Raadsvoorstel

Raadsvergadering	**Eenheid en opsteller**
13 december 2021	Ontwikkeling & Advies
Commissie	G.J.H.T. van Dijk
commissie Sociale Zaken	**Portefeuillehouder**
	F.M. Hospers
	Programma
	1A

Onderwerp

Investeringskrediet IKC 1 Hattem

Voorstel

1. In te stemmen met de verstrekking van een investeringskrediet van €6.445.266,- aan de beheerstichting i.o. ten behoeve van integrale vervangende nieuwbouw voor de Van Heemstraschool (stichting Cambium) en De Zaaier (Florion) in IKC 1 Hattem.
2. In te stemmen met de verstrekking van een investeringskrediet van €816.569 aan de beheerstichting i.o. voor de realisatie van ruimtes voor kinderopvang in IKC 1 Hattem.

Inleiding

In oktober 2017 is de ‘toekomstvisie en onderwijshuisvesting gemeente Hattem’ (verder: onderwijsvisie) vastgesteld. In deze visie is door de gemeente samen met de schoolbesturen een visie vastgesteld op het onderwijs en opgroeien van kinderen van 0 tot 12. Onderdeel van deze visie is een onderwijshuisvestingsplan. In dit plan worden de zes Hattemse basisscholen geclusterd op drie locaties waar samen met kinderopvangpartners, en eventueel andere partners, een Integraal Kindcentrum (IKC) gevormd wordt.

Het eerste cluster bestaat uit De Zaaier en de Van Heemstraschool waarbij de intentie is dat Kleurrijk en Partou als kinderopvangpartners aansluiten. Voor dit IKC is met het raadsbesluit van 11 maart 2019 bepaald dat deze op de locatie Oude IJsbaan of de huidige locatie Van Heemstraschool een plek moet krijgen. In de stedenbouwkundige visie (en het stedenbouwkundig plan) Oude IJsbaan en omgeving heeft het IKC haar definitieve plek gekregen. Op 13 december 2021 bespreekt de gemeenteraad het bestemmingsplan ’Woonzorgzone, Hattem’. Na vaststelling door de raad, en het doorlopen van de

beroepstermijn, is dit bestemmingplan onherroepelijk. Hiermee zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor IKC 1 Hattem vastgesteld waardoor een aanvraag omgevingsvergunning mogelijk is.

De betrokken schoolbesturen treden gezamenlijk op als bouwheer waarbij Cambium penvoerder is. Aan de schoolbesturen is met een raadsbesluit van 25 mei 2020 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld zodat de definitie- en ontwerpfase doorlopen konden worden.

Allereerst heeft de bouwheer een programma van eisen (PvE) opgesteld voor het te realiseren IKC1. Na instemming door de stuurgroep is dit PvE vertaald in een voorlopig ontwerp en vervolgens een definitief ontwerp. Op basis van het definitief ontwerp heeft de bouwheer bij het college een aanvraag gedaan om het investeringskrediet beschikbaar te stellen. Op basis van deze aanvraag stelt het college aan de raad voor het investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Beoogd effect

Door in te stemmen met de verstrekking van een investeringskrediet voor de bouw van het IKC, de bouwheer in staat stellen om het eerste Hattemse IKC met twee scholen en ruimtes voor kinderopvang te realiseren.

Bevoegdheid/Juridisch kader

- Wet Primair Onderwijs (WPO)
- Toekomstvisie & onderwijshuisvesting gemeente Hattem (vastgesteld 16 oktober 2017)
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hattem 2015

Eerdere besluitvorming en kaders

- Toekomstvisie & onderwijshuisvesting gemeente Hattem (vastgesteld 16 oktober 2017)
- Locatiekeuze onderwijs cluster 1 (gemeenteraad 11 maart 2019)
- Stedenbouwkundige visie Oude IJsbaan en omgeving (vastgesteld door gemeenteraad 16 december 2019) en bijbehorend amendement
- Beschikbaarstelling voorbereidingskrediet IKC 1 (gemeenteraad 25 mei 2020) met de overeenkomst bouwheerschap als bijlage
- Stedenbouwkundig plan Oude IJsbaan e.o. (gemeenteraad 23 november 2020)
- Bestemmingsplan Woonzorgzone, Hattem (zie kanttekeningen 2.3)

Argumenten

1.1 IKC 1 past binnen de uitvoering van de onderwijsvisie

De Zaaier en de Van Heemstraschool gaan samen met de kinderopvangorganisaties het eerste Hattemse IKC vormen. Door samenwerking tussen de partijen in het IKC wordt gewerkt aan de doorgaande zorg- en leerlijn voor 0-12 jarigen. Ook wordt gewerkt aan de verbinding van onderwijs, sport en cultuur.

