

Aan de raad

Tholen 13 februari 2024,

Onderwerp:
Verzoek om aanvullende bekostiging vernieuwbouw basisschool Rehobothschool te Stavenisse.

Geachte raad,

Aanleiding en probleemstelling

Eerder is met de besturen van Stichting OcTHo (hierna "OcTHo") en het Coöperatief Verband van Christelijke Scholen op Gereformeerde Grondslag regio Zuid West Nederland (hierna "Coöperatie ZWN") een overeenkomst gesloten om de vernieuwbouw van de basisscholen De Luyster (Sint Philipsland, bouwjaar 1978), Rehobothschool (Stavenisse, bouwjaar 1981) en Koningin Julianaschool (Sint Philipsland, bouwjaar 1982) mede te bekostigen. In het Integraal Huisvestingsplan 2020-2029 (IHP) is voor de drie basisscholen rekening gehouden met renovatie in de periode 2020-2023. Met de vernieuwbouw wordt een levensduurverlenging van 40 jaar gerealiseerd, waarbij een gasloos en onderwijskundig toekomstproof schoolgebouw met een gezond binnenklimaat tot stand wordt gebracht. De besturen waren bereid financieel bij te dragen in de kosten van de vernieuwbouw. Uitvoering van de projecten stond gepland in 2024.

Er is door de schoolbesturen een aanbestedingsprocedure gevolgd voor de vernieuwbouw van de drie scholen. Het resultaat van de aanbestedingsprocedure was dat alle drie de inschrijvende partijen de budgetbegroting overschreden. Twee aannemers hadden de beste begrotingen waarbij beide mogelijkheden zagen voor bezuinigingen. Aannemer Meerbouw was uiteindelijk de goedkoopste. Op voorstel van de scholen is, vanwege de hoge inschrijvingen, besloten de vernieuwbouw van de basisscholen De Luyster en Koningin Julianaschool uit te stellen naar 2025 en de vernieuwbouw van de Rehobothschool als pilot te realiseren in 2024, waarbij in overleg met de bouwmaatschappij getracht werd de bouwkosten terug te brengen naar een aanvaardbaar niveau. Binnen het proces is voorzien in go/no go momenten zoals bij oplevering VO en DO en verdere stappen. Hiermee wordt een deel invloed en grip op het proces ingebouwd voor de gemeente ook al fungeert het schoolbestuur als bouwheer.

Uw raad is eerder, bij brief dd. november 2023 (nr.; 750168), geïnformeerd over de tussentijdse ontwikkelingen.

Na de aanbesteding en een aanvullende gesprekken voor bezuinigingsmogelijkheden met de bouwmaatschappij blijkt er nog steeds een tekort in het stichtingskostenbudget. Bij de overeenkomst was maximaal € 2.691.000 incl. BTW voor vergoeding door de gemeente toegezegd.

De nu voorliggende vraag vanuit het schoolbestuur van de Rehobothschool is om een extra aanvullend budget van **€ 1.300.000,-** (incl. btw).

De hoger uitvallende aanbestedingsprijzen worden mede veroorzaakt door sterke kostenstijgingen in de markt de afgelopen twee jaar ten opzichte van de eerdere door het schoolbestuur ontvangen ramingen.

Doelstellingen en gewenste resultaten

De huidige aanvullende uitvraag voor de Rehobothschool bedraagt nu € 1.300.000, -. Dit vertaalt zich met een rente van 3,5% en een afschrijvingstermijn van 20 jaar voor technische installaties en 40 jaar voor overige in **een jaarlijkse extra kapitaallast van € 90.725,00.**

nr	Omschrijving	Elementen Raming	Raming op VO niveau	Vershil
B	Bouwkosten excl BTW	€ 1.911.934	€ 2.772.540	€ -860.606
C	Inrichtingskosten interieur/aanpak schoolplein	€ -	€ -	€ -
D	Bijkomende kosten totaal	€ 382.387	€ 237.798	€ 144.589
E	Onvoorziene kosten / Meerwerk	€ 164.716	€ 50.000	€ 114.716
F	Belastingen / BTW B tm E	€ 506.360	€ 632.633	€ -126.273
G	Financiering / rentekosten	€ -	€ -	€ -
X	Totaal Exploitatie 20 jr TCO incl BTW	€ 298.100	€ 652.326	€ -354.226
		€ 3.263.497	€ 4.345.297	€ -1.081.800
HET TOTALE VERSCHIL				
Vershil ontstaat door				
		1.081.000	Inschrijving	
		250.000	DuMaVa-subsidie niet toegekend	
		-31.000	afronding	
		1.300.000	tekort tov begroting	

