Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2009528
Steller: A. Mantel
Datum commissie: 4 juli 2023
Datum raadsvergadering: 11 juli 2023

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: R. Assendelft
E-mail: t.mantel@hoorn.nl

Onderwerp
Beschikbaar stellen en actualiseren uitvoeringskrediet realisatie Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC).

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Geheim Financieel overzicht.
2	Impressies Technisch Ontwerp IKEC.
3	
4	
5	

De raad besluit

1. Over te gaan tot realisatie van het IKEC op de locatie van de oude hockeyvelden;
2. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 31,3 miljoen zoals opgenomen in de geheime financiële bijlage;
3. In te stemmen met de vrijgave van de eerder in de begroting 2021 opgenomen ruimtevrager van € 454.000 aan structurele jaarlijkse kapitaallasten voor de realisatie van het Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC);
4. In te stemmen met het onttrekken van € 379.875 structureel uit de stelpost bouwkosten om de gestegen prijzen van de bouwkosten op te vangen;
5. In te stemmen met de inzet van de reserve onderwijshuisvesting PO en (v)SO voor een structureel bedrag van € 239.000;
6. Een exploitatiebudget beschikbaar te stellen voor het beheer en onderhoud, zoals opgenomen in de geheime financiële bijlage;
7. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen;
8. De geheimhouding volgens artikel 25 Gemeentewet die het college heeft opgelegd op bijlage 1 Financieel overzicht op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b Woo, waarbij de geheimhouding eindigt na de aanbesteding (gunning) van de bouw van het IKEC te bekrachtigen.

Samenvatting

Op basis van de Visie integrale Kind centra zijn vanaf 2018 voorbereidingen getroffen om voor het speciaal basisonderwijs passende nieuwbouw te realiseren. In juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat het nieuw te realiseren Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC) op de locatie van de oude hockeyvelden komt. Het IKEC wordt een modern en toegankelijk gebouw voor leerlingen van 0-12 jaar, waarbij zij alle aandacht en begeleiding kunnen krijgen die voor hun specifieke zorg- en onderwijsvraag noodzakelijk is.
Om de geplande oplevering van het IKEC eind 2024 te kunnen halen, is het belangrijk dat een aannemer wordt gecontracteerd.

Hiervoor is het nodig dat er voldoende uitvoeringskrediet beschikbaar wordt gesteld door de raad. Met dit voorstel wordt de onderbouwing geleverd voor het actualiseren van het krediet.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De gemeente moet de opdracht voor de bouw van het IKEC gunnen aan een aannemer. Hiervoor is het nodig dat er voldoende uitvoeringskrediet beschikbaar wordt gesteld door de raad. Nu de inschrijving van de aannemer bekend is, is er een goed beeld van de huidige financiële stand van zaken van het project. Zoals eerder aan de raad is gemeld in de brief van 13 januari 2023, is de eerder in de begroting opgenomen budgettaire ruimte niet voldoende om in de huidige tijd het IKEC voor te bouwen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de sterk gestegen bouwkosten.

Belang

Het gezamenlijk belang van zowel de gemeente als de schoolbesturen is goede huisvesting realiseren. Hierbij staat het kind centraal en worden er maximale ontwikkelkansen aangeboden. Om deze redenen is het van belang om te voorzien in passende huisvesting voor het speciaal basisonderwijs en daarbij de mogelijkheid te scheppen dit te combineren met opvang, zorg, sport en voldoende buitenruimte. De huidige schoollocaties zijn technisch verouderd. Daardoor zijn ze moeilijk toegankelijk en voldoen ze niet aan de eisen van het onderwijs voor deze specifieke groep leerlingen. De daadwerkelijke samenvoeging van locaties leidt tot een integrale aanpak en een kosten efficiëntere aanpak.

Centrale vraag

Hoe wil de gemeenteraad tijdig passende huisvesting voor het IKEC realiseren, met zorg en kinderopvang onder één dak met twee sportzalen, voldoende buitenruimte en parkeergelegenheid ?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het overkoepelende doel is de realisatie van kwalitatief goede onderwijshuisvesting voor het speciaal basisonderwijs in Hoorn. Het IKEC vervangt vijf bestaande locaties binnen de gemeente Hoorn. Het nieuwe gebouw is nodig vanuit de gedachte dat de leerlingen van 0-12 jaar een modern en toegankelijk gebouw krijgen waarbinnen zij alle aandacht en begeleiding kunnen krijgen die voor hun specifieke zorg- en onderwijsvraag noodzakelijk is. De vrijkomende locaties worden op termijn herontwikkeld.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Het IKEC voldoet aan de wettelijke eisen die gesteld zijn, Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en het nieuwe schoolgebouw wordt gasloos. Binnen de budgettaire kaders wordt gezocht naar mogelijkheden om zoveel mogelijk circulaire materialen toe te passen. Bij het ontwerp van het gebouw en het terrein rondom het IKEC wordt extra zorg besteed aan klimaatadaptie, groen, ecologie en biodiversiteit. De school wordt voor een zo groot mogelijk deel met natuurlijke materialen gebouwd.

4. Kaders

Visienota "Eigentijdse kindvoorzieningen in Hoorn", 27 september 2016
De door de raad vastgestelde nota omschrijft de visie op kind centra (onderwijs met opvang) in het algemeen en voor het IKEC specifiek (met als extra component zorg). De kernpunten van de nota zijn: een beter aanbod voor de ontwikkeling van het jonge kind; een betere afstemming tussen onderwijs en zorg; het realiseren van een betere werk en zorgbalans; het scheppen van mogelijkheden tot lokaal maatwerk. De samenvoeging van de locaties voor het speciaal basisonderwijs in een nieuw te realiseren IKEC, is opgenomen in de visienota.

Voorbereidingskrediet IKEC, raadsbesluit 13 november 2018
Op 13 november 2018 heeft de gemeenteraad besloten voor de voorbereiding van de realisatie van het IKEC, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 800.000 inclusief BTW.

Ontwikkel- en bouwheer overeenkomst, collegebesluit september 2019
Met de partners binnen het IKEC (stichting Trigoon en SKWF kinderopvang) is een ontwikkel- en bouwheer overeenkomst gesloten door de gemeente voor de realisatie van het IKEC. De volgende stap in het proces is het sluiten van de overeenkomst realisatie, eigendom en beheer van het IKEC.

Locatiekeuze IKEC, raadsbesluit 15 juni 2021
Op 15 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat het nieuwe IKEC op de locatie van de oude hockeyvelden komt. Tegelijkertijd is ook besloten dat er binnen het plangebied ruimte is voor 140 woningen in het goedkope en middeldure segment (koop en huur).

Gewijzigde aanpak contractering aannemer en inkoopstrategie, collegebesluit 4 oktober 2022
Om de kansen voor de realisatie van het IKEC te vergroten en de financiële overschrijding te beperken heeft het college op 4 oktober 2022 besloten tot een gewijzigde aanpak contractering aannemer en inkoopstrategie voor de nieuwbouw van het IKEC. Om geen verdere vertraging op te lopen is besloten het technisch ontwerp en het bestek zelf uit te voeren (door het ontwerpteam) en alleen de realisatie aan te besteden.

Aanvullend voorbereidingskrediet IKEC, raadsbesluit 13 december 2022
Vanwege de gewijzigde aanpak aanbesteding worden de werkzaamheden voor de adviseurs naar voren gehaald. Hiervoor heeft de raad een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 700.000 inclusief BTW.

Raadsbrief stand van zaken project IKEC, collegebesluit 13 december 2022
Tijdens de begrotingsraad van afgelopen 8 november 2022 is de toezegging gedaan de raad begin januari 2023 met een brief te informeren over de stand van zaken van het project IKEC. Met deze brief wordt de raad geïnformeerd en meegenomen in de ontwikkelingen van dit project.

