Openbaar Zaaknummer: Z/23/133329

Beslisnota voor het College van B&W
Onderwerp: Krediet MFA Westwijzer

Datum: 26 september 2023

Voorgesteld besluit
De Gemeenteraad besluit:
1. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor MFA Westwijzer
2. Een krediet beschikbaar stellen van € 13.75 miljoen, onder voorbehoud van vaststelling begroting 2024;
3. De extra kapitaallasten af te wegen in de Begroting 2024.

Aanleiding
Multifunctionele accommodatie (MFA) Westwijzer is een gebouw uit 1978 en 45 jaar oud. Daarmee een van de oudere schoolgebouwen en MFA's in de gemeente Wijchen. Omdat het een MFA is, is de gemeente eigenaar van het gebouw en verantwoordelijk voor het gehele onderhoud.

MFA Westwijzer biedt huisvesting aan meerdere organisaties:
- Basisschool Westwijzer (voorheen: De Speelhoeve). Maakt gebruik van 2 locaties: hoofdlocatie Blauwe Hof 4-03 en de Kraaijenberg.
- Kinderdagverblijf De Eerste Stap. In de toekomst heeft de Eerste Stap de wens om zowel peuteropvang, kinderopvang als buitenschoolse opvang te huisvesten met aanvullende voorzieningen.
- Wijkcentrum Wijchen-West: beheerder van de wijkruimten en de gymzaal (avonduren en weekenden).
- De Gymzaal: overdag gebruikt door de school; in de avond en weekend ligt gebruik en beheer bij de wijkvereniging.

Basisschool en kinderdagverblijf werken samen onder de naam Kind centrum Westwijzer. In 2018 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar vernieuwing van de MFA in West. Uit een studie naar verschillende varianten is nieuwbouw op de hoofdlocatie Blauwe hof 4003 het meest passend gebleken. Het afgelopen half jaar is verdiepingsslag gemaakt door het opstellen van een Ruimtelijk, Functioneel en Technisch Programma van Eisen voor de nieuwbouw. Dit is gebeurd, samen met de toekomstige gebruikers en specialisten binnen de gemeente. Daarnaast is een investeringskostenraming opgesteld, met een onderverdeling naar de verschillende functies.

De vervangende nieuwbouw MFA Westwijzer maakt onderdeel uit van een breed en samenhangend plan om de toekomstige groei van leerlingen in het westelijk deel van Wijchen te kunnen huisvesten: de carrousel West. Onlangs hebben we hier een begin mee gemaakt. Onderstaand de stappen en planning op hoofdlijnen:
1. Vier groepen van BS Westwijzer Blauwe Hof zijn in de zomer van 2023 naar het schoolgebouw aan de Kraaijenberg verhuisd.
2. De dislocatie van Westwijzer Blauwe Hof 4006 is leeg gemaakt
3. LOC de Bonte Boomhut is in september 2023 gestart aan de Blauwe Hof 4006.
4. Dislocatie Kraaijenberg wordt door het schoolbestuur geschikt gemaakt als tijdelijke locatie voor Westwijzer tijdens de bouw op de hoofdlocatie; daarvoor moeten we nog een aantal tijdelijke units bijplaatsen.

5. De oude MFA Westwijzer met gymzaal wordt gesloopt (2025).
6. Ontwerpen en bouwen van de nieuwe MFA Westwijzer (2024-2025).
7. MFA Westwijzer gaat terug naar nieuwbouw MFA en naar de dislocatie Blauwe Hof
8. De Bonte Boomhut verhuist naar de Kraaijenberg (2026-2027) en kan daar verder uitgroeien met aanwas van leerlingen uit Groene Geest en De Vormers.
9. We bouwen een nieuwe school in Groene Geest (2027).
10. LOC de Bonte Boomhut landt definitief in Groene Geest als de nieuwe school voor de nieuwe wijken (2028).

Vertraging in de planning heeft consequenties voor de andere projecten en is een risico voor voldoende huisvestingsaanbod voor toekomstige leerlingen.