Door toekenning kan het proces verder doorgang vinden zodat realisatie in 2024 haalbaar blijft en er een toekomstbestendig schoolgebouw komt te staan.

Scenario's

I. Nieuwbouw;

Deze variant staat binnen het IHP¹ op in het jaar 2042. Dit betekent kwaliteit op niveau Frisse scholen B en BENG². (geen ENG/ TCO/gasloos³). De bijdrage van de gemeente 100%. Ambitie ENG/ TCO is aan de scholen. Gebouw kan bouwkundig/ functioneel 60 jaar mee (incl. na 20 jaar renovatie)

II. Vernieuwbouw;

Deze variant staat binnen het IHP open wanneer een renovatie moment zich aandient. Komt voort uit ambitie van de scholen welke als keuze open staat binnen het IHP, op het niveau van nieuwbouw. Dit betekent kwaliteit op niveau Frisse scholen B en BENG, scholen streven een hogere ambitie na qua kwaliteit waardoor ENG/ TCO en gasloos meegenomen worden. De bijdrage van de gemeente varieert tussen de 50 en 90% van nieuwbouw. Scholen dragen 10-50% bij (onderhoud/ mi vergoeding). Ambitie ENG/ TCO is aan de scholen. Gebouw kan bouwkundig en functioneel weer 40 jaar mee.

III. Renovatie als alternatief in tegenstelling tot Vernieuwbouw;

Alternatief bij het niet halen van de financieringsopgave (zowel door de school als door een extra bijdrage vanuit gemeente) is dat we terugvallen op het IHP-renovatie model. Dit betekent kwaliteitsstreven op Frisse scholen B en BENG. (geen ENG/ TCO/gasloos). De bijdrage van de gemeente is helft van nieuwbouw 50%gemeente/50%school. Is voor elke partij € 1,25 mln. (855.00 + index) investering. Met een afschrijvingstermijn van 20 jaar en 3,5% rente komt dit op een kapitaallast van: € 94.000 structurele kapitaallasten. Dit kan gedekt worden met de huidige in de begroting opgenomen kapitaallasten. Over 20 jaar staan we dan als gemeente wederom aan de lat voor een

¹ IHP: Integraal Huisvesting Plan onderwijs

² BENG: Bijna Energie Neutraal

³ ENG: Energie Neutraal

TCO: Total Cost of Ownership

nieuwbouwpogave welke volgens bouwbesluit BENG en frisse scholen B norm op staat. ENG en TCO is dan een ambitie en zal apart via een investering van de school/ MI inleg bekostigd moeten worden.

Dit vertaalt financieel in het volgende overzicht;⁴

TABEL MET ALTERNATIEVEN							
Variant	Jaar	m2	prijs per BVO	Kwaliteit	Tot Invest.	Gem. deel	Kapitaallast gemeente
Nieuwbouw	2042	1055	€ 3.700	BENG, frisse school B excl. ENG	€ 3.904.000	€ 3.904.000	€ 234.000
Vernieuwbouw	2024	1355	€ 3.200	ENG, frisse school B	€ 4.336.000	€ 3.990.000	€ 215.000
Renovatie	2022	1355	€ 1.850	BENG, frisse school B (streven)	€ 2.507.000	€ 1.253.500	€ 94.000

Afwegingen.

