



## Gemeente Renkum

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Samenleving

Nummer

—

Kenmerk

Raad d.d.

24-04-2019

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder

M.A. (Marinka) Mulder

Stellers

R.H. (René) Jansen/ D.C. (Dennis) v.d. Berg

Datum

4 maart 2019

Onderwerp

**Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) D'werth**

### Geadviseerd besluit

1. Instemmen met de realisatie van de nieuwbouw voor de basisscholen De Atlas (voorheen De Wegwijzer) en de Dorendal, de kindpartners en een nieuwe gymzaal, samen genaamd het Leerdeel, en hiervoor;
  - a) Een taakstellend krediet beschikbaar te stellen van € 4.682.000 voor de realisatie van twee nieuwe scholen;
  - b) Een taakstellend krediet beschikbaar te stellen van € 1.584.000 voor de realisatie van twee kindpartners;
  - c) Een taakstellend krediet beschikbaar te stellen van € 1.123.000 voor de realisatie van een nieuwe gymzaal.
2. Een taakstellend krediet beschikbaar te stellen van € 208.000 voor de aanleg buitenruimte rondom het Leerdeel;
3. Een taakstellend krediet beschikbaar te stellen van € 220.000 voor de sloop van het huidige schoolgebouw De Atlas (voorheen De Wegwijzer) en de huidige gymzaal in Doorwerth;
4. Hiervoor een lening aangaan van € 7.574.000 o.b.v. projectfinanciering;
5. De ontwikkellocaties gymzaal Maatweg, gymzaal Bram Streeflandweg en terrein Moviera inzetten ter dekking van het IHP voor maximaal € 1.100.000;
6. Instemmen met de vorming van een bestemmingsreserve Kapitaallasten (KL) onderwijshuisvesting;
7. Instemmen met de vorming van een bestemmingsreserve leegstandsrisico.

### Toelichting op beslispunten

Met dit voorstel wordt u gevraagd in te stemmen met de realisatie van het Leerdeel in Doorwerth en is er geen mogelijkheid meer om deze te betrekken bij de integrale afweging tijdens de behandeling van de perspectiefnota. De financiële consequenties van dit voorstel zijn extra verzwarend voor het IHP waardoor er extra geld vanuit de algemene middelen noodzakelijk zijn. Dit ondanks er in dit voorstel ook rekening is gehouden met aanvullende inkomsten vanuit drie nieuwe percelen (ontwikkellocaties). In dit voorstel zijn investeringen opgenomen van de buitenruimte die direct rondom het Leerdeel liggen. Echter de extra investeringen die nodig zijn in de overige buitenruimte zijn niet meegenomen en staan als PM post. Hiervoor komt zodra de plannen verder uitgewerkt zijn een separaat voorstel.

In december 2012 heeft u het Integraal Huisvestingsplan (IHP) vastgesteld. In dit IHP is de visie op onderwijshuisvesting in de gemeente Renkum voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. Voor Doorwerth is gekozen voor de variant van clusteren van de huisvesting voor de po-scholen in één integrale nieuwbouw met kind gerelateerde voorzieningen (kindcentrum).

Met het vaststellen van het masterplan centrum Doorwerth (mei 2017) is het nieuwe kindcentrum onderdeel geworden van het Leerdeel binnen het totale Leer- en Ontmoetingscentrum (LOC). Met deze eerdere besluiten heeft u ingestemd met de realisatie van een nieuw kindcentrum ter vervanging van twee bestaande schoolgebouwen. De twee goedgekeurde voorstellen betroffen niet de feitelijke kredietaanvraag. Wel heeft u een voorbereidingskrediet in 2017 van € 175.000 beschikbaar gesteld.

Met dit voorstel wordt u gevraagd om een krediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van het Leerdeel in Doorwerth. Het 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

Als basis voor dit voorstel is bijgevoegde inputnotitie gebruikt. Deze notitie is met de schoolbesturen besproken.

## Processtappen

Om tot deze kredietaanvraag te komen is het volgende traject met alle betrokken partners binnen het hele Leer- en Ontmoetingscentrum (LOC) doorlopen.

- Programma van Eisen op hoofdlijnen (PvE): voor het totale LOC (Leerdeel inclusief Ontmoetingsdeel) is een PvE op hoofdlijnen opgesteld;
- Twee schetsstudies: op basis van het PvE zijn een tweetal schetsstudies opgesteld. In schetsstudie 1 is de huidige gymzaal behouden gebleven (upgrading) en in schetsstudie 2 is een nieuwe gymzaal integraal meegenomen;
- Investeringsraming: Voor beide schetsstudies zijn investeringsramingen opgesteld;
- Bestemmingsplan: voor het wijzigingen van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:
  - o Verkeerskundig onderzoek;
  - o Akoestisch onderzoek.

Zoals aangegeven zijn bovenstaande stappen doorlopen met alle betrokken partijen, dus ook de partners voor het Ontmoetingsdeel. Echter bij het toetsen van de haalbaarheid van het Programma van Eisen en de schetsstudie is gebleken dat de definitie van het Ontmoetingsdeel en de haalbaarheid daarvan nog niet duidelijk zijn. Hiervoor is meer tijd nodig. Besloten is daarom om op dit moment een knip aan te brengen tussen het Leerdeel en het Ontmoetingsdeel. De scholen en de samenwerkende kindpartners hebben namelijk behoefte aan voortgang. Uitgangspunt blijft voornamelijk 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 Ontmoetingsdeel zodat nog een integraal LOC kan worden ontwikkeld. De stichting LOC i.o. is hier op dit moment druk mee bezig.

*Onderwerp*

Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) Doorwerth

*Datum*

4 maart 2019

*Kenmerk*

\_\_\_\_\_

*Pagina*

2 van 11

Dit voorstel beperkt zich dus tot een kredietaanvraag voor het Leerdeel (kindcentrum) inclusief nieuwe gymzaal.

## 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.

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

## Argumenten

### Beslispunt 1:

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. Voor de bekostiging van niet onderwijsgerelateerde ruimten (kindpartners) heeft de gemeente niet direct een zorgplicht maar wel een ambitie zoals geformuleerd in het IHP, namelijk te komen tot een kindcentrum in Doorwerth. De nieuwbouw van dit kindcentrum in Doorwerth is de laatste ambitie uit het IHP. Afwijkend van het IHP en het vastgesteld masterplan is in dit voorstel integrale nieuwbouw van een gymzaal meegenomen. Op basis van allerlei inhoudelijke argumenten heeft voor alle betrokken partijen integrale nieuwbouw van een gymzaal de grote voorkeur. Een ander aspect dat speelt zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek. Gebleken is dat de twee schetsstudies, met rondom schoolplein/ speelruimte, op dit moment leiden tot een geluidsbelasting op de aangrenzende woningen. Dit zou verholpen kunnen worden door de nieuwbouw van het Leerdeel meer in noordwestelijke richting te realiseren waarbij het schoolgebouw als geluidsscherm kan dienen naar de omliggende woningen. Het schoolplein komt dan meer ten zuidoosten te liggen, richting het centrum. Hiervoor moet de bestaande gymzaal dan gesloopt worden.

### Beslispunt 2:

De infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwe school zijn, anders dan het schoolplein, geen huisvestingsvoorziening in de zin van de onderwijswetgeving. In de verordening zijn deze investeringen dan ook niet genormeerd. In het kader van de voorbereiding van de bouwplannen zijn de noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte globaal geïnventariseerd zoals het afsluiten van de Bachlaan.

### Beslispunt 3:

Zoals aangegeven wordt voorgesteld om de bestaande gymzaal te slopen en een nieuwe gymzaal integraal mee te nemen. Dit is het voorkeursmodel van de betrokken participanten. De nieuwe gymzaal kan beter multifunctioneel ingericht en ingezet worden voor ook andere activiteiten gekoppeld aan Ontmoeten.

