



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 814671

Onderwerp:	Aanvullend krediet Kind Expertise Centrum Keucheniusstraat
Programma:	3. Werken en leren

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Jasper Bloem	
Inlichtingen bij:	Ritz, Patricia	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. De bijgaande business case Kind Expertise Centrum (KEC) Zutphen en het ruimtelijk-functioneel programma van eisen Kind Expertise Centrum Keucheniusstraat vast te stellen.
2. In te stemmen met een onderzoek naar de realisatie van een sporthal aan de Keucheniusstraat in plaats van één gymzaal.
3. Een extra krediet van € 920.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van de nieuwbouw voor het KEC Keucheniusstraat inclusief één gymzaal.
4. Een extra krediet van € 3.144.300 beschikbaar te stellen voor de bouw van ruimten voor de zorgpartijen Klimmendaal Revalidatiespecialisten en Zozijn Dagbehandeling.
5. De kapitaallasten en huurbaten vanaf 2028 op te nemen in de primaire begroting.

Inleiding

De gemeente Zutphen streeft ernaar om samen met de schoolbesturen in de gemeente een toekomstbestendig en divers onderwijsaanbod te ontwikkelen. Vanuit de Speciaal Onderwijs (SO) Anne Flokstraschool (De Onderwijsspecialisten) en Speciaal Basis Onderwijs (SBO) Het Mozaïek (Archipel Onderwijs en Kinderopvang) is de wens ontstaan om een Kind Expertise Centrum (KEC) te ontwikkelen, waarbij naast SO en SBO ook de zorgpartners Klimmendaal Revalidatiespecialisten en Zozijn Dagbehandeling onder één dak samenwerken. De beoogde locatie is aan de Keucheniusstraat (nabij nummer 26).

In juni 2023 heeft de raad besloten om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €564.500 om de voorbereidingen te kunnen starten van de bouw. Ook heeft de raad besloten om een ruimtelijk functioneel programma van eisen (zie bijlage 2) en een businesscase (zie bijlage 1) uit te laten werken en op basis van deze resultaten een besluit te nemen over de definitieve realisatie.

M3V Advies heeft medio 2023 de opdracht gekregen van de gemeente Zutphen voor het opstellen van een ruimtelijk functioneel programma van eisen voor de scholen, de zorgpartners en Actief Zutphen. Dit ruimtelijk functioneel programma van eisen biedt een handvat voor de bestuurlijke financiële kaders en de exploitatie.

In april 2024 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) aangenomen met daarin de kaders voor toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen. In dit document is de m2-prijs voor de komende jaren vastgesteld op € 3.615 per m2 voor schoolgebouwen in het primair onderwijs.

De ruimtebehoefte voor het onderwijs is gebaseerd op de wettelijke normen zoals opgenomen in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Zutphen.

Voor de zorgvoorzieningen zijn geen wettelijke normen, samen met de zorgaanbieders is de ruimtebehoefte bepaald.

De benodigde ruimte voor het bewegingsonderwijs is gebaseerd op de maatvoeringen van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KLVO). Om de accommodatie multifunctioneel te kunnen gebruiken, is het wenselijk om het vrije vloerveld te vergroten ten opzichte van de minimale norm. Op deze manier kan er een breder aanbod bewegingsonderwijs worden geboden en kan Actief Zutphen zorgen voor een betere exploitatie buiten de schooluren.

Beoogd effect

Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om hedendaagse en goed uitgeruste faciliteiten te creëren die voldoen aan de specifieke behoeften van gespecialiseerd onderwijs en zorg. De ontwikkeling van het KEC zal bijdragen aan het realiseren van strategische beleidsdoelen en ambities op het gebied van onderwijs, zorg en inclusiviteit en bijdragen aan een toekomstbestendig en divers onderwijsaanbod in de gemeente Zutphen.

Argumenten

1.1 Het ruimtelijke functioneel programma van eisen en de businesscase zijn de kaders voor de realisatie van het KEC.

In juni 2023 heeft de raad besloten opdracht te laten verstrekken voor het opstellen van deze documenten.

In het ruimtelijk programma van eisen zijn gezamenlijk met alle partijen de ruimtelijke kaders bepaald voor onderwijs, zorgvoorzieningen en het bewegingsonderwijs. In de businesscase zijn de financiële consequenties in beeld gebracht.

Door de krachten en expertise te bundelen op het gebied van onderwijs, zorg en sport, kan er een beter afgestemd aanbod worden geboden aan kinderen met extra ondersteuningsbehoeften en hun ouders.

1.2 Door in deze fase goede afspraken te maken over het bouwheerschap en exploitatie wordt het bouwproces beter.

Het schoolbestuur (of -besturen) wordt de bouwheer van het schoolgebouw inclusief de zorgvoorzieningen. Dit is wettelijk ook het uitgangspunt. De gymzaal of sporthal wordt als separaat gebouw op het terrein geplaatst. Hiervoor neemt de gemeente het bouwheerschap op zich. Goede samenwerking en afstemming en planning is essentieel.

2.1 Het onderzoek naar de behoefte en de financiële haalbaarheid van een sporthal op deze locatie is nodig. De vraag ligt voor of op deze locatie een sporthal (met de afmeting van 3 gymzalen) wenselijk is zodat op deze locatie meer scholen bewegingsonderwijs krijgen en er een breder sportaanbod aan verenigingen (o.a. korfbal) kan worden geleverd. Zodra hier een keuze in is gemaakt en een positief besluit over is genomen wordt het project nieuwbouw gymzaal/sporthal opgestart. De gymzaal/sporthal is gelijktijdig met de nieuwbouw van het KEC gereed.

De gemeente Zutphen beschikt over een aantal verouderde gymzalen, een sporthal draagt bij aan het vernieuwen en verbeteren van het sportaccommodatie aanbod.

3.1 Er is een hoger krediet nodig dan tot nu toe beschikbaar is gesteld.

Voor het gebouw van de onderwijsvoorziening is € 163.800 meer krediet benodigd. Dit komt door de hogere m2 prijs van € 3.615 per m2 zoals is vastgesteld in het IHP, er voor meer leerlingen wordt gebouwd (60 i.p.v. 45) en een vaste voet die wordt toegekend omdat de SO Anne Flokstra SO niet meer als nevenvestiging wordt beschouwd. Hoewel de kosten voor het gebouw stijgen worden de grondkosten €143.800 lager doordat een deel van de grond wordt gebruikt voor het zorgdeel. Per saldo is voor het onderwijsgebouw en de grond een aanvulling nodig van € 20.000.

Voor de gymzaal is € 900.000 extra krediet benodigd, de gymzaal is groter dan volgens de minimale norm wordt bekostigd. Deze extra kosten worden door de verhuur gedekt.

4.1 Er is extra krediet nodig om de zorgvoorzieningen te kunnen voorfinancieren.

Voor de realisatie van de zorgvoorzieningen is een krediet van € 3.144.300 nodig. Deze kosten worden gedekt uit de huuropbrengsten. Eventuele risico's worden benoemd en de afspraken hierover worden vastgelegd in overleg met de schoolbesturen.

Kanttekeningen

1.1 Organisatorisch zijn er risico's ten aanzien van het bouwproces en het gebruik en beheer van het gebouw.

De samenwerking met de verschillende schoolbesturen en de zorginstellingen is complex. Goede afspraken maken aan de voorkant over organisatie, verwachtingen en verantwoordelijkheden is nodig.

2.1 De realisatie van het KEC wordt al opgestart terwijl de behoefte en financiële mogelijkheden voor bewegingsonderwijs nog niet duidelijk zijn.

Het onderzoek naar de behoefte van een sporthal in plaats van een gymzaal wordt na een positief besluit door de raad snel opgestart. Als de keuze voor een sporthal wordt gemaakt wordt er een business case opgesteld en een aanvullend krediet gevraagd aan de raad. De gymvoorziening moet gereed zijn als de school in gebruik genomen wordt.

3.1 De Europese aanbestedingsprocedure kan complex en risicovol zijn.

Met de aanbestedingen wordt een risico gelopen dat de aanbestedingen hoger uitvallen dan begroot door de stijging van de bouwkosten. Dit kan leiden tot vertraging en extra kosten.

3.2 Geografisch en ruimtelijk zijn er risico's.

Het bouwen van het KEC heeft impact op de buurt, verkeersveiligheid en parkeergelegenheid. Dit kan bezwaren vanuit de omgeving opleveren die voor vertraging en extra kosten zorgen. Door de omgeving mee te nemen in de plan- en procesvorming kunnen deze risico's ingeperkt worden.

3.3 en 4.1 Op 28 juni 2024 is de motie " Geen aanvullend krediet meer" aangenomen .

Bij het vaststellen van het Integraal huisvestingsplan heeft de raad ingestemd met een hogere m2 prijs voor nieuwbouw. Het KEC wordt daardoor duurder en daarom is er meer krediet nodig.

4.2 Er bestaat een leegstandsrisico van de zorgvoorzieningen.

Voor de zorgvoorzieningen wordt een langdurige huurperiode afgesloten maar deze wordt niet voor 40 jaar afgesloten. Er is dus een kans op (tijdelijke)leegstand. Bij leegstand valt de dekking weg. Dit wordt opgevangen door in de huurprijs een leegstandspercentage op te nemen en door modulair te bouwen. De ruimten zijn dan gemakkelijk te transformeren tot bijvoorbeeld schoollokalen.

Financiën

Het onderdeel financiën is in bijlage 3 met de juiste tabel toegevoegd.

