

Datum raad 4 april 2024

Zaaknummer 2532220

Datum college 27 februari 2024

Portefeuille Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en vastgoed
J.T.M.M. van Gerwen

Onderwerp Vervangende nieuwbouw Petrus en Paulusschool in Eerde.

Samenvatting

Basisschool Petrus en Paulus dient door nieuwbouw te worden vervangen. Met het oog op een mogelijke herbestemming en het behoud van de kerk aan de Esdonkstraat 2 als beeldbepalend gebouw voor Eerde zijn op 17 juni 2021 een koop- en een huurovereenkomst met de huidige eigenaar van het kerkgebouw gesloten.

In aanloop naar die overeenkomsten heeft uw raad op 25 juni 2020 voor dit project financiële middelen beschikbaar gesteld. Uw raad heeft een bedrag van € 1.572.347,- beschikbaar gesteld en heeft daarnaast besloten om ten behoeve van de tweede huurtermijn van 20 jaren de komende 20 jaren een bedrag ter hoogte van € 29.202,- aan de verhuurder betaalbaar te stellen.

Ten behoeve van de realisatie van het project is op 16 december 2021 door uw raad het bestemmingsplan vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld, waarna de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 augustus 2023 een tussenuitspraak heeft gedaan. De Afdeling heeft de gemeente daarbij de gelegenheid geboden om middels een zogenaamde bestuurlijke lus een aantal (motiverings)gebreken te herstellen. Op 28 september 2023 heeft uw raad het bestemmingsplan opnieuw, met inachtneming van de opmerkingen van de Afdeling, vastgesteld. Tegen dat besluit is opnieuw beroep ingesteld, welk beroep op 30 januari 2024 bij de Afdeling is behandeld. De einduitspraak wordt over enkele weken verwacht.

Daarnaast is ook de voor de realisatie van het project benodigde omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders verleend. Tegen de op 29 augustus 2023 verleende omgevingsvergunning (OV 2023-0078) zijn bezwaren ingediend. Op 10 januari 2024 heeft de hoorzitting bij de commissie rechtsbescherming plaatsgevonden, waarbij de ingediende bezwaarschriften zijn behandeld.

Vanwege de tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ingestelde rechtsmiddelen, zijn eerder genoemde koop- en huurovereenkomst inmiddels van rechtswege geëindigd. Nu

steeds meer zicht ontstaat op de uitkomst van de procedures en ook een betere inschatting van de risico's kan worden gemaakt, heeft er de afgelopen maanden zeer intensief overleg plaatsgevonden met de eigenaar om tot nieuwe overeenkomsten te komen om alsnog en zo spoedig als mogelijk tot onder meer vervangende nieuwbouw voor de Petrus Paulusschool te komen.

Gezien de tijd die sinds de ondertekening van de eerdere contracten is verstreken en de ontwikkelingen in de bouw dient er een nieuwe, hogere huurprijs overeengekomen te worden. Dit heeft logischerwijs tot gevolg dat het college uw raad om aanvullend krediet dient te vragen: waar eerder volstaan kon worden met een totale huursom van € 2.156.387,- voor een periode van 40 jaren, dient nu rekening te worden gehouden met een totale huursom van € 3.084.040,-. Daarbij dient overigens te worden opgemerkt, dat in deze huursom rekening is gehouden met een grotere school. Op basis van de leerlingenprognose van 2023 wordt geen school gehuurd met vijf, maar met zes groepslokalen. Ter informatie van uw raad: voor wat betreft de hoogte van de huursom wordt aangesloten bij de HEVO nieuwbouw kosten configurator.

De totale huursom wordt bij wijze van geldlening in verschillende termijnen aan de eigenaar uitbetaald. De eerste termijn van de geldlening bedraagt in totaliteit € 2.500.000,- welk bedrag overeenkomstig de voortgang van de bouw wordt uitbetaald. Na inwerkingtreding van de huurovereenkomst wordt gedurende de eerste huurtermijn van twintig jaar ieder jaar nog eens € 29.2020,- een aanvullende geldlening gedaan. De totale geldlening bedraagt daarmee (€ 2.500.000,- + (20 x € 29.202,-) =) € 3.084.040,-.

