

Voorstel aan de raad

Nummer: 195

Portefeuille: M. van Noort
Programma: 4 Onderwijs
Taakveld: 4.2 Onderwijshuisvesting

Onderwerp: Aankoop schoolwoning Bouvigne 1-3

Voorgesteld besluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 795.000 t.b.v. het aankopen van de schoolwoning met ingang van 1 augustus 2023 aan de Bouvigne 1-3 voor de huisvesting van de Lispeltuut.
2. De jaarlijkse kapitaallasten met ingang van augustus 2023 ad € 21.912 te dekken uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen,
3. De extra kosten t.b.v. de aankoop zijnde € 21.800 te dekken uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen.
4. Voor het onderhoud in 2023 een bedrag van € 66.293 te reserveren en te dekken uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen. Vanaf 2024 jaarlijks een bedrag van € 33.703 op te nemen ten behoeve van de onderhoudskosten en te dekken uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 5 juli 2022 want voor de verkoop van schoolwoning Bouvigne 1-3 dient allereerst een splitsing plaats te vinden met de naastgelegen schoolwoning. Dit betreft 1 kadastraal perceel. Sipkema Beheer B.V. moet hier 1 september 2022 mee starten om alles op tijd klaar te krijgen voor de overdracht per augustus 2023.

Voorgaande besluitvorming

Geen

Inleiding

De gemeente Lelystad huurt al geruime tijd een aantal schoolwoningen t.b.v. de basisscholen Lispeltuut en 3Sprong van Sipkema. In het IHP is voor de huur van de schoolwoningen een bedrag opgenomen van € 244.000 in 2022, € 213.000 in 2023 en de daaropvolgende jaren € 160.000.

Het huurcontract voor de schoolwoningen loopt af in augustus 2023.

De schoolwoningen liggen nabij het MFA De Borg, waar op dit moment 3 basisscholen (3Sprong, Meander en Lispeltuut) en Go Kinderopvang zijn gehuisvest.

Begin dit jaar heeft een NEN-meeting plaats gevonden van de verdeling van het aantal m2 in het gebouw de Borg.

Uit de meest recente leerlingenprognoses en de NEN-meeting blijkt het volgende:

School	Benodigd m2 BVO in prognoses	Ruimte in Borg in m2	Benodigde ruimte in m2 volgens prognoses
3Sprong	1720 (inclusief schoolwoning)	1532,67	1600 en oplopend in 2040 naar 1760
Meander	2247 (inclusief dependance)	1065,13	1975, aflopend tot 1935 in 2028 en daarna weer oplopend tot ca 2125 in 2040
Lispeltuut	1588 (inclusief schoolwoning)	1192,46	1600, oplopend naar 1800 in 2040

Het bestuur van de 3Sprong (SCPO) zit op dit moment nog in een schoolwoning, maar heeft aangegeven dat, indien zij een extra lokaal krijgen in het gebouw de Borg, zij de schoolwoning kunnen verlaten. De benodigde ruimte voor de 3Sprong kan worden opgelost in de Borg. De huur van de schoolwoning t.b.v. de 3Sprong kan dus met ingang van augustus 2023 komen te vervallen.

De Lispeltuut zal, ook in de toekomst nog gebruik moeten maken van één schoolwoning. Een optie is om de noodlokalen die vrij komen als de Tjalk en Schakel gereed zijn te gebruiken voor de Lispeltuut, maar deze bieden onvoldoende capaciteit om het volledige tekort op te vangen. Dit betekent dat er in de toekomst (in ieder geval volgens de prognoses de komende 20 jaar) nog één schoolwoning nodig is voor het huisvesten van de leerlingen van de Lispeltuut.

Argumenten

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 795.000 t.b.v. het aankopen van de schoolwoning met ingang van 1 augustus 2023 aan de Bouvigne 1-3 voor de huisvesting van de Lispeltuut.

1.1 De gemeente heeft een wettelijke taak om te voorzien in voldoende huisvesting voor het onderwijs.

Het gebouw de Borg biedt onvoldoende ruimte voor het huisvesten van de leerlingen van de 3 basisscholen. Tot op heden heeft de gemeente steeds een aantal schoolwoningen gehuurd van Sipkema B.V. om te voldoen aan de wettelijke verplichting om te zorgen voor voldoende huisvesting. Nu is er de mogelijkheid om de schoolwoning te kopen. Gelet op de hoogte van de huurprijs en het feit dat in ieder geval 1 schoolwoning nodig is voor de komende 20 jaar, wordt voorgesteld de schoolwoning aan te kopen.

