

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 mei 2023

Zaaknummer : 578128

Onderwerp: : Aanvullende financiering nieuwbouw IKC De Wijssel te Gendringen

### De raad wordt voorgesteld

1. Het benodigde extra budget van € 1.424.500, -- beschikbaar stellen voor de realisatie van IKC De Wijssel, zodat Essentius opdracht kan geven voor de realisatie van dit IKC.

### Aanleiding

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting, dat in 2019 door u is vastgesteld, is de ontwikkeling van een Integraal kindcentrum (IKC) in Gendringen opgenomen voor de toenmalige Christoffelschool, De Hoeksteen en Humankind kinderopvang.

In september 2021 heeft u de (financiële) kaders voor de verdere planontwikkeling van dit IKC vastgesteld en heeft u kennisgenomen van de samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken partijen. Ook heeft u kennisgenomen van het feit dat Stichting Essentius voor dit project als bouwheer zal optreden. In 2022 hebben de beide schoolbesturen besloten om te komen tot een scholenfusie en heet deze fusieschool sinds dit schooljaar IKC De Wijssel.

In 2022 is in de vastgestelde projectstructuur gewerkt aan de verdere uitwerking van het plan. U bent in september 2022 op de hoogte gebracht van de uitgangspunten van de aanbesteding van dit project. Daarbij zijn de budgetten in lijn gebracht met de bouwpijsoontwikkelingen op dat moment, zodat hiermee een realistisch aanbestedingstraject ingevuld kon worden om hiermee een duurzaam en volwaardig IKC te kunnen realiseren, dat voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving. Het bijgestelde investeringsbudget voor het onderwijsgedeelte van het IKC is opgenomen in de vastgestelde begroting 2023, terwijl er ten aanzien van een aantal gewenste extra ambities op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, natuur inclusief en extra kwaliteit is afgesproken, dat u zich hierover kan uitspreken op basis van de resultaten van de aanbestedingsprocedure.

De aanbesteding is middels een mededingingsprocedure met onderhandeling vormgegeven. Vanuit een open inschrijving hebben zich consortia aangemeld, waarna een selectie van 5 inschrijvers heeft plaatsgevonden. In de eerste fase van de procedure is een selectie gemaakt waarbij gekomen is tot 3 partijen. Na een intensief traject van ontwerp en afstemming met vertegenwoordigers vanuit Essentius, Humankind en de gemeente, is door de bouwheer op 27 januari jl. een drietal definitieve inschrijvingen ontvangen.

De inschrijvingen zijn beoordeeld op minimale vereisten en compleetheid. Vervolgens zijn de kwalitatieve onderdelen van de inschrijvingen beoordeeld volgens de vooraf vastgestelde leidraad. Op basis van de combinatie van de kwalitatieve en financiële scores scoort SMT Bouw en Vastgoed BV het hoogst c.q. het best. Er is vastgesteld dat de gunningsprocedure correct is verlopen en op basis daarvan wordt met SMT het vervolgetraject verder ingevuld.

Bij het huidige ontwerp zijn al veel aspecten op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en natuur inclusief meegenomen in de basisinschrijving en is ook het kwaliteitskader PO raad daarbij gebruikt. In de aanbesteding is een uitgebreide lijst van extra mogelijkheden aangereikt, op basis waarvan de aanbieders hun eigen keuzes hebben gemaakt.

Bij SMT zijn deze extra ambities terug te vinden in de volgende zaken:

- Duurzaam (van BENG naar ENG): bouwkundige aanpassing aan isolatie (hogere isolatiewaarden), toepassen triple beglazing i.p.v. dubbel (basis) en meer pv panelen dan benodigd voor BENG (extra kosten € 93.180);
- Circulair: volledig stekkerbare installatie i.p.v. stekkerbare verlichting (de basis), scan van bestaande gebouw voor hergebruik, grijs watercircuit, hergebruik bestaande bestrating (extra kosten € 213.725);
- Natuur inclusief: Maatregelen volgens de eisen van natuur inclusief, dus nestkasten, m1 Zeeuwse haag etc. (extra kosten € 21.882);
- Kwaliteitskader PO raad: Aanpassing aan de entreedeuren vanwege maximale bedieningsweerstand (dus lager dan de basis/bouwbesluit); Keukenvoorziening met extra faciliteiten boven op de basis, MIVA toilet uitvoeren met douchegelegenheid (extra kosten € 26.300).