Op grond van de volgende afwegingen wordt voorgesteld om in te stemmen met het verzoek van de Coöperatie ZWN om extra bekostiging voor de vernieuwbouw van De Rehobothschool:

1. Bij de vernieuwbouw is ambitieniveau ENG het uitgangspunt, aangevuld met een TCO-benadering. Voor de meerkosten hiervan dragen de schoolbesturen gedurende 30 jaar 90% van de MI-vergoeding⁵ voor energielasten en gedurende 20 jaar 95% van de MI-vergoeding voor onderhoud af;
2. Bij renovatievariant ontstaat er een gebouwtechnisch en onderwijskundig suboptimale uitkomst voor de school met de afweging van de omvang van de eigen investering hierin. (Oppakken hogere ambities is dan niet mogelijk)
3. Na de vernieuwbouw is de school voor een periode van 40 jaar weer adequaat gehuisvest, hiermee komt deze school pas na 40 jaar wederom in aanmerking voor een voorziening binnen het IHP.
4. Door vernieuwbouw ontstaat verschuiving van een nieuwbouwinvestering (100% gemeente) na 40 jaar. Hierdoor wordt voor een lager bedrag per m2 per direct een ENG-gebouw met TCO-zekerheid gerealiseerd. Dit wordt gezien als een voordeel ten opzichte van nieuwbouw met een hoger bedrag per m2 en 'slechts' BENG.
5. Door vernieuwbouw is er nu al realisatie mogelijk van een gezamenlijk hoger ambitieniveau op gebied van functionaliteit en duurzaamheid van het gebouw, in tegenstelling tot 'pas' over 20 jaar.
6. De investeringen komen de zekerheden in de exploitatie van de school ten goede en dienen de kwaliteit van het onderwijs in optimale vorm.
7. Met deze werkwijze doen we verdere leerervaring op voor het vervolgtraject vernieuwbouw scholen Sint-Philipsland en Anna-Jacobapolder.

⁴ 1. Bij nieuwbouw kan ook een ENG-gebouw ontstaan, deze extra investering (BENG naar ENG), zijn voor het schoolbestuur. De mogelijkheid tot investeren door scholen wordt wanneer het moment zich aandoeft besproken. Omdat dit nu niet aan de orde was, is daarom een ENG (en/of TCO-constructie) nu ook niet meegenomen in deze berekening. De kapitaallasten van de gemeente veranderen verder niet als de nieuwbouw van BENG naar ENG gaat. Dit is conform de afspraken die gemaakt zijn in het IHP.

2. Indien nu gekozen wordt voor nieuwbouw, dus 18 jaar eerder dan vastgelegd in het IHP, dient rekening gehouden te worden met een hoger aantal leerlingen dan op de prognose van 2042. Op basis van het huidige aantal leerlingen per 1/10/23, zou voor nieuwbouw een investering van 4,15 miljoen benodigd zijn. De kapitaallasten voor de gemeente stijgen, op basis van huidige uitgangspunten, met afgerond € 15.000 ten opzichte van het genoemde bedrag in de tabel.

⁵ MI; Materiële Instandhouding

Verdere procedure/planning

Na uw besluit informeren wij het schoolbestuur Coöperatie ZWN en kan het realisatie proces verder uitgevoerd worden zodat realisatie in 2024 haalbaar blijft. De financiële consequenties, zijnde een aanvullend budget van maximaal € 1.300.000, - (incl. btw), zullen verwerkt worden in de voorjaarswijziging per 1 mei 2024 en de kadernota 2025.

Eventueel alsnog verkregen subsidies zoals DUMAVA/ Groeifonds (aanvullende aanvraagronde) zullen worden verrekend met het gevraagde krediet. Parallel aan de uitvraag naar aanvullend budget zullen ook de procedures voor de benodigde vergunningen doorlopen worden. Dit moet worden afgerond alvorens definitief duidelijk zal zijn dat de uitvoering daadwerkelijk conform planning kan worden uitgevoerd.

Voorstel

U wordt voorgesteld en in te stemmen met de financiële consequenties inzake de vraag om extra bekostiging voor de vernieuwbouw van de Rehobothschool te Stavenisse

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,

J.K. Fraanje
secretaris

M.L.P. Sijbers
burgemeester