



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L261846
Datum raadsvergadering	4 februari 2021
Portefeuillehouder	P.J. Kiel
Onderwerp	Realisatie Integraal Kind Centrum IKC Groenhouten

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. In te stemmen met de realisatie van IKC Groenhouten op de locatie van basisschool De Hobbit en Het Kompas aan De Meent conform het Strategisch Integraal Huisvestings Plan Leusden (SIHPL 2015-2030)
2. Hiervoor het investeringsbudget vast te stellen en de volgende financiële middelen ter beschikking te stellen:
 - a. € 4.620.000,-- investeringskosten volgens de VNG-normbedragen te dekken vanuit de reserve onderwijshuisvesting;
 - b. € 300.000,-- projectfinanciering duurzaamheid voor energiebesparing en opwekking inclusief het aardgas vrij maken van het gebouw; .
 - c. € 500.000,-- projectvoorziening in de voorziening van kinderopvang;
 - d. € 100.000 dit betreft de kosten van tijdelijke huisvesting voor De Hobbit en Het Kompas te dekken vanuit de reserve onderwijshuisvesting.
3. Daartoe begrotingswijziging 2021-1007vast te stellen.

Aanleiding

Het afgelopen half jaar heeft een door onderwijsorganisatie Voila geselecteerd bouwteam (architect, aannemer en adviseurs) een definitief ontwerp gemaakt op basis van het Programma van eisen en wensen van de betrokken scholen en kinderopvangorganisatie Humankind. Dit ontwerp is in samenwerking met de betreffende scholen tot stand gekomen en heeft de instemming van de nieuwe gebruikers.

De bestemmingsplan wijziging, die dit plan mogelijk moet maken is in procedure en zal tenminste bij het verlenen van de omgevingsvergunning zijn vastgesteld.

De ontwerpfasen van het gebouw en de ontwikkeling van het bestemmingsplan lopen samen op.

Doel / Effect

Met de realisatie van het IKC Groenhouten 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.

IKC Groenhouten is na IKC Berkelwijk de tweede nieuwbouw.

De vervangende nieuwbouw sluit aan bij de onderwijsinhoudelijke en maatschappelijke vernieuwing van het onderwijs: passend onderwijs, doorlopende leerlijnen van 0-12 jaar en betere interactie met jeugdzorg. Bovendien wordt de nieuwbouw gasloos, nagenoeg energieneutraal en toekomstbestendig.



Argumenten

1.1 Met de realisatie wordt uitvoering geven aan het Strategisch Integraal Huisvestings Plan; de 7 niet-MFC scholen

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 2022 IKC Groenhouten gerealiseerd. Basisscholen De Hobbit en Het Kompas worden samen met kinderopvang Humanitas de nieuwe gebruikers van dit centrum.

Het centrum wordt gerealiseerd voor 330 leerlingen (circa 2050 m2 bvo) met aanvullende ruimtes voor kinderopvang, voor 32 kinderen in de baby en peutergroepen. Dit aantal leerlingen is gebaseerd op de huidige leerlingenprognose. Voor de komend jaren wordt een lichte daling van het aantal leerlingen verwacht. Stijging van het aantal leerlingen op basis van geografische ontwikkelingen (opbouw gezinssamenstellingen en toekomstige woningbouwontwikkelingen binnen het voedingsgebied van het centrum) wordt niet verwacht.

Door medegebruik van ruimtes ontstaat er een ruimtelijke en functionele win-win situatie voor alle gebruikers (scholen en kinderopvang).

Door het door Voila geselecteerde bouwteam is een definitief ontwerp gemaakt dat past binnen de vooraf opgesteld financiële kaders vanuit de gemeente.

Zowel het bestuur / raad van toezicht van Voila als het bestuur van Humankind zijn zeer tevreden over het huidige ontwerp en stemmen in met de realisatie.

1.2 Het definitief ontwerp van IKC Groenhouten is gasloos en nagenoeg energieneutraal.

De gemeente heeft vooraf als voorwaarde gesteld dat het gebouw gasloos en nagenoeg energieneutraal wordt gemaakt. Hiervoor wil de gemeente, overeenkomstig de uitgangspunten bij de realisatie van IKC Berkelwijk en MKC 't Ronde, een voorfinanciering van (maximaal) € 300.000 voor aanvullende duurzaamheidsmaatregelen ter beschikking stellen aan Voila. Deze voorfinanciering wordt vervolgens in 20 jaar in termijnen terugbetaald aan de gemeente.

Dit wordt vastgelegd in een vergoedingsovereenkomst tussen Voila en de gemeente.

1.3 Omvang buitenterrein voldoet na uitbreiding aan VNG-norm

De omvang van het nieuwe schoolplein is na realisatie van het IKC ruim van opzet en heeft een oppervlakte van ca. 3100 m2 voor zowel groen als verhard, inclusief de fietsenstalling voor 225 fietsen. Daarmee voldoet het buitenterrein ruimschoots aan de VNG-norm (minimaal 2 maal 600 m2 plus 150 m2 voor de baby en peuteropvang) Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van het aangrenzende sportgrasveld en wordt een groene overgang gecreëerd naar het park aan de westzijde van het centrum.

1.4 Een nieuwbestemmingsplan en gebiedsontwikkeling

Om het nieuwe IKC mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in de maak. In dit bestemmingsplan is het grondvlak voor het kind-centrum en de afstand tot de omringende bebouwing vastgelegd, inclusief de mogelijkheid voor een eventuele



uitbreiding in de toekomst aan de westzijde van de nieuwbouw. Het kind-centrum mag gebouwd worden in 2 lagen. Volgens de normberekening moet een parkeervoorziening voor 49 auto's in de gebiedsontwikkeling worden opgenomen.

Aan de oostzijde komt een ruime parkeervoorziening voor 56 auto's, die bereikbaar is vanaf de Dissel. Deze weg zal na de realisatie van een woongebouw door Woningstichting Leusden (op de locatie van de voormalige sportzaal De Meent) opnieuw ingericht worden.

Daarnaast treffen we maatregelen om het 'parkeren op afstand' te stimuleren; langs de Landweg (noordzijde) wordt een uitstapstrook gerealiseerd. Deze voorziening draagt bij aan verlichting van de parkeerdruk aan de zuidzijde.

Het centrum is ook eenvoudig lopend of fietsend te bereiken. Aan de noordzijde en zuidzijde van het gebied wordt met enkele kleine ingrepen een meer veilige situatie gecreëerd voor (groot-)ouders die hun kinderen met de auto naar school brengen en ophalen.

De gebiedsontwikkeling voorziet in de sloop van de Hobbit en het bouwrijp maken van de locatie voor het nieuwe IKC Groenhouten en na de ingebruikname van het nieuwe IKC, en dus later in de tijd in de sloop van het Kompas.

1.5 Tijdelijke huisvesting is voorzien

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal basisschool De Hobbit gesloopt worden, omdat de nieuwbouw voor een groot deel op deze locatie gerealiseerd zal worden; Het Kompas kan voorsnog blijven staan en gebruikt worden.

Volgens de Verordening Onderwijshuisvesting Leusden 2015 is de gemeente verplicht om tijdelijke huisvesting aan te bieden en te financieren. Ook de verhuiskosten zijn voor rekening van de gemeente.

Met Voila heeft de gemeente overeenstemming bereikt over het gebruik van het voormalige schoolgebouw van De Holm, dat deze zomer beschikbaar komt zodra de renovatie van 't Ronde afgerond is. Naar verwachting zal het onderwijs voor een groot deel van de bovenbouw van beide scholen hier gaan plaatsvinden

Door het gebruik van De Holm als tijdelijke onderwijshuisvesting vanaf zomer 2021 tot najaar 2021 krijgen zij een volwaardige leeromgeving ter beschikking en wordt vanuit de gemeente bespaart op de realisatie van tijdelijke huisvesting in de vorm van te huren unitbouw.

In een afsprakenbrief zullen gemeente en Voila afspraken vastleggen over het tijdelijke gebruik.

2 Opbouw financiering

a. Investeringskosten nieuwbouw

€ 4.920.000,-- totaal krediet voor de realisatie van de nieuwbouw IKC Groenhouten

€ 300.000,-- incl. voorbereidingskrediet collegebesluit L204609 d.d. 23-04-2019

€ 4.620.000,-- aanvullend krediet voor de realisatie van het nieuwe IKC Groenhouten

Deze investering is opgenomen in de meerjarige liquiditeitsprognose. Binnen de reserve onderwijshuisvesting rekenen we met een rentepercentage van 1 % voor de



realisatie van IKC Groenhouten. Het aan te vragen uitvoeringskrediet ligt boven de ondergrens van projectfinanciering (> 2,5 miljoen). Op dit moment ligt de rente voor het aantrekken van projectfinanciering nog laag (0,6% 25-jarig) en er lijkt zich nog geen sterke stijging voor te doen. Voor de berekening van de kapitaallast van deze investeringen hanteren we voorsnog een percentage van 1 %. Op het moment dat de projectfinanciering zal worden aangegaan zal de rente worden toegerekend op basis van de dan geldende rentetarieven.

Naast de financiering uit de reserve onderwijshuisvesting draagt Voila aanvullend €100.000,-- bij uit hun eigen voorziening voor het onderhoud aan schoolgebouwen. Deze ruimte ontstaat door het beperken van onderhoudsuitgaven in de aanloop van de sloop van de twee oude schoolgebouwen.

b. Kosten tijdelijke huisvesting

Het college wil een stelpost van € 100.000 hanteren van waaruit verschillende zaken gefinancierd kunnen worden, zoals:

- Kleine bouwkundige aanpassingen aan schoolgebouw De Holm
- Onderhoudskosten (langere) instandhouding gebouw voor zover voor rekening van de gemeente;
- Verhuiskosten (uit en terug voor 2 scholen);
- Onvoorziene uitgaven.

Deze stelpost wordt gedekt vanuit de Reserve Onderwijshuisvesting.

c. Voorfinanciering aardgasvrij en nagenoeg energieneutraal

Het college wil een voorinvestering doen van maximaal € 300.000 voor extra energiebesparing, energie opwekking en het aardgasvrij uitvoeren en grotendeels energieneutraal maken van het gebouw. De kapitaallasten en de financieringslasten die uit deze investering voortvloeien worden volledig door Voila aan de gemeente terugbetaald. Voila kan dit realiseren uit de besparingen op de energiekosten en de opbrengsten uit de energieopwekking

Hiervoor sluit de gemeente een overeenkomst af met Voila.

Door Voila wordt voor de aanvang van de realisatie een onderbouwing aan de gemeente aangeleverd met de maatregelen die vanuit deze voorinvestering gedaan zullen worden en de kosten en baten die hiermee zijn gemoeid.

d. Voorfinanciering ruimtes kinderopvang

Het college wil het nieuwbouwgedeelte ten behoeve van kinderopvang en buitenschoolse opvang voorfinancieren en met Voila hiervoor een huurovereenkomst afsluiten.

Deze voorfinanciering ter hoogte van € 500.000,-- dient in maximaal 40 jaar inclusief rente aan de gemeente terugbetaald te worden door VOILA vanuit de huuropbrengsten van de ruimtes voor de kinderopvang.

Op basis van het voorgaande kan het kostendekkingsplan voor IKC Groenhouten als volgt worden gespecificeerd:



Kostendeckingsplan IKC Groenhouten		Inv.	2021	2022	2023	2024	grondslag berekening
a.	Hobbit en het Kompas obv SIHPL -/- voorbereidingskrediet	4.620.000	0	0	161.700	160.545	afschrijving 40 jaar, tegen 1% rente
	Afbeken resterende boekwaarde (1-1-2020)				254.000	0	
b.	Duurzaamheidsmaatregelen (gasloos/BENG)	300.000	0	0	16.624	16.624	berekening 20 jarige annuïteit, tegen 1% rente (meenemen in projectfinanciering)
c.	Voorziening kinderopvang	500.000	0	0	15.227	15.227	berekening 40 jarige annuïteit, tegen 1% rente (meenemen in projectfinanciering)
d.	Tijdelijke huisvesting Hobbit en het Kompas	100.000	50.000	50.000	0	0	budget in reserve opgenomen
Dekkingsplan							
a.	Reserve Onderwijshuisvesting		0	0	-415.700	-160.545	
b + c.	Bijdrage gebruikers IKC		0	0	-31.851	-31.851	
d.	Reserve Onderwijshuisvesting		-50.000	-50.000	0	0	
Budgetair saldo		5.520.000	0	0	0	0	

Begrotingswijziging

De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2021-1007 Wij stellen u voor deze wijziging, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd vast te stellen.

Risico's

Het tegelijkertijd ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan en een nieuw bouwplan heeft een risico voor de planning in zich, het niet bereiken van overeenstemming met omwonenden en andere belanghebbenden kan tot een bezwaren procedure leiden die tot vertraging kan leiden van de realisatie van de plannen.

Voila heeft de planvorming aanbesteed in de vorm van een design, construct en maintain proces. Dit betekent dat er geen financieel marktrisico wordt gelopen na het afronden van de definitieve ontwerpfase. Voila heeft overeenstemming met de uitvoerende.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Ervan uitgaande dat de omgevingsvergunning kan worden afgegeven uiterlijk juni 2021 kan de realisatie van het nieuwe IKC Groenhouten starten in het derde kwartaal van 2021. De realisatie neemt naar verwachting een periode van 12 maanden in beslag. De ingebruikname van het IKC Groenhouten is gepland na de herfstvakantie 2022.

Bijlagen

- Definitief Ontwerp IKC Groenhouten
- Begrotingswijziging nummer 2021-1007

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 5 januari 2021, nummer: L261846

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de realisatie van IKC Groenhouten op de locatie van basisschool De Hobbit en Het Kompas aan De Meent conform het Strategisch Integraal Huisvestings Plan Leusden (SIHPL 2015-2030)
2. Hiervoor het investeringsbudget vast te stellen en de volgende financiële middelen ter beschikking te stellen:
 - a. € 4.620.000,-- investeringskosten volgens de VNG-normbedragen te dekken vanuit de reserve onderwijshuisvesting;
 - a. € 300.000,-- projectfinanciering duurzaamheid voor energiebesparing en opwekking inclusief het aardgas vrij maken van het gebouw; .
 - b. € 500.000,-- projectvoortfinanciering in de voorziening van kinderopvang;
 - b. € 100.000 dit betreft de kosten van tijdelijke huisvesting voor De Hobbit en Het Kompas te dekken vanuit de reserve onderwijshuisvesting.
3. Daartoe begrotingswijziging 2021-1007vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 4 februari 2021

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter