

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 13614-2024

Medewerker	:	Arjen Jansen / Richard ten Wolde
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	15 maart 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder Compagner

<p>BIJLAGEN</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Quick scan huisvesting leerlingen zaaknr. 13715-2024</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Second opinion Quick scan huisvesting kindcentrum Wijhe zaaknr. 13715-2024</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel bijstelling financiële kaders kindcentra Olst en Wijhe Zaaknr. 13614-2024</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning, financieel adviseurs, projectleider herontwikkeling schoollocaties, projectleider kindcentrum Wijhe, beleidsadviseur Maatschappelijke Ontwikkeling</p> <p><input type="checkbox"/> Alternatieve communicatie via persmoment zonder persbericht (neem hiervoor contact op met team Communicatie)</p> <p><input type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Bijstelling financiële kaders kindcentra Olst en Wijhe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De raad voor te stellen om budgetten voor de extra rentelasten van de kindcentra Olst en Wijhe ad € 40.000 respectievelijk ad € 30.000 vanaf 2027 als autonome ontwikkeling op te nemen in de Kadernota 2025-2028 en deze budgetten jaarlijks te indexeren met ingang van 2027;
2. De raad voor te stellen om voor specifiek het kindcentrum Wijhe uit te gaan van de bijgestelde leerlingenprognoses en de extra jaarlijkse lasten ad € 35.000 in 2027 op te nemen in de kadernota 2025-2028.

SAMENVATTING

In maart 2023 is met de gemeenteraad afgesproken dat wanneer de lasten van de nieuwe kindcentra Olst en Wijhe als gevolg van de rente met meer dan 5% stijgen, dit aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Dat is het geval. De rente is lopende 2023 substantieel gestegen en ondanks een daling eind 2023/begin 2024, is de rente hoger dan in het begin van 2023. Omdat de rente niet beïnvloed kan worden, stelt het college aan de raad voor om de extra rentelasten op te nemen in de kadernota: voor het kindcentrum Olst gaat het om € 40.000 in 2026 en voor het kindcentrum Wijhe om € 30.000 in 2027. Er is daarnaast meer inzicht verkregen in de woningbouwplanning voor de komende jaren en dat is aanleiding geweest voor het opstellen van nieuwe leerlingenprognoses. Die wijzen uit dat voor het kindcentrum Wijhe het 15 jaargemiddelde van deze prognose uitkomt op 645 leerlingen. Er was uitgegaan van 587 leerlingen. Meer woningen betekent meer inwoners en dus meer behoefte aan voorzieningen zoals scholen, zorg en sport. Dit geeft aanleiding om een groter gebouw te ontwerpen waardoor de investeringskosten en de jaarlijkse kapitaallasten zullen stijgen. De jaarlijkse last hiervan bedraagt in 2027 € 35.000. Het college van B&W stelt aan de raad voor om in de kadernota 2025-2028 dekking voor deze extra lasten op te nemen.

INLEIDING

De raad heeft in maart 2023 volgens het besluit met zaaknummer 8459-2023 besloten om het toen voorziene resterende tekort op het budget van het kindcentrum Olst ad € 50.000 respectievelijk het kindcentrum Wijhe ad € 70.000 als autonome ontwikkeling mee te nemen in de Kadernota 2024-2027. Daarbij is aangegeven dat er een substantieel risico is op verdere stijging van de bouwprijzen en rente. Daarom is afgesproken dat als dit risico optreedt en de lasten met meer dan 5% stijgen, de raad opnieuw om een besluit wordt gevraagd. Dit risico is bewaarheid geworden als het om de rente gaat. Begin 2023 werd uitgegaan van 3% en momenteel is dat 3,3%. Het is onafwendbaar om voor deze extra lasten dekking op te nemen in de gemeentelijke begroting. Voor het kindcentrum Wijhe geldt daarnaast dat de focus op wonen en uitbreiding van de daarbij behorende woningbouwplannen tot een extra toename van het aantal inwoners leidt. Op basis van de nieuwste woningbouwplannen is de prognose van het leerlingenaantal voor het kindcentrum Wijhe bijgesteld van 587 naar 645 kinderen. Dit heeft implicaties voor de benodigde omvang van het kindcentrum en dus voor de kosten van het kindcentrum. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor investeringen in nieuwe onderwijshuisvesting, waardoor de dekking van de kosten bij de gemeente ligt. Voor het kindcentrum Olst is extra ruimte niet nodig, omdat hier reeds ruimte voor groei is voorzien.