.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
24-09-20	Z/19/037254 Raadsbesluit Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020
21-10-21	Z/21/065891 Voorbereidingskrediet ver/nieuwbouw de Speelhoeve

Gewenst resultaat
Een nieuw, eigentijds, functioneel en duurzaam gebouw dat voldoende ruimte biedt aan de kinderen, leerlingen en wijkbewoners.

Het benodigd programma (omvang in m2) per functie:
- Basisschool Westwijzer, na analyse van de leerlingenprognoses, in relatie tot de wijk West, een schoolgebouw voor 400 leerlingen (2.212 m2 bruto vloeroppervlakte)
- Kinderopvang De Eerste Stap, in overleg met De Eerste Stap is rekening gehouden met 2 groepen kinderdagopvang (KDV), 1 combigroep peuterspeelzaal/ buitenschoolse opvang (BSO) en 3 groepen buitenschoolse opvang van, in totaal circa 550 m2
- Wijkvereniging Wijchen-West: wijkruimten met een omvang van circa 550 m2 bruto vloeroppervlakte. De grootte is vergelijkbaar met de huidige ruimte voor de wijk. De toekomstige wijkvoorziening zal ook ruimte gaan bieden aan de bewoners van de nog te realiseren uitbreidingsgebieden in Wijchen West. In de uitbreidingsgebieden is namelijk geen ruimte opgenomen voor een wijkvoorziening.
- Gymzaal met een omvang van ca. 560 m2 bruto vloeroppervlakte, op basis van een sportvloer van 22 x 11 m2 (afmetingen advies Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding)

Argumenten
1.1 Het achterstallig onderhoud neemt toe met risico op uitval.
Het huidige schoolgebouw is sterk verouderd en nodig toe aan vervanging. In verband met de uitwerking van de plannen voor vervangende huisvesting is sinds 2018 alleen het hoogst noodzakelijke onderhoud uitgevoerd en zijn geplande grotere uitgaven niet gedaan. Als we nu niet overgaan tot spoedige realisatie van de vervangende nieuwbouw, dan moet direct onderhoud uitgevoerd worden om risico tot uitval te voorkomen.

1.2 Nieuwbouw MFA West heeft prioriteit in het IHP-onderwijs en is opgenomen in het portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed.
Gezien de staat van het huidige gebouw en de gewenste inhoudelijke samenwerking is de vervangende nieuwbouw MFA Westwijzer met hoge prioriteit opgenomen in het IHP en portefeuilleplan vastgoed. Accommodaties worden bij voorkeur zo breed mogelijk ingezet ten behoeve van alle inwoners van de gemeente Wijchen. Multifunctionaliteit en gezamenlijk gebruik van ruimtes zijn belangrijke speerpunten.

1.3 Van drie locaties naar een integrale voorziening voor de wijk West
Nu maakt de school gebruik van drie locaties. Door de realisatie van een MFA op de bij elkaar gelegen locaties aan de Blauwe hof voor het Integraal Kind Centrum, de sport en wijk ontstaat een positief effect op de inhoudelijke samenwerking en het aan te bieden aanbod.

1.4 Opvang van groei
De gemeente Wijchen gaat, door het realiseren van nieuwe woningen, in de komende jaren groeien. Dit betekent dat de scholenontwikkeling en onderwijshuisvesting hierop moet worden afgestemd. Hiervoor is een planmatige agenda voor de onderwijshuisvesting opgesteld (carrousel West) om de leerlingen op te kunnen vangen. Daarbij willen we de capaciteit van de nieuw te bouwen scholen (Westwijzer, Hart van Zuid en Groene Geest) optimaal afstemmen op het toekomstige aantal leerlingen.
Het aantal leerlingen groeit (leerlingenprognoses), evenals de kinderopvang (KO) en buitenschoolse opvang (BSO). De nieuwe schoolgebouwen hebben in samenhang voldoende capaciteit om toekomstige groei op te kunnen vangen.

1.5 Draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstelling voor gemeentelijk vastgoed
Het huidige gebouw een van de grote energievreters van het gemeentelijk vastgoed. Het gebouw is ruim 45 jaar oud en toe aan grootschalig onderhoud. Dit biedt een natuurlijk moment om te verduurzamen en te voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De Energie neutrale nieuwbouw met bijbehorend energielabel, zorgt voor lagere energiekosten en daarmee voor een afnemend risico voor de hoge energielasten. Ook wordt bij het ontwerpen van het gebouw rekening gehouden met natuur inclusief- en klimaat adaptief bouwen. Tevens is het streven, waar mogelijk circulariteit toe te passen, passend binnen de financiële kaders.

Tegenargumenten en risico's

2.1 Onvoldoende benutting van het wijkcentrum.
In het Programma van Eisen is een wijkruimte en sportzaal opgenomen die vergelijkbaar zijn met de huidige wijkruimte en sportzaal. Hierbij hebben we naar synergie gezocht met de andere gebruikers.
De huidige bezetting van de wijkruimte is minder intensief dan vóór de coronapandemie. Het gemeentelijk beleid blijft erop gericht om ruimte voor wijkactiviteiten te bieden. Het risico bestaat dat niet alle ruimten direct en optimaal benut worden. Maar we moeten bedenken dat de wijkvoorziening ook de toekomstige bewoners van de wijk De Vormers gaat bedienen.

2.2 Relatie met andere projecten
Naast het bouwen van de vervangende nieuwbouw op de hoofdlocatie, zijn er andere zaken die we in het oog moeten houden. Zo is ook het verkeer rondom de MFA een aandachtspunt in de wijk West. Hiervoor vindt een onderzoek plaats. De ontwikkeling van MFA Westwijzer wordt hierin meegenomen. De uitkomsten van

dit onderzoek kunnen leiden tot noodzakelijke aanpassingen van de openbare ruimte en verkeersinfrastructuur. De hiermee gepaard gaande kosten vallen buiten het projectbudget van MFA Westwijzer. De projecten zijn aparte projecten, echter uitwerking van de plannen worden op elkaar afgestemd.

2.1 Stijging bouwkosten en onrustige bouwmarkt.

De bouwkosten zijn door diverse omstandigheden (Corona, oorlog in Oekraïne, energieprijzen en tekort aan materialen), sinds 2018 exorbitant gestegen. Dit betekent dat de geraamde kosten van toen (circa € 7 - 9 miljoen euro), nu hoger uitvallen (circa € 13.75 miljoen). Op dit moment lijkt de markt iets te stabiliseren, echter het is nog steeds onrustig en moeilijk te voorspellen wat dit voor de komende jaren betekent. Dit brengt risico's met zich mee op onvoorziene prijsstijgingen tijdens het bouwproces. In de verdere uitwerking houden we de markt nauwlettend in het oog.

Financiële gevolgen

In een bouwproces werk je van grof naar fijn. De financiële ramingen werken ook van grof naar fijn. Dus bij het haalbaarheidsonderzoek is, op basis van aannames, grofmazig een budget geraamd op basis van ervaringsgetallen. We hebben het programma, de kaders en de uitgangspunten, het technisch kwaliteitsniveau en de duurzaamheidsambities gedefinieerd. Dit is verwerkt in een geactualiseerde investeringskostenraming.

Ten opzichte van het haalbaarheidsonderzoek in 2018, zien we een fikse toename van de kosten. Van (afgerond) € 9 miljoen in 2018 naar € 13.750.000 in 2023. Om te verklaren waardoor dit verschil is ontstaan is een analyse uitgevoerd en het volgende geconcludeerd:

- Belangrijkste oorzaak zijn de prijsstijgingen.
  Dit is een gevolg van, zoals eerder in dit document beschreven, diverse oorzaken. Een vergelijking met de geadviseerde normkosten voor onderwijshuisvesting van de VNG sinds 2018 (+34%), laat eenzelfde stijging zien.
- Kwaliteits- en duurzaamheidseisen zijn verhoogd. Sinds 2018 zijn de kwaliteitseisen verhoogd, waaronder de eisen voor Frisse scholen en energie neutrale klimaatdoelstellingen. De huidige kostenraming hebben we hierop afgestemd.
- Ook is nu rekening gehouden met alle interne kosten van het ambtelijk apparaat, waaronder de procesmanager, adviseur vastgoed en dergelijke
- Tenslotte is de post onvoorzien naar boven aangepast. In 2018 was de markt stabiel, we leven nu in een onrustige bouwmarkt.

De kinderen van de Westwijzer gaan tijdens de sloop en nieuwbouw van MFA Westwijzer, tijdelijk naar de locatie Kraaijenberg. Om het alle kinderen tijdelijk te kunnen huisvesten zijn extra units noodzakelijk. De kosten hiervoor zijn geraamd op € 250.000, -- inclusief btw (voor anderhalf jaar, inclusief aansluitkosten) en maken onderdeel uit van de investeringskosten.

Dekking kinderopvang:

De Eerste Stap is bereid om de investering voor haar eigen deel te bekostigen. Een vergelijkbare constructie, die ook is toegepast bij MFA Suikerberg en MFA Woezik.
De Eerste Stap huurt voor 40 jaar de ruimte voor haar organisatie. De investeringskosten van die ruimte, te weten (afgerond) 2,3 miljoen euro, wordt vooraf betaald. Zij heeft daarmee haar kale huurverplichting voor 40 jaar afgekocht. De huurperiode wordt aangegaan voor een periode van 20 jaar met daarna een stilzwijgende verlenging per vijf

jaar. Jaarlijks draagt de eerste stap nog wel bij in de exploitatiekosten zoals gas, elektra en onderhoud.

Eigen bijdrage schoolbestuur
In het IHP zijn gemeente en schoolbesturen overeengekomen dat de schoolbesturen een eigen bijdrage betalen in de nieuwbouw. Die is vooral bedoeld voor de bovenwettelijke kwaliteitseisen met betrekking tot duurzaamheid en energieneutraliteit. Het idee is dat leidt tot lagere exploitatielasten voor de scholen.
Het schoolbestuur Kans en Kleur is bereid om een eigen bijdrage te betalen. Wettelijk gezien mag een schoolbestuur echter geen geld besteden aan investeringen in scholenbouw, tenzij het kan aantonen dat dit ten gunste is van de exploitatie. De accountant keurt dit enkel goed, als dit onderbouwd is.

De hoogte van de eigen bijdrage zal afhangen van het ontwerp van het gebouw en de specifieke meerjarige terugverdieneffecten op de daadwerkelijke besparingen op onderhoud en energie. Voor de eigen bijdrage is in het IHP uitgegaan van 8% van de stichtingskosten. Op dit moment is er nog geen uitgewerkt ontwerp met installatietechnische concepten en materialisering. Daarom kunnen we nog niet berekenen wat de exacte exploitatievoordelen voor het schoolbestuur zijn. Dit volgt in een later stadium bij een uitgewerkt ontwerp. Het risico bestaat dat de daadwerkelijke bijdrage van het schoolbestuur lager uitvalt dan de overeengekomen 8%. Op dit moment gaan we er in onderstaande berekening nog wel van uit:

Bruto investering	**€ 13,75 miljoen**
Bijdrage Kans en kleur	€ 0,7 miljoen
Bijdrage De Eerste Stap	€ 2,3 miljoen
Netto bijdrage gemeente Wijchen	**€ 10,75 miljoen**
Reeds opgenomen in de begroting	€ 7,7 miljoen
Aanvullend op te nemen	**€ 3,05 miljoen**

In de begroting hebben we rekening gehouden met een investering van € 7,7 miljoen. Op basis van de huidige inschatting van € 10,75 miljoen, verhogen we het krediet met € 3,05 miljoen. Dat leidt tot € 137.250 aan hogere kapitaallasten. Op basis van de grootte van het pand schatten we de structurele onderhoudskosten € 50k hoger in dan voor het huidige pand. Aangezien de uitbreiding t.o.v. het huidige pand op het school- en kinderopvanggedeelte zit, gaan we er vooralsnog van uit dat het structureel onderhoud van het nieuwe gebouw voor de gemeente Wijchen qua gemiddelde kosten in lijn ligt met het huidige pand.

Communicatie
Voor de gehele Carrousel Westwijzer is een communicatiestrategie opgesteld. Daarin staan het doel, de uitgangspunten en de aandachtspunten van communicatie beschreven. Gekoppeld aan de mijlpalen binnen het project maken we een communicatieplanning. Welk communicatiemiddel we wanneer inzetten, is afhankelijk van de boodschap, doelgroep en resultaten uit omgevingsmonitoring. Dat laatste betekent dat we voor of na een mijlpaal in beeld brengen wat er leeft in de omgeving. Daarnaast maken we ook nog een doelgroepenanalyse om daarmee ook het participatieniveau te bepalen. Want naast communicatie is participatie een belangrijke succesfactor.

Inwonersparticipatie
De buurtbewoners en omwonenden van de nieuwbouwlocatie, worden betrokken bij plannen. In het najaar van 2023 zal een bijeenkomst worden georganiseerd om de

buurtbewoners te informeren over het proces en te luisteren naar wat er leeft. Er zijn dan geen tekeningen of iets dergelijks beschikbaar, omdat de ontwerpteamselectie dan nog loopt. De nieuwbouw van de MFA Westwijzer leeft wel in de buurt, daarom is het van belang om al tijdig te starten met de communicatie. Er hebben al diverse een op een gesprekken plaatsgevonden, op verzoek van omwonenden. Daarnaast is, gezamenlijk met Kans en Kleur en De Eerste Stap, gecommuniceerd over de verhuizingen.

Uitvoering of Vervolgstappen
Vervolg: fases nieuwbouwproces



Ter afronding van de definitiefase vindt de selectie van het ontwerpteam plaats. Dit zijn de architect, constructeur en installatieadviseur. Dit team gaat Het Programma van Eisen vertalen in een ontwerp, passend binnen de gestelde kaders. Na uitwerking van het nieuwe gebouw en de voorbereiding van de bouw vindt de aanbesteding plaats van de uitvoerende partijen die het gebouw gaan maken tot het gereed is om in gebruik genomen te worden. Dan start de beheerfase.

Proces, bouwheerschap, taakstellend budget en afrekening
De gemeente heeft, zoals eerder benoemd, de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Voor MFA West is de gemeente, net als bij andere MFA's bouwheer.

De bouwheer stuurt tijdens de ontwerpfase op het budget. Dit kunnen we zien als een taakstellend budget. Indien bij de kostenraming van het ontwerp blijkt dat dit budget wordt overschreden, dan gaan we terug naar de ontwerptafel om bezuinigingen door te voeren. Als dat niet haalbaar is dan leggen we een aangepast voorstel aan de gemeenteraad voor. Past het ontwerp wel binnen de financiële kaders, dan kunnen we direct tot aanbesteding overgegaan. Aanbesteding van uitvoerende partijen gebeurt enkel op basis van een ontwerp wat past binnen de budgettaire kaders.

Pas na de aanbesteding (van de uitvoerende partijen), die afhankelijk is van de marktomstandigheden, is er zicht op de werkelijke investeringskosten van de opgave.

We informeren de gemeenteraad tussentijds over de voortgang van het project.

Geheimhouding:

Geen geheimhouding.

Advies
Positief advies van:
Adviseur gemeentelijk vastgoed
Communicatieadviseur
Beleidsadviseur onderwijshuisvesting en accommodaties
Financieel adviseur