

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk
Zaaknummer	:	1051654
Portefeuillehouder	:	Wethouder Quik
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Janneke van Oversteeg

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bewonersinitiatief van de dorpsraad Giessen-Oudekerk te steunen;
2. in te stemmen met de nieuwbouw van de school (met inbegrip van een multifunctionele ruimte voor het dorp) en 11 woningen conform de uitgangspunten uit het haalbaarheidsonderzoek "Herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk";
3. voor de nieuwbouw van de school een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 912.152,- en deze investering af te schrijven in 50 jaar tijd;
4. ter dekking van de kapitaallasten van de school een bedrag van € 935.000,- ten laste van de algemene reserve toe te voegen aan de reserve kapitaallasten;
5. voor de exploitatie van plan "Herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk" een exploitatiebudget beschikbaar stellen van € 3.200.532,- en rekening houdende met de opbrengsten binnen het plan tot een bedrag van € 2.929.752,- een verliesname van € 270.780,- ten laste brengen van de risicoreserve grondexploitaties;
6. indien in de toekomst de omvorming van de school tot woningen leidt tot een positief resultaat, deze winst toevoegen aan de Risicoreserve Grondexploitatie.

Inleiding

Aanleiding

Op 8 november 2018 omarmde de raad van de voormalige gemeente Giessenlanden het bewonersinitiatief van de dorpsraad Giessen-Oudekerk. Met dit bewonersinitiatief slaat het dorp de handen ineen ten behoeve van de leefbaarheid en de toekomst van het dorp. Het initiatief richt zich op de nieuwbouw van de school en nieuwe woningen in het dorp. Met het besluit besloot de raad om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de realisatie van een nieuw schoolgebouw, de bouw van een nader te bepalen aantal woningen en geschikte varianten voor jeugdsoos De Korf. Door middel van dit raadsvoorstel presenteren wij u de uitkomsten van dit onderzoek en vragen wij u om te besluiten tot uitvoering van het initiatief.

Belang

Bewoners van Giessen–Oudekerk hebben belang bij goede voorzieningen in hun dorpskern. De basisschool is hiervan een belangrijk onderdeel. Instemming met dit voorstel betekent dat de school (inclusief multifunctionele ruimten voor het dorp) weer een toekomstperspectief heeft. Als de school zal ophouden te bestaan, betekent dat een verschraling van de voorzieningen in het dorp. Ook zal dit de aantrekkelijkheid van Giessen–Oudekerk schaden voor met name jonge gezinnen. Daarnaast is behoefte aan nieuwe woningen in de dorpskern. De woningtypes die worden voorgesteld zijn de afgelopen jaren niet in Giessen–Oudekerk gebouwd. Dergelijke nieuwbouw zorgt voor doorstroming in het dorp en trekt jonge bewoners aan met jonge kinderen; hetgeen positief zal zijn voor de school.

Centrale vraag

Bent u bereid om dit initiatief te steunen, ten behoeve van de leefbaarheid en toekomst van Giessen–Oudekerk, en daarom te investeren in de nieuwbouw van de school, een multifunctionele ruimte voor het dorp en 11 nieuwe woningen in de dorpskern?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

1. Het programma Transitieatlas Krimp heeft de dorpsraad van Giessen–Oudekerk aangezet om een bewonersinitiatief te ontwikkelen rond de bouw van een nieuw schoolgebouw en nieuwe woningen in de dorpskern;
2. op 8 november 2018 heeft de raad van de voormalige gemeente Giessenlanden besloten tot het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwbouw van de school, de realisatie van woningen en varianten voor de locatie van de jeugdsoos;
3. op 21 mei 2019 stemde het college in met de intentieovereenkomst met daarin de afspraken over de inbreng van alle partijen binnen dit project;
4. op 17 september 2019 besloot het college dat er geen haalbare alternatieve locaties zijn nabij Giessen–Oudekerk om de jeugdsoos naar te verplaatsen en het haalbaarheidsonderzoek, rekening houdend met deze constatering, voort te zetten.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

De gemeente participeert in een initiatief wat door de dorpsraad Giessen–Oudekerk is genomen. Hieronder volgt een overzicht van de deelnemende partijen (hierna te noemen: de projectgroep):

- Dorpsraad Giessen–Oudekerk;
- De Ontwikkelcombinatie, bestaande uit:
 - Van der Padt en Partners Architecten;
 - Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
- Stichting Openbaar primair onderwijs Alblasserwaard–Vijfheerenlanden (O2A5);



- Stichting interkerkelijke jongerensociëteit De Korf.