2. De jaarlijkse kapitaallasten met ingang van augustus 2023 ad € 21.912 te dekken uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen.

2.1 De kapitaallasten worden gedekt uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen.

Voor de aankoop van de schoolwoning, zijnde € 795.000, bedragen de gemiddelde kapitaallasten bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar en op basis van een rente van 0,5% € 21.914 per jaar.

De huur van de schoolwoningen wordt op dit moment gedekt uit de exploitatielasten. Wanneer tot koop wordt overgegaan, moeten de kapitaallasten worden gedekt uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen. Na de afschrijvingstermijn van 40 jaar kan, indien de schoolwoning niet meer nodig is voor het huisvesten van de leerlingen van de Lispeltuut, tegen de dan geldende marktwaarde worden verkocht.

1. De extra kosten t.b.v. de aankoop zijnde € 21.800 te dekken uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen

3.1 Om de schoolwoning aan te kopen moet extra kosten worden gemaakt.

De aankoopprijs van de schoolwoningen is € 795.000 kosten koper. De overige kosten voor rekening van de koper worden geschat op € 20.000.

Daarnaast zijn extra kosten gemaakt t.b.v. een bouwkundig onderzoek en het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan, zijnde € 1.800.

4. Voor het onderhoud in 2023 een bedrag van € 66.293 te reserveren en te dekken uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen. Vanaf 2024 jaarlijks een bedrag van € 33.703 op te nemen ten behoeve van de onderhoudskosten en te dekken uit het beschikbare budget voor de huur van de schoolwoningen.

4.1 Voor de onderhoudskosten dient jaarlijks een bedrag te worden gereserveerd.

Uit dit bouwkundig onderzoek dat is uitgevoerd is het volgende gebleken:

Het pand aan de Bouvigne 1-3 is momenteel in gebruik als schoollokaal. Het pand verkeert over het algemeen in een redelijke staat van onderhoud er zijn geen gebreken geconstateerd die van invloed zijn op de veiligheid en gezondheid.

Het pand is volgens de NEN 2767 methodiek geïnspecteerd. Daarin wordt gebruik gemaakt van een visuele inspectie.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Op bijna alle onderdelen scoort het pand een score van 2 of 3 conform NEN. De groot onderhoudskosten bedragen voor de komende 40 jaar in totaal € 1.348.117 inclusief BTW. Het eerste jaar (2023) dient het nodige onderhoud te worden uitgevoerd ten bedrage van € 66.293. Vanaf 2024 moet vervolgens een bedrag voor het groot onderhoud worden gereserveerd van € 33.703 per jaar.

Kanttelingen

Voor de inschatting van de bijkomende kosten is uitgegaan van 2% overdrachtsbelasting, wanneer de belastingdienst de aankoop ziet als een beleggingsobject dan zal de overdrachtsbelasting 8% zijn.

De kans hierop is klein, de aankoop wordt gedaan in het kader van de zorgplicht te voorzien in onderwijshuisvesting primair onderwijs.

Financiën

Recent is het IHP vastgesteld in het college (19 april 2022). De aankoop van de schoolwoningen was toen nog niet voorzien, waardoor er jaarlijkse huurlasten zijn opgenomen in plaats van de nu benodigde kapitaallasten en exploitatielasten. Wanneer de raad hetgeen voorgesteld is heeft overgenomen, zal voor de programma begroting 2023 een (aangepast) voorstel bijstelling IHP volgen. In onderstaande tabel worden de jaarlijkse lasten afgezet tegen het bedrag voor de huur dat nu is opgenomen in de exploitatiekosten van het IHP.

	2023	2024 e.v.
Huur schoolwoningen geraamd in IHP	213.000	160.000
Huur deel 2023 bij aankoop	-/-124.500	-
Kapitaallasten bij aankoop schoolwoning (start vanaf 2024)	-	-/-21.914
Eenmalige kosten	-/-21.800	-
Groot onderhoud	-/-66.293	-/-33.703
Verschil	407	104.383

Het uitgangspunt is dat de schoolwoning in eigendom komt bij de gemeente. Het schoolbestuur van de Lisperltuut draagt de bijdrage die zij ontvangen voor de energie- en onderhoudslasten, af aan de gemeente. Zij dragen op dit moment per jaar € 21.177 af. Dit is ter dekking van de bestaande exploitatielasten en een bijdrage groot onderhoud.

Vervolg

Na goedkeuring door uw raad, kan de concept-koopakte worden opgesteld, waarna de overdracht met ingang van 1 augustus 2023 kan plaats vinden.

Bijlagen

-

Lelystad, 25 mei 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de loco burgemeester,

A.N. van den Bergh

A. Elzakalai