Zoals in de onderwijsvisie is vastgelegd, behouden scholen hierbij hun eigen profiel en onderwijsconcept. Het gebouw is zo ontworpen dat de verschillende onderwijsconcepten van beide scholen hier tot hun recht komen, nu en in de toekomst. Flexibiliteit was een belangrijk

aandachtspunt in de ontwerpfase. Hierdoor zijn verschillende scenario's van groei en krimp van één of beide scholen in het pand op te vangen, zonder dat er omvangrijke aanpassingen nodig zijn. Tevens hebben de schoolbesturen invulling gegeven aan de doelstelling voor gezonde en frisse scholen in binnenklimaat en energieneutraliteit als duurzaamheidsambitie. Het programma van eisen en de impressies en plattegronden van het IKC zijn als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

1.2 Uitgangspunten voor het IKC

1.2.1 Ruimtebehoefte IKC 1 Hattem

In onderstaande tabel is de ruimtebehoefte in vierkant meters (bvo) vanuit het programma ven eisen weergegeven.

	Leerlingenaantal	**Ruimtebehoefte**
Van Heemstraschool	147	939 m²
De Zaaier	298	1.699 m²
Totaal onderwijs	445	2.638 m²
Kinderopvang		360 m²

De ruimtebehoefte voor de kinderopvang valt hiermee wat hoger uit dan de 328 m² welke in de overeenkomst bouwheerschap is benoemd als uitgangpunt voor financiering. In de uitwerking is echter gebleken dat er ruimtebehoefte bij de betrokken partijen groter is waardoor nu 360 m² gerealiseerd wordt. In de overeenkomst bouwheerschap is aangegeven dat de uitwerking van de huisvesting van de kinderopvang nog uitgewerkt diende te worden. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden wat resulteert in het definitief ontwerp. (Zie financiën 3.2 voor verdere toelichting).

1.2.2 Kwaliteitsniveau

Het hele gebouw wordt energieneutraal. Zoals in de overeenkomst bouwheerschap afgesproken, is de gemeentelijke bijdrage voor het onderwijsdeel gebaseerd op kwaliteitsniveau BENG (bijna energie neutraal gebouw). De opwaardering naar ENG (energie neutraal gebouw) wordt voor het onderwijsdeel door de schoolbesturen bekostigd.

De investering voor het kinderopvangdeel wordt ook door de gemeente gedaan. Voor dit deel geldt dat de opwaardering naar ENG ten laste van de gemeente komt, dit komt bovenop de vastgestelde bekostiging per m2 uit de overeenkomst bouwheerschap. Dit wordt verdisconteerd in de vergoeding die we als gemeente voor deze investering ontvangen.

1.3 De schoolbesturen werken aan de oprichting van een stichting

De schoolbesturen hebben besloten om het nieuwe IKC onder te brengen in een beheerstichting waar ze beide onderdeel van uit gaan maken. Omdat de gemeente via het kinderopvangdeel een belang heeft in dit gebouw, is de gemeente betrokken geweest bij het opstellen van de uitgangspunten voor de oprichting van de stichting. Een notaris gaat deze uitgangspunten in een concept stichtingsakte vertalen. De schoolbesturen willen deze oprichting in het eerste kwartaal van 2022 afronden. Het college zal de raad middels een RI informeren over de oprichting van deze stichting.

1.4 College besluit nadat aan randvoorwaarden is voldaan

Na besluit door de raad stelt het college door middel van een beschikking het krediet beschikbaar. Het college zal een besluit nemen nadat aan een aantal randvoorwaarden is voldaan, waaronder:

1. Het bestemmingsplan Woonzorgzone, Hattem is vastgesteld.
2. De beheerstichting IKC 1 is door de schoolbesturen opgericht.
3. De grond is overgedragen aan de stichting.
4. De huurintentieovereenkomsten met de beoogde kinderopvangpartijen zijn gesloten.
5. Met de beheerstichting is een overeenkomst gesloten over de gemeentelijke investering in het kinderopvangdeel. De gemeente financiert deze investering ondanks dat dit geen wettelijke taak is. Met de stichting zal een overeenkomst gesloten worden die borgt dat de gemeente een periodieke vergoeding ontvangt waarmee de kapitaalslasten voor deze investering worden afgedekt. (zie financiën 3.2)

1.5 Met het investeringskrediet kan de bouwheer de aanbesteding starten

De bouwheer heeft met het voorbereidingskrediet de middelen gekregen om de haalbaarheids- en ontwerpfase te doorlopen. Op grond van het definitief ontwerp kan de aanbestedingsprocedure worden gestart.