Om het vervolgproces vorm te kunnen geven, dient de bouwheer Essentius aan SMT een opdracht te verlenen voor de realisatie van dit IKC. Daarbij dient duidelijk te zijn wat de feitelijke inhoud van deze opdracht moet zijn. Indien u instemt met het extra benodigde budget van € 1.424.500 kan de planrealisatie, inclusief de invulling van de noodzakelijke ruimtelijke procedures en realisatie van de tijdelijke huisvesting op het terrein van het voormalige schoolgebouw de Hoeksteen, worden vervolgd, zodat we de geplande oplevering van het nieuwe gebouw van het IKC De Wijssel medio 2024 kunnen realiseren.

### **Wat wordt met beslissing bereikt**

Met de voorgestelde beslissingen wordt bereikt dat voor de realisatie van het IKC De Wijssel, als onderdeel van de realisatie van het integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting (IHP) de benodigde financiële middelen beschikbaar worden gesteld om de bouwheer Essentius in staat te stellen om SMT Bouw en Vastgoed BV opdracht te geven voor de daadwerkelijke realisatie van deze nieuwe voorziening in Gendringen.

### **Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)**

#### *1.1 Vaststellen dat het totale investeringsbudget voor de realisatie van het IKC De Wijssel in totaliteit 8,341 miljoen euro bedraagt,*

De vaststelling van het totale investeringsbudget voor de realisatie van het IKC De Wijssel geeft duidelijkheid over de relatie tussen de investeringsruimte zoals opgenomen in de begroting 2023 en de noodzakelijke aanvullende investeringsruimte voor de realisatie van de kinderopvang, de extra ambities en een overschrijding van het budget.

#### *1.2 Vaststellen dat de aanvullende ambities een waardevolle aanvulling vormen voor de ontwikkeling van dit IKC*

Met deze vaststelling wordt door het college geadviseerd dat de extra ambities die u heeft toegevoegd aan de kaderstelling van dit project een waardevolle aanvulling vormen om de duurzaamheid en kwaliteit van deze voorziening extra te onderstrepen. Deze voldoen volledig aan de ambities die we als gemeente zelf hebben gesteld op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.

#### *1.3 De gemeenteraad te verzoeken om de benodigde aanvullende € 1,424,500, -- beschikbaar te stellen*

In de begroting 2023 is een investeringsbedrag opgenomen voor de realisatie van het onderwijsgedeelte van het IKC, ook wel de zorgplicht van de gemeente genoemd. Zoals eerder met u afgesproken zouden enkele extra opties door de bouwheer verkend worden, waarbij uiteindelijk u als raad zelf gaat bepalen in hoeverre de extra ambities ingevuld gaan worden door al dan niet het extra budget van € 355.087 daarvoor te voteren.

Ook wordt met dit aanvullend budget in de investering voor de kinderopvang voorzien, welke door middel van een kostendekkende huur budgetneutraal verloopt. Door het beschikbaar stellen van het benodigde aanvullend budget van € 1.424.500 kan opdracht gegeven worden aan de bouwer en kunnen de bijbehorende procedures vervolgd worden en dit IKC naar verwachting medio 2024 worden opgeleverd.

### Kanttekeningen

*A) Huidige budgetten betreffen alleen de realisatie van het nieuwe IKC*

Wanneer gesproken wordt over de totale investeringskosten voor het IKC De Wijssel, dan betreft het de sloop van de huidige locatie, invulling van de tijdelijke huisvesting en realisatie van het nieuwe gebouw en directe omgeving. De kosten voor noodzakelijke infrastructurele aanpassingen in de directe omgeving, zoals het realiseren van extra parkeerplaatsen op de Akenloodsweg, zijn nog onvoldoende in beeld en niet in dit voorstel meegenomen. Als duidelijkheid is over de aard en omvang van de werkzaamheden, dan zal hierover separaat gerapporteerd worden en worden meegenomen in de begroting.

*B) Kapitaallasten kinderopvang worden gedekt door een huurovereenkomst met de kinderopvangorganisatie.*

In de samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen dat met de kinderopvangorganisatie een huurcontract wordt overeengekomen waarin naast een exploitatievergoeding ook een vergoeding wordt overeengekomen voor een kostendekkende vergoeding van de kapitaallasten voor het kinderopvanggedeelte. Indien het huurcontract niet (kan) worden voortgezet, vervalt op dat moment de dekking van de kapitaallasten. In het huurcontract zullen voorwaarden worden opgenomen dat normaliter voldoende tijd is om een vervangende kinderopvangorganisatie te vinden, die deze dienstverlening kan voortzetten en ook weer zorgdraagt voor de dekking van de kapitaallasten.

### Kosten, baten, dekking

De inpassing van de huidige inschrijving van SMT in de financiële opbouw van dit project levert een totaalbedrag op van € 8.341.120 inclusief BTW. Dit is inclusief realisatie van de huisvesting van de kinderopvang en de extra ambities die door uw raad zijn gesteld. In dit totaalbudget is een bedrag van ongeveer € 600.000 opgenomen als post onvoorzien en indexering. Hieronder zit u de volledige uitsplitsing.

Onderdelen	Gebouw Basis	Extra ambities
<i>Bouwkosten basis</i>	5.830.385	
<i>van Beng naar Eng</i>		93.180
<i>Natuurinclusief</i>		21.882
<i>Circulair</i>		92.725
<i>Extra Kwaliteit</i>		26.300
<b>Inschrijving SMT</b>	<b>5.830.385</b>	<b>234.087</b>
Indirecte bouwkosten	1.448.548	
Sloop regulier	145.200	
Tijdelijke huisv. school	435.600	
Boekwaarde	26.300	
Verhuiskosten etc	100.000	
Aanv Circulair slopen		121.000
<b>TOTAAL</b>	<b>7.986.033</b>	<b>355.087</b>
<b>TOTAAL (Basis+Amb)</b>	<b>8.341.120</b>	

In onderstaand overzicht ziet u een uitsplitsing aandeel onderwijs en kinderopvang. Voor het aandeel kinderopvang is geen raming opgenomen in de begroting 2023. Voor het aandeel onderwijs staat in de begroting 2023 een bedrag geraamd van € 6.524.000. De budgetoverschrijding en de extra ambities die u als raad heeft gesteld zijn niet meegenomen in de begroting 2023.

<b>Totale investering</b>	<b>8.341.120</b>
aandeel kinderopvang	1.181.234
aandeel onderwijs	7.159.886
<b>Uitsplitsing budget onderwijsdeel</b>	
budget in begr 2023	6.524.000
budget aanv ambities	355.087
Budgetoverschrijding	280.799

### Totaal investeringsbudget

Bij de kaderstelling van dit project is zowel in het IHP als in de latere presentaties en daaruit volgende verwerking in de begrotingen uitgegaan van de investeringskosten voor het onderwijsdeel, waar de zorgplicht van de gemeente zich ook op richt. Daarbij is steeds aangegeven dat er ook sprake is van een investeringsbedrag voor het kinderopvanggedeelte en dat de dekking hiervan gerealiseerd wordt door een dekkende huur. Bij het totale investeringsbedrag dient echter wel rekening met het deel kinderopvang te worden gehouden en moet dit gezien worden als een soort van voorfinanciering.

### Consequenties voor de kapitaallasten

Wanneer we de totale kapitaallasten van dit project in beeld brengen dan geeft het onderstaand beeld.

		Dekking kapitaallasten	2023	2.024	2025 ev
<b>Totale investering</b>	<b>8.341.120</b>				
budget begr 2023	6.524.000	in begroting opgenomen	9.677	9.677	255.656
aandeel kinderopvang	1.181.234	dekking huuropbrengste			46.288
budget tlv exploitatie	392.500				
Restant investering	243.386				9.532
		<b>Totaal</b>	<b>9.677</b>	<b>9.677</b>	<b>311.476</b>

Het aandeel kinderopvang, de investering in extra ambities en de budgetoverschrijding zorgen voor een verhoging van de kapitaallasten voor de komende jaren. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de feitelijke dekking van de investering in het kinderopvanggedeelte plaatsvindt via een langjarig huurcontract op basis van een dekkende huur.

Een aantal kostenposten, zoals de sloop- en verhuiskosten van € 392.500, worden direct ten laste van de exploitatie gebracht. Dit moet conform onze boekhoudvoorschriften en zal via de bestuursrapportage in de begroting 2023 worden verwerkt. Dan resteert een restantbedrag van € 243.386 die niet gedekt is en vanaf 2025 een verhoging van de jaarlijkse kapitaallasten met zich meebrengt van € 9.532.

### Bijdrage schoolbestuur

Het realiseren van onderwijshuisvesting is primair een verantwoordelijkheid van de gemeente in het kader van haar zorgplicht. Naast de gemeente zijn ook het schoolbestuur en de kinderopvang hierin partij. Binnen de afgesloten samenwerkingsovereenkomst voor dit project is overeengekomen dat Humankind participeert op basis van een huurovereenkomst.

De mogelijkheden van het schoolbestuur om financieel te participeren zijn beperkt. Een schoolbestuur zou mogen investeren in gebouwen, waar deze leiden tot een verlaging van de exploitatielasten met een redelijke terugverdientijd (bijvoorbeeld 20 jaar).

Essentius en de gemeente zijn op basis van het huidig plan en binnen de richtlijnen die gelden aan het onderzoeken welk budget Essentius zou kunnen bijdragen in dit project. Op dit moment valt daar nog geen uitspraak over te doen en moet dit geen reden zijn om het verdere proces te vertragen. Uitgangspunt is dat een bijdrage van Essentius in de realisatie van het IKC De Wijssel in mindering gebracht zal worden op het investeringsbedrag die de gemeente beschikbaar stelt. Als dit het geval is, betekent dit dat de kapitaallasten die hier gepresenteerd zijn lager zullen worden.

## **Uitvoering**

### *Planning*

- Mei 2023 : vaststelling door gemeenteraad van financiële middelen voor de realisatie van het IKC
- Mei 2023 : Formele opdrachtverstrekking SMT
- Q2 2023 : voorbereiding tijdelijke huisvesting en vergunningsprocedure
- Q2 2023 : start vergunningsprocedure nieuwbouw IKC
- Q3 2023 : realisatie tijdelijke huisvesting
- Q3 2023 : start sloop Christoffelschool
- Q3 2024 : oplevering IKC

### *Personeel*

N.v.t.

### *Communicatie/participatie*

Tijdens de planvorming zijn alle stakeholders regelmatig geïnformeerd over de inhoud en voortgang van het project. Een gemeenschappelijk communicatieplan vormt hiervoor de basis. Omwonenden participeren in een klankbordgroep, die inhoudelijk betrokken is bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het plangebied en uitwerking van de verkeerssituatie. Er zijn diverse bewonersavonden gehouden om omwonenden te informeren over de voortgang van het project (invulling nieuwbouw op de locatie van de voormalige Christoffelschool en realisatie tijdelijke huisvesting op de locatie van de voormalige school de Hoeksteen. Na opdrachtverlening zal SMT zorgdragen voor de benodigde communicatie rondom de realisatie van de nieuwbouw.

### *Evaluatie/verantwoording*

Verantwoording vindt plaats binnen de reguliere P&C proces.

## Bijlagen

1. Schetsboek Aanbieding SMT Bouw en Vastgoed BV

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- .....stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
- .....

Raadsvergadering d.d. 25 mei 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

Overwegende dat

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 april 2023

Gelet op het bepaalde in de

**BESLUIT:**

Het benodigde extra budget van € 1.424.500, -- beschikbaar stellen voor de realisatie van IKC De Wijssel, zodat Essentius opdracht kan geven voor de realisatie van dit IKC.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 25 mei 2023

De griffier,

De voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk