

Riedsútstel

Ried	: 18 april 2024
Agindapunt	: 10
Status	: Meningvormend/Besluitvormend
Program	: Programma 4 – Onderwijs
Eardere behandeling	:
Portefúlgehâlder	: Dhr. J. Spoelstra
Amtner	: Dhr. W. Luigjes/dhr. S.J. Nauta
Taheakke	: 1. Overzicht stappen na 26 januari 2023 2. Afweging locatiekeuze
Saak- en stiknûmer	: Z2023-03580 / S2024-01633

Underwerp

Krediet IKC Twijzelerheide

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. In te stemmen met de gekozen voorkeurslocatie van het IKC Twijzelerheide;
2. Het beschikbare krediet voor het realiseren van het IKC Twijzelerheide vast te stellen op een bedrag van € 4.567.846;
3. De bijbehorende extra jaarlasten van € 30.321 mee te nemen in de komende begroting 2025 en bijbehorende meerjarenramingen (jaarschijf 2027);
4. Een bedrag van € 573.123 beschikbaar te stellen voor de niet onderwijsruimte in het IKC. Tegenover de lasten staan huurinkomsten en is daardoor voor de gemeente een budget neutrale investering.

Koarte gearfetting

In vervolg op het raadsbesluit over het realiseren van een IKC te Twijzelerheide hebben de schoolbesturen, de Peuter-kinderopvanginstelling en de gemeente het programma van eisen, het bouwheerschap en de beheersorganisatie verder vormgegeven. Het college heeft in overleg met het dorp de locatie voor het 'bernesintrum' in Twijzelerheide gekozen.

Het beschikbare krediet voor de vervangende nieuwbouw van de scholen is nog gebaseerd op het prijspeil 2021. Wij stellen u voor het beschikbare krediet te verhogen en vast te stellen op een bedrag van € 4.567.846. De bijbehorende extra jaarlast wordt meegenomen in de komende begroting 2025 en bijbehorende meerjarenramingen (jaarschijf 2027). Daarnaast wordt voorgesteld een bedrag van € 573.123 beschikbaar te stellen voor de niet onderwijsruimte in het IKC. Tegenover deze lasten staan huurinkomsten en dit is daardoor voor de gemeente een budgetneutrale investering.

Ynlieding

In het vastgestelde Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP) van Achtkarspelen 2019-2023 werd reeds gekozen voor het realiseren van een kindcentrum met de basisscholen van Noventa en Roobol onder één dak, samen met de Peuter-kinderopvangvoorziening van TIKO. De mogelijkheden voor een bredere multifunctionele accommodatie zijn op basis van het resultaat van twee onderzoeken uiteindelijk onhaalbaar beoordeeld.

Histoarje

Het 'dossier IKC Twijzelerheide' begint bij de voorbereidingen van het Integraal HuisvestingsPlan 2019-2023.

Het realiseren van gezamenlijke nieuwbouw voor de beide (Openbare en Christelijke) basisscholen in Twijzelerheide onder één dak wordt vastgesteld. De vorming van een IKC wordt compleet met de toevoeging van de voorziening Peuter- en kinderopvang in het plan. Aan de gemeente werd gevraagd om samen met een initiatiefgroep de haalbaarheid van een bredere Multifunctionele Accommodatie (MFA) voor Twijzelerheide te onderzoeken.

Op basis van onderzoeken besloot het college uiteindelijk aan de raad voor te stellen niet te kiezen voor het MFA. De 'second opinion' werd afgerond door middel van een raadsvoorstel en besluit van 26 januari 2023.

Kortgezegd, de MFA-gedachte wordt daar losgelaten; het IKC vervolgt haar eigen koers (conform IHP), Sport volgt eigen traject (de voetbal-accommodatie) en met het dorpshuis gaan we in overleg.

