



Verantwoordelijk team
Regie & Projecten

Nummer

Kenmerk
145117

Raad d.d.
26 januari 2022

Paragraaf begroting
1B

Portefeuillehouder
M.A. Mulder

Steller
R.H. (Rene) Jansen

Datum
30 november 2021

Onderwerp
Leerdeel Doorwerth: aanvullend krediet

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met een aanvullend krediet ad € 950.625 op het eerder gevoteerde taakstellende krediet voor de realisatie van de nieuwbouw van de Dorendal en de Atlas (voorheen de Wegwijzer) en de kindpartners, samen genaamd 'het Leerdeel';
2. Voor het totaal benodigde krediet een lening aangaan van € 6.192.625 o.b.v. projectfinanciering;

Toelichting op beslispunten

Op grond van de Wet op het Primair Onderwijs (Wpo) heeft de gemeente Renkum een zorgplicht voor het bekostigen van vervangende nieuwbouw voor bestaande scholen. Uw raad heeft in zijn vergadering van 1 mei 2019 besloten middelen ter beschikking te stellen voor het realiseren van nieuwbouw voor de Dorendal (stichting Florés, voorheen De Basis Fluvius), de Atlas (stichting PPO de Link) en de kindpartners Peuterplein en de Speelboerderij, het zogenaamde 'Leerdeel' van het Leer- en Ontmoetingscentrum te Doorwerth. Door middel van een amendement heeft uw raad ingestemd met het bedrag op het niveau van de **toen geldende** VNG normvergoeding per m2.

Daarnaast is er een motie aangenomen die als volgt luidt:

“alles in het werk te stellen om te komen tot een sober en doelmatig gebouw, dat volledig voldoet aan nationale wetgeving en onze gemeentelijke regelgeving (rekening houdende met de eisen Frisse scholen Klasse B), zoals geldig zal zijn bij ingebruikname;
Een definitief ontwerp te laten maken van de te realiseren school inclusief het deel dat gebruikt wordt door de kindpartners en op grond hiervan een reële kostenraming op te stellen en;
Wanneer uit die kostenraming blijkt dat het door de raad ter beschikking gestelde krediet niet voldoende is, voor aanbesteding, aan de raad te verzoeken een aanvullend krediet ter beschikking te stellen;
Het werk aan te besteden en het aanbestedingsresultaat aan de raad voor te leggen, inclusief een financieringsvoorstel voor dat deel dat niet past binnen het IHP;
In de aanbestedingsvoorwaarden vast te leggen dat het werk gegund wordt onder de voorwaarde van een Raadsgoedkeuring voor de aanvullende financiering en de gunningstermijn hierop af te stemmen”.

Sinds 2021 gelden nieuwe eisen in 'het nieuwe Bouwbesluit' ofwel de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en heeft de VNG opnieuw de normvergoeding verhoogd. Schoolbestuur Florés heeft aangegeven het bouwheerschap op zich te nemen en aangegeven voor het nieuwe normbedrag te kunnen bouwen. Florés, PPO de Link en Gemeente Renkum hebben op

basis daarvan een bouwheerovereenkomst gesloten waarin ook aanvullende afspraken zijn gemaakt op het getekende kaderdocument.

Beoogd effect

Met het beschikbaar stellen van dit krediet kan met de concrete uitwerking van de plannen worden gestart. Dit geeft invulling aan de laatste ambitie uit het IHP 2013-2020 en het vastgestelde masterplan en moet leiden tot integrale toekomstbestendige onderwijshuisvesting voor Doorwerth. De bouwheer spant zich maximaal in dat de scholen en kindpartners de nieuwbouw begin 2025 in gebruik kunnen nemen.

Kader

De wettelijke verplichtingen van de gemeente Renkum ten aanzien van onderwijshuisvesting voor het basisonderwijs zijn op hoofdlijnen verankerd in:

- Wet primair onderwijs (WPO)

Beleidsmatig worden als kaders gehanteerd:

- Kaderdocument LOC Doorwerth (2020)
- Vastgesteld Masterplan centrum Doorwerth (2017)
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Renkum 2015
- IHP 2013-2020
- Beleidsnota onderwijshuisvesting gemeente Renkum 2012

Argumenten

Beslispunt 1:

Met het ophogen van de VNG normvergoeding lijkt het bedrag toereikend om het nieuwe Leerdeel te kunnen realiseren. De gemeente heeft de verplichting om minimaal deze normvergoeding te verstekken. In de getekende bouwheerovereenkomst sluit de stichtingskostenbegroting aan op dit normbedrag. In 2019 was dit nog niet het geval.