Het voorstel is concreet om:

1. De raad voor te stellen om de extra rentelasten voor kindcentrum Olst ad € 40.000 en kindcentrum Wijhe ad € 30.000 vanaf 2027 als autonome ontwikkeling mee te nemen in de Kadernota 2025-2028 en deze budgetten jaarlijks te indexeren met ingang van 2027.
2. De raad voor te stellen voor specifiek kindcentrum Wijhe uit te gaan van de bijgestelde leerlingenprognoses en de extra jaarlijkse lasten ad € 35.000 in 2027 op te nemen in de kadernota 2025-2028.

BEOOGD RESULTAAT

Voldoende financiële ruimte creëren om de financiële gevolgen van de gestegen marktrente voor de kindcentra in Olst en Wijhe te kunnen dragen en daarmee de voortgang van de beide projecten te waarborgen. Daarnaast in het kindcentrum Wijhe extra huisvestingsruimte op te nemen om de te verwachten groei van het aantal inwoners (en dus kinderen) adequaat op te kunnen vangen.

KADER

Dit collegevoorstel is een vervolg op het raadsbesluit over de bijstelling financiële kaders kindcentra Olst en Wijhe d.d. 04-04-2023.

ARGUMENTEN

Ad 1. Oplopende rente is een autonome ontwikkeling die niet te beïnvloeden is

Het kindcentrum Olst is in december 2023 aanbesteed binnen de investeringsraming die in maart 2023 met de raad is gedeeld als onderdeel van het voorstel om de financiële kaders bij te stellen. De hogere lasten voor het kindcentrum Olst worden daarmee volledig veroorzaakt door de hogere rente: de rente is nu 3,3% tegen 3% begin 2023. Daarnaast telt mee dat de bouwrente (tijdens de bouw) hoger is. Voorgaande geldt niet alleen voor het kindcentrum Olst, maar ook voor het kindcentrum Wijhe. Het is in die zin een autonome ontwikkeling van bestaand beleid waarvoor in de begroting een bijstelling noodzakelijk is.

Ad 2. Toename leerlingen kindcentrum Wijhe

Bij de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken partijen is uitgegaan van het 15 jaar gemiddelde van de leerlingenprognose uit 2020. In 2022 is er ook een prognose opgesteld die gezien de onzekerheid van de prognose en die van het woningbouwprogramma niet als leidend is genomen. Door het adviesbureau is bij navraag aangegeven dat er indicatief rekening gehouden kon worden met een 15 jaargemiddelde van 660 leerlingen.

Vanwege de onzekerheid is besloten om uit te gaan van de 587 leerlingen en is aan SMV gevraagd om binnen die opgave een groter aantal leerlingen te kunnen huisvesten in het gebouw. Met een gebouw dat 4% groter is dan de norm zouden er maximaal 650 leerlingen in het gebouw gehuisvest kunnen worden. Dan wordt echter iedere m2 gebruikt voor leerdoeleinden, dat wil zeggen, multifunctionele ruimtes, kantoren en ateliers. Alle rek is er daarmee uit.

In december 2023 zijn er nieuwe prognoses gemaakt waarbij rekening is gehouden met het woningbouwprogramma. Uit deze laatste prognose blijkt dat het 15 jaargemiddelde op 645 uitkomt. Dat is minder dan de 660 die in 2022 genoemd is. De prognose laat ook zien dat het leerlingaantal 10 van de 15 jaar hoger ligt dan 645, waarbij het maximum rond de 670 leerlingen ligt. Met een ultra compact gebouw gebaseerd op 587 leerlingen lukt het niet om de extra leerlingen in het gebouw op te vangen. Volgens de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Olst-Wijhe 2020 zijn we eraan gehouden om van de prognose van 15 jaar uit te gaan bij vervangende nieuwbouw.

Er is een QuickScan met een second opinion daarop door een extern bureau gespecialiseerd in huisvesting voor het onderwijs opgesteld om de mogelijkheden van de huisvesting buiten het nieuwe kindcentrum maar wel binnen de campus van het SPOC opgesteld. (zie bijlagen: Quick scan huisvesting leerlingen [Document-Quick scan huisvesting leerlingen | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#) zaaknr. 13715-2024 en Second opinion Quick scan huisvesting kindcentrum Wijhe [Document-2e opinion huisvesting Kindcentrum Wijhe | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#) zaaknr. 13715-2024) Uit deze Quick Scan en de second opinion komt duidelijk naar voren dat op basis van de door de raad vastgestelde afspraken en de kosten die mogelijk alternatieve huisvesting met zich meebrengen het onderwijskundig en kostentechnisch geen oplossing bieden.

DRAAGVLAK

De betrokken partners in Scholen voor Morgen dragen bij aan het oplossen van de gestegen kosten, binnen de wettelijke kaders die voor iedere organisatie gelden. Tevens is de context van belang dat de technische en functionele staat van de huidige schoolgebouwen ondermaats is. En voor de gemeente geldt specifiek dat er een belang is om de vrijkomende schoollocaties te herontwikkelen. Tempo is daarom gewenst.

RISICO'S

1. Rente- en prijsontwikkeling zet door

Het is niet ondenkbaar dat de prijsstijgingen en oplopende rente continueren in 2024 en de jaren erna. Tegen dit risico is nagenoeg niets opgewassen. Nieuwbouw is noodzakelijk. Renovatie van de huidige gebouwen lost ook niets op: die werkzaamheden zijn onderhevig aan dezelfde macro-economische ontwikkelingen als bij nieuwbouw.

2. Woningbouwopbrengsten vrijkomende schoollocaties vallen tegen

Door het inzetten van de vrijvallende kapitaallasten van de vrijkomende schoollocaties kunnen deze niet meer incidenteel aangewend worden voor dekking van een eventuele verlieslatende grondexploitatie van de herontwikkeling van voornoemde vrijkomende schoollocaties.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De prognose van de financiële implicaties voor de gemeente zijn in onderstaande tabel geactualiseerd waarbij het besluit van de raad uit maart 2023 over de financiële kaders zijn verwerkt.

Raming jaarlijkse last in aanvangsjaar	Beschikbaar financieel kader	Prognose jaarlast december 2022	Inzet vrijvallende kapitaallasten en budgetten	Dekking conform besluit maart 2023	Extra lasten rente en extra m2 Wijhe
Kindcentrum Olst	€ 285.000	€ 472.000	€ 137.000	€ 50.000	€ 40.000
Kindcentrum Wijhe	€ 268.000	€ 463.000	€ 125.000	€ 70.000	€ 65.000
<i>Totaal tekort</i>	<i>€ 553.000</i>	<i>€ 935.000</i>	<i>€ 262.000</i>	<i>€ 120.000</i>	<i>€ 105.000</i>

De in de tabel weergegeven tekorten vallen 'pas' samen in 2027. En nog niet in de aankomende jaren (2024-2026). Dit komt omdat de beide projecten in 2024 en 2025 nog in ontwikkeling c.q. realisatie zijn en dan is van een huurbijdrage nog geen sprake. Voor 2026 geldt dat Olst dan in gebruik komt en een huurbijdrage wordt vergoed, maar Wijhe kent een andere planning en zal in 2027 in gebruik worden genomen. In het bovenstaande overzicht zijn de vrijvallende kapitaallasten en budgetten als dekking ingezet, waarbij het grootste gedeelte ervan wordt ingenomen door de vrijvallende kapitaallasten van de

vrijgekomen/vrijkomende schoollocaties. De tekorten dalen door de inzet van de vrijvallende kapitaallasten aanzienlijk.

AANPAK/UITVOERING

Kindcentrum Olst

De Europese aanbesteding om het kindcentrum Olst door te ontwikkelen tot een uitvoeringsgereed ontwerp en het kindcentrum daarna te bouwen heeft in december 2023 binnen de raming van het investeringsbudget plaatsgevonden. Het bestemmingsbesluit wordt 15 juli ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Ook wordt de communicatie met de omgeving, met name bewoners van het woonzorgcentrum Averbergen, voortgezet. Verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de landschappelijke inpassing zijn hierbij thema's die bijzondere aandacht in de communicatie met de omgeving hebben. De verwachting is dat – als alle projectfases succesvol verlopen – het kindcentrum begin 2026 in gebruik kan worden genomen.

Kindcentrum Wijhe

Het raadsbesluit over Wijhe is na Olst in 2021 genomen. Het planproces van het kindcentrum Wijhe is derhalve nog niet zover als in Olst. Er is een programma van eisen gemaakt en het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het definitieve bestemmingsplan wordt 8 april in de raad behandeld.

Net als in Olst is participatie met gebruikers en omgeving een belangrijke kernwaarde in het project. Gesprekken met omwonenden vindt al plaats. Met de gebruikers wordt gewerkt aan het voorlopig ontwerp en de communicatie met de omgeving wordt voortgezet. De verwachting is dat – als alle projectfases succesvol verlopen – het kindcentrum eind 2026/begin 2027 in gebruik kan worden genomen.