Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L180992
Datum raadsvergadering: 27 september 2018
Portefeuillehouder: H.A.W. van Beurden

Onderwerp: Realisatie Integraal Kind Centrum (IKC) Berkelwijk

Voorstel
Het college stelt u voor:
1. akkoord te gaan met de realisatie van IKC Berkelwijk op de locatie basisschool De Heerd, Sportzaal Berkelwijk en de Taalschool aan de Berkelwijk;
2. hiervoor het investeringsbudget vast te stellen en de volgende financiële middelen ter beschikking te stellen:
    a. € 2.970.000 investeringskosten volgens het Strategisch Integraal Huisvestings Plan Leusden 2015-2030 (SIHPL);
    b. € 320.000 aanvulling investeringskosten marktontwikkeling;
    c. € 300.000 projectvoorfinanciering duurzaamheid inclusief gasloos maken gebouw;
    d. € 725.000 projectvoorfinanciering voorziening buitenschoolse opvang (235m2 bvo) en expertisecentrum (115m2 bvo);
    e. € 100.000 voorbereidingskrediet sloop van de Taalschool en Sportzaal Berkelwijk en het bouwrijp maken van het bouwterrein voor het nieuwe IKC Berkelwijk;
    f. € 25.000 kosten planologische procedure, inclusief benodigde onderzoeken.
3. daartoe begrotingswijziging 2018-1032 vast te stellen.

Aanleiding
Het Voorlopig Ontwerp voor het nieuw te bouwen Integraal Kind Centrum (IKC) Berkelwijk is gereed en heeft de instemming van Voila (bouwheer), de gemeente en de klankbordgroep bestaande uit omwonenden van de locatie.
De verdere uitwerking en realisatie zal gedaan worden door een consortium bestaande uit een aannemer, architect en adviseur. Hiervoor dient het investeringsbudget definitief vastgesteld te worden.

Doel / Effect
Met de realisatie van het IKC Berkelwijk wordt uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde meerjarenplan SHIPL 2015-2030: het realiseren van vervangende nieuwbouw voor de 7 niet MFC-scholen in 3 Integrale Kind Centra in de periode tot 2030. De oplevering van IKC Berkelwijk is vanwege de huidige staat van de bestaande schoolgebouwen als eerste IKC in 2020 gepland.

De vervangende nieuwbouw sluit aan bij de onderwijsinhoudelijke en maatschappelijke vernieuwing van het onderwijs: passend onderwijs, doorlopende leerlijnen van 0-12 jaar, interactie met jeugdzorg.
De oude en financieel grotendeels afgeschreven gebouwen worden vervangen door duurzame nieuwbouw, passend bij de daadwerkelijke ruimtebehoefte (minimalsering van leegstand). Door samenvoeging van verschillende scholen en kinderdagopvang onder 1 dak wordt flexibel (mede-)gebruik mogelijk en wordt efficiënt omgegaan met de financiële middelen.

Argumenten

1.1 Uitvoering geven aan het meerjarenplan SIHPL

In 2016 is het meerjarenplan “Strategisch Integraal Huisvestings Plan Leusden – de 7 niet MFC –scholen ” vastgesteld. Hierin is afgesproken dat tot 2030 7 basisscholen gefaseerd gehuisvest worden in 3 nieuw te bouwen Integrale Kind Centra. Conform het SIHPL wordt in 2020 het IKC Berkelwijk gerealiseerd. Basisscholen De Heerd en De Holm worden samen met kinderopvang Humanitas en het expertisecentrum van Voila (de voormalige Taalschool) de nieuwe gebruikers van dit centrum.
Oorspronkelijk zouden in IKC Berkelwijk 3 basisscholen (De Heerd, De Holm en ‘t Ronde) gehuisvest worden; het bestuur van ’t Ronde (VMOL) heeft zich in het voorjaar teruggetrokken. In het najaar wordt met VMOL gesproken over hun gedachten rondom de huisvesting van ’t Ronde.