Daarnaast kan zoals bij beslispunt 1 aangegeven de nieuwe school als geluidsscherm dienen.

*Onderwerp*

Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) Doorwerth

*Datum*

4 maart 2019

*Kenmerk*

\_\_\_\_\_

*Pagina*

3 van 11

De sloop moet voor start van de nieuwbouw plaatsvinden (fase 1). Na oplevering en ingebruikname van het Leerdeel kan de huidige school De Atlas (voorheen De wegwijzer) gesloopt worden.

## Beslispunt 4:

Er wordt geleend voor in totaal € 7.574.000. Dit is de totale investering -/- de eigen bijdrage (€ 244.000) van de scholen. 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.

## Beslispunt 5:

Dit voorstel leidt tot een hogere last voor het IHP. Er is daarom gezocht naar nieuwe dekkingsmogelijkheden. Voorgesteld wordt om de volgende drie nieuwe ontwikkellocaties met een maximum opbrengst van € 1.100.000 toe te voegen aan het IHP. Eventuele meeropbrengsten komen ten gunste van de algemene middelen:

- Locatie gymzaal Maatweg
- Locatie gymzaal Bram Streeflandweg
- Locatie Nico Bovenweg 44 (terrein Moviera)

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.*

Aangezien in dit voorstel ook een nieuwe gymzaal is voorzien zou voor de twee gymzaallocaties de motie flankerend beleid ook kunnen gelden.

Voor de locatie Nico Bovenweg geldt dit argument niet.

## Beslispunt 6:

In het huidige IHP is de reserve onderwijshuisvesting (ohv) ingezet dat resulteert in een dekking tot 2027, daarna is deze reserve uitgeput. De provincie heeft hierover opgemerkt dat structurele lasten niet gedekt mogen worden met eenmalige middelen. De provincie heeft de aanbeveling gedaan dat voor de totale gemeentelijke begroting moet worden toegewerkt naar een meerjarig sluitende begroting en dat incidentele opbrengsten over de hele looptijd uitgesmeerd moeten worden. Oftewel een reserve die we in 40 jaar (afschrijvingsduur investering in Doorwerth) gelijkmatig inzetten. Idealiter zou dit per direct worden ingevoerd, echter dit betekent dat er vanaf 2019 een groot structureel nadeel gaat ontstaan. Dit achten wij, gezien de uitdaging rondom de perspectiefnota (om deze systematiek al vanaf 2019 door te voeren) niet reëel. Dit betekent dat we voor de periode 2019-2022 het nu bestaande saldo van de reserve ohv in blijven zetten voor de jaarlijkse lasten. Vanaf 2021 denken we de eerste uitname uit de nieuw te vormen reserve KL te doen gebaseerd op volledige looptijd.

## Beslispunt 7:

Het totaal aantal te realiseren m2 voor kindpartners is circa 2½ keer meer dan in het bestaande IHP. De toename van de omvang in relatie met de gestegen m2 prijs leidt tot een hogere investering, waarvoor een huurcontract van 15 jaar (uitgangspunt) wordt gesloten. Hiermee wordt

Onderwerp

Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) Doorwerth

Datum

4 maart 2019

Kenmerk

\_\_\_\_\_

Pagina

4 van 11

de volledige afschrijvingsduur van 40 jaar niet afgedekt. Daarom wordt voorzien in een nieuw te vormen reserve om het leegstandrisico na 15 jaar zo lang mogelijk op te vangen.

## Kantttekeningen

### Beslispunt 1:

Als u instemt met dit beslispunt is er geen mogelijkheid meer om deze te betrekken bij de besluitvorming rondom de perspectiefnota.

Verder willen wij u ten aanzien van dit beslispunt nog de volgende specifieke kantttekeningen per beslispunt benoemen:

### Beslispunt 1a:

#### Leerlingenprognoses

De leerlingenprognoses zijn gebaseerd op lange termijn berekeningen. In hoeverre de leerlingaantallen voor de lange termijn adequaat zijn moet blijken. Hierin zouden door nog onbekende factoren fluctuaties plaats kunnen vinden.

#### Investeringskosten en onvoorspelbare bouwmarkt

De in dit voorstel opgenomen investeringskosten voor het Leerdeel liggen boven de normbekostiging. De investeringsraming is op basis van prijspeil december 2019. De aanbesteding van de 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 taakstellende krediet ten tijde van aanbesteding van de bouw voldoende is.

### Beslispunt 1b:

Uitgangspunt voor het te sluiten contract met de kindpartners is dat een huurtermijn van 15 jaar wordt gesloten. Voor één van de kindpartners is deze periode te lang. Hierover vinden nog gesprekken plaats. Een huurtermijn van 15 jaar dekt niet het volledige investeringsrisico voor de gemeente af. Het voorstel is om hiervoor een bestemmingsreserve leegstandrisico te vormen.

### Beslispunt 1c:

Met de investering in een nieuwe gymzaal is nooit eerder rekening gehouden. Overigens is er ook nooit rekening gehouden met het op dit moment upgraden van de bestaande gymzaal. Het verschil tussen nieuwbouw en upgraden bedraagt circa € 560.000.

### Beslispunt 2:

De ontwikkeling van het nieuwe Leerdeel omvat qua omvang m2 buitenruimte en werkzaamheden meer dan alleen het genormeerde schoolplein (ca. 1.000m2) etc. Voor de ruimten direct rondom het Leerdeel is in schetsstudie 2 circa 5.000m2 aan buitenruimte rekening gehouden waarbij is uitgegaan van een minimale investering. In het definitieve ontwerp kan het Leerdeel inclusief de buitenruimte er anders uit komen te zien en de m2 voor de buitenruimte afwijken.

Voor de buitenruimte is de investering inclusief BTW opgenomen. Als dit als openbare ruimte wordt bestempeld kan de BTW uit het BTW compensatiefonds worden gedekt. Dit betekent dan een voordeel en wordt nader onderzocht.

Daarnaast moet er rekening worden gehouden met onder andere de volgende aanpassingen in de omgeving die nog niet zijn begroot:

- geluidsscherm/schutting woningen grenzend dicht aan de Bachlaan;

Onderwerp

Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) Doorwerth

Datum

4 maart 2019

Kenmerk

\_\_\_\_\_

Pagina

5 van 11

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

Voor deze posten is een PM post opgenomen. Hiervoor komt ter zijner tijd een aanvullende kredietaanvraag.

### Beslispunt 3:

Op dit moment is het onduidelijk of er asbest in het schoolgebouw De Atlas zit. Dit geldt overigens ook voor het schoolgebouw De Dorendal.

### Beslispunt 4:

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. 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.

### Beslispunt 5:

Als u instemt om de drie nieuwe ontwikkellocaties toe te voegen aan het IHP is er geen mogelijkheid meer om deze te betrekken bij de besluitvorming rondom de perspectiefnota. Voor deze locaties is een gemaximeerde inbreng van € 1.100.000 bepaald als dekking voor het IHP. De werkelijke opbrengsten kunnen, net zoals de overige percelen, afwijken evenals het jaar van realisatie. Tenslotte dient u over de exacte invulling van de locaties nog separate besluiten te nemen. Als ter zijner tijd gekozen wordt voor een andere bestemming dan woningen ontstaat er een nadeel.

### Beslispunt 6:

Geen.

### Beslispunt 7:

Zie 1b.

### Algemeen:

#### 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.

#### Bestemmingsplan

In algemene zin wordt nog opgemerkt dat er nog een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen om de nieuwbouw mogelijk te maken. Het bestemmingsplan gaat binnenkort in procedure en zal naar verwachting in september ter vaststelling aan u worden aangeboden. De eventuele kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden bij dat voorstel in beeld gebracht.

Onderwerp

Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) Doorwerth

Datum

4 maart 2019

Kenmerk

\_\_\_\_\_

Pagina

6 van 11

## Draagvlak

Met schoolbesturen DeBasisFluvis en PPO de Link is veelvuldig overleg gevoerd over het project en de uitgangspunten die uiteindelijk als basis hebben gediend voor dit voorstel. Dit zoals verwoord in bijlage 1 waarmee de schoolbesturen hebben ingestemd. De toegezegde bijdragen door de schoolbesturen van in totaal circa € 244.000 zijn door hun gekoppeld aan nieuwbouw van het Leerdeel inclusief nieuwe gymzaal.

Om de realisatie mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart, waarin inwoners hun zienswijzen kenbaar kunnen maken.

## Aanpak/Uitvoering

Bij een positief raadsbesluit wordt het nieuwbouwproject in Doorwerth opgestart. Daartoe worden nadere schriftelijke/contractuele afspraken met de betrokken schoolbesturen gemaakt over de rolverdeling en de wijze waarop het bouwproces, het eigendom, beheer en exploitatie wordt ingericht. Dit ook in relatie tot de kindpartners en de gymzaal. De bouwheer draagt vervolgens zorg voor ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw.

Met de kindpartners worden separate schriftelijke afspraken gemaakt alvorens met het ontwerp wordt gestart (c.q. voordat de ontwerporder wordt verstrekt).

Voordat de gunning van de bouw plaatsvindt wordt uw raad geïnformeerd.

## Communicatie

De schoolbesturen en kindpartners worden van uw raadsbesluit op de hoogte gesteld. Zij dragen zelf zorg voor de terugkoppeling aan hun achterban.

## Financiële consequenties

Voordat wordt ingegaan op de financiële consequenties per beslispunt wordt het huidige financiële kader geschetst. Deze paragraaf wordt afgesloten met het nieuwe financiële kader.

### *Huidig kader*

In januari 2018 is in het goedgekeurde voorstel nieuwbouw school SKOVV en PPO de Link in Renkum de financiële effecten in het IHP getoond.

De reserve onderwijshuisvesting (ohv) zou vanaf 2027 leeg zijn wat een structureel tekort van € 451.000 genereert, en vanaf 2028 € 456.000 dat jaarlijks (door dalende kapitaallasten) afneemt. Deze bedragen moeten wel aangevuld te worden uit de algemene middelen, en zijn bij uitvoer van het IHP onvermijdelijk. De investeringen zijn dan gedaan.

In deze berekeningen is op hoofdlijnen rekening gehouden met:

- Investeringen in Doorwerth van in totaal € 3,5 milj. (3,0% rekenrente ) voor 2.500m2 bvo inclusief 10% realisatie voor kindpartners;
- Een VNG normbedrag van (toen nog) € 1.400 per m2 bvo;
- Opbrengstwaarde 6 percelen inbrengen in reserve ohv in jaren verwachte realisatie. Een netto opbrengst waarbij alleen tekstueel op een fiscaal risico is gewezen;
- Door die voeding aan de reserve ohv zijn er meer kalenderjaren wat het tekort vertraagd tot 2027.

In deze berekeningen is geen rekening gehouden met de stichtingskosten van een gymzaal. Er is wel een (voorbereidingskrediet) van 5% van € 3,5 milj. (€ 175.000) beschikbaar gesteld.

*Onderwerp*

Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) Doorwerth

*Datum*

4 maart 2019

*Kenmerk*

\_\_\_\_\_

*Pagina*

7 van 11

Sinds het vaststellen van het voorstel zijn er in 2018 in de budgetcyclus diverse aanpassingen vastgesteld:

- Jaarrekeningresultaat 2017 € 43.000 aan reserve toegevoegd;
- Financieringsvoordeel (projectfinanciering met lager rentepercentage dan verwacht);
- Inbreng schoolbestuur t.g.v. krediet (lagere kapitaallast) i.p.v. dotatie reserve;

Uiteindelijk betekent dit dat de reserve onderwijshuisvesting ook in 2027 leeg is maar dat er in 2027 € 402.000 tekort is en vanaf 2028 € 432.000. Zie onderstaande tabel:

Omschrijving		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Situatie in het bestaande IHP	Inc.	-551 v	-1.608 v											
	Str.	136 N	54 N	64 N	80 N	82 N	85 N	85 N	84 N	83 N	83 N	83 N	83 N	83 N
	Res. ohv	61 N	1.201 N	-415 v	-429 v	-431 v	-433 v	-433 v	-433 v	-30 v				
	<b>tlv Alg.M.</b>									<b>-402 v</b>	<b>-432 v</b>	<b>-432 v</b>	<b>-432 v</b>	<b>-432 v</b>
	Jaarsaldi	-354 v	-353 v	-351 v	-349 v	-349 v	-348 v	-348 v	-349 v	-349 v	-349 v	-349 v	-349 v	-349 v

Als we de provinciale aanbeveling volledig zouden volgen (zie beslispunt 6 onder 'Argumenten') is er vanaf 2019 al een structureel tekort omdat de reserve ohv dan wordt gedoteerd in een nieuwe reserve KL. Dit achten wij zoals eerder aangegeven niet reëel. Dit betekent dat we voor de periode 2019-2022 het nu bestaande saldo van de reserve ohv in blijven zetten voor de jaarlijkse lasten. Vanaf 2021 denken we de eerste uitname uit de nieuw te vormen reserve KL (gearceerd in de tabel) te doen gebaseerd op volledige looptijd van 40 jaar. Het bestaande IHP zou er dan als volgt uit gaan zien:

Omschrijving		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Inc.	-551 v	-1.608 v											
	Res. kl	551 N	1.608 N	-27 v	-54 v	-54 v	-54 v	-54 v	-54 v	-54 v	-54 v	-54 v	-54 v	-54 v
	Str.	136 N	54 N	64 N	80 N	82 N	85 N	85 N	84 N	83 N	83 N	83 N	83 N	83 N
	Res. ohv	-490 v	-407 v	-388 v	-57 v									
	<b>tlv Alg.M.</b>			<b>-318 v</b>	<b>-377 v</b>	<b>-379 v</b>	<b>-379 v</b>	<b>-379 v</b>	<b>-379 v</b>	<b>-378 v</b>	<b>-378 v</b>	<b>-378 v</b>	<b>-378 v</b>	<b>-378 v</b>
	Jaarsaldi	-354 v	-353 v	-351 v	-349 v	-349 v	-348 v	-348 v	-349 v	-349 v	-349 v	-349 v	-349 v	-349 v

Voordat we ingaan op het nieuwe kader schetsen wij de financiële consequenties naar aanleiding van de beslispunten.

### Beslispunten inhoudelijk

#### Beslispunt 1a:

Om de investeringsraming te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de genormeerde ruimtebehoefte van de twee scholen en de opgestelde investeringsraming op basis van schetsstudie 2. De genormeerde ruimtebehoefte van de scholen is gebaseerd op de meest recente leerlingenprognoses (rapport 2018). In schema komt de investering voor de twee scholen samen uit op:

Leerlingen	M2	M2 prijs	Investering
328	1.892	€ 2.475	€ 4.682.000

Het gevraagde krediet is hoger dan de normbedragen die door de VNG wordt gehanteerd voor de opgenomen normbekostiging. Op basis van de normbedragen zou de investering uitkomen op € 3.752.000. Het verschil wordt veroorzaakt doordat in de VNG bedragen geen rekening is gehouden met BENG<sup>1</sup>, gasloos bouwen en de meeste thema's binnen Frisse Scholen Klasse B (met uitzondering van het thema geluid).

Het gevraagde krediet is ook hoger dan de begrote investeringsraming zoals opgenomen in het IHP. Daarin was voor het schooldeel € 3.150.000 begroot. Ondanks dat de omvang (volume van de

<sup>1</sup> Bijna Energie Neutraal Gebouw: Verplicht per 1 januari 2020



bouw) is afgenomen zijn de investeringskosten per m2 dermate gestegen dat er alsnog een hogere investeringsbedrag noodzakelijk is.

Omdat het hogere krediet mede ten goede komt aan de duurzaamheid van het nieuwe gebouw en voor beide schoolbesturen daardoor exploitatievoordelen ontstaan, hebben de schoolbesturen aangegeven maximaal circa € 244.000 te kunnen bijdragen.

## Beslispunt 1b:

Om de investeringsraming van de twee kindpartners te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de in het PvE opgenomen m2 en de opgestelde investeringsraming voor schetsstudie 2. In schema komt de investering voor de twee kindpartners samen uit op:

<b>M2</b>	<b>M2 prijs</b>	<b>Investering</b>
640	€ 2.475	€ 1.584.000

Het gevraagde krediet is hoger dan de begrote investeringsraming zoals opgenomen in het IHP. Daarin was voor kindpartners € 350.000 (10% van de totale investering) begroot. Het verschil wordt veroorzaakt door een hogere investering per m2 en de toename in de omvang. Uitgangspunt is dat de investering wordt afgedekt met de huurprijzen die voor 15 jaar worden afgesloten.

## Beslispunt 1c:

Op basis van de informatie van de kostendeskundige komt de investering voor de gymzaal neer op € 1.123.000. De investering is gebaseerd op een stand-alone gymzaal in de huidige markt. Omdat hier sprake is van een geïntegreerde gymzaal is niet specifiek aan te geven welk investeringsvolume de gymzaal in dit model heeft. Mogelijk komt dit lager uit.

De normbekostiging voor een gymzaal bedraagt afgerond € 1.084.000. Tussen de norm en het gevraagde krediet zit nagenoeg geen verschil omdat in de praktijk de normvergoeding altijd redelijk toereikend is gebleken.

## Beslispunt 2:

De investering is basaal begroot op € 208.000 exclusief specifieke aanpassingen in de overige buitenruimte zoals benoemd bij beslispunt 2 onder 'Kanttekeningen'. Deze aanvullende investeringen staan als PM opgenomen. Hiervoor komt ter zijner tijd een aanvullende kredietaanvraag.

## Beslispunt 3:

Met de kosten van de sloop van De Atlas was in het IHP al rekening gehouden, maar is nu onderdeel geworden van de investering. De door de kostendeskundige opgestelde raming is hiervoor gebruikt. De kosten voor de sloop van De Dorendal staan opgenomen in het IHP.

## Beslispunt 4:

Op basis van de investeringsbehoefte wordt er een lening aangetrokken die we in 40 jaar aflossen. De kosten zijn in het nieuwe kader opgenomen.

## Beslispunt 5:

Gesaldeerd ontstaat er over alle genoemde percelen in de bijlage een opbrengst over de periode 2019-2023 van € 2.469.000.

*Onderwerp*

Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) Doorwerth

*Datum*

4 maart 2019

*Kenmerk*

\_\_\_\_\_

*Pagina*

9 van 11

## Beslispunt 6:

Het bedrag van € 2.469.000 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. Dit sluit gedeeltelijk aan bij de aanbevelingen van de provincie (zie ook beslispunt 6 onder 'Argumenten').

## Beslispunt 7:

De vorming van deze reserve betekent dat de jaarlijkse storting geen voordeel in het betreffende kalenderjaar kan zijn. Daartegenover creëren we wel een buffer om het toekomstige leegstandsrisico op te vangen. Zie beslispunt 7 onder argumenten.

### Nieuw kader

In de meerjarige ramingen zijn ook aannames voor zowel incidentele- als structurele kosten opgenomen voor percelen en investeringen. Nu het IHP herrekend wordt is het wenselijk om het bestaande op te heffen en een totaal nieuw overzicht te verstrekken. De financiële paragraaf toont in onderstaand overzicht in een samenvatting de financiële gevolgen zoals deze op dit moment worden voorzien. Hierbij is rekening gehouden met de vorming van nieuwe reserves en de aanbeveling van de provincie (zie beslispunt 6 onder 'Argumenten').

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
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	Neutraal door vorming reserve kap.lasten
Nodig in het herziene IHP voor incidenteel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
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 ohv	-354 V	-308 V	-437 V	-243 V										1.342 MM
<b>Meerjarig saldo t.l.v. Alg.Middelen</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 alg. middelen

In bovenstaand schema is dus ook de reserve onderwijshuisvesting alternatief aangewend dan eerder begroot. Deze reserve biedt zoals eerder aangegeven tot gedeeltelijk 2022 dekking voor het structureel tekort. We denken dan aan dekking uit de incidentele baten.

De belangrijkste nadelige verschillen (hierboven toegelicht) zijn ten opzichte van het huidige kader:

- nieuwbouw van een gymzaal;
- hogere prijs per m2 dan het IHP waar dit nog € 1.400 per m2 bvo is;
- Rekening houdend met mogelijk fiscale nadelen.

Opgemerkt wordt nog dat nog geen kosten zijn opgenomen voor tijdelijke huisvesting en eventueel vervoer van het bewegingsonderwijs als de gymzaal gesloopt moet worden.

## Juridische consequenties

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

Het budget voor Doorwerth wijkt dat af van de normbekostiging in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Dit kan precedentwerking veroorzaken voor scholen in de gemeente Renkum die zich in dezelfde situatie bevinden. Dit risico wordt klein geacht omdat de nieuwbouw van de school in Renkum ook afwijkend was van de normbekostiging. Daarnaast is dit de laatste ambitie uit het IHP en staan er geen andere onderwijsprojecten meer op stapel, eventuele calamiteiten (brand e.d.) buiten beschouwing latende.

Onderwerp

Kredietaanvraag Leerdeel (scholen) Doorwerth

Datum

4 maart 2019

Kenmerk

\_\_\_\_\_

Pagina

10 van 11

## WMO-aspecten

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

## Gezondheid

Het streven is om op zoveel mogelijk onderdelen Frisse scholen klasse B te behalen.

## Duurzaamheid

Bij de uitwerking van het nieuwbouwproject is aandacht voor duurzame ontwikkeling, conform de beleidsuitgangspunten van het IHP. De realisatie van deze nieuwbouw leidt tot (energetisch) efficiënt gebouw (BENG en gasloos). Onderzocht wordt of circulair bouwen/ circulair aanbesteden mogelijk is.

## Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

## Alternatieven

### Beslispunt 1a en 1b:

- 1) Geen budget beschikbaar stellen: Dit vinden wij niet wenselijk en staat haaks op eerdere besluitvorming en vastgestelde ambities.
- 2) Budget op een later moment beschikbaar stellen: U kunt ook besluiten om nu geen budget beschikbaar te stellen maar wachten totdat de bouwpreizen weer stabiliseren. Echter onduidelijk is hoe lang dat nog gaat duren. Dit vinden wij niet wenselijk en staat haaks op eerdere besluitvorming en vastgestelde ambities.
- 3) Een normbudget ter beschikking stellen: De kans is zeer groot dat de aanbesteding mislukt of zal leiden tot tekorten tijdens de bouw. Daarnaast voldoet het niet aan BENG en gasloos.
- 4) Voorbereidingskrediet ophogen: Hiermee kan de ontwerpfase wel worden doorlopen en wordt het definitieve krediet later aangevraagd.

Opgemerkt wordt dat voor de punten 2 tot en met 4 het risico bestaat dat er rentestijgingen gaan voordoen waardoor de kapitaallasten stijgen.

### Beslispunt 1c:

Geen krediet beschikbaar stellen voor een nieuwe gymzaal betekent dat er wel geïnvesteerd moet worden in de bestaande gymzaal. Daarnaast moeten er aanvullende maatregelen getroffen worden om de geluidsbelasting op de woningen terug te dringen. De kosten hiervan zijn nog niet in beeld gebracht. Maar feitelijk zou het verschil van € 560.000 tussen studie 1 en studie 2 daarmee kleiner worden. Tenslotte hebben de schoolbesturen aangegeven dan geen eigen bijdrage te willen verstrekken.