Tijdens de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek is ook stichting Wasko betrokken. Zij maken momenteel gebruik van de groepsruimten van de school voor de naschoolse opvang. Wasko staat er positief tegenover om deze voorziening ook in de nieuwe school aan te bieden, mits hiervoor voldoende kinderen zijn.

De dorpsraad heeft voor het indienen van het bewonersinitiatief diverse bijeenkomsten gehouden waaruit bleek dat dit plan brede steun heeft van het dorp. Daarnaast organiseerde de dorpsraad op 25 november 2019 een inloopbijeenkomst. Tijdens deze inloopbijeenkomst liet de dorpsraad, samen met verenigingen en de projectgroep, zien hoe zij bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp en het belang van dit project daarbij. Tevens heeft de Ontwikkelcombinatie deze inloopbijeenkomst gebruikt om bewoners te vragen naar hun mening ten aanzien van het plan, meer specifiek over de locatie van de school, de plek en hoeveelheid van het groen en speelvoorziening en woningaanbod. Deze inbreng is verwerkt in het haalbaarheidsonderzoek.

Argumentatie

Algemeen

1. Dit voorstel komt voort uit een inwonersinitiatief. Niet alleen door de indiener van dit initiatief (de dorpsraad) wordt het voorgelegde plan omarmd. Er is ook brede steun onder bewoners, verenigingen en andere groepen en de school. Gelet op het draagvlak in het dorp, zijn wij van mening dat het plan een goede kans van slagen heeft.
2. Dit voorstel komt voort uit een haalbaarheidsonderzoek waarin meerdere varianten zijn onderzocht. Allereerst heeft de projectgroep van alle deelnemende partijen de varianten uitgewerkt. Daarna hebben we de bewoners om hun inbreng gevraagd. Dit voorstel heeft de aspecten die zowel door de projectgroep als door de bewoners als beste variant is bestempeld.
3. Door middel van dit plan krijgt het voorzieningenniveau in Giessen-Oudekerk een impuls. Aangezien het dorp verder weinig voorzieningen kent, is de basisschool hierin een essentieel onderdeel. Het dorp wordt hiermee aantrekkelijker voor jonge gezinnen.
4. De huidige school is een echte dorpschool. De betrokkenheid van ouders/verzorgers en andere dorpsbewoners is groot. Ook biedt de school ruimte aan verschillende verenigingen, stichtingen en andere groepen zoals de Dorpskamer en de bibliotheek. Door dit plan blijven deze sociale structuren van de dorpsgemeenschap gewaarborgd.
5. Door dit plan draagt de gemeente bij aan de ontwikkeling van het dorp die door bewoners van Giessen-Oudekerk veelal op eigen kracht wordt aangejaagd. Voorbeelden hiervan zijn de werkgroep rond het behoud van de school, de Dorpsboerderij en de Dorpskamer.



6. De initiatieven van het dorp hebben een groen en duurzaam karakter (bijvoorbeeld de Dorpsboerderij). In lijn hiermee, en conform de ambitie van de gemeente, volgt het plan deze lijn.