Onderdeel van het raadsbesluit (26-01-2023) was de opdracht aan ons college om spoedig met de schoolbesturen in overleg te treden over het opgestelde programma van eisen en vervolgens te starten met het opstellen van het voorlopig ontwerp van nieuwbouw van de scholen en de voorziening voor Peuter-kinderopvang. Een overzicht van de stappen gezet na het raadsbesluit is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Locatiekeuze

Met de adviseur van de beheerstichting, de medewerkers van onderwijshuisvesting en de stedenbouwkundige zijn de mogelijkheden op en rondom het Grutte fjild uitgewerkt. Hieruit zijn twee locaties gekomen. Deze locaties zijn voorgelegd aan Plaatselijk Belang. Na het overleg met Plaatselijk Belang is er een derde locatie (C) aan toegevoegd.

Variant A: de locatie rondom de gymzaal. Totale investering ca € 4.500.000.

Variant B: de locatie op het Grutte fjild tegenover de huidige locatie van It Twaspan. Totale investering ca. € 4.500.000.

Variant C: op de huidige locatie van It Twaspan en een deel van de openbare weg. Totale investering ca. € 5.5.000.000.

Met de diverse vakdisciplines is intern en extern gekeken naar de meest geschikte locatie voor de school.

De bevindingen hiervan zijn op 18 september 2023 gepresenteerd tijdens een inloopavond voor de omwonenden. Op basis hiervan werd aan het college het voorstel gedaan om te komen tot een locatiekeuze. Het college heeft het afgewogen advies opgevolgd en gekozen voor variant A. Zie voor nadere info de bijlage.

*De schoolbesturen en Tiko hebben een beheerstichting opgericht waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn. Deze stichting is 'bouwheer' voor het IKC en daarna de beheerstichting van het gebouw.

Op basis van de Wet primair onderwijs en de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Achtkarspelen is het college het bevoegde gezag voor besluiten over de onderwijshuisvesting. De gemeenteraad geeft het financiële kader waarbinnen het college besluiten kan nemen. De gemaakte keuze (A) leidt niet tot hogere kosten.

Te berikken effect

Realiseren van voldoende en adequate onderwijshuisvesting.

Argumenten

1. Wettelijke opdracht

Gemeenten hebben de zorgplicht voor de onderwijshuisvesting; het beschikbaar stellen van voldoende en adequate onderwijsvoorzieningen.

Om te voldoen aan deze zorgplicht hebben gemeenten de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs' vastgesteld. De regeling is gericht op het bekostigen van de voorzieningen op basis van de huidige wetgeving.

2. *Het voorstel past in het ingezette beleid*

In het gemeentelijke Integrale Huisvestingsplan (IHP) wordt gesteld dat onderwijs aan 2-tot en met 12-jarigen steeds meer als één geheel wordt gezien. In de praktijk betekent dat dat waar een kans zich voordoet we de mogelijkheid voor de IKC-gedachte serieus zullen overwegen. In Twijzelerheide doet deze kans zich voor.

3. *Beheerstructuur*

In de afgelopen periode hebben de schoolbesturen en de Peuter- en kinderopvang-instelling het programma van eisen geactualiseerd en afspraken gemaakt over het bouwheerschap en de komende beheerstructuur. De partners hebben een beheerstichting opgericht waarin de drie vertegenwoordigd zijn. Deze stichting is 'bouwheer' voor het IKC en is vervolgens de beheerstichting van het gebouw.

Tijdens dit proces wordt de beheerstichting ondersteund door deskundigen van het Onderwijsbureau Meppel. De schoolbesturen en Tiko hebben een stuurgroep samengesteld die het project van het realiseren van de IKC bewaakt. De gemeente is vertegenwoordigd in de stuurgroep. Op deze wijze blijven wij op de hoogte van de ontwikkelingen en kan worden aangegeven en bewaakt of het ontwerp blijft passen binnen de beschikbare financiën en de eisen van het Bouwbesluit. Dit is de norm voor de gemeenten om te voldoen aan hun zorgplicht voor onderwijshuisvesting. De gemeentelijke vertegenwoordiger in de stuurgroep vormt de verbinding voor het tijdig informeren en raadplegen en betrekken van de collega's van de vakdisciplines.

4. *Beschikbaar krediet loopt uit de pas met prijsontwikkeling*

Op grond van de zorgplicht moet de gemeente voldoende middelen verstrekken zodat op basis van de normen van het Bouwbesluit kan worden gebouwd.

In de verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Achtkarspelen is aangegeven dat voor het realiseren van vervangende nieuwbouw van scholen wordt uitgegaan van genormeerde bedragen zoals die zijn opgenomen in Bijlage IV van de verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Achtkarspelen. Het beschikbare bedrag waarmee tot nu rekening wordt gehouden is nog gebaseerd op het prijspeil 2021. Voorgesteld wordt het beschikbare krediet aan te passen.

Alternativen

Alternatief is om niet mee te werken aan een gezamenlijke huisvesting en beide schoolgebouwen op te knappen. Formeel handelen wij dan in strijd met het door de raad vastgestelde IHP en komen wij de daarin vastgelegde afspraken met de schoolbesturen niet na. Overigens is het financieel gezien nog maar de vraag of de benodigde investeringen dan lager zijn dan de kosten van het realiseren van gezamenlijke nieuwbouw voor deze scholen.

Kanttekenings/risiko's

1. *Wijziging 'tijdelijk omgevingsplan' (tot voor kort bestemmingsplan)*

In alle varianten is er sprake van het aanpassen van het omgevingsplan.

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid hiertegen een zienswijze in te dienen. Bij variant A is er sprake van een beperkte aanpassing. Bij alle varianten moet het tijdelijk omgevingsplan gewijzigd moet worden (sinds 1-1-2024 heet een bestemmingsplan 'tijdelijk omgevingsplan'). In de planning heeft de bouwheer rekening gehouden met deze procedure. Zie verder de informatie over de planning onder het kopje 'Ferfolchtrajekt'.

Tijdens de inloopavond kwamen er veel positieve reacties op de voorgestelde variant. Eén direct omwonende heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de keuze voor deze locatie. Tijdens het verdere verloop van de procedure worden de belanghebbenden meegenomen in het proces.

Uit de beoordeling door Milieu zou nog kunnen voortvloeien dat er nog maatregelen worden voorgesteld om geluidsoverlast tegen te gaan.

De beoordeling kan pas worden gedaan op het moment dat er van de architect een schets ligt hoe het schoolgebouw op de kavel wordt gesitueerd. Hierbij zou het bijvoorbeeld kunnen gaan om de situering van de speelplaats.

2. *In het voorstel wordt uitgegaan van de genormeerde bedragen van de verordening*

Hoewel de verordening aangeeft dat moet worden uitgegaan van genormeerde bedragen is de laatste jaren te zien dat onderwijsvoorzieningen niet voor de normbedragen kunnen worden gerealiseerd. In de praktijk komen de financiële uitkomsten van aanbestedingen hoger te liggen dan de normbedragen van de verordening. Onder andere de oorlogssituatie in Oekraïne heeft geleid tot een tekort aan materialen en forse stijgingen van de prijzen. De laatste maanden trekt dit weer iets bij, maar zijn er forse stijgingen van de arbeidskosten.

Er is altijd al spanning tussen de VNG-normen voor onderwijshuisvesting en de prijzen zoals die in de markt worden gehanteerd. Recente en actuele internationale ontwikkelingen leiden er landelijk toe dat de normvergoedingen flink uit de pas kunnen lopen.

3. *Risico leegstand gedeelte peuteropvang*

In eerste instantie is de insteek dat de gemeente een huurovereenkomst sluit met de beheerstichting voor de niet onderwijsruimte. De beheerstichting betaalt de huurbedragen aan de gemeente.

De beheerstichting zelf heeft een overeenkomst met 'nu' Tiko die een bedrag aan de beheerstichting betaalt.

- a. Stel Tiko verdwijnt en er komt een andere instelling voor terug. Dan verandert er voor de gemeente niets. Wij krijgen nog steeds de huurpenningen van de beheerstichting. Alleen de beheerstichting ontvangt hun inkomsten van een andere partij.
- b. Stel Tiko verdwijnt en er is even geen andere aanbieder. Dan is er een inspanningsverplichting van de gemeente en de beheerstichting om een andere aanbieder te vinden. Risico voor leegstand ligt dan wel bij gemeente.
- c. Is er langdurig geen vervangende aanbieder te vinden dan zullen gemeente en beheerstichting een andere invulling gaan zoeken voor deze ruimte.

Finânsjes

Het huidige beschikbare bedrag is geraamd bij de vaststelling van het IHP in 2019. Indexering van deze investering heeft daarna éénmaal plaatsgevonden. Gelet op de normbedragen in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Achtkarspelen dient dit bedrag te worden aangepast.

Voorgesteld wordt uit te gaan van de normbedragen van de VNG, prijspeil 2024, met een toeslag van 15% boven de VNG-norm om het risico van meerkosten in te dekken. Met de kennis van nu kan met de voorgestelde verhoging van het normbedrag de voorziening worden gerealiseerd. Uiteraard is het streven zo dicht mogelijk bij het normbedrag te blijven.

Op basis van de kennis van nu schatten wij in dat met dit budget de voorziening kan worden gerealiseerd.

In eerste instantie wordt tot het moment van aanbesteding een voorbereidingskrediet aan de schoolbesturen verstrekt. Dit is een bedrag van globaal 8% van het investeringsbedrag. Het resterende bedrag van de investering wordt met termijnbetalingen beschikbaar gesteld na het moment van de aanbesteding. De termijnbetalingen zijn afgestemd op de betaalverplichtingen van de schoolbesturen. Ten tijde van het vaststellen van de hoogte van de termijnbetalingen is het resultaat van de aanbesteding bekend en start de budgetbewaking.

Ried : 18 april 2024
Punt : 10
Side : 5

Op grond van de zorgplicht moet de gemeente voldoende middelen verstrekken zodat op basis van de normen van het Bouwbesluit kan worden gebouwd. De gemeente is vertegenwoordigd in de verdere uitwerking van de plannen en bewaakt dit. De gemeente is daartoe vertegenwoordigd in de stuurgroep. Als de bouwheer bij de uitwerking keuzes maken die leiden tot hogere kosten, dan zijn deze extra investeringen voor rekening van de schoolbesturen.

Het normbedrag 2024 voor de bouw van de school kan op basis van de verordening worden vastgesteld op een bedrag van € 3.646.993. Rekening houdend met een risicomarge van 15% betekent dit een investeringsbedrag van € 4.194.042. Naast de bouwkosten moeten wij rekening houden met de grondkosten. Dit resulteert in een totale investering van € 4.294.042.

Afhankelijk van de herontwikkeling van de bestaande scholen kunnen wij geconfronteerd worden met de sloopkosten en de afschrijving van de boekwaarde van deze schoolgebouwen. Deze kosten worden geraamd op een bedrag van € 273.804 (sloopkosten € 200.000 en boekwaarde gebouwen € 73.804).

Resume investeringen volgens de normbedragen uit de verordening prijspeil 2024

- Bouwkosten	€ 4.194.042
- Grondkosten	€ 100.000
- Sloopkosten	€ 200.000
- Afboeken boekwaarde	€ <u>73.804</u>
Totale investering	€ 4.567.846

In de kadernota 2022-2025 is in de meerjarenbegroting rekening gehouden met een investering van € 3.200.000. Op grond van de huidige berekening is een aanvullende investering noodzakelijk van € 1.367.846.

De lasten van de bouwkosten en de grondkosten zijn als volgt (afschrijving 40 jaar, rente 0,5%):

- Afschrijving over de bouwkosten	€ 104.851
- Rente over bouwkosten en grondkosten	€ <u>21.470</u>
Totale kapitaallasten	€ 126.321
Dekking binnen begroting	€ <u>96.000</u> -/-
Nog te dekken	€ 30.321

Voorgesteld wordt deze structurele meerkosten mee te nemen in de begroting 2025 en meerjarenramingen. Gelet op een geplande oplevering van het gebouw in de eerste helft van 2026, zijn er vanaf 2027 jaarlasten.

Naast de ruimte voor hiervoor genoemde ruimte voor onderwijshuisvesting wordt er ook ruimte voor Peuter-kinderopvang gerealiseerd. In principe heeft de gemeente hiervoor geen zorgplicht. In het kader van het gemeentelijk beleid ten aanzien van IKC-vorming wil de gemeente hierbij wel een faciliterende rol spelen. Dit vindt dan plaats in de vorm van een voorfinanciering. De lasten van deze voorfinanciering worden gecompenseerd door huurinkomsten van de beheerstichting dan wel de opvangorganisatie. Op basis van de ruimte die is opgenomen voor de Peuter- en kinderopvang betreft dit een investering van € 573.123. De lasten van deze investering zijn budgettair neutraal omdat hier kostendekkende huurinkomsten tegenover staan.

Besluitvorming over herbestemming van de vrijkomende gebouwen volgt te zijner tijd. En de financiële gevolgen worden vervolgens aldus meegenomen in de gemeentelijke financiële cyclische processen.

Ried : 18 april 2024
Punt : 10
Side : 6

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Het college heeft de locatie aangewezen. In het voorafgaande traject is aandacht gegeven aan de participatie. Plaatselijk belang en omwonenden zijn betrokken.

Het besluit voor het vaststellen van een hoger krediet is op basis van de verordening. Hiervoor is geen participatietraject van toepassing.

Kommunikaasje

De betrokkenen worden geïnformeerd over uw besluit.

Yntegraliteit

Financiën kan zich verenigen met het voorstel en is betrokken bij de berekening van de jaarlasten.

Previnsje

In een integraal kindcentrum kunnen de teams en andere deskundigen samenwerken aan de doorgaande ontwikkelijl van kinderen. Door samen te werken kan worden voorkomen dat alledaagse vragen rond opgroeien en opvoeden uitgroeien tot problemen. Bij goede preventie worden niet alleen dreigende problemen aangepakt, maar kan ook worden geïnvesteerd in beschermende factoren, zoals ouderbetrokkenheid en sociale netwerken.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

Het nieuwe IKC past niet binnen het ter plaatste geldende omgevingsplan. In de planning van de bouwheer is aandacht besteed aan overleg met de medewerkers vergunningen en is in de periode juni 2024 tot en met het eerste kwartaal 2025 rekening gehouden met het doorlopen van een ruimtelijke procedure.

Met het aantrekken van een architect wordt gestart met de ontwerpfase. Zodra het gehele plan gereed is voor de aanbesteding kan een betere inschatting worden gemaakt van de geschatte investeringen. Wij zullen u te zijner tijd in ieder geval hierover informeren.

Het aanbestedingstraject start in januari 2025 met een gunning van de werkzaamheden in maart 2025.

Evaluaasje

N.v.t.

Buitenpost, 26 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. mr. O.F. Brouwer

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 maart 2024, punt nr.: 10;

Beslút:

1. In te stemmen met de gekozen voorkeurslocatie van het IKC Twijzelerheide;
2. Het beschikbare krediet voor het realiseren van het IKC Twijzelerheide vast te stellen op een bedrag van € 4.567.846;
3. De bijbehorende extra jaarlasten van € 30.321 mee te nemen in de komende begroting 2025 en bijbehorende meerjarenramingen (jaarschijf 2027);
4. Een bedrag van € 573.123 beschikbaar te stellen voor de niet onderwijsruimte in het IKC. Tegenover de lasten staan huurinkomsten en is daardoor voor de gemeente een budget neutrale investering.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 18 april 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. mr. G.J. Andringa

Dhr. mr. O.F. Brouwer