

Raadsavond	5 juli 2021
Zaaknummer	6623
Portefeuillehouder	F.M. Schoonderwoerd
Opsteller	F.W. van Haastregt – fvanhaastregt@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Krediet ontwikkeling en realisatie IKC Woubrugge en herontwikkeling vrijvallende locatie Esselyckerwoude naar woningbouw

Beslispunten

- Ontwikkeling en realisatie IKC Woubrugge locatie Kinderkring:
 - krediet van € 5.687.000 beschikbaar stellen voor het IKC in Woubrugge en de infrastructuur (parkeren, kiss and ride, fietsbrug, groen)
 - de kapitaallasten ad € 156.000 verwerken in de begroting 2022 e.v.
- Vrijvallende locatie basisschool Esselyckerwoude - woningbouw
 - invulling conform Stedenbouwkundig Programma van Eisen IMOSS woningbouw verder onderzoeken
 - grondexploitatie uitwerken.

Wat willen we bereiken

- Realisatie van een nieuw IKC in Woubrugge op locatie de Kinderkring.
- Infrastructuur rondom het nieuwe gebouw inrichten op basis van de hedendaagse eisen.
- De vrijvallende locatie Esselyckerwoude variantenstudie naar woningbouw verder uitwerken en hiermee bijdragen aan de opgave extra woningen in Woubrugge te realiseren.

Wat gaan we daarvoor doen

- Met de betrokken kindpartners het programma van eisen voor het IKC Woubrugge uitwerken, een architectenselectie starten en het bouwplan aanbesteden. Het streven is om medio 2023 te starten met de bouw.
- Nadat de bouw is gestart de infrastructuur definitief uitwerken. Het streven is de infrastructuur gelijktijdig met het IKC Woubrugge op te leveren.
- Vrijvallende locatie variantenstudie woningbouw op de Esselyckerwoude verder uitwerken.
- Voor locatie Nolina wordt een separaat proces opgestart in overleg met de grondeigenaren en op dit moment wordt die locatie niet meegenomen in de besluitvorming.

Inleiding

Voorjaar 2019 is een besluit genomen door de raad om voorbereidende onderzoeken voor het Integraal Kind Centrum (IKC) Woubrugge uit te voeren. Uit dit onderzoek blijkt een voorkeur voor een scenario op locatie de Kinderkring; hiervoor is ook het meeste draagvlak. Er zijn voor IKC Woubrugge nog geen middelen voor de realisatie in de begroting opgenomen. Daarom is het resultaat van dit huisvestingsonderzoek ingebracht bij de tweede ronde van Focus met Ambitie. Binnen dit proces heeft de raad zich positief uitgesproken voor het IKC in Woubrugge. Ook is in de Omgevingsvisie de komst van een IKC in Woubrugge opgenomen.

In de afgelopen maanden is een verdiepende stedenbouwkundige studie uitgevoerd en gedeeld met het dorp. Het belangrijkste thema van dit voorstel is de aanvraag voor het bouwkrediet om de ontwikkeling en realisatie van het IKC Woubrugge mogelijk te maken. Dit voorstel gaat in op de aanvraag van het bouwkrediet voor het IKC en de ontwikkeling van de vrijvallende locatie Esselyckerwoude naar woningbouw. De centrale vraag is of de gemeenteraad in kan stemmen met het toekennen van het krediet voor het IKC Woubrugge en de verdere uitwerking planvorming Esselyckerwoude.

Onderbouwing

Proces focus met ambitie

Op 11 februari 2019 heeft de gemeenteraad prioriteit gesteld aan een aantal projecten in het kader van "Focus met Ambitie". Binnen dit besluit is IKC Woubrugge opgenomen om verder te onderzoeken en te zoeken naar financiële middelen binnen de begroting. In die periode is een variantenstudie uitgevoerd en een voorkeurslocatie uitgesproken. De studie is eind 2019 met uw raad gedeeld. Hierna is in de Richtnota 2020 en 2021 aangegeven dat plankosten gemaakt kunnen worden om te komen tot een vervolgstap, te weten een aanvraag krediet voor het IKC Woubrugge met inzicht in eventuele kostendragers.

In 2020 is een tweede ronde "Focus met Ambitie" gestart. Hierin heeft uw raad aangegeven IKC Woubrugge te zien als een project met prioriteit. In de bijeenkomst van 10 maart 2021 over Focus met Ambitie II hebben alle fracties aangegeven voorstander te zijn van realisatie van een IKC in Woubrugge en hiervoor geld te willen reserveren in de begroting 2022 e.v.

Omgevingsvisie Kaag en Braassem – IKC Woubrugge

Onderwijshuisvesting

Woubrugge is binnen de Omgevingsvisie aangemerkt als "centrum Dorps". Bij de uitwerking van de vastgestelde Omgevingsvisie is Woubrugge uitgebreid aan bod gekomen.

Onderstaand is de uitsnede uit de Omgevingsvisie te vinden:

"Er is in Woubrugge een grote wens voor een IKC en er is besloten dat dit IKC er ook zal komen." Middels verankering van voornoemde wens is de stap tot de verdere uitwerking van de ontwikkeling en realisatie een stap dichterbij gekomen.

Woningbouw

Binnen de Omgevingsvisie is ruimte gegeven om binnen de kern van Woubrugge woningen toe te voegen op bijvoorbeeld de locatie van de Esselyckerwoude. Deze locatie is gelegen binnen de kern "centrum Dorps". De locatie Nolina is binnen de Omgevingsvisie aangemerkt als mogelijke uitbreidingslocatie voor woningbouw. Deze laatste locatie ligt gevoelig binnen de kern. Om het proces van besluitvorming rond het IKC en de vrijvallende locatie Esselyckerwoude niet op te houden wordt hier een apart besluitvormingstraject voor opgezet, waarbij ook de omwonenden en de dorpsraad nadrukkelijk worden betrokken.

Nieuw IKC versus grootschalige renovatie en voorkeurslocatie

De gemeente is verantwoordelijk voor adequate onderwijshuisvesting. De bouwkundige en installatietechnische staat van de huidige schoolgebouwen is sterk verouderd en de roep om een nieuw IKC vanuit de kindpartners en het dorp is groot.

De vraag om een nieuw IKC komt in eerste instantie vanuit het dorp, verwoord door de dorpsraad en sluit aan bij de ontwikkeling van IKC's in andere dorpskernen. Om hier een stap verder in te zetten is de afgelopen maanden gewerkt aan een verdiepende stedenbouwkundige studie. Hierbinnen zijn drie locaties verder onderzocht. Locatie de Kinderkring heeft het breedste draagvlak bij de kindpartners en de betrokken partijen in het dorp en is ook stedenbouwkundig het gunstigste. Binnen dit bouwblok zijn indicatief drie variantenstudies voor het IKC opgenomen om op hoofdlijnen te zien hoe dit in de omgeving past. Indien de raad instemt wordt invulling aan de verdere uitwerking van het plan gegeven. Hierbinnen kan geschoven worden met de volumes en eventueel kunnen ook andere varianten naar voren komen. In de online inwonersavond op 25 mei 2021 (zie bijlage 2) zijn er met name veel vragen gesteld over afstanden tot omliggende bebouwing, verkeer en bouwhoogte van het IKC en eventuele bouw op de vrijvallende locatie.

Impuls spelen en ontmoeten

Binnen de planvorming rond het IKC op de locatie Kinderkring ontstaat ruimte om spelen en ontmoeten een extra impuls te geven. Binnen de ontwikkeling is op locatie ook ruimte aanwezig om hier invulling aan te geven. Vanuit de vrijvallende locatie zal een speelvoorziening gerealiseerd moeten worden dat ingevuld kan worden rond de Kinderkring. Bij de uitwerking van de grondexploitatie zal hier rekening mee worden gehouden en een extra bedrag wordt opgenomen om deze impuls mogelijk te maken.

Financieel

De gemeenteraad heeft in de Samenwerkingsagenda Maak Meedoen Mogelijk opgenomen dat er bij de realisatie van IKC's gezocht moet worden naar kostendragers. Binnen het stedenbouwkundig onderzoek heeft daarom een verkenning plaatsgevonden waarbij een tweetal kansrijke locaties voor woningbouw belicht zijn. De locatie Esselyckerwoude biedt mogelijkheden. Middels deze ontwikkeling kunnen de vrijvallende kapitaallasten van de twee basisscholen worden gecompenseerd. Afhankelijk van het gekozen woonprogramma en de verdeling categorie sociaal versus koop sector kan nog een bedrag vrijvallen in de algemene reserve. Daarom wordt geadviseerd deze locatie verder uit te werken in een grondexploitatie.

Uitvoering

Kosten

De gemeente is opdrachtgever van de volledige ontwikkeling, dus school inclusief kinderopvang, duurzaamheidsmaatregelen, infrastructuur en herontwikkeling vrijvallende locatie.

Investering IKC en omliggende infrastructuur

Voor het IKC en infrastructuur is een totaal krediet benodigd van € 5.687.000. Dit is als volgt is opgebouwd:

Krediet	bedragen in €
Stichtingskosten IKC Woubrugge	5.378.000
Aanleg infrastructuur	<u>309.000</u>
	5.687.000

Het ramen van het bouwkrediet is gebaseerd op de leerlingenprognoses waaruit vierkante meters volgen. Deze prognoses komen uit het rapport van Pronexus van april 2021.

Instnr	Naam	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036	2041
03PH00	RKBS De Kiem	298	330	366	410	455	487	520	610	582	546
04GX00	Elckerlyc	257	278	279	285	296	304	312	344	350	350
04RU00	IKC Woubrugge	279	276	269	249	238	232	222	225	236	250

Vanuit voornoemde leerlingaantallen is een berekening gemaakt voor het aantal vierkante meters dat nodig is voor het nieuwe IKC Woubrugge ten behoeve van het krediet (zie onderstaande tabel). Deze tabel is afgestemd met kindpartners.

School	aantal leerlingen	norm	vaste voet	toeslag	m2 bvo
School	250	5,03	200		1.458
Kinderopvang	aantal kinderen	groepen	per groep		
Kinderopvang	32	2	110		220
Peuterspeelzaal	16	1	110		110
Berging BSO					10
TOTAAL m2 bvo					1.798

Binnen het bouwkrediet IKC is een ruimte van 340 m2 bvo opgenomen voor peuterspeelzaal, BSO en kinderopvang. Voor dit deel van de investering ontvangt de gemeente een kostprijsdekkende huur van de kinderopvang. Hiervoor wordt een separate overeenkomst gesloten.

Budgettaire effecten

Het budgettaire effect van deze investering bedraagt op de lange termijn (vanaf 2025) structureel circa € 156.000 per jaar. Dit is het saldo van nieuwe kapitaallasten en huurpenningen van de nieuwbouw/aanleg en anderzijds vrijvallende kapitaallasten en wegvallende huren van de oude locaties. Deze lasten zijn meegenomen in het meerjarenbeeld van de Richtbrief 2022 en worden verwerkt in de begroting 2022 e.v.

	grondslag	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Begrotingseffect														
rente: 1,00%														
lasten:														
kaplast vastgoed	€ 5.378.000		€ 1.000	€ 3.500	€ 28.640	€ 163.790	€ 163.790	€ 163.790	€ 163.790	€ 163.790	€ 163.790	€ 163.790	€ 163.790	€ 163.790
kaplast infra	€ 309.000					€ 11.973	€ 11.973	€ 11.973	€ 11.973	€ 11.973	€ 11.973	€ 11.973	€ 11.973	€ 11.973
dekking:														
vrijval kaplast oude school						€ -18.101	€ -18.101	€ -18.101	€ -18.101	€ -18.101	€ -18.101	€ -18.101	€ -18.101	€ -18.101
vrijval huur oude locatie						€ 29.896	€ 29.896	€ 29.896	€ 29.896	€ 29.896	€ 29.896	€ 29.896	€ 29.896	€ 29.896
verhuur kinderopvang	€ 1.017.540				€ -7.747	€ -30.990	€ -30.990	€ -30.990	€ -30.990	€ -30.990	€ -30.990	€ -30.990	€ -30.990	€ -30.990
netto lasten		€ -	€ 1.000	€ 3.500	€ 20.893	€ 156.568	€ 156.568	€ 156.568	€ 156.568	€ 156.568	€ 156.568	€ 156.568	€ 156.568	€ 156.568

Effect op kentallen

Aan de raad is toegezegd om bij grote kredietaanvragen inzichtelijk te maken wat de invloed hiervan is op de kengetallen van de gemeente. Ervan uitgaande dat het volledige krediet wordt geleend, heeft dit het onderstaande (tijdelijk) effect. Het effect is slechts tijdelijk omdat de lening ook weer wordt afgelost. Er wordt uitsluitend gekeken naar het effect van deze investering t.o.v. de jaarrekening 2020.

Kentallen	Jaarrek 2020	2025	Effect
Netto schuldquote	97%	105%	8%
Solvabiliteitsratio	20%	19%	-1%

Herontwikkeling vrijvallende locatie.

In de Samenwerkingsagenda heeft de gemeenteraad gevraagd te kijken naar mogelijke kostendragers. Bij herontwikkeling van vrijvallende locaties binnen de opgave onderwijshuisvesting dienen de kapitaallasten te worden ingebracht als kostendragers. De herontwikkeling van de Esselyckerwoude naar woningbouw zou per typologie kunnen in drie varianten.

<u>Variant en aantal</u>	<u>Aantal woningen</u>	<u>Indicatie bouwhoogte</u>	<u>Resultaat</u>
<u>Appartementen</u>			
100% huur (combi sociaal en middenhuur)	26	3 bouwlagen	€ -330.000
70% koop en 30% huur (conform richtlijnen)	22	3 bouwlagen	€ 250.000
100% koop	20	3 bouwlagen	€ 420.000
<u>Eengezinswoningen (Rijwoningen / 20 woningen)</u>			
100% huur (combi sociaal en middenhuur)	20	3 bouwlagen	€ -430.000
70% koop en 30% huur (conform richtlijnen)	19	3 bouwlagen	€ 520.000
100% koop	18	3 bouwlagen	€ 780.000

Voor voornoemde indicatieve berekening is nu het uitgangspunt bij appartementen gekozen van drie bouwlagen. Meer of minder bouwlagen geven vanzelfsprekend meer of minder opbrengsten. Als we dit zouden koppelen aan het bouwkrediet voor het IKC Woubrugge, lopen we het risico dat realisatie van IKC Woubrugge in gevaar komt en dat willen we niet. Dus koppeling is daarmee ongewenst.

Participatie en tijdslijn

Op 25 mei 2021 is het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) via MS teams gepresenteerd aan het dorp. De avond was goed bezocht. In bijlage 2 vindt u de hoofdlijn van de input van deze avond. In het SPVE van IMOSS zijn per locatie de input maar ook de zorgen weergegeven. In het algemeen is geen weerstand tegen het nieuwe IKC ingebracht, wel over het parkeren, bezonning en de verkeersafwikkeling. Over de vrijvallende locatie Esselyckerwoude zijn voornamelijk zorgen geuit over de mogelijke bouwhoogte, verkeersafwikkeling en bezonning. De ontwikkeling Nolina inclusief extra ontsluiting riep meer vragen en zorgen op uit de omgeving en de omliggende wijken. Om het proces IKC Woubrugge en de ontwikkeling van de vrijvallende locatie Esselyckerwoude niet te belemmeren wordt voor het Nolinaterrein een apart besluitvormingsproces opgezet.



In het vervolgproces zal participatie uitgebreid aan bod komen. De mogelijkheid wordt verkend om met het Openstadplatform te gaan werken. Hoe dit proces eruit kan komen te zien is weergegeven in bijlage 3.

Risico's

- Markttwerking:
De bouw prijzen zijn de afgelopen maanden vanwege de situatie rond het coronavirus voor sommige producten behoorlijk gestegen. Er is een marge opgenomen binnen de

kredietaanvraag, maar het is niet geheel te voorzien hoe de markt er over een aantal jaren uitziet.

- Civiele raming is op hoofdlijnen:
Er is een aanzienlijk percentage risico-opslag in de raming opgenomen.
- De vereiste onderzoeken
Onderzoeken (bodem, flora en fauna etc.) zijn reeds uitgevoerd. De resultaten geven op dit moment geen zorgen op risico's of extra financiële maatregelen. De asbestinventarisatierapporten zijn niet meer actueel en krijgen de komende periode een update. De uitkomst van de vervolgonderzoeken kunnen een onvoorzien effect hebben op de budgetten.
- Samenwerking kindpartners
Na besluitvorming wordt een samenwerkingsovereenkomst uitgewerkt met afspraken voor het komende proces. Hiermee worden eventuele risico's op dit punt beheerst.

Regio

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Het nieuwe IKC Woubrugge moet voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. Dit betreft een BENG (Bijna Energie Neutraal) gebouw, zonder aansluiting op het gasnet, voorzien van zonnepanelen, met hoogwaardig comfort, goede isolatie en mechanische ventilatievoorziening. Binnen dit project worden uiteindelijk twee oude basisscholen vervangen door een nieuw, modern, goed geventileerd, duurzaam en goed geïsoleerd gebouw. De herontwikkeling van de vrijvallende locatie op de Esselyckerwoude naar woningbouw zal conform het Bouwbesluit worden gerealiseerd zonder aansluiting op het gasnet.

Evaluatie

Indien de raad instemt wordt het IKC Woubrugge-project opgestart en een grondexploitatie voor de vrijvallende locatie uitgewerkt. Rapportering vindt plaats via de gebruikelijke momenten en nota's.

Roelofarendsveen, 15 juni 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris,
M.E. Spreij

de burgemeester,
mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. SPVE IMOSS IKC Woubrugge e.o.
2. Input online inwoners bijeenkomst 25 mei 2021
3. Flyer participatie "openstad"