

Documentnummer: 2018.43599

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	: Locatiekeuze Nieuwbouw IKC Woensdrecht		
Raadsvergadering	: 29 november/13 december 2018	Agendapunt	
Portefeuillehouder	: L.G.M. van der Beek	Datum	: 6 november 2018
Bestuurlijk kader	: Programma Sociaal Domein	Zaaknummer	: Z16.00828

Besluit:

De nieuwbouw van het IKC te Woensdrecht verder te ontwikkelen op de locatie van het honden losloopveld / speeltuinterrein naast de sportvelden van WVV aan de Fortuinstraat.

Inleiding:

Naar aanleiding van een huisvestingsverzoek van de stichting Lowys Porquin voor het realiseren van nieuwbouw voor basisscholen De Poorte te Woensdrecht en De Stappen in de wijk Heiakkers te Hoogerheide, is aan de organisatie opdracht verstrekt voor het ontwikkelen van een nieuwe school te Woensdrecht. Later is de projectnaam gewijzigd in 'Nieuwbouw Integraal Kindcentrum (IKC) Woensdrecht'.

Voor het ontwikkelen van het IKC is een projectorganisatie ingericht bestaande uit een stuurgroep, projectgroep en een aantal werkgroepen.

Deze projectorganisatie heeft opdracht gekregen om een huisvestingsvisie en een locatieadvies op te stellen, de stichtingskosten te bepalen, daarvoor een financieringsplan op te stellen en uiteindelijk een integraal projectvoorstel te doen. Hierbij moet rekening worden gehouden met het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid, mogelijkheden van medefinanciering, de gewenste wijze van projectontwikkeling (bouwheerschap), het verkrijgen van subsidies, de meest geschikte financieringsvorm en het borgen van de maatschappelijke spilfunctie van het IKC in de kern Woensdrecht.

Stand van zaken:

In volledige samenwerking met onderwijspartners en stakeholders in de kernen zijn tot nu toe een onderwijs- en huisvestingsvisie, een advies met betrekking tot maatschappelijk medegebruik, een globale ruimtebehoefte en een advies locatiekeuze opgesteld.

Ook is op basis daarvan voor een drietal voorkeurlocaties een globale stichtingskostenberekening op basis van landelijk gehanteerde kengetallen opgesteld. Het is noodzakelijk om eerst de definitieve locatie voor de nieuwbouw van het IKC te bepalen omdat daarna pas definitief de stichtingskosten kunnen worden vastgesteld en sluitende

afspraken met de (onderwijs) partners met betrekking tot medefinanciering en projectontwikkeling kunnen worden gemaakt.
De keuze van de locatie is belangrijk omdat de kosten per locatie verschillen.

Huisvestingsvisie:

Het thema van de door een werkgroep onder voorzitterschap van de directeur van de school opgestelde onderwijs- en huisvestingsvisie is: **“Learn, play and grow together”**.

De gedachte hierachter is dat grenzen tussen leren (learn) en spelen (play) verdwijnen en dat kinderen een veilige en krachtige pedagogische omgeving wordt geboden waarin ze op kunnen groeien en ontwikkelen langs doorlopende ontwikkel-/leerlijnen.

Ieder werkt vanuit de eigen invalshoek aan dezelfde doelen en ouders en kinderen hebben hierdoor te maken met één pedagogische visie, één organisatie, één regie en één team (together).

Dit moet worden vormgegeven door middel van een IKC (Integraal Kindcentrum)-constructie waarin scholen, kinderopvang en andere functies zoals de bibliotheek samenwerken.

Het gebouw en haar directe omgeving moeten inspirerend, gezond en veilig zijn en moet het welzijn en welbevinden bevorderen in dienst van beter leren en presteren.

Ook moet:

- de schoolinfrastructuur functioneel zijn en aansluiten op de onderwijsvisie van de school;
- het binnenmilieu van de school gezond en comfortabel zijn;
- het schoolgebouw energieneutraal of zo energiezuinig mogelijk zijn;
- de school goed passen in de (groene) leefomgeving en een goede verbinding bieden tussen leren binnen en buiten;
- de school een centrale plaats (spilfunctie) in de kern hebben in samenhang met andere maatschappelijke functies;
- de school flexibel aanpasbaar zijn voor eventueel toekomstig ander of aanvullend gebruik.

De visie ligt als bijlage bij het rapport locatieonderzoek bij de vergaderstukken ter inzage.

Duurzaamheid:

Als gesproken wordt over duurzaamheid, wordt meestal alleen gedacht aan de energieprestatie en soms het gebruik van duurzame materialen. Duurzaamheid is echter veel meer dan dat. Het betreft de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Bij de vergaderstukken ligt uitgebreide informatie ter inzage.

De raad heeft in 2017 een duurzaamheidsvisie vastgesteld waarin de volgende ambitie is vastgelegd: *“In 2035 gebruiken we alleen nog energie uit hernieuwbare bronnen en zijn we onafhankelijk geworden van fossiele brandstoffen. Waar mogelijk wekken we onze energie lokaal op.”*

Uiteraard heeft deze vastgestelde duurzaamheidsvisie een prominente rol gespeeld bij het ontwikkelen van de huisvestingsvisie. Wij willen scholen nadrukkelijk betrekken bij het plannen in het kader van duurzaamheid.

Het realiseren van een volledig duurzame school staat echter op gespannen voet met de normbedragen die normaal gesproken conform de onderwijs huisvestingsverordening beschikbaar gesteld zouden moeten worden.

Hoewel de definitieve gevolgen van keuzes met betrekking duurzaamheid pas kunnen worden voorgelegd nadat de locatie definitief is en het programma van eisen en de eerste ontwerpen zijn gemaakt, is in de financiële vergelijking voor de voorkeurlocaties wel een indicatie gegeven wat het nieuwe gebouw kost als wordt ontwikkeld volgens de huidige onderwijshuisvestingsnorm, bijna energie neutraal (BENG) of volledig energie neutraal (ENG).

Aanpak locatieonderzoek

Informatieavond

Aan het begin van het ontwikkeltraject is een informatie / verkennende bijeenkomst georganiseerd. Er was een grote (brede) belangstelling voor de informatie / verkennende bijeenkomst. Aanwezig waren o.a. vertegenwoordigers van de gemeenteraad, onderwijspartners, maatschappelijke partners, Wmo Adviesraad, dorpsplatform, kartrekkers buurtinitiatieven, leerkrachten, inwoners etc.

De locatiekeuze was een belangrijk gespreksonderwerp tijdens deze bijeenkomst. Globaal is hier aangegeven dat de huidige locaties van De Stappen en De Poorte alsmede de locatie achter de 'tank' aan de Onderstal, niet de voorkeur genieten. De voorkeur gaat uit naar een locatie op de grens van Woensdrecht en Hoogerheide rond de sportvelden van WVV. Het verslag van deze bijeenkomst ligt bij de vergaderstukken ter inzage.

Rapport locatieonderzoek en voorkeurlocaties

Vervolgens is door een werkgroep met vakspecialisten een uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd. Door deze werkgroep zijn eerst potentiële locaties bepaald en is de benodigde basisinformatie verzameld. Uw wens om een school te behouden in de kern Woensdrecht is hierin meegenomen.

In het locatieonderzoek is een 8-tal locaties onderzocht. De precieze aanpak is beschreven in de rapportage. Globaal komt het er op neer dat vooraf keuzecriteria zijn bepaald, een locatiekeuze matrix is ingevuld en een verdiepende beschrijving per criterium voor alle locaties is opgesteld. De onderwijspartners hebben volledig meegewerkt aan het opstellen van dit advies.

Wij hebben 3 voorkeurlocaties bepaald waarvan de financiële gevolgen meer gedetailleerd zijn berekend:

- de bestaande locatie van BS De Stappen met sloop bestaande bebouwing;
- het speeltuinterrein / hondenuitlaatplaats aan de Fortuinstraat te Woensdrecht; en
- de locatie achter 'De tank' aan de Onderstal.

Het rapport locatiekeuze ligt bij de vergaderstukken ter inzage.

Betrokkenheid partners

Het rapport is uitgebreid besproken met stakeholders in de beide kernen zoals onder anderen de dorpsplatforms, vertegenwoordigers burgerinitiatieven, Wmo Adviesraad, natuur- en milieuverenigingen etc. Deze partijen waren bijzonder ingenomen met het feit dat ze reeds in deze fase werden betrokken.

Na afweging van alle plussen en minnen hebben zij een unanieme keuze gemaakt voor de locatie van het huidige speeltuinterrein / hondenuitlaatplaats aan de Fortuinstraat te Woensdrecht. Dat zij zich konden vinden in het onderzoeksresultaat, heeft zwaar meegewogen in het uiteindelijke voorstel dat wij aan u voorleggen.

Individuele inwoners zijn niet betrokken geweest bij het locatieonderzoek. In eerste instantie is bewust gekozen voor partijen die collectieve belangen behartigen.

Het verslag van de door diverse partijen gegeven adviezen, liggen bij de vergaderstukken ter inzage.

Financiële vergelijking 3 voorkeurlocaties:

Om te kunnen bepalen wat de financiële gevolgen zijn als gekozen wordt voor een locatie zijn op basis van de beschikbare normbedragen voor de 3 voorkeurlocaties de stichtingskosten

indicatief bepaald. Per locatie is dit uitgewerkt volgens de norm in de verordening, de BENG-norm en de ENG-norm.