Nieuwbouw school

7. Het nieuwe schoolgebouw zal een aantrekkende werking hebben voor nieuwe leerlingen. De afgelopen jaren heeft de school qua leerlingenaantal onder druk gestaan. Dit zorgde ervoor dat ouders/verzorgers twijfelden om hun kind(eren) naar deze school te brengen. Door nieuwbouw van de school gaat een signaal uit van behoud en ontwikkeling van de school, hetgeen een aantrekkende werking op het leerlingenaantal zal hebben. Daarbij maakt het hebben van een toekomstbestendige school het wonen in de dorpskern aantrekkelijk voor jonge gezinnen.
8. Op de nieuwe school is de eis 'Frisse Scholen klasse B' en energiestandaard BENG is van toepassing.
9. Het huidige schoolgebouw is te groot voor het huidige en verwachte leerlingenaantal. Dit drukt op de begroting van het schoolbestuur. De materiële instandhoudingsvergoeding die het schoolbestuur ontvangt is gekoppeld aan het aantal leerlingen en is daardoor niet langer toereikend voor dit gebouw.
10. Renovatie van het gebouw (oorspronkelijke naaischool uit 1953) zal naar verwachting minstens zo duur zijn als nieuwbouw van de school. Dit zou echter een grotere (financiële) vraag voor de gemeente betekenen vanwege het gegeven dat de school vanwege de leerlingaantallen niet kan verantwoorden dat hieraan een hogere vergoeding wordt betaald. Ten slotte kan het huidige schoolgebouw niet gemakkelijk worden omgebouwd naar woningen, in het geval de school in de toekomst haar deuren moet sluiten.
11. Voor de financiering van (vervangende) nieuwbouw voor basisonderwijs is de "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2019 gemeente Molenlanden" van toepassing. Het nieuwe schoolgebouw is groter dan waar volgens de verordening recht op is en zal niet overeenkomen met de materiële instandhoudingsvergoeding die het schoolbestuur ontvangt. Dit heeft met de wens te maken om een multifunctionele ruimte ten behoeve van de Dorpskamer en andere verenigingen toe te voegen.
12. Mochten de leerlingaantallen ertoe leiden dat de school in de toekomst moet sluiten, dan is het gebouw zo ontworpen dat de school eenvoudig omgebouwd kan worden naar woningen. Bij de uitvoering (denk bijvoorbeeld aan de plaats van het leidingwerk) wordt hiermee rekening gehouden.
13. De nieuwbouw van de school op de voorgestelde locatie zorgt de optimale indeling van het plangebied. Ten behoeve van de woningbouw kan de grond op deze wijze optimaal verkaveld worden. De rest van de grond wordt zo gunstig mogelijk ingezet voor de Dorpsboerderij, de school, groen en speelvoorziening.
14. De uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden: eerst wordt de nieuwe school gebouwd en na verhuizing van de school, zal het huidige schoolgebouw worden



gesloopt. De reden hiervan is het risico dat leerlingen niet meer terugkeren naar deze school, als zij door de herontwikkeling tijdelijk elders ondergebracht moeten worden.

Nieuwbouw woningen

15. Al geruime tijd zijn er, buiten het hoge segment, geen woningen gebouwd in Giessen-Oudekerk. Dit plan voorziet om die reden in een woonbehoefte van het dorp.
16. Het plan voorziet in een gemengd woonprogramma: zes rijwoningen, drie seniorenwoningen en twee geschakelde woningen (twee onder één kap). De behoefte aan dit soort woningen is door het dorp tijdens meerdere bijeenkomsten duidelijk geworden. Bovendien is tijdens de inloopbijeenkomst van november 2019 de behoefte concreet gepeild, hetgeen geleid heeft tot een aantal concreet geïnteresseerde bewoners.
17. Het voorstel vloeit voort uit het onderzoeken van verschillende varianten. De variant die financieel het meest rendabel is, bestaat uit enkel vrijstaande woningen. In het dorp is hieraan geen behoefte. Om die reden bestaat het voorstel uit dit gemengde woonprogramma, volgens een zo optimaal mogelijke verkaveling.
18. Na het collegebesluit van 17 september 2019 (ten aanzien van de locatie van de soos) is het onderzoek voortgezet met de focus op de huidige schoollocatie. De locatie van de soos is om die reden niet meegenomen in dit voorstel. Een vertegenwoordiger van de soos is wel steeds onderdeel van de projectgroep gebleven en dit voorstel kan op hun instemming rekenen.
19. Nieuwbouw van deze woningen draagt bij aan de aantrekkingskracht van de dorpskern. Ook zal deze nieuwbouw zorgen voor doorstroming in het dorp. Ten slotte trekken de woningen naar verwachting jonge bewoners met jonge kinderen aan, hetgeen positief zal zijn voor de school.
20. Door het dorp wordt aangegeven dat de nieuwbouw van woningen in het verleden (bijvoorbeeld: H.J. van Dijkstraat, Kloevelaan) zorgde voor meer leerlingen op de school.
21. De opbrengst van de woningen dekt een groot gedeelte van de kosten van het plan.

Financiële consequenties

Bij het raadsbesluit van 8 november 2018 werd reeds de verwachting benoemd dat het plan meer geld zal kosten dan het aan verkoopopbrengsten uit de woningen kan opleveren. Dit is ook de achtergrond van de kredietvraag aan uw raad.

Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de verkoop van woningen. De woningen worden gasloos gebouwd en zullen voldoen aan de nieuwere EPC-norm van 0,2 (Bouwbesluit gaat nu uit van 0,4).