Aangezien voor de normvergoeding gebouwd kan worden is er geen reden meer om op basis van een Definitief Ontwerp een aanvullende kredietaanvraag bij u te doen. Het aanvullende krediet kan derhalve nu aangevraagd worden.

Beslispunt 2:

Er wordt geleend voor in totaal € 6.192.625. Zie de financiële paragraaf. Voorgesteld wordt om de lening op basis van projectfinanciering aan te trekken. Hiervoor wordt gekozen omdat de rente op dit moment lager ligt dan de eigen interne rekenrente. De lening wordt aangegaan op het moment de marktontwikkelingen verslechteren. Deze werkwijze levert het voordeel op dat er een zekerheid is van de rentekosten. Daarnaast is het risico van rentestijgingen weggenomen zodra de lening is aangetrokken. Dit is risicomijdend, maar kan betekenen dat de lening eerder aangetrokken wordt dan de bouw start.

Kanttekeningen

Beslispunt 1:

Met ingang van 1 januari 2021 moet de nieuwbouw van het Leerdeel voldoen aan 'het nieuwe Bouwbesluit' ofwel de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Dit betekent bijvoorbeeld dat deze nieuwe gebouwen moeten voldoen aan Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Hiermee is er voor de schoolbesturen op dit moment geen wettelijke basis meer om op grond van BENG investeringen te doen, dit was in 2019 dus nog wel het geval. Hierdoor ontstaat er een risico dat de bijdrage van de schoolbesturen van € 243.000 mogelijk als aanvullend krediet beschikbaar moet worden gesteld. De aankomende periode wordt tijdens het ontwerptraject gezamenlijk met de schoolbesturen gekeken of er toch een wettelijke grondslag te vinden is om de bijdrage/ investering van € 243.000 rechtmatig te verantwoorden.

De investeringsraming is op basis van prijspeil 2021. De aanbesteding van de bouw vindt in 2023 plaats en realisatie van ca. 4^e kwartaal 2023 tot eind 2024. Prijsstijgingen na 2021 zijn niet

Onderwerp

Leerdeel Doorwerth: aanvullend krediet

Datum

30 november 2021

Kenmerk

145117

Pagina

2 van 5

meegenomen. Dit kan een extra nadeel gaan betekenen waarover wij u in reguliere budgetcyclus op de hoogte brengen.

Bij de aanbesteding wordt pas definitief duidelijk of daadwerkelijk voor de normvergoeding kan worden gebouwd. In de bouwheerovereenkomst is wel opgenomen dat de bouwheer verantwoordelijk is voor het realiseren van het project binnen het vastgestelde stichtingskostenbudget.

Stikstof

Verder loopt het traject nog voor het verkrijgen van een vergunning in het kader van stikstof. Op het moment van vaststelling van dit besluit door het college kan over de stikstofvergunning nog niets concreets opgenomen worden.

Afstemming tussen leerdeel en het plangebied van de grondexploitatie centrumplan Doorwerth

Het leerdeel is bij de realisatie losgeknipt van het masterplan en maakt daardoor ook geen onderdeel meer uit van het plangebied van de grondexploitatie.

De buitenruimte rondom het nieuwe Leerdeel, die niet onder de genormeerde onderwijs vierkante meters valt, moet na realisatie van het Leerdeel opnieuw worden aangelegd. Tijdens de kredietaanvraag in 2019 is op basis van de informatie die toen beschikbaar was een voorstel gedaan om hiervoor € 208.000 beschikbaar te stellen. Dit is echter in het geamendeerde raadsbesluit niet overgenomen. Deze kosten kunnen echter ook niet meegenomen worden in de grondexploitatie omdat, conform de BBV regels, de herinrichting van de openbare ruimte geen direct gevolg is van de gebiedsontwikkeling in het plangebied. Kortom deze kosten moeten gedekt worden vanuit de algemene middelen.

Aangezien op dit moment nog niet duidelijk is waar de grenzen van het Leerdeel precies komen, omdat het ontwerptraject van het Leerdeel nog moet starten, kan nog niet exact aangegeven worden wat er moet worden meegenomen voor de buitenruimte en wat de kosten hiervan zijn. Zodra het plan verder is uitgewerkt volgt er een aanvullende kredietaanvraag.

Beslispunt 2:

De rente kan op het moment van aantrekken afwijken ten opzichte van het percentage waarmee in dit voorstel is gerekend.

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.