Aangezien de huursom als lening aan de verhuurder vooruit wordt betaald, bestaat daarmee ten opzichte van uw raadsbesluit van 25 juni 2020 in totaliteit een tekort van € 927.653,-. Omdat van het eerder door uw raad beschikbaar gestelde krediet inmiddels € 22.203,- aan onderzoekskosten is besteed, bedraagt het actuele tekort € 949.857,-.

Tegelijkertijd is de koopsom, welke de initiatiefnemer aan de gemeente betaalt voor de grond die nodig is voor de realisatie van het project bijgesteld naar € 429.484,-.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Mijlpalen voor Meierijstad hoofdstuk 4.

Behandeling in commissie

21 maart 2024.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het benodigde aanvullende krediet ter hoogte van € 949.856,- beschikbaar te stellen;
2. De daarmee samenhangende jaarlijkse kapitaallasten ter hoogte van € 33.245,- ten laste te brengen van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2025 e.v.;
3. De te ontvangen koopsom van € 429.484,- als incidenteel voordeel ten gunste te brengen van de algemene reserve.

Waarom naar de raad

De bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen ligt bij de raad.

Aanleiding

Op 17 juni 2021 is tussen de gemeente en de huidige eigenaar van het kerkgebouw aan de Esdonkstraat 2 te Eerde een huurovereenkomst gesloten, omvattende een complete (nog te realiseren) basisschool met vijf groepslokalen. Daarnaast is (eveneens op 17 juni 2021) tussen deze partijen een koopovereenkomst gesloten, waarbij de gemeente grond verkoopt voor de realisatie van het project. Reeds eerder, namelijk op 25 juni 2020, heeft de raad de voor het project benodigde middelen beschikbaar gesteld.

Op basis van de leerlingenprognoses van 2023 is geconcludeerd dat er behoefte bestaat aan een extra groepslokaal. Hierover zijn met de verhuurder gesprekken gevoerd om te onderzoeken of het mogelijk is dat de gemeente een extra groepslokaal gaat huren.

Tegen het bestemmingsplan als tegen de verleende omgevingsvergunning zijn rechtsmiddelen ingesteld. Daardoor zijn beide overeenkomst - door de opgelopen vertraging - inmiddels van rechtswege ontbonden.

Vanwege de ontstane vertraging en het extra benodigde groepslokaal dienen er met de eigenaar nieuwe overeenkomsten te worden aangegaan, met logischerwijs een aangepaste huurprijs.

Voor de totstandkoming van de nieuwe huurovereenkomst is het noodzakelijk, dat de raad de extra benodigde middelen beschikbaar stelt.

Argumenten

Verwachte noodzaak extra groepsruimte

Op basis van de leerlingenprognoses van 2023 is de extra groepsruimte binnen afzienbare tijd nodig. Vanaf 2032 is er sprake van een stabiel leerlingenaantal. Dit betekent dat de noodzaak om aanvullende ruimte niet direct aanwezig is. Echter, doordat de gemeente de groepsruimte vanaf de oplevering van de initiatiefnemer huurt worden de kosten om de ruimte geschikt te maken tot groepsruimte bespaard. Op basis van informatie van de initiatiefnemer zou het ombouwen van een woning tot groepsruimte grofweg € 100.000,- gaan kosten. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente en wegen niet op tegen de extra huur die de gemeente betaalt vanaf de oplevering van het totale (school)gebouw. Daarbij komt dat indien de betreffende ruimte eerst als woning wordt verhuurd, het nog maar zeer de vraag is of deze ruimte op het moment dat het nodig is ook daadwerkelijk beschikbaar is als groepsruimte.

Ten aanzien van de exploitatiekosten heeft Verdi aangegeven bereid te zijn om deze kosten direct zelf te dragen.

In de huurprijs zijn gedurende de eerste termijn van 20 jaren ook de kosten voor gas, water en elektriciteit verdisconteerd. Omdat Verdi van het Rijk een bijdrage voor deze kosten ontvangt, is het redelijk met Verdi overeen te komen dat de door Verdi te ontvangen vergoeding voor deze kosten worden uitgekeerd aan de gemeente.

