ZFDE53F68A1

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp :Krediet aanvraag nieuwbouw Remigius en Wereldwijzer/Wiekslag 2.0

Zaak- & documentnr. : Z/21/080835/201516796
Portefeuillehouder : H.C.M. Knuiman
Opsteller : Dick Boschman
Team : RO
Telefoonnr.

Samenvatting
Goede onderwijshuisvesting is een belangrijke factor voor de kwaliteit van het onderwijs in Duiven. Het is belangrijk voor de ontwikkeling en onderwijskwalificatie van onze jonge kinderen en jeugd, waarvoor scholen en gemeente gezamenlijk verantwoordelijk zijn. Vanuit dat belang willen we samen met de schoolbesturen investeren in kwalitatieve, functionele, eigentijdse scholen, die de diverse onderwijskundige en maatschappelijke vraagstukken aankunnen (Integrale KindCentra). In het IHP is besloten dat er nieuwbouw voor IKC Remigius en de combinatie Wereldwijzer/ Wiekslag wordt gerealiseerd. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om te besluiten tot het beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van de nieuwbouw van IKC Remigius waarin naast de basisschool, ook een locatie van Zonnekinderen B.V. gevestigd zal worden en ten behoeve van de nieuwbouw van IKC Wereldwijzer/Wiekslag waarin naast de basisschool, ook een locatie van Kindercentra Puck&Co B.V. gevestigd zal worden.

Beslispunten
1. Besluiten om een krediet van € 6.224.085[1],- beschikbaar te stellen ten behoeve van de nieuwbouw IKC Remigius bestaande uit:
   - € 4.660.425,- ten behoeve van de bouw van het onderwijsgedeelte van IKC Remigius;
   - € 1.113.660,- voor de voorfinanciering van IKC vorming van de Remigiusschool met Zonnekinderen B.V.;
   - € 450.000,- voor de verwerving van het terrein.
2. Besluiten om een krediet van € 4.925.224[2],- beschikbaar te stellen ten behoeve van de nieuwbouw IKC Wereldwijzer/Wiekslag bestaande uit:
   - € 3.938.934 ,- ten behoeve van de bouw van het onderwijsgedeelte van IKC Wereldwijzer/Wiekslag;
   - € 856.290,- voor de voorfinanciering van IKC vorming van de Wereldwijzer/Wiekslag met Kindercentra PUCK&CO B.V.;
   - € 130.000,- voor tijdelijke huisvesting bij de Wereldwijzer.
3. Besluiten om het onderdeel Woonpark Vitaal Centrum Duiven aan te wijzen als nieuwbouw locatie voor IKC Remigius en daarbij de huidige locatie Droopad 1 aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocatie.
4. Besluiten om de nieuwbouw IKC Wereldwijzer/Wiekslag te realiseren op de huidige locatie van de Wiekslag aan de Goudhaanstraat 38 en daarbij de huidige locatie van de Wereldwijzer aan de Goudenregenstraat 1 aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocatie.

---

[1] Alle bedragen zijn exclusief aanvullende bekostiging van verhuizing en infrastructurele maatregelen. Daarvoor zullen ter zijne tijd aanvullende kredietaanvragen worden ingediend.
[2] Alle bedragen zijn exclusief aanvullende bekostiging van verhuizing en infrastructurele maatregelen. Daarvoor zullen ter zijne tijd aanvullende kredietaanvragen worden ingediend.

Aanleiding
Na de vaststelling van het Integraal HuisvestingsPlan primair onderwijs Duiven (IHP) in 2018 is het bestuur van Stichting Innerwaard gestart met de voorbereiding voor de nieuwbouw voor IKC Remigius. Het bestuur heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met het bestuur van Zonnekinderen B.V. waarin vooral de inhoudelijke samenwerking wordt bekrachtigd. Gezamenlijk werkt men toe naar het faciliteren van een ononderbroken ontwikkeling voor alle kinderen van 0 tot 13 jaar.

