een voorschot op de actualisatie van dit plan.

De vervangende nieuwbouw van de praktijkschool loopt vooruit op de herijking van het accommodatiebeleid. Dit huisvestingsproject valt nog onder de eerste fase van het vigerend accommodatieplan uit 2015, welke door uw raad is vastgesteld.

Het betreft een onderwijsvoorziening voor kwetsbare kinderen. Deze leerlingen zijn al geruime tijd gehuisvest in een tijdelijk gebouw, met nu al enige tijd uitzicht op een nieuw, passend en permanent gebouw. In de afgelopen periode is samen met het Almere College en OFW gewerkt aan de ontwikkeling van een gemeenschappelijk gebouw voor de praktijkschool en 60 woningen voor jongeren en kwetsbare doelgroepen.

Het resultaat is een gedragen Ruimtelijk en Functioneel programma van eisen. Dit programma van eisen en deze aanvraag voor een bouwkrediet maken het, indien gehonoreerd, mogelijk dat OFW en het Almere College de realisatie van de nieuwe praktijkschool kan gaan voorbereiden. Met de voorbereiding van de realisatie van de school kan ook de realisatie van 60 huurappartementen worden voorbereid; appartementen waar grote behoefte aan is.

Gelet op de gemeentelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in goede onderwijshuisvesting, met de kwetsbare doelgroep en het lange wachten, kan de bouw van de praktijkschool geen verder uitstel verdragen. Het is financieel ook niet noodzakelijk om de nieuwbouw afhankelijk te maken van de

herijking van het accommodatiebeleid. Er wordt hiermee een voorschot genomen op deze actualisatie, dit gezamenlijke project betreft een eerste stap in de koers van het nieuwe beleid.

3.1 Begrotingswijziging

De onttrekking uit de bestemmingsreserve van het accommodatiebeleidsplan ten behoeve van de vervangende nieuwbouw voor de praktijkschool en het opknappen van het schoolgebouw aan de Educalaan 8a is vertaald in de begrotingswijziging nummer 14171.

Het college

drs. T. van Lenthe
Secretaris

drs. J.P. Gebben
Burgemeester