Echter, voordat de definitieve gunning van de aanbesteding kan plaatsvinden, is het investeringskrediet nodig. Daarom wordt nu de raad gevraagd om in te stemmen met dit investeringskrediet zodat het college dit beschikbaar kan stellen. Hiermee kan na het doorlopen van de aanbesteding de bouwheer de opdracht geven zonder eerst nog een besluitvormingsproces door de raad te moeten doorlopen.

Kanttekeningen

2.1 Ontbindende voorwaarden

In de overeenkomst bouwheerschap (artikel 12 lid 3) is opgenomen dat de overeenkomst tot het moment van besluitvorming investeringskrediet ontbonden kan worden indien door partijen zodanige wensen en bedenkingen worden geformuleerd, dat het college tot het oordeel komt dat aan de overeenkomst geen uitvoering meer kan worden gegeven.

Het college zal, nadat aan randvoorwaarden is voldaan, het investeringskrediet middels een beschikking aan de beheerstichting i.o. beschikbaar stellen. Op dat moment komen de ontbindende voorwaarden te vervallen.

2.2 Prijsontwikkelingen bouw

In de overeenkomst bouwheerschap is het gemeentelijke investeringsbudget gebaseerd op het prijspeil van januari 2020. De bouwheer heeft in het definitief ontwerp een goede vertaalslag gemaakt van het programma ven eisen. Door een aantal optimalisaties in het ontwerp door te voeren is deze, rekening houdend met het huidige prijspeil (september 2021), binnen de financiële kaders uitgewerkt. Daarmee gaan we er op dit moment van uit dat het huidige budget toereikend is om de bouw van IKC te realiseren.

De afgelopen jaren zijn de bouwprijzen fors gestegen en deze prijsstijging op zowel bouw- als materiaalprijzen zet nog steeds door. Deze ontwikkelingen maken dat na aanbesteding

zal moeten blijken of het beschikbaar gestelde budget voldoende is of dat er aanvullend budget nodig is.

Financiën

3.1 Investeringskrediet gemeente IKC 1

In mei 2020 is door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van €621.725. Van dit voorbereidingskrediet was €155.431 voor het kinderopvangdeel bestemd, de rest voor het onderwijsdeel. Dit voorbereidingskrediet wordt in mindering gebracht op het totale krediet dat de gemeente beschikbaar stelt.

Investeringskrediet gemeente

	Oppervlakte	*Totaal*	*Voorbereidingskrediet*	*Investeringskrediet*
Onderwijs	2.638 m²	€6.911.560,-	€466.294,-	€6.445.266,-
Kinderopvang	360 m²	€972.000,-	€155.431,-	€816.569,-
Totaal		**€7.883.560,-**	**€621.725,-**	**€7.261.835**

Alle bovengenoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Met dit raadsvoorstel wordt een investeringskrediet van €7.261.835 (incl. BTW) beschikbaar gesteld.

De schoolbesturen zelf leveren ook een bijdrage aan het nieuw te bouwen IKC. Ten eerste wordt door de gezamenlijke besturen een bijdrage ingebracht vanuit de besparing op onderhoud van de oude gebouwen ter hoogte van €200.000. Daarnaast wordt de opwaardering van BENG naar ENG voor het onderwijsdeel door de schoolbesturen zelf bekostigd. De kosten hiervan worden geraamd op €165.000,-. Deze bijdragen komen voort uit de afspraken die in de overeenkomst bouwheerschap zijn gemaakt.

3.2 Verhuur kinderopvang

Ook voor het kinderopvangdeel wordt een investeringskrediet beschikbaar gesteld door de gemeente. Dit is echter geen gemeentelijke taak op grond van de WPO. Daarom dienen we te handelen conform de Wet markt en overheid in de omgang met de kinderopvangpartijen die door de schoolbesturen zijn aangedragen.

Daarom wordt voor het kinderopvangdeel een kostprijs dekkende huur door de stichting i.o. in rekening gebracht welke (middels de te sluiten overeenkomst met de beheerstichting) aan de gemeente wordt betaald. Met deze vergoeding kan de gemeente de kapitaalslasten voor deze investering dekken.

Voor de gemeentelijke begroting is de investering in het kinderopvangdeel dus budgetneutraal. In de begroting is tot nu toe rekening gehouden met de investering maar nog niet met de inkomsten die er tegenover komen te staan. Na het afsluiten van de huurintentieovereenkomsten wordt dit voordeel in de gemeentelijke begroting verwerkt.

Kanttekening hierbij is dat het leegstandsrisico voor dit deel van het IKC bij de gemeente ligt. Indien een deel van de kinderopvangruimtes op enig moment in de toekomst niet verhuurd worden, heeft dit een negatief effect op de gemeentelijke begroting omdat de inkomsten uitblijven en de kapitaalslasten doorlopen.

Om dit risico te beheersen worden met de beheerstichting afspraken gemaakt over de inspanningsverplichting die de stichting heeft om leegstand te voorkomen. Deze afspraken worden geborgd in de statuten van de beheerstichting, dan wel in de te sluiten overeenkomst met de beheerstichting.

3.3 Begroting gemeente

MIP

In het meerjaren investeringsprogramma is rekening gehouden met een totaal investeringskrediet van €8.178.275,- voor IKC 1 (zowel onderwijs als kinderopvang). Dit is de oorspronkelijk geraamde €8.800.000 met daarop het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet aan de bouwheer in mindering gebracht. In dit investeringskrediet is zowel rekening gehouden met het totale investeringskrediet aan de schoolbesturen als met de inrichtingskosten en andere bijkomende kosten. De kapitaalslasten zijn conform de financiële verordening vanaf 1 jaar na realisatie van het IKC ingeboekt, te weten in 2024.

Na beschikbaarstelling van het investeringskrediet aan de bouwheer is nog €916.440 beschikbaar voor de bestedingen voor IKC 1 die buiten de stichtingskosten vallen die door de bouwheer worden gemaakt. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente. Onderstaand zijn enkele van deze kosten toegelicht.

3.4 Kosten die buiten de stichtingskosten van de bouwheer vallen

Zoals in de eerste besluiten m.b.t. IKC 1 benoemd is er een aantal kostensoorten die geen onderdeel uitmaken van het investeringskrediet voor de bouwheer. Deze kosten komen op grond van de WPO voor rekening van de gemeente. Dit betreffen aanvullende kosten zoals bouwrijp maken, grondverwerving, bestemmingsplanprocedure en aanleg infrastructuur.

3.4.1. Plankosten gebiedsinrichting en terreininrichting

Het IKC krijgt een plaats in de woonzorgzone Geldersedijk. Met het project woonzorgzone Geldersedijk zijn afspraken gemaakt over de verdeling van plankosten voor de gebiedsontwikkeling, boekwaarde en bijdrage voor de bewegingsboulevard.

Door een landschapsarchitect wordt gewerkt aan een plan voor de gehele woonzorgzone waar ook het schoolplein bij betrokken wordt. De ontwikkeling van dit plan gaat in samenwerking met de scholen en de architect van het IKC. Nadat dit plan voltooid is, kan er een gedetailleerde kostenraming worden opgesteld.

Met de bouwheer is gesproken over de optie om de realisatie van het schoolplein mee te nemen in de opdracht voor de inrichting van de bewegingsboulevard. Wanneer hier voor gekozen wordt, zal het deel van de stichtingskosten dat bestemd is voor realisatie van het schoolplein, niet beschikbaar gesteld worden aan de bouwheer.

3.4.2 Bijkomende interne kosten

Naast de stichtingskosten en inrichtingskosten voor het terrein hebben we ook nog te maken met intern toegerekende kosten aan de investering en (specialistische) advieskosten ten aanzien van dit project.

De tot nu toe gemaakte advieskosten zijn betaald uit het voorbereidingskrediet dat bij vaststelling van de onderwijsvisie beschikbaar is gesteld. Ook de interne kosten die aan het project toegerekend worden drukken hierop.

3.4.3 Verantwoording besteding kosten naast stichtingskosten

Na het doorlopen van de aanbesteding en het afronden van de inrichtingsplannen kunnen de kosten meer gedetailleerd in kaart worden gebracht. De raad zal in deze fase geïnformeerd worden over de besteding van het resterende budget uit het MIP.

Communicatie

-

Uitvoering

Bouwheer en gemeente werken verder aan de uitvoering van het project, waaronder de randvoorwaarden die onder 1.4 beschreven zijn. Zo wordt de beheerstichting naar verwachting eerste kwartaal 2022 opgericht, waarna de grond van het IKC aan de stichting wordt overgedragen.

De bouwheer gaat ondertussen verder met het proces van technische uitwerking en aanbesteding van het IKC.

Hattem, 16 november 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Hattem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Programma van Eisen
3. Definitief Ontwerp, (impressies en plattegronden)