Het bestuur van LiemersNovum is na vaststelling van het IHP verder gegaan met het onderzoeken van de mogelijkheid tot het gezamenlijk huisvesten van De Wiekslag en De Wereldwijzer. In de voorbereidingsfase tot het IHP was door het bestuur al aangegeven dat gezamenlijke huisvesting een serieuze optie zou zijn bij de vorming van een IKC. Inmiddels loopt al enige tijd een onderzoek naar het mogelijk fuseren van beide scholen. Besluitvorming daaromtrent zal binnenkort plaats gaan vinden. Dit betekent dat voor de aanvraag van nieuwbouw voor De Wiekslag en De Wereldwijzer uitgegaan wordt van één school. Het bestuur gaat een samenwerkingsovereenkomst sluiten met het bestuur van Kindercentra PUCK&CO B.V. waarin vooral de inhoudelijke samenwerking wordt bekrachtigd. Gezamenlijk werkt men toe naar het faciliteren van een ononderbroken ontwikkeling voor alle kinderen van 0 tot 13 jaar.

Tijdens het locatieonderzoek dat door Sygma is uitgevoerd en waarbij het bestuur en de scholen nadrukkelijk zijn betrokken, is de locatie van de huidige locatie van De Wiekslag naar voren gekomen als voorkeurslocatie voor de nieuwe Wereldwijzer/ Wiekslag. Voor de nieuwe IKC Remigius is de locatie aan het Liemersplein naar voren gekomen als voorkeurslocatie. Het College heeft deze voorkeuren overgenomen en conform besloten. U raad is hierover in november 2019 geïnformeerd middels een kennisgeving.

Planning
Er wordt de komende maanden verder gewerkt richting ontwerpen van de nieuwe scholen. In dit proces zullen ook de klankbordgroepen worden betrokken. Ook zal er gewerkt gaan worden richting een ontwerp bestemmingsplan voor het onderwijs/woonpark en de planologische procedure voor de locatie Goudhaanstraat 38.

Beoogd effect
Door de nieuwbouw van IKC Remigius en IKC Wereldwijzer/Wiekslag worden twee onderwijsaccommodaties gerealiseerd voor drie scholen en de kinderopvang die voldoen aan de doelstelling van het huisvesten van kwalitatief goed onderwijs en goede kinderopvang. Bouwkundig wordt gebouwd naar de huidige eisen van BENG en waar mogelijk Energie Neutraal (ENG).

Argumenten
1.1/2.1 De huidige schoolgebouwen voldoen niet (meer) aan de huidige bouwtechnische en onderwijskundige eisen.
Om zo goed mogelijk onderwijs te kunnen geven en heeft het onderwijs baat bij goede gebouwen met een goed binnenklimaat. Een goed binnenklimaat resulteert in een hoger leerrendement en minder ziekteverzuim van zowel leerlingen als (onderwijs) personeel. Een goed gebouw staat optimaal ten dienste van de opvang en het onderwijs dat erin geboden wordt. Een duurzaam gebouw kent dus meer aspecten dan alleen de CO2-uitstoot of het energieverbruik. Het is een gebouw dat aansluit bij de onderwijskundige visie van de school, een gezond binnenklimaat heeft, past bij het aantal kinderen en kindplaatsen, passend, inclusief, toegankelijk en toekomstbestendig is.

1.2/2.2 In het IHP is opgenomen dat bij nieuwbouw van de schoolbesturen een eigen bijdrage wordt verwacht.
Voor zowel IKC Remigius als IKC Wereldwijzer/ Wiekslag is op basis van het eerdere onderzoek en de verwachte kosten gekozen voor nieuwbouw. In het IHP is opgenomen dat bij nieuwbouw van de schoolbesturen een eigen bijdrage wordt verwacht om de voordelen die door de schoolbesturen worden behaald door de energiebesparende maatregelen die worden aangebracht tussen het niveau BENG[3] (Bouwbesluit) en het niveau ENG[4] en verduurzaming èn die door de gemeente zijn bekostigd, te compenseren. De hoogte van deze bijdrage wordt bepaald door middel van voorcalculatie op basis van het ontwerp en nacalculatie op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde energiebesparing een jaar na ingebruikname.[5]

1.3/2.3 Met het IHP nemen wij als gemeente onze verantwoordelijkheid op het gebied van duurzame en frisse scholen.
Bij nieuwbouw is het wettelijke uitgangspunt BENG en waar mogelijke ENG en door bij bijna alle andere schoolgebouwen te investeren in frisse lucht laten wij als gemeente zien dat we een duurzame en frisse leeromgeving belangrijk vinden. Doordat de schoolbesturen zelf ook investeren in duurzaamheid en we de komende jaren in gesprek zullen blijven over nadere te zetten stappen op het gebied van duurzame gebouwen, realiseren wij samen met de schoolbesturen in een relatief korte periode schoolaccommodaties die koploper zijn voor wat betreft de duurzaamheidsopgave van de gebouwde omgeving binnen de gemeente.

1.4/2.4 Voor de investeringsbedragen worden reële marktconforme bedragen gehanteerd in plaats van de normvergoeding
De gemeente Duiven hanteert voor wat betreft de bouwnormen (m2) de model huisvestingsverordening (van de VNG), echter niet de daarbij genoemde normbedragen. In het IHP is opgenomen dat de gemeente Duiven ‘marktconforme’ bedragen zal hanteren bij nieuwbouw. In raadsmemo van 2 maart 2020 zijn de oorspronkelijke bedragen die genoemd staan in het IHP geactualiseerd:

Remigius	**2018**	**2020**
Excl. BTW	€ 3.800.000	€ 3.851.590
Incl. BTW	€ 4.598.000	€ 4.660.425
Wiekslag Wereldwijzer	**2018**	**2020**
Excl. BTW	€ 3.134.325	€ 3.255.317
Incl. BTW	€ 3.792.333	€ 3.938.934

Deze bedragen zijn exclusief de financiering van de extra m2s ten behoeve van de kinderopvang en eventuele extra kosten t.b.v. verhuiskosten, infrastructurele maatregelen en eventuele tijdelijke huisvesting.

1.5/2.5 Met het IHP is het knelpunt rondom de financiering van het huisvestingsdeel van de kinderopvang bij de ontwikkeling van IKC’s meegenomen.

[3] Dit komt bij nieuwbouw neer op een EPC van 0,0 (Het gebouw wekt net zoveel energie op als dat het gebruikt).
[4] BENG is niet "eng". De B van BENG staat namelijk voor Bijna. Pas als ook het gebruiker gebonden (huishoudelijk) energieverbruik wordt gecompenseerd ontstaat echte energieneutraliteit.
[5] Schoolbesturen zijn zeer beperkt in het financieren van ‘stenen’, maar het schoolbestuur mag wél MI-gelden investeren in het gebouw om bijvoorbeeld een lager energieverbruik of beter binnenklimaat te realiseren. Voorwaarde is dat dit goed wordt onderbouwd en de investeringen zich redelijkerwijs verhouden tot het eigen vermogen van het schoolbestuur en de tijd waarin de investering zichzelf terugverdient (20 jaar).

Knelpunt bij de realisatie van IKC's vormt de financiering van het kinderopvang gedeelte. De gemeente is wettelijk niet verantwoordelijk voor de huisvesting van (de commerciële) kinderopvang en schoolbesturen mogen er niet in investeren. Maar kinderopvang organisaties beschikken bij nieuwbouw/renovatie vaak niet over voldoende financiële draagkracht om te investeren. Om IKC ontwikkeling toch mogelijk te maken is in het IHP opgenomen dat de gemeente de financiering voor wat betreft het huisvestingsdeel voor haar rekening neemt waarbij middels een overeenkomst de kosten van de kapitaals- en afschrijvingslasten door de gemeente worden afgerekend met de betrokken kinderopvangorganisaties. Voor IKC Remigius wordt gevraagd om een krediet van € 1.113.660,- beschikbaar te stellen voor de voorfinanciering van IKC vorming van de Remigius met Zonnekinderen B.V.. Voor IKC Wiekslag/Wereldwijzer wordt gevraagd om een krediet van € 856.290,- beschikbaar te stellen voor de voorfinanciering van IKC vorming van de Wiekslag/Wereldwijzer met Kindercentra PUCK&CO B.V.. De wijze waarop deze bedragen worden verrekend wordt beschreven in nader op te stellen vaststellingsovereenkomsten.

1.6 Verwerving terrein voor nieuwbouw IKC Remigius vanuit het project Vitaal Centrum Duiven
De nieuwbouw van IKC Remigius gaat gerealiseerd worden op grond die gelegen is binnen het project Vitaal Centrum Duiven (VCD). Binnen het project VCD is aan deze grond vanuit de nieuwe beoogde bestemming een waarde van € 180,-/m^2 toegekend. Het beoogde grondgebruik is circa 2.500m^2. Dat leidt tot een verwervingswaarde van € 450.000,-

2.6 Tijdelijke huisvesting bij Wereldwijzer
IKC Wiekslag/Wereldwijzer zal worden gebouwd op de voorkeurslocatie, grotendeels gelegen binnen het huidige bouwblok van De Wiekslag. Daartoe zal eerst de huidige Wiekslag moeten worden gesloopt. Tijdens de bouw zal de Wiekslag worden gehuisvest in het gebouw van de Wereldwijzer. Om gedurende deze fase goed onderwijs te kunnen blijven bieden inclusief kinderopvang en naschoolse opvang is het noodzakelijk om bij de Wereldwijzer tijdelijke huisvesting te realiseren. De kosten van deze tijdelijke huisvesting zijn begroot op € 130.000,-.

3.1 De voorgestelde planwijziging doet recht aan de voorkeurslocatie van IKC Remigius
Als resultaat van een verkenning is de locatie direct grenzend aan het Liemersplein bij het schoolbestuur en het college in beeld als voorkeurslocatie voor de verplaatsing van IKC Remigius. Inmiddels is het programma van eisen voor het IKC vastgesteld en ook de architect die de plannen voor het IKC gaat uitwerken is geselecteerd. De komende periode wordt gewerkt aan het ontwerp voor het IKC. In afstemming met de planvorming voor het IKC worden de mogelijkheden voor woningbouw in het resterende deel van het Woonpark in beeld gebracht. Deze ontwikkelingen leiden tot een aangepast ruimtelijk plan waarbij het accent verschuift van woningbouw naar onderwijs. In de oorspronkelijke planopzet van bureau Wissing werd gedacht aan circa 30 gestapelde woningen en circa 20 grondgebonden woningen. Als gevolg van het realiseren van het Liemersplein en de beoogde verplaatsing van het IKC blijft in het voorgestelde eindbeeld voor het centrum ruimte over voor 6 tot 12 grondgebonden woningen. Het exacte aantal woningen is afhankelijk van de groene buitenruimte bij IKC Remigius en zal de komende maanden in onderlinge afstemming tussen de architect en de stedenbouwkundige nader worden bepaald.

3.2 Als gevolg van verhuizing van IKC Remigius ontstaat ruimte voor woningbouw op de locatie Droopad 1.
Op de locatie die IKC Remigius na verhuizing achterlaat wordt door het college woningbouw voorzien in een nader te bepalen programma. Met deze ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan woningbouw in de nabijheid van het centrum en kan tevens het beperkte aantal woningen in het voormalige Woonpark, als gevolg van de accentverschuiving richting onderwijs, worden opgevangen.

3.3 Op basis van dit besluit kan de planwijziging worden gestart
IKC Remigius zal worden gebouwd op de voorkeurslocatie, gelegen in het park tussen de parkeerplaats nabij het gemeentehuis en de Wilgenlaan. De bestemmingsplanwijziging van uit te werken woondoeleinden naar maatschappelijk en wonen (voor de 6 tot 12 grondgebonden woningen) wordt dit najaar gestart. De financiële effecten op de grondexploitatie VCD worden bij de planwijziging inzichtelijk gemaakt en zullen te zijner tijd in een gewijzigde grondexploitatie VCD aan u worden voorgelegd.

4.1 Huidige locatie Wiekslag aanwijzen doet recht aan de voorkeurslocatie
Als resultaat van een verkenning is de locatie Wiekslag, inclusief naastgelegen grasveld, bij het schoolbestuur en het college in beeld als voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van IKC Wereldwijzer/Wiekslag. Er wordt momenteel gewerkt aan het programma van eisen.