Vertraging door beroep tegen het bestemmingsplan en bezwaar tegen de omgevingsvergunning.
Een aantal partijen heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan en bezwaar gemaakt tegen de omgevingsvergunning. Ten gevolge daarvan is het project flink vertraagd.
Doordat in de afgelopen jaren de bouwkosten aanzienlijk zijn gestegen, is het redelijk om een nieuwe huurprijs met de initiatiefnemer overeen te komen.

Kantttekeningen

Verhoging huurprijs

Logischerwijs betekent een grotere te huren oppervlakte ook een verhoging van de huurprijs. De huur wordt jaarlijks verrekend met de aflossing van een deel van de door de gemeente te verstrekken renteloze lening. Ten gevolge van de verhoging van de huurprijs, wordt ook de geldlening verhoogd. Hiervoor dient de raad bereid gevonden te worden om de aanvullende middelen beschikbaar te stellen.

Geen onherroepelijke omgevingsvergunning / geen onherroepelijk bestemmingsplan

Hoewel er nog geen sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning, is het gezien de noodzaak voor vervangende nieuwbouw wenselijk om niettemin zo snel als mogelijk met de nieuwbouw van de school te beginnen. Het college en de initiatiefnemer hebben daarom besloten om vooruitlopend op het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning met de nieuwbouw te starten. Mede gezien het verloop van de zitting bij de Afdeling van de Raad van State wordt het risico dat het bestemmingsplan definitief strandt aanvaardbaar klein geacht. Dit inschatting is ook voor de omgevingsvergunning gemaakt.

Communicatie

De vervangende nieuwbouw van basisschool Petrus Paulus wordt steeds dringender. Een aantal ouders van de leerlingen van deze school hebben de wethouder zeer recent een brief overhandigd waarin zij de urgentie voor vervangende nieuwbouw benadrukken.

Participatie

Het bouwplan is in de voorgaande jaren zeer uitgebreid met 'Eerde' gedeeld. Het is in meerdere bijeenkomsten van de dorpsraad gepresenteerd.

Duurzaamheid

Het nieuwe schoolgebouw zal in ieder geval voldoen aan de kwaliteitseisen Frisse Scholen, niveau B en BENG (bijna energieneutraal gebouw) en zo mogelijk wordt het gebouw volledig energieneutraal.

Financiële toelichting

In de gemeentebegroting is voor de te verstrekken lening aan SHAAK een bedrag van € 1.550.144 beschikbaar. Door de toename van het te huren vloeroppervlak, alsmede de gestegen bouwkosten en de daarmee samenhangende verhoging van de huurprijs is een aanvullende lening nodig ter hoogte van € 949.856,-. De raad wordt voorgesteld hiervoor een gelijk bedrag aan aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

De jaarlijkse kapitaallasten van dit aanvullend krediet bedragen € 33.245. Hiervoor is geen dekking aanwezig. Dit bedrag komt daarmee ten laste van het begrotingsresultaat 2025 e.v..

Ten gevolge van de voorgestelde aanpassing van de gesloten koopovereenkomst:
Op basis van het te realiseren programma is een koopsom voor de benodigde gemeenteground berekend ter hoogte van € 429.484,-. Voorgesteld wordt om dit incidentele voordeel in 2025 toe te voegen aan de algemene risicoreserve.

Planning

Gezien de noodzaak om zo snel als mogelijk te kunnen beschikken over een nieuwe basisschool in Eerde is de planning erop gericht om in mei 2024 daadwerkelijk te starten met werkzaamheden. In samenspraak met de initiatiefnemer richt de gemeente op het in gebruik nemen van de nieuwe school in het schooljaar 2025/2026.

Rechtsbescherming

Tegen het besluit van de raad tot het beschikbaar stellen van aanvullend krediet staat geen rechtsmiddelen open.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet, waarin het aan de raad toekomende budgetrecht is opgenomen.

Besluit gemeenteraad:

1. Het benodigde aanvullende krediet ter hoogte van € 949.856,- beschikbaar te stellen;
2. De daarmee samenhangende jaarlijkse kapitaallasten ter hoogte van € 33.245,- ten laste te brengen van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2025 e.v.;
3. De te ontvangen koopsom van € 429.484,- als incidenteel voordeel ten gunste te brengen van de algemene reserve.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 april 2024

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij