

## 1. Inleiding

In deze bijlage treft u de achtergrond informatie aan die als input heeft gediend om te komen tot het voorliggende voorstel. Een groot deel van de benoemde hoofdstukken in deze notitie zijn in de bestuurlijke overleggen met onder andere de schoolbesturen DeBasisFluvius (DBF) en PPO De Link (PPO) besproken.

Deze notitie betreft de volgende onderdelen:

- (Voorbereidende) onderzoeken en studies (hoofdstuk 2)
- Bijdrage schoolbesturen in relatie tot het voorkeursmodel (hoofdstuk 3)
- Omvang Leerdeel (hoofdstuk 4)
- Investeringsramingen (hoofdstuk 5)
- Kapitaallasten (hoofdstuk 6)
- Incidentele lasten en opbrengsten (inbreng ontwikkellocaties) (hoofdstuk 7)
- Financiële consequenties IHP (hoofdstuk 8)
- Eigendom, bouwheerschap, beheer en exploitatie (hoofdstuk 9)
- Uitgangspunten duurzaamheid (hoofdstuk 10)
- Overige onzekerheden/risico's (hoofdstuk 11)

Voordat inhoudelijk wordt ingegaan op de bovenstaande onderdelen willen we aangeven dat het voorliggende voorstel alleen betrekking heeft op het Leerdeel binnen het totale Leer- en Ontmoetingscentrum (LOC). Dit Leerdeel bestaat uit de volgende onderdelen:

- Huisvesting basisschool De Atlas Doorwerth (voorheen De Wegwijzer)
- Huisvesting basisschool De Dorendal
- Huisvesting kinderopvangorganisatie De Speelboerderij
- Huisvesting kinderopvangorganisatie Peuterplein
- Gymzaal

### Huisvesting Bibliotheek Veluwezoom

De bibliotheek in Doorwerth bestaat uit een afhaalpunt en de bibliotheek op school. Op dit moment is dat gehuisvest in de Poort van Doorwerth. Uitgangspunt is dat de bibliotheek in het 'Ontmoetingsdeel' van het LOC een plek krijgt. Een alternatief is dat de bibliotheek gehuisvest wordt in het 'Leerdeel'. Als deze variant zicht voordoet moeten partijen hier nog nadere afspraken over maken.

### Knip LOC

Tot op heden hebben de betrokken partijen van het LOC in de voorbereidende onderzoeken en planvorming

samen opgetrokken. Dit komt de integraliteit van het plan en het gedachtengoed achter het LOC ten goede. Bij het toetsen van de haalbaarheid van het Programma van Eisen en de schetsstudie is wel gebleken dat de definitie van het Ontmoetingsdeel (incl. wonen) en de haalbaarheid daarvan nog niet duidelijk zijn. Hiervoor is meer tijd nodig. De scholen en de samenwerkende kindpartners hebben wel behoefte aan voortgang. Eerder is afgesproken dat wanneer de tijdspaden van het Ontmoetingsdeel (incl. wonen) en het Leerdeel uit elkaar gaan lopen, ze elkaar niet hoeven te vertragen. Fasering is om de volgende redenen ook aan de orde:

## Inputnotitie voorstel kredietaanvraag Leerdeel LOC

- De huidige schoolgebouwen zijn inmiddels sterk verouderd. Afgesproken is om onderhoud zoveel mogelijk uit te stellen, mede in relatie tot de eigen bijdrage van de schoolbesturen. Dit kan echter niet tot in lengte van dagen worden volgehouden. Hoe langer de gebouwen in stand moeten worden gehouden, hoe groter het risico op noodzakelijke (des)investeringen om de gebouwen functioneel en veilig te houden.
- Het huidige schoolgebouw van De Atlas (voorheen De Wegwijzer) moet in gebruik blijven tijdens de nieuwbouw van de scholen. Omdat het Ontmoetingsdeel van het LOC is geprojecteerd op de huidige Wegwijzer is het sowieso noodzakelijk om gefaseerd te bouwen.
- Het is onverstandig om te starten met een ontwerp wanneer de definitie en haalbaarheid nog niet duidelijk is. Voor het Ontmoetingsdeel (incl. wonen) is het verstandig om eerst de haalbaarheids- en definitiefase af te ronden alvorens gestart wordt met een concreet ontwerp. Het onderwijs en de samenwerkende kindpartners hebben de definitiefase wel voldoende afgerond om een ontwerpfase te kunnen opstarten. Voor het onderwijsdeel dient alleen nog een actualisatie plaats te vinden op basis van de laatste leerlingenprognoses. In deze notitie is daar al vanuit gegaan.

Opgemerkt wordt dat met deze procesmatige knip het uitgangspunt vooralsnog wel blijft om te komen tot uiteindelijk één integraal LOC, alleen gefaseerd uitgevoerd. Hiervoor is het van belang dat er wel spoedig een besluit genomen wordt over het realiseren van het Ontmoetingsdeel binnen het LOC. In de uitvraag richting architect moet deze mogelijkheid goed worden geborgd.

## 2. (Vorbereidende) studies en onderzoeken

Ter voorbereiding op de kredietaanvraag en wijziging bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken gedaan. In dit hoofdstuk wordt daar op ingegaan.

### 2.1 PvE vertaald in schetsstudies met investeringsraming

In 2018 is in overleg met alle participanten een Programma van Eisen (PvE) op hoofdlijnen opgesteld voor een integraal Leer- en Ontmoetingscentrum (LOC). De volgende partijen hebben hieraan meegewerkt:

- Basisschool De Atlas
- Basisschool De Dorendal
- Kinderopvangorganisatie Peuterplein
- Kinderopvangorganisatie De Speelboerderij
- Bibliotheek Veluwezoom
- Ritmiek muziek
- Lumens/ Dynamo jongerenwerk
- Stichting Poort van Doorwerth
- Stichting LOC in oprichting

Op basis van het PvE zijn door CITA architecten 2 schetsstudies uitgewerkt waarin bij schetsstudie 1 de huidige gymzaal behouden blijft en in schetsstudie 2 een nieuwe gymzaal integraal is meegenomen in het LOC. Opgemerkt wordt dat deze twee studies geen ontwerp zijn maar wel als basis kunnen dienen voor het verdere ontwerptraject. Voor deze twee studies is door een onafhankelijke kostendeskundige een investeringsraming opgesteld. Hierover later meer in hoofdstuk 5 'Investeringsramingen'.

### 2.2 Bestemmingsplan

Om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen zijn diverse onderzoeken uitgezet. De onderzoeken die in relatie tot de afspraken met de school maar ook omwonende van belang zijn, zijn het verkeerskundig onderzoek en het akoestisch onderzoek.

#### Verkeerskundig onderzoek

Het uitgevoerde onderzoek heeft inzicht gegeven in de huidige en toekomstige verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Daarnaast is, mede op basis van de huidige- en toekomstige verkeersbewegingen op de Bachlaan, een advies uitgebracht over een mogelijke afsluiting van de Bachlaan. Een afsluiting die door scholen als voorwaarde is gesteld voor de nieuwbouw.

In het onderzoek wordt gesteld dat uitgegaan zou moeten worden van een afsluiting in ieder geval gedurende de schoolperioden. Voorwaarden daarbij is dat een goede alternatieve fiets/voetgangersroute wordt gerealiseerd en dat voldoende parkeerplaatsen en Kiss&Ride plekken aangelegd worden. Het herinrichten van de weg naar erfgebied, ter hoogte van de afsluiting en mogelijk ook in zuidelijke richting, zal buiten schooltijden een grote bijdrage kunnen leveren aan een betere verkeersveiligheid.

#### Akoestisch onderzoek

Spelende kinderen maken geluid. Binnen de reguliere wetgeving is daarom dan ook geregeld dat een schoolgebouw/schoolplein op minimaal 30 meter afstand van een geluidsgevoelig object

## Inputnotitie voorstel kredietaanvraag Leerdeel LOC

gesitueerd moet worden. In het bestemmingsplan sturen we hier op door voor de begrenzing van maatschappelijk doeleinden (in dit geval de school), genoemde afstand tot aan de omliggende woningen aan te houden.

Met deze afstand neemt de geluidsbelasting op de woningen af maar zal er nog steeds geluid zijn en ervaren worden. Vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' gaan we dan ook bij het ontwerp van het gebouw en de directe omgeving kijken welke fysiek ingrepen/uitwerkingen toegepast kunnen worden om de geluidsbelasting verder terug te kunnen brengen. Een oplossing die daar een wezenlijke bijdrage aan zou kunnen leveren is het situeren van het Leerdeel in noordwestelijke richting. Dan kan het schoolplein vooral richting het centrum aangelegd worden en vormt het schoolgebouw zelf een 'geluidsscherm' naar de omliggende bebouwing. Consequentie is dan echter dat de bestaande gymzaal niet kan blijven bestaan.

Het bestemmingsplan gaat binnenkort in procedure en zal naar verwachting in september ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De eventuele kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden bij dat voorstel in beeld gebracht.

### 2.3 Voorkeursmodel

Bij alle participanten van het LOC en dus ook de schoolbesturen is een duidelijke voorkeur voor schetsstudie 2, dus een LOC inclusief nieuwe gymzaal. Op basis van de kostenraming die is opgesteld voor beide varianten blijkt dat schetsstudie 2 circa € 560.000 (incl. BTW) hoger uitvalt dan studie 1, dat uitgaat van de bestaande gymzaal upgraden (waarmee de gymzaal vergelijkbaar wordt aan nieuwbouw). Het verschil wordt met name veroorzaakt door de nieuwe gymzaal die in schetsstudie 2 is meegenomen. Bij partijen is bekend dat een nieuwe gymzaal geen onderdeel is van het vastgestelde masterplan centrum Doorwerth. Hiervoor is dus ook (nog) geen financiële dekking. Overigens is er ook geen dekking gereserveerd voor het upgraden van de bestaande gymzaal. Een ander aspect dat meegewogen moet worden zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek. Door het Leerdeel meer in noordwestelijke richting te situeren kan voldaan worden aan het tegengaan van de geluidsbelasting aan de woningen. Hiervoor dient de bestaande gymzaal dus te verdwijnen.



### **3. Bijdrage schoolbesturen in relatie tot het voorkeursmodel**

In de gesprekken met de schoolbesturen is gevraagd wat de eigen bijdrage vanuit de schoolbesturen kan zijn voor de nieuwbouw. DeBasisFluvius (DBF) en PPO De Link (PPO) hebben onderzocht wat ze kunnen bijdragen aan de nieuwbouw van de scholen. Op dit moment mogen scholen niet investeren in stenen tenzij dit is voor exploitatie verbeterende maatregelen dan wel voor duurzaamheidsaanpassingen. In totaal kunnen beide schoolbesturen € 244.000 bijdragen. Vanuit de schoolbesturen is aangegeven dat dit de maximale bijdrage is.

#### 4. Omvang

De totale omvang is als volgt opgebouwd:

- Schooldeel
- Deel kindpartners
- Gymzaal
- Buitenruimte

##### 4.1 Schooldeel

Voor de het bepalen van de vierkante meters (m2) wordt gebruik gemaakt van de leerlingenprognoses. Bij het opstellen van het PvE (en daarmee ook de schetsstudues en kostenraming) is gebruik gemaakt van de leerlingenprognoses 2016. Deze prognoses worden 2 jaarlijks opgesteld en zijn in 2018 geactualiseerd. Op basis van de leerlingenprognoses 2018 ziet de normatieve ruimtebehoefte voor de twee scholen in Doorwerth er anders uit (74m2 lager dan in het PvE). In onderstaande overzicht ziet het verloop van de leerlingen, op basis van de leerlingenprognoses die in 2018 zijn opgesteld, er als volgt uit:

Tabel 1

Ruimtebehoefte Primair onderwijs Doorwerth (PPO & Fluvius) o.b.v. prognoses rapport 2018													
		Leerlingenprognose											
Schoolbestuur	School					2018	2019	2020	2021	2026	2031	2033	2036
PPO	De Wegwijzer					116	116	114	113	108	109	111	112
<b>Subtotaal PPO</b>						<b>116</b>	<b>116</b>	<b>114</b>	<b>113</b>	<b>108</b>	<b>109</b>	<b>111</b>	<b>112</b>
Fluvius	De Dorendal					239	233	223	215	200	203	205	208
<b>Subtotaal SKOVV</b>						<b>239</b>	<b>233</b>	<b>223</b>	<b>215</b>	<b>200</b>	<b>203</b>	<b>205</b>	<b>208</b>
<b>Totaal</b>						<b>355</b>	<b>349</b>	<b>337</b>	<b>328</b>	<b>308</b>	<b>312</b>	<b>316</b>	<b>320</b>
		normatieve m2											
PPO	De Wegwijzer	*				626 m <sup>2</sup>	626 m <sup>2</sup>	616 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>	584 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>
<b>Subtotaal PPO</b>						<b>626 m<sup>2</sup></b>	<b>626 m<sup>2</sup></b>	<b>616 m<sup>2</sup></b>	<b>611 m<sup>2</sup></b>	<b>584 m<sup>2</sup></b>	<b>590 m<sup>2</sup></b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>	<b>605 m<sup>2</sup></b>
Fluvius	De Dorendal					1.402 m <sup>2</sup>	1.372 m <sup>2</sup>	1.322 m <sup>2</sup>	1.281 m <sup>2</sup>	1.206 m <sup>2</sup>	1.221 m <sup>2</sup>	1.231 m <sup>2</sup>	1.246 m <sup>2</sup>
<b>Subtotaal SKOVV</b>						<b>1.402 m<sup>2</sup></b>	<b>1.372 m<sup>2</sup></b>	<b>1.322 m<sup>2</sup></b>	<b>1.281 m<sup>2</sup></b>	<b>1.206 m<sup>2</sup></b>	<b>1.221 m<sup>2</sup></b>	<b>1.231 m<sup>2</sup></b>	<b>1.246 m<sup>2</sup></b>
<b>Totaal</b>						<b>2.028 m<sup>2</sup></b>	<b>1.998 m<sup>2</sup></b>	<b>1.938 m<sup>2</sup></b>	<b>1.892 m<sup>2</sup></b>	<b>1.790 m<sup>2</sup></b>	<b>1.811 m<sup>2</sup></b>	<b>1.831 m<sup>2</sup></b>	<b>1.851 m<sup>2</sup></b>

Bij de ingebruikname van de nieuwe school (2021) is de ruimtebehoefte 1.892m2 De ruimtebehoefte neemt tot 2026 af en stijgt daarna weer naar 1.851m2 in 2036.

##### 4.2 Deel kindpartners

Op basis van het PvE zijn de volgende m2 bepaald:

Peuterplein: 260m2  
 De Speelboerderij: 380m2  
 Totaal: 640m2

Dit totale aantal is een significante afwijking ten opzichte van het bestaande IHP waar met 350m2 is gerekend. De toename van de omvang in relatie met de gestegen m2 prijs leidt tot een hogere investering, die op dit moment slechts met een huurcontract van 15 jaar wordt afgedekt. Daarom wordt voorzien in een nieuw te vormen reserve om het leegstandrisico na 15 jaar zo lang mogelijk op te vangen. Opgemerkt wordt dat deze reserve ook gaat fungeren als dekking voor het toekomstig onderhoud voor de onderdelen waar de gemeente verantwoordelijk voor is.

##### 4.3 Gymzaal

Voor de berekening van de capaciteitsbehoefte bewegingsonderwijs is uitgegaan van de leerlingenprognoses 2018. In onderstaande tabel is de ruimtebehoefte inzichtelijk gemaakt voor het primair onderwijs uitgesplitst voor de groepen 1-2 (speellokaal) en groepen 3-8 (gymzaal).

## Inputnotitie voorstel kredietaanvraag Leerdeel LOC

Tabel 2:

Ruimtebehoefte Bewegingsonderwijs PO Doorwerth o.b.v. prognoses rapport 2018										
		Klokuren								
Schoolbestuur	School	groep 1-2	2018	2019	2020	2021	2026	2031	2033	2036
PPO	De Wegwijzer		7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Fluvius	De Dorendal		11,25	11,25	11,25	11,25	11,25	11,25	11,25	11,25
<b>Subtotaal groepen 1-2 (speellokaal)</b>			<b>18,75</b>	<b>18,75</b>	<b>18,75</b>	<b>18,75</b>	<b>18,75</b>	<b>18,75</b>	<b>18,75</b>	<b>18,75</b>
		groep 3-8								
PPO	De Wegwijzer		6	6	6	6	4,5	4,5	6	6
Fluvius	De Dorendal		10,5	10,5	9	9	7,5	9	9	9
<b>Subtotaal groepen 3-8 (gymzaal)</b>			<b>16,5</b>	<b>16,5</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>13,5</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Totaal</b>			<b>35,25</b>	<b>35,25</b>	<b>33,75</b>	<b>33,75</b>	<b>30,75</b>	<b>32,25</b>	<b>33,75</b>	<b>33,75</b>
capaciteit speellokaal/gymzaal		26 uur								
<b>overcapaciteit speellokaal</b>			7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25
overcapaciteit gymzaal			9,50	9,50	11,00	11,00	14,00	12,50	11,00	11,00
klokuren groepen 1-2: 3,75 uur per week klokuren groepen 3-8: 1,5 uur per week										

Zowel het speellokaal als de gymzaal heeft een overcapaciteit ten aanzien van het bewegingsonderwijs. Echter de totale behoefte kan niet ingevuld worden in alleen een gymzaal. Opgemerkt wordt dat de gymzaal ook gebruikt wordt door verenigingen. In het plan is uitgegaan van een standaard nieuwe gymzaal van circa 480m2 en een speellokaal van 90m2.

Onderzocht wordt nog wat de ruimtebehoefte is van het voortgezet onderwijs (Dorenweerd college) dat gebruikt maakt van de sporthal in Doorwerth en hun eigen gymzaal bij de school.

#### 4.4 Buitenruimte

Op basis van de schetsstudies van CITA en de kostenraming met 5.008m2 buitenruimte rondom het Leerdeel rekening gehouden. Op basis van de norm hebben de scholen recht op circa 1.000m2 buitenruimte. De overige m2 zijn toe te bedelen aan de kindpartners en openbare ruimte/ extra schoolplein.



## 5. Investeringsramingen

### 5.1 Bouwkosten school voor basisonderwijs (normbedragen)

In onderstaande tabel zijn de normbedragen voor 2019 weergegeven. Voor de voorzieningen nieuwbouw en uitbreiding zijn de bedragen verhoogd met 40 % cf. VNG besluit d.d. 22 maart 2018. Vervolgens zijn de bedragen verhoogd met de indexering voor het jaar 2019.

Tabel 3

Startbedrag voor de realisatie van de eerste 350 m2 bvo	€ 1.031.170,90
Voor elke volgende m2 bvo	€ 1.764,63

In deze normbedragen is geen rekening gehouden met BENG, gasloos bouwen en ambities in het kader van Frisse Scholen (behoudens klasse B ten aanzien van thema lucht = onderdeel bouwbesluit)

#### *Gymzaal:*

De normvergoeding van de bouwkosten voor nieuwbouw van gymzaal met een netto speeloppervlakte van 252 vierkante meters bedraagt € 1.084.021,20 als deze op het schoolterrein gerealiseerd kan worden, of € 1.105.946,17 als deze op een afzonderlijk terrein gerealiseerd wordt. In deze vergoeding zijn opgenomen de kosten van fundering op staal en inrichting van het terrein.

### 5.2 Investering

Zoals al aangegeven zijn op basis van het PvE en de twee schetsstudies de investeringsramingen opgesteld. Dit is gebeurd door een onafhankelijke kostendeskundige. In de ramingen van schetsstudie 1 is uitgegaan dat de bestaande gymzaal een upgrading krijgt zodat deze gelijkwaardig is aan nieuwbouw. In schetsstudie 2 is een nieuwe gymzaal integraal meegenomen. Voor het aan te vragen investeringskrediet heeft als basis gediend de omvang zoals beschreven in hoofdstuk 4 en de door de kostendeskundige opgestelde investeringsraming voor schetsstudie 2 (inclusief nieuwe gymzaal).

Verder zijn de volgende algemene uitgangpunten gehanteerd.

- Prijspeil december 2019
- Inclusief overige directe kosten:
  - o Nader te detailleren
  - o Bouwplaats-uitvoeringskosten
  - o Algemene kosten, winst en risico
  - o CAR verzekering
  - o Afkoop loon/prijs en indexatie
- Bedragen zijn inclusief BTW voor zover van toepassing
- Inclusief Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) en gasloos
- Frisse Scholen Klasse B
- Buitenruimte: In de kostenraming is het basisniveau meegenomen. In het definitieve ontwerp kan het Leerdeel inclusief de buitenruimte er anders uit komen te zien en de m2 voor de buitenruimte afwijken. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met onder andere de volgende aanpassingen in de omgeving die nog niet zijn begroot. Hiervoor is een PM post opgenomen:
  - geluidsscherm/schutting woningen grenzend dicht aan de Bachlaan;

## Inputnotitie voorstel kredietaanvraag Leerdeel LOC

- afsluiting Bachlaan + bijbehorende herinrichting (o.a. kiss&ride);
- omleiding fietsers/voetgangers.

In onderstaande tabel zijn de investeringen toegerekend aan functies (school en gymzaal) waarvoor de gemeente een verplichting heeft (financieel moet dekken) en de aanvullende kindfuncties waarvoor externe partijen de lasten moeten dragen. Naar aanleiding van de opgestelde kostenraming kan worden aangegeven dat de gemiddelde m2 prijs is vastgesteld op € 2.474,93 per m2 voor het Leerdeel (school + kindpartners) en de gymzaal € 2.339,78<sup>1</sup> per m2. Dit heeft als uitgangspunt gediend voor het bepalen van de investeringsbedragen in onderstaande tabel. Zie voor een uitgebreid overzicht de financiële bijlagen.

Tabel 4

Totaal overzicht investeringen (afgerond)		
	m2 Bvo	Investering
<b>Sloop</b>		<b>€220.000</b>
<b>School</b>	1.892	<b>€ 4.682.000</b>
<b>Kindpartners</b>	640	<b>€ 1.584.000</b>
	<b>2.532</b>	
<b>Gymzaal</b>	480	<b>€ 1.123.000</b>
<b>Buitenruimte</b>		
- model CITA architecten circa 5.000 m2		<b>€ 208.000</b>
- Extra aanpassingen		PM
<b>Totaal</b>	<b>3.012*</b>	<b>€ 7.817.000</b>
* Op basis van de leerlingenprognoses hebben we rekening gehouden bij het schooldeel met 74m2 Bvo minder dan in het PvE en de studies		

### Verschil normbedragen en investeringsraming

Het verschil op basis van de normbedragen en deze kredietaanvraag voor de school en gymzaal betreft:

#### School:

Tabel 5

Verschil norm en investeringskrediet school		
	(Norm)bedrag	Investering
Norm *	€ 1.983	€ 3.752.000
Kredietaanvraag	€ 2.475	€ 4.682.000
Verschil	€ 492	€ 930.000
* in het normbedrag zit ook de basis aanleg van het genormeerde schoolplein (verharding, terreininfra etc.) zit. Wij hebben dit in het voorstel apart inzichtelijk gemaakt.		

<sup>1</sup> Op basis van een stand-alone gymzaal

## Inputnotitie voorstel kredietaanvraag Leerdeel LOC

Het verschil wordt verklaart door nieuwe eisen vanuit BENG, gasloos bouwen en de meeste thema's binnen Frisse Scholen klasse B.

### Gymzaal

Tabel 6

<b>Vershil norm en investeringskrediet gymzaal</b>	
	<b>Investering</b>
Norm	€ 1.084.000
Kredietaanvraag	€ 1.123.000
Vershil	€ 39.000

## **6. Kapitaallasten**

De genoemde investeringen hebben kapitaallasten (rente en afschrijving) tot gevolg. De kapitaallasten worden berekend op basis van lineaire afschrijving waarbij uitgegaan wordt van een levensduur van 40 jaar.

Bij de berekening van de kapitaallasten wordt uitgegaan van projectfinanciering en is gelijkwaardig aan de keuze die voor de nieuwbouw van de school in Renkum is gedaan. Dit betekent dat wordt gerekend met de werkelijke rente die bij de leningen wordt betaald.

Op basis van de opgave van de Nederlandse Waterschapsbank is voor een lening met een looptijd van 40 jaar nu gerekend met de rentestand begin 2019.

De kapitaallasten van de af te waardenen boekwaarde vallen vrij. Dit wordt ingezet om de kapitaallasten die gepaard gaan met deze nieuwbouw zoveel mogelijk op te vangen.

## 7. Incidentele lasten en opbrengsten

Het project kent naast de structurele lasten ook eenmalige lasten en opbrengsten voor de gemeente. In eerdere voorstellen aan de raad is hieraan al aandacht besteed. De incidentele lasten en opbrengsten zijn op basis van de huidige inzichten opnieuw in kaart gebracht.

### Huidige inzichten

Inmiddels zijn er aanvullende inzichten of moeten bedragen worden bijgesteld ten opzichte van de laatste actualisatie van het IHP. Bijvoorbeeld omdat de sloop van De Wegwijzer en de gymzaal als onderdeel van de investering gezien mag worden c.q. is meegenomen. Daarnaast kan door gewijzigde jaar van buitengebruik stelling de af te waarden boekwaarde ook lager zijn dan eerder is aangegeven. Aan de opbrengstenkant zijn de (nieuwe) ontwikkellocaties berekend. De volgende ontwikkellocaties zijn opgenomen<sup>2</sup>:

- Locatie Don Bosco (2020)
- Locatie Vita Vera (2022)
- Locatie Jac. P. Thijsse (2021)
- Locatie Albert Schweitzer (2021)
- Locatie Rehoboth (2023)
- Locatie Dorendal (2022)
- Locatie gymzaal Maatweg (**nieuw 2023**)
- Locatie gymzaal Bram Streeflandweg (**nieuw 2023**)
- Locatie Nico Bovenweg 44 -Moviera- (**nieuw 2019**)

Gesaldeerd ontstaat er opbrengst over de periode 2019-2023 van € 2.469.000. Dit bedrag wordt in een nieuw in te stellen reserve kapitaallasten onderwijshuisvesting gestort. Deze nieuwe reserve wordt gebruikt om de kapitaallasten nieuw IHP gedeeltelijk uit te kunnen dekken. Hiervoor is gekozen om ook een duurzaam sluitende begroting te realiseren.

### Vennootschapsbelasting

In bovenstaande opbrengst is rekening gehouden met afdracht van Vennootschapsbelasting (Vpb), waarmee het risico is afgedekt. Op dit moment is nog onduidelijk of daadwerkelijk aan Vpb verplichting voldaan moet worden.

### Tijdelijke huisvesting

De huidige schoolgebouwen van de Dorendal en de Wegwijzer blijven in gebruik totdat het nieuwe Leerdeel is opgeleverd. De huidige gymzaal moet wel worden gesloopt. De consequentie is dat voor het bewegingsonderwijs een alternatieve invulling gezocht moet worden. Dit kan door elders andere huisvesting te organiseren of te kiezen voor een tijdelijke andere invulling van het bewegingsonderwijs. Dit laatste is nog in onderzoek bij de schoolbesturen. Als er volledig alternatieve huisvesting gevonden moet worden dan worden de kosten netto geschat op circa € 100.000 inclusief vervoer. Met deze kosten is nog geen rekening gehouden. We denken dan aan dekking uit de incidentele baten.

---

<sup>2</sup> Door de gemeenteraad is op 1 juni 2016 met het voorstel 'actualisatie IHP' het volgende besloten:  
*De opbrengsten van door de uitvoering van het IHP vrijvallende gronden conform de motie 'flankerend beleid' te gebruiken ter dekking van het IHP.*

## 8. Financiële consequenties IHP (samenvatting)

Het opstellen van het nieuwe IHP leidt ertoe dat het oude kan vervallen. Het oude IHP dat wel in de begroting is verwerkt. Dit wordt inclusief de begrote uitnamen/ stortingen opgeheven. Daarnaast leidt dit geactualiseerde IHP ook tot een jaarlijks resultaat op zowel incidentele als structurele kosten. Het totaal ziet u in onderstaande tabel samengevat.

Tabel 7

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
1) Opheffen van het bestaande IHP	354 N	353 N	351 N	349 N	349 N	348 N	348 N	349 N	349 N	349 N	349 N	349 N	349 N	Nadelen
2) Nodig in het herziene IHP voor incidenteel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Neutraal vanwege vorming reserve KL
3) Nodig in het herziene IHP voor structureel	0	-45 v	86 N	104 N	105 N	108 N	112 N	112 N	108 N	107 N	105 N	102 N	101 N	Inclusief inzet van die reserve in 40 jaar
Subtotaal	354 N	308 N	437 N	453 N	454 N	456 N	460 N	461 N	457 N	456 N	454 N	451 N	450 N	Totale inzet
Inzet resterend saldo reserve onderwijshuisvestin	-354 v	-308 v	-437 v	-243 v										1.342 milj
<b>Meerjarig saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>210 N</b>	<b>454 N</b>	<b>456 N</b>	<b>460 N</b>	<b>461 N</b>	<b>457 N</b>	<b>456 N</b>	<b>454 N</b>	<b>451 N</b>	<b>450 N</b>	Vanaf 2022 dekking uit algemene mid.

### Bestaande reserve OHV

In het huidige (goedgekeurde) IHP wordt de reserve Onderwijshuisvesting volledig uitgeput in kalenderjaar 2027. Door het opheffen van het bestaande kader is de reserve OHV eind 2018 opnieuw inzetbaar. Opmerking: deze reserve wordt in 2018 nog wel ingezet voor € 262.000. In de nieuwe situatie verwachten wij dat er per 1 januari 2019 als u de jaarstukken heeft goedgekeurd een reserve OHV inzetbaar is van € 1.342.000. Deze wordt ingezet om de financiële gevolgen van dit nieuwe IHP tot en met kalenderjaar 2021 volledig te dekken en in 2022 gedeeltelijk. Dit voldoet aan de Provinciale aanbeveling om onze meerjarenbegroting sluitend te maken. Het gevolg is wel dat vanaf 2022 de reserve OHV leeg is en dat het tekort, wat er dan ieder jaar ontstaat, uit de algemene middelen gedekt moet worden (aangezien dit niet begroot is). Het gaat om maximaal ongeveer € 461.000 dat jaarlijks iets afloopt. Hierbij is ervan uitgegaan dat de gemeenteraad instemt met de nieuw te vormen reserve kapitaallasten en de vorming van een reserve leegstandsrisico (en toekomstig onderhoud) enige jaren af te dekken.

## **9. Eigendom, bouwheerschap, beheer en exploitatie**

De schoolbesturen zijn volgens de onderwijswetgeving in eerste aanleg de bouwheer van hun eigen nieuwbouw. De achtergrond hiervan is dat de schoolbesturen dan veel beter kunnen sturen op de ontwikkeling van een voor hen functioneel en exploitabel schoolgebouw. DBF is gewend deze rol op zich te nemen in Arnhem, en wil het bouwheerschap ook graag gezamenlijk met PPO invullen voor de gezamenlijke nieuwbouw van de scholen.

Echter aangezien het Leerdeel uit meer onderdelen bestaat dan alleen de scholen is het van belang dat de gemeente en schoolbesturen overeenstemming krijgen over onder andere:

- De bouworganisatievorm (o.a. beschreven wie bouwheerschap op zich neemt);
- Beschrijving taken, verantwoordelijkheden en wie draagt welke risico's;
- Welke elementen vallen onder de afspraken en welke niet (demarcatie);
- Beheer, exploitatie en eigendom.

De schoolbesturen hebben aangegeven een rol in de verdere ontwikkeling, realisatie, beheer, exploitatie en eigendom te willen vervullen in relatie tot de samenwerkende kindpartners en de gymzaal.

Hier wordt de aankomende periode nader onderzoek naar gedaan dat vertaald worden naar afspraken. Deze afspraken worden ter goedkeuring voorgelegd aan het college van b&w.

## **10. Uitgangspunten duurzaamheid**

Zoals in hoofdstuk 3.2 al aangegeven is het uitgangspunt dat gehanteerd is BENG en gasloos. De scholen hebben een voorkeur voor een gebouw op basis van Energie Neutraal Gebouw (ENG), maar hebben hier geen extra middelen voor ingezet. Onderzocht wordt of circulair bouwen kan worden meegenomen.

## **11. Overige onzekerheden/ risico's**

Ten slotte willen wij u attent maken op een aantal onzekerheden welke op dit moment nog niet definitief (financieel) te kwantificeren zijn. Beknopt worden hieronder de belangrijkste weergegeven:

1. Investeringsraming is op basis van prijspeil december 2019. De aanbesteding bouw vindt in 2020 plaats en realisatie in 2020-2021. Prijsstijgingen na 2019 zijn dus niet meegenomen terwijl de huidige markt op dit moment niet de reguliere index van lonen en materialen volgt. Onzeker is of het gevraagde krediet ten tijde van aanbesteding van de bouw voldoende is.
2. Het rentepercentage kan afwijken op het moment van afsluiten;
3. De geldlening wordt hoogstwaarschijnlijk eerder aangetrokken dan de gunning van de bouw op basis van taakstellende kredieten. Dit om van de gunstige marktomstandigheden gebruik te maken. Mocht de aanbesteding niet binnen het taakstellende krediet mogelijk blijken en geen aanvullend krediet beschikbaar worden gesteld, heeft de gemeente wel een 40 jarige aflossings- en renteverplichting;
4. We zijn uitgegaan van een 40 jarige afschrijvingstermijn voor het totale Leerdeel. Echter na 20 jaar moeten mogelijk installaties vervangen worden waarvoor de gemeente deels verantwoordelijk is (gymzaal en mogelijk ruimten kindpartners);
5. De benoemde ontwikkellocaties zijn nu met een bepaalde waarde berekend. Hiervoor moeten nog separate besluiten genomen worden. Als gekozen wordt voor een andere bestemming dan woningen ontstaat er een nadeel;
6. De nu berekende opbrengst per perceel kan afwijkend zijn (positief dan wel negatief). Daarnaast wordt uitgegaan van een bepaald jaar van realisatie dat kan afwijken;
7. De aanbesteding kan positief of negatief uitvallen;
8. PM post voor overige aanpassingen buitenruimte;