4.2/2.7 Nieuwe IKC Wereldwijzer/Wiekslag is voorzien op de plek van de huidige Wiekslag
Tijdens het uitwerken van het programma van eisen is duidelijk geworden dat de nieuwbouw grotendeels kan worden gebouwd binnen het bouwvlak van de huidige Wiekslag. Dit omdat er deels in 2-lagen wordt gebouwd. Tegelijkertijd kan er ook meer ruimte worden gecreëerd tussen de woningen aan de Goudhaanstraat en de nieuwbouw. Het creëren van meer afstand en het behouden van het grasveld past ook bij de wensen vanuit de buurt die tijdens een buurinformatie avond zijn opgehaald. Het effect van deze keuze is wel dat de Wiekslag tijdens de bouwfase elders moet worden gehuisvest. Uit onderzoek is gebleken dat dit kan plaats vinden in de Wereldwijzer. Om goed onderwijs te kunnen blijven bieden inclusief kinderopvang en naschoolse opvang is het wel noodzakelijk om tijdelijke huisvesting te realiseren. De exacte uitwerking wordt op dit moment besproken tussen het schoolbestuur, de teams en de medezeggenschapsraden.

Kanttekeningen
1.1/2.1 Het gevraagde krediet is gebaseerd op prijspeil 1-1-2020. Mogelijk zal dat bij de daadwerkelijke aanbesteding niet toereikend zijn;
Ten opzichte van 2020 is het prijspeil in 2021 gestegen met 4,7% (Bron: HEVO)[6]. Het moment van daadwerkelijke aanbesteding zal vermoedelijk in 2022 zijn. Pas dan zal blijken of het ter beschikking te stellen krediet daadwerkelijk toereikend is om de gevraagde onderwijsaccommodatie te kunnen bouwen.

1.2 Het bouwheerschap en de verantwoordelijkheid ligt bij de schoolbesturen
Conform de wetgeving en gemaakte afspraken ligt het bouwheerschap bij de schoolbesturen maar wij houden nauw toezicht op het verloop van het proces, waaronder de aanbesteding, en de inzet van onze financiële middelen om zo de gemeentelijke risico's zo klein mogelijk te houden. De gemeente is vertegenwoordigd in de stuurgroep;

1.4 De vaststellingsovereenkomsten moeten nog gesloten worden
Gemeente Duiven en Zonnekinderen BV te Zevenaar respectievelijk Kindercentra PUCK&CO B.V. te Rheden sluiten conform gemaakte afspraken in het IHP een vaststellingsovereenkomst ten behoeve van de verrekening van de financiering m^2 kinderopvang. Hierdoor is de gemeente verzekerd van de terugbetaling van de voorfinanciering van de kinderopvang.
Stichting Innerwaard en Zonnekinderen B.V. hebben reeds een samenwerkingsovereenkomst en sluiten een exploitatie- en beheersovereenkomst ten behoeven van het beheer van het IKC. Ditzelfde geldt ook voor de Stichting LiemersNovum en Kindercentra PUCK&CO B.V..

[6] HEVO-Bouwkosten configurator 2021

1.5. Het aangevraagde krediet is exclusief locatie specifieke- en verhuiskosten
Naast het gevraagde krediet ten behoeve van de bouw en de financiering van de grondkosten, zullen aanvullende kredieten gevraagd worden voor locatie specifieke- en verhuiskosten. Tot de ingebruikname van de nieuwbouw blijft de huidige Remigius in gebruik en zijn er dus geen kosten zijn ten behoeve van de tijdelijke huisvesting te verwachten.

1.6 Resterende boekwaarde te slopen scholen moet bij sloop nog worden afgeboekt
Conform de regelgeving moet in het jaar van het sloopbesluit de resterende boekwaarde op de opstallen van de bestaande scholen worden afgeboekt. Per 31-12-2020 was de resterende boekwaarde op:

- Remigius: € 72.255,31
- Wereldwijzer: € 246.100,85
- Wiekslag: € 90.670,83

De resterende boekwaarde op de grond wordt bij een herontwikkeling ingebracht in de grondexploitatie van de nieuwe ontwikkeling. Bij de Wiekslag blijft de reeds aanwezige boekwaarde op de grond gekoppeld aan de locatie Goudhaanstraat 38.