Hieronder een overzicht van de opbrengsten uit woningverkoop:

Soort woning	Aantal	Prijs (per woning)	Totaal
Hoekwoning	2	€ 310.000,-	€ 620.000,-
Tussenwoning	4	€ 275.000,-	€ 1.100.000,-
Seniorenwoning	3	€ 325.000,-	€ 975.000,-
Twee-onder-één kap woning	2	€ 425.000,-	€ 850.000,-
V.O.N. prijs	11		€ 3.545.000,-
BTW (21%)			€ 615.247,93
Totaal opbrengsten excl. BTW			€ 2.929.752,07

Kosten

De totale stichtingskosten voor het gehele project zijn geraamd op € 4.112.684,50. Dit levert een tekort op van € 1.182.932,43. Dit tekort valt uiteen in twee componenten:

- totale stichtingskosten voor de school: € 912.152,-;
- tekort op de exploitatie van de woningen: € 270.780,-.

Investering nieuwe school

Op basis van de vastgestelde Afschrijvingsverordening Molenlanden 2019 wordt de investering voor de nieuwe school geactiveerd en afgeschreven in 50 jaar tijd.

Dat betekent dat er structurele kapitaallasten ontstaan. In het eerste jaar (2023) bedragen die op basis van de huidige renteomslagpercentage € 19.155,-. Voorgesteld wordt om deze kapitaallasten niet ten laste te brengen van de begroting, maar deze ten laste te brengen van de reserve kapitaallasten. De reserve kapitaallasten wordt vervolgens gevoed door eenzelfde uitname uit de algemene reserve, zodat de kapitaallasten voor de nieuwe school structureel kunnen worden gedekt door de reserve kapitaallasten. Voor een periode van 50 jaar leidt dit (inclusief rente) tot een totaalbedrag van € 935.000,-.

Exploitatie plan “Herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk”

Uit de exploitatie-berekening blijkt dat de bouw en verkoop van woningen resulteert in een verliesname voor het plan van € 270.780,-. Winst- en verliesnamen worden in eerste instantie verrekend met de hiervoor beschikbare Algemene reserve Grondbedrijf (van voormalig Giessenlanden) danwel de Risicoreserve Grondexploitaties (van voormalig Molenwaard). Het totaal van beide reserves bedraagt ongeveer € 2 miljoen en is voldoende voor het opvangen van genoemde verliesname van € 270.780,-. Als in de toekomst de omvorming van de school tot woningen leidt tot een positief resultaat, kan deze winst worden toegevoegd aan de risicoreserve voor grondexploitatie.

Vervolgproces en communicatie

Na instemming met dit voorstel zal de gemeente in lijn met de aanbestedingsregels een samenwerkingsovereenkomst aangaan voor de uitvoering van het project. Hierna wordt het ontwerp verder uitgewerkt en de bestemmingsplanprocedure voorbereid.

Dit besluit zal bekend gemaakt worden aan de bewoners van Giessen–Oudekerk. Ook zal iedere deelnemende partij zijn of haar achterban informeren over het besluit en het vervolg. Daarnaast zal de projectgroep afspraken maken over de verdere samenwerking voor het vervolg.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling schoollocatie Giessen–Oudekerk
- Bijlage 2: Ontwerpvoorstel



Raadsbesluit

Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling
schoollocatie Giessen-Oudekerk
Zaaknummer : 1051654
Portefeuillehouder : Wethouder Quik

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. het bewonersinitiatief van de dorpsraad Giessen-Oudekerk te steunen;
2. in te stemmen met de nieuwbouw van de school (met inbegrip van een multifunctionele ruimte voor het dorp) en 11 woningen conform de uitgangspunten uit het haalbaarheidsonderzoek “Herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk”;
3. voor de nieuwbouw van de school een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 912.152,- en deze investering af te schrijven in 50 jaar tijd;
4. ter dekking van de kapitaallasten van de school een bedrag van € 935.000,- ten laste van de algemene reserve toe te voegen aan de reserve kapitaallasten;
5. voor de exploitatie van plan “Herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk” een exploitatiebudget beschikbaar stellen van € 3.200.532,- en rekening houdende met de opbrengsten binnen het plan tot een bedrag van € 2.929.752,- een verliesname van € 270.780,- ten laste brengen van de risicoreserve grondexploitaties;
6. indien in de toekomst de omvorming van de school tot woningen leidt tot een positief resultaat, deze winst toevoegen aan de Risicoreserve Grondexploitatie.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 31 maart 2020.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA

