



Raadsvoorstel

Onderwerp: Uitbreiding Gemini College	College van burgemeester en wethouders 18 oktober 2022	Zaaknummer 468345
Portefeuillehouder F. Stip	Commissie samen leven 10 november 2022	Openbaar
E-mailadres opsteller: j.zijlstra@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 24 november 2022	

Geadviseerd besluit

1. Een investeringskrediet van € 7.575.000 beschikbaar te stellen voor de uitbreiding van het Gemini College.
 2. Een investeringskrediet van maximaal € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor een pilot duurzaam bouwen.
 3. De financiële gevolgen te verwerken in de eerste tussenrapportage 2023 en de begroting 2024.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De nieuwbouw van het Gemini College op het Sportpark Ridderkerk is in september 2022 opgeleverd. Het nieuwe gebouw vervangt het schoolgebouw aan de Prinses Margrietstraat 163, waarvan het oudste deel uit 1962 stamt. Schoolbestuur Onderwijs Zuid-Hollandse Waarden (OZHW) had destijds een aanvraag voor vervangende nieuwbouw voor het huisvestingsprogramma 2018 ingediend. De reden voor de nieuwbouw was de leeftijd van het gebouw en de grootte. Het gebouw van ruim 10.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO) was te groot voor het aantal leerlingen, dat in 2017 rond de 700 lag. In 2017 hebben we overleg gevoerd met OZHW over de aanvraag voor nieuwbouw en de ruimtebehoefte van de school. Op basis van het leerlingenaantal en de prognose voor de komende 15 jaar is toen vastgesteld dat de nieuwbouw geschikt moest zijn voor 775 leerlingen en 7.000 m² BVO groot moest zijn. De vervangende nieuwbouw is geplaatst op het huisvestingsprogramma 2018 en in 2019 heeft uw raad het investeringskrediet voor de nieuwbouw op de locatie Sportpark beschikbaar gesteld. De school had ondertussen onderwijskundige verbeteringen doorgevoerd en vanaf 2019 is het aantal leerlingen sterk gegroeid. Daardoor is nu uitbreiding van het nieuwe gebouw nodig.

Beoogd effect

Zorgen voor voldoende huisvestingscapaciteit voor het voortgezet onderwijs.

Relatie met beleidskaders

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk 2021.

Argumenten

1.1 Het aantal leerlingen is de afgelopen jaren sterk gegroeid

In onderstaande tabel staat het aantal leerlingen van de 1 oktobertellingen van de afgelopen jaren. Daarbij staat ook de instroom van nieuwe leerlingen vermeld. De groei is voor een deel het gevolg van de groei van het aantal 12-18-jarigen in Ridderkerk. Dat aantal is met 5% toegenomen tussen 2017 en 2022. De belangrijkste oorzaak van de groei is de stijging van het deelnamepercentage van Ridderkerkse leerlingen. Dat is gestegen van 13% naar 26%. De populariteit van de school is gestegen en dat is goed te zien aan de steeds hogere instroom.

1 oktobertelling Gemini College	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (voorlopig)
aantal leerlingen	818	749	682	717	775	854	975
instroom	118	124	116	201	226	235	275

1.2 De school blijft groeien

Bij het opstellen van een prognose wordt naar diverse factoren gekeken. Twee belangrijke factoren zijn het aantal kinderen in de gemeente en de instroom van nieuwe leerlingen. Het aantal kinderen in Ridderkerk in de leeftijd van 12 jaar groeit de komende jaren. Over 15 jaar is dat aantal 20% hoger dan nu.

Als de instroom blijft op het niveau van 2021/2022 (235 leerlingen) heeft de school over 15 jaar 1.150 leerlingen en een ruimtebehoefte van 9.900 m² BVO.

Als de instroom blijft op het niveau 2022/2023 (275 leerlingen) heeft de school over 15 jaar 1.300 leerlingen en een ruimtebehoefte van 10.500 m² BVO.

1.3 Er is binnen het bestemmingsplan ruimte voor uitbreiding met maximaal 2.500 m² BVO

Er is voor deze uitbreiding plek op het perceel voor de nieuwbouw van De Gooth, De Loods en Radio en Televisie Ridderkerk (hierna: RTV Ridderkerk). Zie bijlage 2. Uw raad heeft voor deze nieuwbouw begin 2022 een investeringskrediet van € 6.040.000,- beschikbaar gesteld. De gemeente is bouwheer. Op dit moment heeft de (Europese) architectenselectie plaatsgevonden en is gestart met het schetsontwerp. Hierbij houden we rekening met 2.500 m² BVO onderwijsruimte voor het Gemini College. De totale huisvestingscapaciteit is dan met 9.500 m² BVO geschikt voor 1.100 leerlingen. De bouw start in 2024 en de oplevering verwachten we in de zomer 2025. Tot die tijd blijft het Gemini College ook gebruik maken van het gebouw aan de Prinses Margrietstraat.

1.4 Bij verdere groei verwijzen we naar leegstand

Het is mogelijk dat het aantal leerlingen hoger wordt dan 1.100. Ook het nieuwe gebouw (hoofdgebouw en uitbreiding) zal dan weer te klein zijn. Als er in de toekomst uitbreiding nodig is, zullen we verwijzen naar leegstand. Er is bij het Farel College op dit moment leegstand. Die zal door de stijging van het aantal 12-jarigen en bij gelijkblijvende belangstelling wel kleiner worden. We verwachten over het geheel bekeken dat de twee scholen als communicerende vaten functioneren en dat het Gemini College en het Farel College samen voldoende ruimte hebben voor de Ridderkerkse leerlingen. Zie de bijlage met de prognose van beide scholen. De gebouwen hebben samen voldoende ruimte om het geprognosticeerde aantal leerlingen te huisvesten. We hebben daarom met OZHW afgesproken dat de totale huisvestingscapaciteit van het Gemini College maximaal 9.500 m² BVO is voor 1.100 leerlingen. Er zijn voldoende gymzalen voor het gymonderwijs aan het over 15 jaar geprognosticeerde aantal leerlingen.

1.5 De BVO van 9.500 m² is inclusief de Leeronderneming en Stichting Bram

Sinds 2016 is ook de Leeronderneming gehuisvest bij het Gemini College. De Leeronderneming verzorgt onderwijs voor leerlingen tussen de 10 en 14 jaar oud en heeft ongeveer 80 leerlingen. De leerlingen tot en met 12 jaar staan ingeschreven bij basisschool De Botter, omdat het gezien de regelgeving lastig is om jonge leerlingen bij het voortgezet onderwijs in te schrijven. Zij ontvangen onderwijs op het Gemini College. De school heeft hiervoor geen extra ruimte. Deze was er altijd wel door de leegstand in het gebouw aan de Prinses Margrietstraat. Als in de toekomst alle beschikbare ruimte (hoofdgebouw en uitbreiding) nodig is voor de leerlingen, is er geen ruimte over voor deze groep leerlingen. Dit risico en deze verantwoordelijkheid ligt nu bij OZHW. Voor de 13+ groep van Stichting Bram geldt op de langere termijn hetzelfde. Deze is dit schooljaar een pilot met voortgezet onderwijs gestart en daarvoor is nu ruimte doordat het gebouw aan de Prinses Margrietstraat nog in gebruik is. Ook dit is een verantwoordelijkheid van OZHW. We hebben dit met OZHW afgesproken.

1.6 De locatie Prinses Margrietstraat 163 is nodig voor transformatie en herontwikkeling

We verwachten het gebouw tot 2026 nodig te hebben voor het huisvesten van het Gemini College, enkele groepen van basisschool De Reijer en als tijdelijke huisvesting voor basisschool De Regenboog. Voor 2026 moeten de uitbreidingen van Gemini College en De Reijer klaar zijn, net als de vervangende nieuwbouw van De Regenboog.

2.1 We willen ervaring opdoen met duurzamer bouwen

We willen duurzamer worden op het gebied van materialen, energie en klimaat. Zo is de ambitie om vanaf 2023 zo veel mogelijk circulair te bouwen. Circulair bouwen houdt in dat zo min mogelijk nieuw materiaal wordt gebruikt en dat het gebruikte materiaal herbruikbaar is.

Alle nieuwbouw moet sinds 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Vanaf 2030 geldt landelijk de eis dat nieuwe gebouwen Energieneutraal (ENG) zijn. Hiervoor zijn maatregelen nodig zoals meer zonnepanelen en een dikkere schil. We willen dit gebouw ENG bouwen.

We willen bij de realisatie van het gebouw ook rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering, zoals hogere temperaturen en meer regenval. Hiervoor hebben we beleid voor Klimaatadaptatie vastgesteld.

We willen deze pilot samen met het schoolbestuur doen, want het schoolbestuur heeft straks als eigenaar ook financieel voordeel van een energieneutraal en circulair gebouw. We willen afspraken maken over de extra investeringen. Het gebouwgedeelte voor De Gooth, De Loods en RTV Ridderkerk wordt net zo duurzaam als het schoolgedeelte.

3.1 Dit is het eerstvolgende moment om financiële wijzigingen door te voeren

Dit is overeenkomstig de Planning & Control cyclus van de gemeente Ridderkerk.

Overleg gevoerd met

Stichting Onderwijs Zuid-Hollandse Waarden primair en voortgezet onderwijs (OZHW).

Kanttekeningen

1.1 De gemeente kan geen leerlingenstop bij een school instellen

Dit kan alleen het schoolbestuur instellen, om zo het aantal leerlingen te reguleren.

1.2 Voor meer ruimte voor onderwijs is een wijziging van het bestemmingsplan nodig

9.500 m² BVO is nu de maximale oppervlakte voor onderwijs op het Sportpark. Daarnaast past binnen het bestemmingsplan 2.500 m² maatschappelijke voorzieningen en 1.000 m² sport. De m²'s sport zijn al aanwezig. Na realisatie van het nieuwe gebouw voor De Gooth, De Loods en RTV Ridderkerk resteert nog 1.300 m² maatschappelijke voorzieningen. Alleen is daar op het terrein na deze realisatie geen ruimte meer voor. Tenzij er op het dak een verdieping bijkomt.

1.3 We wachten niet op de nieuwbouw van scholen in Rotterdam-Zuid

Dit gaven wij aan bij de beantwoording van art. 40 vragen in juni 2021 (kenmerk 350457). Deze nieuwbouw zou als gevolg kunnen hebben dat minder Rotterdamse leerlingen naar het voortgezet onderwijs in Ridderkerk gaan. We zien nu dat deze ontwikkelingen langer op zich laten wachten. De planning is dat in 2024-2026 deze scholen klaar zijn en niet in 2023. OZHW geeft aan dat de wens om de school als geheel bij elkaar gehuisvest te hebben groot is. Het is onderwijskundig en organisatorisch wenselijk. Bovendien is het gunstiger om tegelijkertijd voor De Loods, De Gooth en RTV Ridderkerk een nieuw gebouw te realiseren. We zouden anders later weer een stuk moeten aanbouwen en dat zorgt voor overlast, die we met gelijktijdig bouwen voorkomen. De gemeente heeft er bovendien belang bij dat de locatie Prinses Margrietstraat zo snel mogelijk beschikbaar komt voor herontwikkeling.

Uitvoering/vervolgstappen

OZHW zal in vervolg op het voorbereidingskrediet op het huisvestingsprogramma 2023, voor het huisvestingsprogramma 2024 de uitbreiding van het Gemini College aanvragen. OZHW heeft de gemeente gevraagd om bouwheer te zijn van dit project.

Het is de planning dat het ontwerp voor het gebouw voor De Gooth, De Loods en Radio en Televisie Ridderkerk in het 4e kwartaal 2023 klaar is. De aanbesteding naar de uitvoerende partijen start eind 2023 en vindt plaats op basis van het goedgekeurde bestek (traditioneel) of mogelijk op basis van een goedgekeurd definitief ontwerp (bouwteam).

Evaluatie/monitoring

Monitoring van de nieuwbouw: elke fase vindt er een toetsing plaats op basis van de vooraf gestelde uitgangspunten als budget en kwaliteit. De gemeente is bouwheer.

Monitoring van de ontwikkeling van het aantal leerlingen: ieder jaar bij de 1 oktobertelling en om het jaar actualisatie van de prognose inclusief de gevolgen van woningbouw.

Financiën

Het benodigde krediet is € 7.575.000. Dit bedrag bestaat uit het normbedrag 2022 inclusief 10% kostenstijging in 2023 en 2024.

In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk 2021 staat in bijlage IV de berekening van het normbedrag voor een uitbreiding met 2.500 m² BVO aan algemene en specifieke ruimte prijspeil 2022.