Draagvlak

Met schoolbesturen Florés en PPO de Link is veelvuldig overleg gevoerd over het project en de uitgangspunten die uiteindelijk als basis hebben gediend voor dit voorstel. Zoals reeds aangegeven heeft dit ook geresulteerd in een getekende bouwheerovereenkomst tussen de gemeente en de beide schoolbesturen. Ook de Kerngroep heeft meegedacht in het traject sinds mei 2019.

Aanpak/Uitvoering

De fasering van het project is als volgt:

1. Programma van eisen- PvE: afgerond
 2. Structuurontwerp/ beeldkwaliteitsplan- SO
 3. Voorlopig ontwerp- VO
 4. Definitief ontwerp- DO
 5. Technisch ontwerp/ bestek- TO
 6. Prijs en contractvorming
 7. Realisatie
 8. Ingebruikname - Exploitatie
- Vergunningen en procedures lopen hier parallel aan.

Onderwerp

Leerdeel Doorwerth: aanvullend krediet

Datum

30 november 2021

Kenmerk

145117

Pagina

3 van 5

Elke fase wordt afgesloten met een fasedocument, opgesteld door de bouwheer, dat in de projectgroep wordt besproken en in de stuurgroep wordt vastgesteld. Voor het project wordt door de bouwheer een stichtingskostenbegroting met kostensoorten gemaakt en ter vaststelling voorgelegd aan de stuurgroep. Voor verschillende fasen worden ter controle kostenramingen gemaakt die in de stuurgroep besproken worden.

Communicatie

De partijen informeren elkaar tijdig en volledig over alle zaken die van belang zijn voor de realisatie van de nieuwbouw. De schoolbesturen en kindpartners dragen zelf zorg voor de terugkoppeling aan hun achterban. De gemeente neemt de ontwikkelingen van het Leerdeel integraal mee in de communicatie rondom het hele masterplan.

De schoolbesturen en kindpartners worden van uw raadsbesluit op de hoogte gesteld.

Financiële consequenties

Beslispunt 1:

De dekking van de jaarlasten wordt gevonden in het 'oude' IHP. Hier was al rekening mee gehouden bij de begroting 2020 en verder.

In 2019 is na uw vaststelling van het geamendeerde voorstel het volgende schema van toepassing

Investerings x € 1.000

Omschrijving	Aanvraag	Vastgesteld 2019	Stelpost in vijn 2019
School	4.682	3.752	930
Kindpartners	1.584	1.270	314
Totaal bouwheerschap	6.266	5.022	1.244
Bijdrage schoolbesturen			-243
			1.001
Sloop (gemeente)	220	220	0
Totaal	6.486	5.242	1.001

Het aanvullende krediet van € 950.625 kan dus gedekt worden uit de stelpost. Er resteert vervolgens afgerond nog € 50.000 om als aanvullend als krediet in te zetten. We verzoeken om dit bedrag niet af te ramen mede omdat ook de sloopkosten gebaseerd zijn op prijspeil 2019. Zie verder kanttekeningen.

Beslispunt 2:

Op basis van de investeringsbehoefte wordt er een lening aangetrokken die we in 40 jaar aflossen. In onderstaand overzicht is de financieringsbehoefte inzichtelijk gemaakt:

Leerdeel:	€ 6.216.352
Bijdrage schoolbesturen: -/-	€ 243.727
Sloopkosten:	€ 220.000
Totaal te financieren (en af te schrijven):	€ 6.192.625

Overige opmerkingen:

- 1) In de najaarsnota zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd als gevolg van het feit dat de realisatie later plaatsvindt. De financiële verwerking van dit voorstel gaat uit conform dit onderdeel van de vastgestelde najaarsnota.
- 2) Dit voorstel is uitgaande van goedkeuring dus reeds in de najaarsnota verwerkt. Mocht u niet instemmen met dit voorstel dan volgt een aanpassing.

Onderwerp

Leerdeel Doorwerth: aanvullend krediet

Datum

30 november 2021

Kenmerk

145117

Pagina

4 van 5

Juridische consequenties

Tegen het beschikbaar stellen van het budget kan bezwaar en beroep worden ingesteld door de schoolbesturen.

WMO-aspecten

Bij de realisatie van het schoolgebouw in Doorwerth wordt rekening gehouden met toegankelijkheid van het gebouw.

Gezondheid

Er wordt voldaan aan Frisse scholen Klasse B.

Duurzaamheid

Er wordt voldaan aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen aanvullend krediet beschikbaar stellen. Dit vinden wij niet wenselijk en staat haaks op eerdere besluitvorming en vastgestelde ambities.

Onderwerp

Leerdeel Doorwerth: aanvullend krediet

Datum

30 november 2021

Kenmerk

145117

Pagina

5 van 5