Nieuwbouwinvesteringen zijn gebaseerd op de jaarlijkse meerjarenprognoses van PVG (Planning Verband Groningen BV) en de opgaven van de scholen. Bij de vaststelling van de investeringen wordt gekeken naar de toekomstige ontwikkeling van de leerlingenaantallen over een periode van 6 tot 10 jaar. IJkmoment is schooljaar 2020-2021. Op basis hiervan is het aantal leerlingen (en daarmee de investering) verlaagd ten opzichte van de uitgangspunten in het Strategisch Integraal Huisvestingsplan 2015-2030 .
Volgens de leerlingenprognoses van het PVG stabiliseert het leerlingenaantal van de Heerd zich de komende jaren op circa 110 leerlingen en van de Holm op circa 150. De nieuwbouwplannen van het IKC Berkelwijk zijn op die prognoses gebaseerd.

1.2 Voorlopig Ontwerp voldoet aan de uitgangspunten van het SIHPL 2016-2030

Van Hoogevest Architecten heeft in opdracht van bouwheer Voila een voorlopig ontwerp gemaakt op basis van het door de scholen opgestelde Programma van Eisen (PvE), verkenningen en onderzoek van de bouwvlek door de gemeente en wensen en adviezen van de klankbordgroep, die bestaat uit een tiental direct omwonenden. Zowel Voila, de gemeente Leusden en de klankbordgroep kunnen zich vinden in dit Voorlopig Ontwerp. Het ontwerp sluit aan bij de uitgangspunten van het SIHPL.

2.1 Vaststellen van het budget ten behoeve van consortium

Op basis van het PvE is er een Voorlopig Ontwerp gemaakt. De bijbehorende kostenraming, beoordeeld door Twijnstra en Gudde (TG), komt overeen met het voorgenomen budget, zoals genoemd in bovenstaand voorstel.
Een consortium bestaande uit een aannemer, architect en adviseurs gaat het Voorlopig Ontwerp verder uitwerken (design), het gebouw en de bij het gebouw behorende buitenruimtes realiseren (built) en het gebouw voor langere tijd onderhouden (maintain). In juli hebben zich hiervoor 3 consortia aangemeld. De definitieve aanbesteding vindt plaats in het najaar.
Aan deze 3 consortia wordt gevraagd een plan te maken dat past binnen het definitieve budget, dat aan hen nog kenbaar gemaakt zal worden. Om die reden dient het definitieve investeringsbudget vastgesteld te worden.

2.2 Onderbouwing financiële middelen

a. In het SIHPL 2015-2030 is op basis van de onderwijsverordening Leusden een bedrag van € 3.203.000 opgenomen voor de realisatie van De Heerd en De Holm. Op basis van het geprognotiseerde leerlingenaantal voor de komende 10 jaar, is dit bijgesteld naar € 3.147.000. De raad heeft eerder al een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar gesteld. Daarvan heeft een bedrag van € 177.000 betrekking op de scholen van De Heerd en De Holm, waardoor het nu nog beschikbaar te stellen uitvoeringskrediet € 2.970.000 bedraagt.
   Voor de bouw van de scholen wordt projectfinanciering aangetrokken. Op dit moment bedraagt de rente voor een langlopende lening, met een looptijd van 25 jaar 1,6%. De kapitaallasten van deze investeringen bedragen € 142.100 vanaf 2020 (het jaar van verwachte oplevering). De per 1-1-2020 nog resterende boekwaarde voor De Heerd en De Holm bedraagt € 254.000. Deze kosten kunnen worden gedekt vanuit de reserve onderwijshuisvesting. De ruimte binnen de reserve is daarvoor toereikend.
   De kosten voor het (groot)onderhoud aan de scholen vallen onder de verantwoording van de scholen. Het bestuur van Voila heeft een dotatie toegezegd van €100.000 vanwege het uitsparen van groot onderhoud voor de komende periode.
   De voor VMOL in het SIHPL gereserveerde middelen blijven in afwachting van toekomstige planvorming voor ’t Ronde gereserveerd binnen de reserve onderwijshuisvesting

b. Aanvullende investering marktontwikkeling. In de Meerjaren Financiële Verkenning is al aangegeven dat de investeringskosten volgens het SIHPL, afgeleid van de VNG-normering, vanwege de explosief veranderde marktwerking in de bouw onvoldoende is voor de realisatie van een sober en doelmatig gebouw voor basisonderwijs. Door het extern projectmanagementbureau (TG) is berekend wat de invloed is van de stijgende marktprijzen op het benodigde investeringsbudget in relatie tot het budget vanuit het SIHPL (€600.000). Op basis van de oorspronkelijke verdeling tussen Voila en VMOL is €320.000 toe te rekenen aan Voila.
   De kapitaallasten van deze investering bedragen € 13.120 en kunnen worden gedekt uit de stelpost die daarvoor bij de voorjaarsnota in de begroting is geraamd (zie blz. 29 voorjaarnota 2018).

c. Projectvoorfinanciering duurzaamheid. Onderwijsinstellingen mogen niet zelf investeren in onderwijsgebouwen. Om de duurzaamheidsambities te kunnen realiseren worden de investeringen in duurzaamheid door de gemeente voorgefinancierd (€100.000 per zelfstandige school).
Voila streeft ernaar om, in lijn met de ambities van de Gemeente Leusden, voor IKC Berkelwijk een gasloos gebouw te realiseren. Door Twijnstra Gudde is berekend dat een extra investering van € 100.000, - benodigd is om dit te realiseren.
Met Voila wordt een vergoedingsovereenkomst afgesloten, waarbij de investering budgetneutraal wordt terugbetaald aan de gemeente.

d. Projectvoorfinanciering buitenschoolse opvang en expertisecentrum. Aanvullend aan de huisvesting voor de basisscholen wordt binnen het IKC ook huisvesting gerealiseerd voor Kinderdagopvang / Buiten Schoolse Opvang (235 m2) en het Expertisecentrum (115m2). Deze kosten worden niet vanuit de onderwijsverordening gefinancierd; Onderwijsinstellingen mogen niet zelf investeren in huisvesting. Conform artikel 7.4 van het SIHPL worden deze ondersteunende voorzieningen door de gemeente voorgefinancierd. Met Voila wordt een vergoedingsovereenkomst afgesloten, waarbij de investering budgetneutraal wordt terugbetaald aan de gemeente. Voila sluit met Humanitas een huurovereenkomst voor de ruimtes van de kinderdagopvang/ buitenschoolse opvang.

e. Voorbereidingskrediet sloop en bouwrijp maken.
Bij de realisatie van het IKC Berkelwijk wordt een aantal werkzaamheden uitgevoerd die onder verantwoordelijkheid van de gemeente Leusden vallen. De sloop van de bestaande opstallen en het bouwrijp maken van de gronden behoren daartoe.
Sloop van de opstallen van de taalschool en gymzaal Berkelwijk en het bouwrijp maken van de grond is voorzien zomer 2019. Op die locatie wordt daarna het nieuwe IKC Berkelwijk gerealiseerd.
Dekking door middel van een GREX van de locaties Holm en Humanitas, die herontwikkeld gaan worden, is (wettelijk) niet mogelijk. Pas als de herontwikkelingsplannen voor die vrijvallende terrein zijn vertaald in een vastgestelde GREX, kan mogelijk dekking worden gevonden vanuit de middelen van het grondbedrijf.
Wij stellen u voor de kosten van € 100.000, - voor de sloop en het bouwrijp maken van de nieuwe locatie van het IKC Berkelwijk in één keer af te schrijven ten laste van de Algemene reserve, basisdeel.

Sloop van de gebouwen van basisschool De Heerd, de Holm en Humanitas is voorzien na zomer 2020 als de leerlingen over zijn naar het nieuwe gebouw. Daarvoor zal te zijner tijd een aanvullend budget worden aangevraagd voor sloop en bouwrijp maken van die gronden. Dat is niet in voorliggende kredietaanvraag meegenomen.

De herinrichting van de openbare ruimte rondom het nieuwe schoolgebouw (groen, kiss&ride, parkeerplaatsen, verkeersmaatregelen Berkelwijk) is voorzien rond en na zomer 2020. Hiervoor is een reservering genomen in het Fonds Bovenwijks van €350.000, -. Komend driekwart jaar wordt een inrichtingsplan opgesteld op basis

waarvan een concretere kosteninschatting kan worden gemaakt. Dat is niet in voorliggende kredietaanvraag meegenomen.

f. Het plan voor de realisatie van het IKC Berkelwijk op de huidige locatie van De Heerd vraagt om een aanpassing van het geldende bestemmingsplan inclusief benodigde onderzoeken.
Het initiatief past, vanwege de al bekende uitgangspunten (twee scholen op één locatie met bijbehorende bouwmassa), niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. De gemeente coördineert de wijziging van het bestemmingsplan en dient de bestemmingsplanwijziging in.
Zomer 2018 is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld welke vanaf begin september ter inzage ligt. Naar verwachting zal deze december 2018 of begin 2019 door uw raad worden vastgesteld. Voor het opstellen van het bestemmingsplan en begeleiden van de procedure stellen wij u voor de kosten van €25.000 in 1 keer af te schrijven ten laste van de Algemene reserve, basisdeel.

Op basis van bovenstaande wordt het volgende kostendekkingsplan:

Kostendekkingsplan IKC Berkelwijk		**Inv.**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**grondslag berekening**
a.	Heerd & Holm obv SIHPL -/- voorbereidingskrediet	2.970.000	0	0	121.770	119.822	afschrijving 40 jaar, tegen 1,6% rente
	Afboeken resterende boekwaarde (1-1-2020)				254.000	0	boekwaarde staat C
b.	Aanvullende investering marktontwikkeling	320.000	0	0	13.120	12.910	afschrijving 40 jaar, tegen 1,6% rente
c.	Duurzaamheidsmaatregelen	300.000	0	0	14.650	14.650	berekening 25 jarige annuiteit, tegen 1,6% rente (meenemen in projectfinanciering)
d.	Expertisecentrum en BSO	725.000	0	0	35.400	35.400	berekening 25 jarige annuiteit, tegen 1,6% rente (meenemen in projectfinanciering)
e.	Sloop en bouwrijp maken	100.000	0	100.000	0	0	inclusief stelpost € 15.000 asbestsanering
f.	volgen planologische procedure	25.000	0	25.000	0	0	
Dekkingsplan							
a.	Reserve Onderwijshuisvesting		0	0	-375.770	-119.822	
b.	stelpost kapitaallasten IKC Berkelwijk		0	0	-13.120	-12.910	
c. + d.	Bijdrage gebruikers IKC		0	0	-50.050	-50.050	
e.+ f.	Algemene reserve, basis deel			-125.000	0	0	
Budgettair saldo		**4.440.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	

De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2018-1032. Wij stellen u voor deze wijziging, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd vast te stellen.

Tegenargument / Alternatieve scenario's
Wachten met de realisatie in verband met de bouwprijsontwikkeling.

De bouwprijzen zijn de afgelopen twee jaar fors gestegen; het is de verwachting dat deze de komende jaren nog verder zullen stijgen en pas na 2020 enigszins zullen stabiliseren. Dit is ook gesignaleerd door VNG, die een normering vaststelt voor de realisatie van onderwijshuisvesting. Deze normering is vastgelegd in de verordening onderwijshuisvesting; Leusden volgt deze normering in haar eigen verordening onderwijshuisvesting. VNG komt 2019 met een voorstel om de bedragen fors te verhogen. Er komen echter geen extra financiële middelen vanuit het Rijk voor deze verhoging. De gemeenten dienen dit zelf te bekostigen. Met wachten van de realisatie valt er dus geen financieel voordeel te behalen.

Risico's

Aanbesteding consortium

De verdere uitwerking en realisatie van het ontwerp dient nog aanbesteed te worden (najaar 2018). De drie consortia die zich hebben aangemeld kunnen zich om verschillende redenen nog terugtrekken, o.a. omdat zij voor het beschikbare budget niet het gebouw kunnen realiseren met de bijkomende specificaties in het Programma van Eisen. Indien alle 3 consortia zich terugtrekken is de aanbesteding niet gelukt. Op dat moment zullen de gemeente en Voila zich beraden op de vervolgstappen.

Sloop en infrastructuur

In 2012 heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden voor alle gemeentelijke accommodaties. Voor de sloop van de Taalschool en gymzaal Berkelwijk moet nog een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd waardoor hogere sanerings-/sloopkosten aan de orde kunnen zijn. In de berekening van de sloopkosten is hiervoor een inschatting opgenomen. Ook kan blijken dat tijdens het bouwrijp maken nog onbekende Infrastructuur (kabels, leidingen) in de ondergrond aanwezig is. Mocht blijken dat bij nader onderzoek de sanerings-, sloop- of bouwrijpkosten hierdoor hoger uitvallen dan zal daarvoor in 2019 aanvullend krediet worden gevraagd.

Bestemmingsplan

Op dit moment is het vanwege de nog te doorlopen procedure nog niet duidelijk of en hoeveel zienswijzen zullen worden ingediend en of daarna nog een vervolgprocedure richting Raad van State aan de orde is. Tevens kan op dit moment nog niet inzichtelijk gemaakt worden of sprake zal zijn van planschade en of een belanghebbende daar gebruik van zou willen maken. Dat inzicht is namelijk pas mogelijk na vaststelling van het bestemmingsplan. Mocht dat het geval zijn en wij meer inzicht in de kosten hebben dan zal daarvoor in 2019 aanvullend krediet worden gevraagd.

Plan van aanpak/Tijdsplanning

In het najaar 2018 wordt met de klankbordgroep verder overlegd over de inrichting van de buitenruimtes (verkeer, parkeren, groen, speelvoorzieningen) rondom het IKC Berkelwijk.
Sloop van de opstallen van de taalschool en gymzaal Berkelwijk en bouwrijp maken van de grond is voorzien zomer 2019.
Start van de bouw is voorzien rond de zomer van 2019; de oplevering is gepland voor de tweede helft van 2020.

Bijlage(n)

Voorlopig Ontwerp architectuur IKC Berkelwijk- van Hoogevest architecten d.d. 28-06-2018.

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf - Koelewijn
directeur-secretaris

W.R. Vos
locoburgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 21 augustus 2018, nummer: L187085

b e s l u i t :

1. akkoord te gaan met met de realisatie van IKC Berkelwijk op de locatie basisschool De Heerd, Sportzaal Berkelwijk en de Taalschool aan de Berkelwijk;
2. hiervoor het investeringsbudget vast te stellen en de volgende financiële middelen ter beschikking te stellen:
   a. € 2.970.000 investeringskosten volgens het Strategisch Integraal Huisvestings Plan Leusden 2015-2030 (SIHPL);
   b. € 320.000 aanvulling investeringskosten marktontwikkeling;
   c. € 300.000 projectvoorfinanciering duurzaamheid inclusief gasloos maken gebouw;
   d. € 725.000 projectvoorfinanciering voorziening buitenschoolse opvang en expertisecentrum;
   e. € 100.000 voorbereidingskrediet sloop van de Taalschool en Sportzaal Berkelwijk en het bouwrijp maken van het bouwterrein voor het nieuwe IKC Berkelwijk;
   f. € 25.000 kosten planologische procedure, inclusief benodigde onderzoeken.
3. daartoe begrotingswijziging 2018-1032 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 27 september 2018

I. Schutte - van der Schans	**G.J. Bouwmeester**
griffier	**voorzitter**