Algemene en specifieke ruimte 2.500 m ² x € 2.302,43	€ 5.756.075,00
Vaste voet algemeen	€ 235.474,19
Vaste voet algemene sectie	€ 645.363,47
Paalfundering 20 m of meer incl. bemaling € 17.682,46 + (€ 92,51 x 2500) =	€ 248.957,46
Totaal prijspeil 2022	€ 6.885.870,12

Het bedrag voor nieuwbouw wordt voorlopig vastgesteld op het prijspeil van het jaar waarin het krediet wordt vastgesteld. Het bedrag wordt naderhand vastgesteld op het prijspeil dat geldt in het jaar van uitvoering. Het gaat daarbij om het jaar waarin de uitvoering start. Het is de planning dat dit in 2024 is. Dat betekent dat het normbedrag 2022 in 2023 en 2024 wordt geïndexeerd. Het is nu niet bekend wat de indexcijfers zullen zijn. Dit is afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt. De gemeente volgt

hierbij het Bouwkostenkompas. We gaan vooralsnog uit van een totale indexering van 10%. Daarmee komt het te verwachten normbedrag 2024 uit op € 7.574.475,13 (afgerond op € 7.575.000).

We verdelen het extra investeringskrediet van € 1.000.000 voor de pilot duurzaam bouwen over de twee gebouwdelen. Bij het gedeelte Gooth/Loods was al rekening gehouden met € 240.000 voor een sedumdak. Hier komt € 175.000 bij vanuit het investeringskrediet van € 1.000.000 voor bouwkundige aanpassingen. Voor het onderwijsgedeelte bestemmen we € 825.000 van dit extra investeringskrediet voor duurzaamheid.

De totale investering zal in 40 jaar worden afgeschreven. Uitgaande van een uitgavenplanning van € 45.000 in 2022, € 430.000 in 2023, € 4.300.000 in 2024 en € 3.800.000 in 2025 en oplevering in 2025, bedragen de kapitaallasten in 2023 € 500, in 2024 € 5.200, in 2025 € 52.500 en in 2026 € 308.700. Vanaf 2027 zullen de kapitaallasten € 306.300 bedragen, met een gemiddelde jaarlijkse kapitaallast van € 262.600 over de gehele afschrijvingsperiode van 40 jaar. Zie bijlage 3 met het financiële overzicht.

Het investeringskrediet van € 7.575.000 is inclusief de bekostiging bouwvoorbereiding van € 475.000. Dit staat op het huisvestingsprogramma 2023.

De financiële gevolgen verwerken we in de eerste tussenrapportage 2023 en de begroting 2024.

De gemeente is bouwheer van het project. Het normbedrag is inclusief de buitenruimte en fietsparkeren. Er zijn al voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Juridische zaken

Dit voorstel is volgens de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk 2021 opgesteld.

Duurzaamheid

De landelijke doelstelling is om in 2050 de uitstoot van CO₂ door de verbranding van fossiele brandstoffen in Nederland terug te brengen naar nagenoeg 0. Dit staat in het Nationaal Klimaatakkoord uit 2019 en de lokale Klimaatvisie Ridderkerk. Met de pilot Duurzaam bouwen willen we een optimaal gebouw realiseren op het gebied van materialen, energie en klimaat. We bouwen zoveel mogelijk circulair, energieneutraal en bestand tegen de gevolgen van klimaatverandering. Het gebouw is niet aangesloten op gas en voldoet aan de TOjuli eis (Temperatuur Overschrijding juli). Dit voorkomt oververhitting van het gebouw in de zomer. Met dit voorstel vertalen we beleid naar onze projecten.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De gemeente is bouwheer van de nieuwbouw. De gemeente informeert omwonenden gedurende het project over o.a. het voorlopig ontwerp en de start van de bouwwerkzaamheden. Via de stuurgroep met alle betrokken bestuurders worden de ontwikkelingen gevolgd en besluiten over het project genomen.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Bijlage 1 Prognose Gemini en Farel College
2. Bijlage 2 Locatie van de uitbreiding Gemini College
3. Bijlage 3 Financieel overzicht uitbreiding Gemini College

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Uitbreiding Gemini College	Gemeenteraad: 24 november 2022	Zaaknummer: 468345
	Commissie samen leven 10 november 2022	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 11 oktober 2022,
gezien het advies van Commissie Samen leven op 10 november 2022
gelet op

Wet op het Voortgezet Onderwijs
Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk 2021;

BESLUIT:

1. Een investeringskrediet van € 7.575.000 beschikbaar te stellen voor de uitbreiding van het Gemini College.
 2. Een investeringskrediet van maximaal € 1.000.000 beschikbaar te stellen voor een pilot duurzaam bouwen.
 3. De financiële gevolgen te verwerken in de eerste tussenrapportage 2023 en de begroting 2024.
-