Hierbij wordt aangetekend dat daarin een aantal aannames zijn gedaan omdat:

- over een aantal zaken nog een besluit moet worden genomen (bv het al dan niet verplaatsen van de sportzaal aan de Bloemenlaan naar de nieuwe school, de mate van duurzaamheid etc);
- de uitkomsten van een aantal onderzoeken op de locatie nog niet bekend zijn (bv naar munitie uit de 2^e wereldoorlog);
- de effecten van multifunctioneel gebruik op de feitelijke ruimtebehoefte nog niet zichtbaar kunnen worden gemaakt vanwege het feit dat er nog geen ontwerp is;
- de optimale wijze van projectontwikkeling nog in onderzoek is;
- de eventuele bijdragen in de bouwkosten van (school)besturen nog in de onderhandelingsfase zitten; en
- eventueel te verkrijgen subsidies nog in onderzoek zijn.

Het overzicht financiële vergelijking voor de 3 voorkeurlocaties ligt bij de vergaderstukken ter inzage.

De in dit overzicht genoemde invloedfactoren zijn bepaald in overleg specialistische adviseurs.

Op basis van de financiële analyse van de 3 voorkeurlocaties blijkt locatie D-2 (sportvelden WVV, speeltuinterrein) het financieel meest gunstig.

Op basis van alle hiervoor genoemde adviezen hebben wij besloten u voor te stellen om de nieuwbouw van het IKC te Woensdrecht verder te ontwikkelen op de locatie van het honden losloopveld / speeltuinterrein naast de sportvelden van WVV aan de Fortuinstraat.

Doelstelling en effect:

Het oplossen van bestaande huisvestingsproblemen door het zorgdragen voor adequate huisvesting voor de basisscholen De Poorte en De Stappen.

Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:

De argumenten voor het ontwikkelen van het IKC op de locatie van het huidige speeltuinterrein / hondenuitlaatplaats aan de Fortuinstraat te Woensdrecht zijn:

- *aan het uiteindelijk advies ligt een uitgebreid onderzoek ten grondslag waar diverse deskundigen vanuit diverse specialismen een bijdrage aan hebben geleverd;*
- *de onderzoeksresultaten zijn uitgebreid besproken met alle stakeholders in de kernen Woensdrecht en Hoogerheide en dit heeft geleid tot een unaniem advies; en*
- *op basis van de financiële analyse van de 3 voorkeurlocaties blijkt deze locatie de financieel meest gunstige.*

Procedure/planning:

Nadat de locatiekeuze is vastgesteld, wordt de nieuwbouw van het IKC verder ontwikkeld op deze locatie.

Het is belangrijk om de locatie te weten voor het berekenen van stichtingskosten, te volgen (bestemmingsplan)procedures etc.

In het kader van de verdere ontwikkeling moeten in de komende tijd de volgende zaken worden uitgewerkt:

- *bepalen optimale wijze van projectontwikkeling (b.v. bouwheerschap door gemeente of schoolbestuur; aanbesteding / bouwteamverband) (dec / jan.2019);*

- uitvoeren onderzoeken op locatie (*b.v. onderzoek naar munitie*) (*jan.2019*);
- bepalen optimale wijze toekomstig beheer (*jan 2019*);
- opstellen gedetailleerde behoeftestelling per gebruiker en maken 1^e schetsontwerp (*jan / aug. 2019*);
- opstellen advies en maken van een keuze m.b.t. het al dan niet verplaatsen sportzaal Bloemenlaan (*jan / aug.2019*);
- opstellen advies en maken van een keuze m.b.t. verplaatsen speeltuin en hondenuitlaatplaats (*jan / aug.2019*);
- opstellen advies en maken van een keuze m.b.t. mate toepassen duurzaamheidsmaatregelen (*b.v. BENG, ENG*) (*jan / aug. 2019*);
- opstellen begroting stichtingskosten schetsontwerpfase (*jan / aug. 2019*);
- onderhandelingen en bepalen bijdragen in de bouwkosten van (school)besturen (*jan / aug. 2019*);
- opstellen financieringsplan (*aug / sept 2019*); en
- opstarten bestemmingsplanprocedure (*Eind 2019*).

Het streven is in ieder geval om ca 2022 het gebouw te realiseren.

Kosten, baten en dekking:

Bouwkostenontwikkeling in relatie tot verordening voorzieningen huisvesting onderwijs:

Voor de nieuwbouw van het IKC is de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Woensdrecht 2015 van toepassing.

De hoogte van de normbedragen in deze verordening vormt traditioneel de ‘bodem’ in de markt: sober en doelmatig bouwen, waarbij aan de eisen van het bouwbesluit kan worden voldaan. De jaarlijkse indexering van de normbedragen over de afgelopen jaren blijkt de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt niet goed te hebben gevolgd.

Uit onderzoek naar recent gerealiseerde scholen, blijkt dat in slechts 9% van de gevallen het gereserveerde budget toereikend was. In alle andere gevallen kwam het aanbestedingsresultaat ruim boven het budget uit. Bij sommige scholen werd zelfs een overschrijding van meer dan 35% vastgesteld.

De gegevens stammen uit 2017. Actuele aanbestedingen in 2018 geven een nog ongunstiger beeld.

De praktijk leert dat met de huidige normbedragen uit de verordening niet kan worden voldaan aan de recente eisen van het bouwbesluit. Daarbij komt nog dat in het bouwbesluit wordt vastgelegd dat onderwijsgebouwen in 2020 dienen te voldoen aan de BENG-norm.

De VNG adviseert derhalve gemeenten om de normbedragen voor de nieuwbouw van scholen te verhogen met 40%. De VNG verwerkt deze correctie in de modelverordening Voorzieningen huisvesting onderwijs per 2019.

Bij de vergaderstukken ligt informatie over normbedragen in relatie tot bouwkostenontwikkeling ter inzage.

Kosten en dekking:

In de programmabegroting 2019 is de bandbreedte van het investeringsbedrag op basis van de kengetallen ingeschat tussen de € 3,7 mln (conform verordening) en € 7,1 mln.

Deze bandbreedte is genoemd vanwege de grote financiële verschillen tussen het bouwen van een school op basis van de normbedragen volgens de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs en een school gebouwd volgens de BENG- of ENG-norm.

In de programmabegroting 2019 is rekening gehouden met een voorlopige jaarlijkse afschrijvingslast van afgerond € 158.000. Dit komt overeen met een investeringsbedrag van ca € 6,3 miljoen. Dit is een bedrag dat ruim boven de huidige norm van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (ca 3,7- 4 miljoen) ligt. Wij hebben hiervoor gekozen vanwege het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en omdat in 2020 de BENG-norm voor onderwijsgebouwen verplicht wordt gesteld.

Aanvullend daarop zijn er ook andere factoren/beslispunten in het project, die de toekomstige hoogte van de exploitatielasten bepalen, zoals:

- het financieringsplan van het project;
- keuze projectorganisatie (b.v. decentraliseren ja of nee);
- aanvullende duurzaamheidsmaatregelen;
- wel of niet een gymzaal op de nieuwe locatie;
- medefinanciering partners of andere subsidiemogelijkheden;
- wel of niet met een maatschappelijke spilfunctie;
- bestemming/sloop andere locaties;
- enzovoorts.

Indien de begroting van de schetsontwerpfase van de stichtingskosten én het financieringsplan zijn opgesteld –zie planning-, komt er meer duidelijk over de toekomstige exploitatielasten van het project. De financiële gevolgen hiervan worden dan meegenomen in één van de komende P&C producties (Perspectievennota 2019-2023/ Programmabegroting 2020).

Communicatie:

Nadat de locatie voor het nieuwe IKC definitief is vastgesteld, worden:

- de schooldirecteur en de LPS door de portefeuillehouder geïnformeerd over het raadsbesluit
- ouders en leerlingen van de scholen geïnformeerd door de scholen
- andere stakeholders die geraadpleegd zijn, door de projectleider per e-mail geïnformeerd over het raadsbesluit (o.a. dorpsplatforms, Wmo Adviesraad, Benegora, Namiro, bibliotheek Markiezaat en Woensdrecht Werkt)
- omwonenden die hun mailadres op de informatieavond daarvoor ter beschikking stellen, worden per mail geïnformeerd;
- inwoners via de media en de sociale media van de gemeente geïnformeerd;
- pers geïnformeerd door hun waarschijnlijke aanwezigheid bij de raadsvergadering en ze actief zijn op hun social-media

Communicatieplanning: alles direct na het besluit op 13 december.

Ter inzage:

- Bijlage 1: Informatie duurzaamheid
- Bijlage 2: Relatie norm verordening onderwijshuisvesting / bouwkostenontwikkeling
- Bijlage 3: Verslag informatieavond
- Bijlage 4: Rapport locatieonderzoek met visiedocument
- Bijlage 5: Verslag overleg met stakeholders over rapport locatieonderzoek
- Bijlage 6: Overzicht financiële vergelijking 3 voorkeurlocaties

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,
De secretaris, De burgemeester,
A.P.E. Baart MBA drs. J.J.C. Adriaansen