Het beschikbaar gestelde krediet uit 2017, 2020 en 2023 bedraagt voor de school (gebouw en grond) €7.791.000 en voor de gymzaal (gebouw en grond) €1.831.500. In totaal €9.622.500. Alle genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

beschikbaar krediet	benodigd krediet	verschil
School		
Gebouw:	€7.291.000	€ 7.454.800 € 163.800
Grond:	€ 500.000	€ 356.200 -€ 143.800
Totaal	€7.791.000	€ 7.811.000 € 20.000

Gymzaal		
Gebouw:	€ 1.706.500	€ 2.606.500 € 900.000
Grond:	€ 125.000	€ 125.000 € 0
Totaal	€ 1.831.500	€ 2.731.500 € 900.000

Zorg		
Gebouw	-	€ 3.000.500 € 3.000.500
Grond:	-	€ 143.800 € 143.800
Totaal	-	€ 3.144.300 € 3.144.300

Aanvullend krediet school	€ 20.000
Aanvullend krediet gymzaal	€ 900.000
Krediet Zorg	<u>€ 3.144.200</u>
Totaal	€ 4.064.300

De overschrijding van het krediet voor de school komt voort uit de verhoging van de m2 prijs voor nieuwbouw zoals vastgesteld is in het IHP en de toename van het aantal leerlingen.

De kapitaallasten voor het onderwijsdeel worden gedekt door een onttrekking aan de Reserve lokaal huisvestingsbeleid onderwijs.

De Reserve lokaal huisvestingsbeleid onderwijs bestaat uit:

- De huidige stand van de reserve (op 31-12-2023 € 6.847.100)
- Een jaarlijkse toevoeging aan de reserve conform de vrije ruimte binnen de normkosten die de gemeente van het rijk ontvangt voor onderwijshuisvesting (in de algemene middelen)
- Een structurele extra bijdrage aan de reserve van € 350.000 (besluit 7 november 2016 Strategische agenda en programmabegroting 2017-2020).

Uit deze reserve worden jaarlijks de kapitaallasten van de investeringen in onderwijshuisvesting betaald. In het IHP is een meerjarenraming opgenomen. Uitgangspunt in de meerjarenraming is dat de reserve op geen enkel moment negatief mag zijn.

De overschrijding van de gymzaal komt voort uit het ruimtelijk programma van eisen. Het ruimtelijk programma van eisen volgt de adviezen van de KVLO. De oppervlakten van de gymzaal is hierdoor groter dan waar in de verordening van is uitgegaan. Meer m2 en een hogere ruimte leidt tot meer kosten.

De hogere kapitaallasten worden gedekt door de huuropbrengsten.

De kapitaallasten van de zorgvoorzieningen worden gedekt uit de huuropbrengsten.

Communicatie

Het gebouw aan de Paulus Potterstraat waarin SBO Het Mozaïek en SO de Anne Flokstra zijn gehuisvest is aan het einde van zijn levensduur. De scholen, teams, ouders en leerlingen weten al jaren dat er plannen zijn voor nieuwbouw van het KEC.

De gemeente informeert haar samenwerkingspartners (schoolbesturen, zorgpartners en Actief Zutphen). De samenwerkingspartners zijn verantwoordelijk voor de communicatie naar de eigen belanghebbenden, zoals teams en ouders. Een communicatie- en participatieplan voor de aanbestedingsfase, bouwfase en fase van ingebruikname is primair de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. Hierover worden afspraken gemaakt in de nog uit te werken samenwerkingsovereenkomst.

Uitvoering

Na een positief raadsbesluit werken de schoolbesturen de samenwerkingsovereenkomst verder uitwerken en stellen een plan van aanpak op en bepalen de wijze van aanbesteden. Vervolgens kan het bouwproces worden gestart met architectenselectie/bouwteam selectie en starten met de ontwerpfase. Wij doen onderzoek naar de mogelijkheden en voorkeursscenario's voor het realiseren van een sporthal en leggen dit vervolgens voor aan de gemeenteraad. Daarna wordt een plan van aanpak opgesteld en het bouwproces voor de sportvoorziening opgestart in nauwe afstemming met het bouwproces van het KEC.

Evaluatie

Het proces kent een aantal stappen. Tussentijds wordt geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. De raad wordt tussentijds geïnformeerd over de voortgang. Na oplevering wordt het hele proces en resultaat geëvalueerd met alle samenwerkingspartners.

Bijlagen

814671 - bijlage 1 - BusinessCase KEC Zutphen 8 oktober 2024

814671 - bijlage 2 - Ruimtelijk functioneel programma van eisen KEC Zutphen 8 oktober 2024

814671 - bijlage 3 - Onderdeel Financiën

Stukken die ter inzage liggen

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 814671;

gelet op de artikelen 108 en 189 e.v. van de Gemeentewet.

b e s l u i t:

1. De bijgaande business case Kind Expertise Centrum (KEC) Zutphen en het ruimtelijk-functioneel programma van eisen Kind Expertise Centrum Keucheniusstraat vast te stellen.
2. In te stemmen met een onderzoek naar de realisatie van een sporthal aan de Keucheniusstraat in plaats van één gymzaal.
3. Een extra krediet van € 920.000 beschikbaar te stellen voor het realiseren van de nieuwbouw voor het KEC Keucheniusstraat inclusief één gymzaal.
4. Een extra krediet van € 3.144.300 beschikbaar te stellen voor de bouw van ruimten voor de zorgpartijen Klimmendaal Revalidatiespecialisten en Zozijn Dagbehandeling.
5. De kapitaallasten en huurbaten vanaf 2028 op te nemen in de primaire begroting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,