Omgevingsvergunning, collegebesluit 11 april 2023
De Omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan en bouwen van het IKEC en het ontwerp besluit hogere waarden wegverkeerslawaai is op 11 april ongewijzigd vastgesteld door het college en op 20 april gepubliceerd maar is nog niet onherroepelijk. De periode van terinzagelegging liep tot en met 1 juni 2023.

Ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden, raadsbesluit 13 april 2023
Het ontwerpbestemmingsplan is het planologische kader voor de herontwikkeling van de oude hockeyvelden. Het bestemmingsplan bekrachtigd tevens de omgevingsvergunning voor de bouw van het IKEC. Het bestemmingplan wordt op 23 september 2023 aan de raad aangeboden ter vaststelling.

5. Argumenten en kanttekeningen

Argumenten

Het IKEC komt voort uit een visie
De gemeente Hoorn heeft de IKEC-ontwikkeling omarmd en uitgesproken te willen bouwen aan voorzieningen waarbinnen een doorlopende ontwikkel- en zorglijn ontstaat voor kinderen van 0-12 jaar. De raad heeft deze visie op deze IK(E)C ontwikkeling in september 2016 reeds vastgesteld.
Met het raadsbesluit van 15 juni 2021 heeft de raad uiteindelijk de definitieve locatie vastgelegd voor de bouw het van het IKEC op de oude hockeyvelden.
Ook heeft de raad daarbij aangegeven haast te willen maken met de bouw. Om spoedig te starten met de bouw en een tijdige oplevering te realiseren is een strakke planning noodzakelijk.

De marktomstandigheden zijn verslechterd
Om de geplande oplevering van het IKEC eind 2024 te kunnen halen, is het belangrijk dat een aannemer wordt gecontracteerd. Hiervoor is het nodig dat er voldoende uitvoeringskrediet beschikbaar wordt gesteld door de raad. Het uitvoeringskrediet is gebaseerd op de inschrijving met de beste kwaliteit /prijs verhouding van de aannemer, die op 23 mei 2023 bekend is geworden. Op basis hiervan is een actuele totale kostenraming opgesteld, deze ligt nu voor aan de raad.
Door de verdere uitwerking van het project en de sterk gestegen bouwkosten blijkt dat de eerder in de begroting opgenomen budgettaire ruimte niet voldoende is om het IKEC voor te kunnen bouwen. Ook is door de gevraagde aanpassing vanuit de raad (vervallen sportzaal) het project nader uitgewerkt, maar zijn daarmee ook de projectkosten verder toegenomen. Om de gestegen bouwkosten op te vangen wordt dekking gezocht uit de stelpost stijging bouwkosten projecten. Binnen de stelpost zijn beperkt middelen beschikbaar. Door er voor het IKEC uit te putten blijft er minder over voor andere projecten.

Financiële gevolgen

Herziene kapitaallasten	€ 1.027.875

Huidige dekking kapitaallasten

Reserve onderwijs huisvesting	€ 239.000
Begroting 2021 (ruimtevrager)	€ 454.000
	€ 693.000

Aanvullende dekking

Stelpost stijging bouwkosten projecten.	€ 379.875
Jaarlijkse exploitatiesaldo	€ 45.000

Baten
De gemeente bouwt en financiert de externe ruimtes voor de verbonden partners in het IKEC, dit zijn kinderopvang, logopedie en fysiotherapie. Met de gebruikers hiervan worden minimaal kostprijs dekkende huurprijzen afgesproken en worden huurovereenkomsten gesloten voor minimaal 10 jaar. Het risico op deze investering is daarmee gereduceerd. Conform Wet Markt en Overheid moet de gemeente uitgaan van een marktconforme huur wanneer deze hoger ligt dan de kostprijs dekkende huur. Op dit moment is dit nog niet voldoende duidelijk.

Lasten
Voor de exploitatielasten voor het beheer en onderhoud voor de sportzalen wordt een reservering opgenomen. De accommodatie wordt overdag gebruikt voor het onderwijs. Buiten de schooltijden zijn er mogelijkheden om de locatie te verhuren (doel: sport) aan derden. Deze mogelijk te verwachten opbrengsten worden geactiveerd na ingebruikname.

Subsidies
Verschillende subsidiemogelijkheden zijn onderzocht. Naast intern advies is hierover ook extern advies gevraagd. De huidige inventarisatie is dat er wel subsidies zijn voor bestaande bouw (renovatie) maar niet voor nieuwbouw van scholen.

Uitstel van de opdracht
Het speciaal basisonderwijs wacht al lang op vervangende huisvesting. De huidige schoollocaties zijn sterk verouderd en te klein voor het realiseren van een volwaardig IKEC. Met de bouw van het nieuwe IKEC kunnen ook de huidige schoollocaties worden herontwikkeld. Het niet doorgaan of uitstel van dit project heeft daarom grote gevolgen voor andere projecten. De verwachting is dat uitstel van het project niet leidt tot lagere kosten. De markt blijft onvoorspelbaar, maar de trend van de laatste maanden is dat het iedere maand duurder wordt.

Kanttekeningen

Onherroepelijke omgevingsvergunning
Het gunnen van de aannemer vindt pas plaats nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van het IKEC onherroepelijk is geworden. De gemeente loopt (financiële) risico's bij het starten van de bouw terwijl de vergunning nog niet onherroepelijk is. Hierbij moet gedacht worden aan schadeclaims van de aannemer, bouwstop, vernietigen van delen van de vergunning of zelf helemaal geen vergunning.
Na de periode van terinzagelegging tot 1 juni 2023 is bekend geworden dat er tenminste 2 beroepsschriften zijn ingediend tegen de definitieve omgevingsvergunning bij de rechtbank. Op dit moment is de uitkomst van de procedure nog niet bekend en de omgevingsvergunning daarmee nog niet definitief (rechtbank bepaalt haar eigen agenda).
Vooruitlopend op de definitieve gunningsbeslissing is het wel noodzakelijk het geactualiseerde uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen door de raad. Zodra de beroepschriften zijn afgewikkeld kan direct worden overgegaan tot gunning van de aannemer en start voorbereiding van de bouw. Wanneer met de beslissing tot vrijgave van het krediet wordt gewacht door de raad treedt vertraging op.
Het risico op verdere kostenstijging bij een langere procedure is beperkt door in ieder geval een gestanddoeningstermijn van de inschrijfprijs aan te houden van 3 maanden tot medio augustus 2023 (redelijke termijn). Als er dan nog niet definitief gegund kan worden dan heeft de aannemer de mogelijkheid om de inschrijfprijs te indexeren tot aan de nieuwe datum van definitief gunnen.
Het risico op kostenstijging blijft aanwezig. Door snel te schakelen met het ontwerpteam wordt geprobeerd verdere kostenstijging te beperken.

Grond
Vanuit de Wet op het Primair Onderwijs is de gemeente verantwoordelijk voor het leveren van een bouwrijpe kavel. In de ruimtevrager van het IKEC is eerder een bedrag opgenomen voor de grondkosten zoals bepaald in de Nota Grondbeleid. Hiervoor krijgt het IKEC een bouwrijpe kavel uit het gebied terug geleverd. Voor de herontwikkeling van de locatie oude hockeyvelden is een grondexploitatie geopend en is de gemeente wettelijk verplicht om de kosten die toerekenbaar zijn aan een uitgeefbare kavel te verrekenen. Van de totale kosten voor het gebied wordt een aandeel van de kosten toegerekend naar het IKEC. Daarvoor worden onder andere de toegangsweg en bruggen naar de kavel voor het IKEC aangelegd, watergangen gedempt en vergraven.

Veilig naar school
Om de verkeersveiligheid en parkeerdruk in het gebied beheersbaar te houden moet er een veilige afwikkeling van het haal- en breng-verkeer van de kinderen worden gerealiseerd.
Door het voorterrein met parkeerplaatsen exclusief voor de gebruikers van het IKEC te bestemmen wordt de veiligheid geborgd en hogere parkeerdruk in de wijk voorkomen. De kosten voor de inrichting van dit terrein (woonrijp maken) mogen door wetgeving niet in de grondexploitatie oude hockeyvelden worden meegenomen en komen ten laste van het projectbudget IKEC.

Eigendomsverhoudingen
Het schoolbestuur wordt juridisch eigenaar van het onderwijsgedeelte en zijn zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (inclusief de ruimten voor kinderdagverblijf, fysio en logopedie en schoolplein), waarbij de gemeente het economisch claimrecht behoudt. Het sportgedeelte en het voorterrein blijven juridisch eigendom van de gemeente. Door het economisch claimrecht behoudt de gemeente het recht op eigendom. Deze werkwijze is gebruikelijk bij nieuwbouw van basisscholen.

Conclusie
Alles overziend stelt het college voor om het IKEC te realiseren en hiervoor het krediet beschikbaar te stellen.

De belangrijkste argumenten voor deze keuze zijn:

- De daadwerkelijke samenvoeging van locaties leidt tot een integrale aanpak en een kosten efficiëntere aanpak (voor onderwijs en jeugdzorg);
- Het speciaal basisonderwijs wacht al lang op vervangende huisvesting. De huidige schoollocaties zijn sterk verouderd en te klein voor het realiseren van een volwaardig IKEC;
- Met de bouw van het nieuwe IKEC kunnen de huidige schoollocaties worden herontwikkeld;
- Met een actueel krediet kan de aannemer worden gegund en worden gestart met (de voorbereidingen van) de bouw.

6. Maatschappelijk draagvlak

Vanuit de Visie
IK(E)C ontwikkeling wordt gedragen door zowel de raad als alle schoolbesturen in Hoorn. De kracht van een IKEC is dat alle kennis op het gebied van gespecialiseerd onderwijs, zorg en kinderopvang samenkomt. Alle partners binnen het IKEC erkennen de behoefte om tot integraliteit in de aanpak jeugdhulp binnen het onderwijs te komen.

Draagvlak bij de buurt
Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden met omwonenden. De omgeving is op verschillende momenten betrokken bij de ontwikkeling van het IKEC. Zo zijn er meerdere inloopavonden georganiseerd, hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met bewoners en worden regelmatig digitale nieuwsberichten verzonden met de stand van zaken.

7. Financiële consequenties

Dit voorstel is budgettair neutraal en heeft geen effect op het begrotingsresultaat. De gevraagde investering kan worden gedekt uit de eerder beschikbaar gestelde ruimtevrager, de eerder beschikbaar gestelde dekking uit het IHP en de stelpost gestegen bouwkosten zoals opgenomen bij de begroting 2023.
In het gevraagde uitvoeringskrediet is geen rekening gehouden met indexatie door mogelijk verlate start van de bouw vanwege procedures in het kader van de omgevingsvergunning.
Uit oogpunt van de nog niet afgeronde aanbestedingsprocedure is de onderbouwing van de investeringskosten niet openbaar in dit raadsvoorstel gepubliceerd, maar staat dit in een (geheime) financiële bijlage.

8. Communicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd en bekend gemaakt aan de betrokken partners van het IKEC.
De omgeving wordt tijdens de bouw op de hoogte gehouden door de gemeente en de aannemer.
Ook wordt er een persbericht verzonden.

9. Realisatie

Na het besluit van de raad tot het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet kan de aannemer worden gegund voor de opdracht. Na definitieve gunning start de bouwvoorbereiding, verwachting vanaf eind augustus 2023. Dit betreft allereerst de afronding van het uitvoeringsgereed ontwerp door het ontwerpteam en de aannemer. De verwachting is dat de bouwwerkzaamheden kunnen starten in het laatste kwartaal van 2023.

GEMEENTE HOORN

De oplevering van het IKEC staat nog altijd gepland voor eind 2024 en ingebruikname begin januari 2025 De voortgang is mede afhankelijk van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw.

Hoorn, 12 JUN 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,

de burgemeester