1.7 Grondwaarde voor nieuwe Remigius is tot stand gekomen op advies van Stads²
Vanuit de huidige waarde die in de grondexploitatie VCD is opgenomen heeft adviesbureau Stads² op basis van haar expertise de grondwaarde voor een nieuwe onderwijsaccommodatie bepaald op € 180 per m². De grondwaarde van maatschappelijk vastgoed is altijd een lastig om te bepalen. Daarom is de prijs gebaseerd op extern deskundig advies.

Financiële paragraaf
Op basis van de huidige planning bestaat de wens dat de nieuwbouw voor zowel IKC Remigius als IKC Wereldwijzer/Wiekslag in 2023[7] op te leveren. Dit maakt dat de kapitaalslasten van de investeringen in de gebouwen per 2024 voor het eerst in de lasten worden opgenomen. Voor de investeringen in het kinderopvangdeel geldt dit ook. Voor deze lasten geldt echter dat hier middels de vaststellingsovereenkomsten inkomsten tegen overstaan zodat deze lasten op € 0,- uitkomen. Vanwege de verwachte voordelen die door de schoolbesturen wordt behaald door de energiebesparende maatregelen in de nieuwbouw wordt, zoals aangegeven in argument 1.2/2.2 nog een eigen bijdrage berekend. We gaan nu uit van een eigen bijdrage ter grootte van € 20.000,- aan kapitaalslasten. Deze verwachte vermindering van de kapitaalslasten is hieronder separaat benoemd.

Onderwijsaccommodatie	2022	2023	2024	2025	Opmerking
Remigius onderwijsdeel			€ 163.115,00	€ 163.115,00	In 2024 voor het eerst de lasten bij oplevering in 2023
Remigius kinderopvangdeel			€ 0,00	€ 0,00	Geen omdat hier een bijdrage tegenover staat
Remigius grond		€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00	Dit zijn rentelasten
W/W onderwijsdeel			€ 137.863,00	€ 137.863,00	In 2024 voor het eerst de lasten bij oplevering in 2023
W/W kinderopvangdeel			€ 0,00	€ 0,00	Geen omdat hier een bijdrage tegenover staat
Tijdelijke huisvesting	€ 130.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Eenmalige investering
Eigen bijdrage schoolbesturen			-€ 20.000,00	-€ 20.000,00	Geschatte vermindering op kapitaalslasten onderwijsdeel
Gecumuleerde (kapitaals)lasten	€ 130.000,00	€ 4.500,00	€ 285.478,00	€ 285.478,00	

Overzicht verwachte lasten.

Participatie en communicatie
De raad is na de vaststelling van het IHP geïnformeerd middels een kennisgeving over de locatie keuzes. Met de kennisgeving van 8 december 2020 (nr. 201487416) over de laatste stand van zaken. Over de verwachte financiële gevolgen van de uitvoering van het IHP heeft de raad middels de meerjarenbegroting inzicht gekregen in de te verwachten lasten.
Er wordt in goede samenwerking met de schoolbesturen gewerkt aan de uitvoering van het IHP. Er zijn over de nieuwbouwplannen vorig jaar januari informatieavonden gehouden op

[7] Of dit ook gaat lukken is mede afhankelijk van de nog te voeren planologische procedures

zowel de Remigius als de Wiekslag. Naar aanleiding van deze avonden zijn klankbordgroepen gevormd per nieuwbouwlocatie. Vanwege Corona hebben een aantal processen vertraging opgelopen en is er geen contact geweest met de klankbordgroepen. In april 2021 is de klankbordgroep Remigius bijgepraat middels een mail. Het is de bedoeling om nog voor de zomer met deze klankbordgroep in gesprek te gaan. De klankbordgroep Wereldwijzer/Wiekslag zal ook per mail worden geïnformeerd over het feit dat het de bedoeling is dat zij voor de zomervakantie uitgenodigd worden om kennis te nemen van de eerste situatieschetsen.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing

Bijlagen
201516798 – Raadsbesluit krediet nieuwbouw Remigius en Wereldwijzer/Wiekslag 2.0

Duiven, 15 juni 2021.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester