



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	3 oktober 2022
Commissie:	20 september 2022
Agendapunt:	6.
Onderwerp:	Businesscase IKC De Lichtbron
Afdeling:	SMV
Opsteller:	Jeannette van der Beek
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres:	j.vander.beek@heerde.nl
Portefeuille:	William van Ommen
Programma:	Onderwijs

De raad besluit om:

1. kennis te nemen van de Businesscase IKC De Lichtbron;
2. op basis van de businesscase het principe van nieuwbouw van IKC de Lichtbron te onderschrijven;
3. uit te gaan van scenario 1, volledige sloop en nieuwbouw van de Ds. Van Maasschool inclusief het speellokaal;
4. hiervoor een investeringskrediet van € 4.010.000,00 beschikbaar te stellen;
5. vast te stellen dat de uit besispunt 4 voortvloeiende kapitaallasten € 84.700,00 bedragen. Deze kapitaallasten zijn reeds verwerkt in de Perspectiefnota 2023-2026 en kunnen worden overgenomen in de Programmabegroting 2023-2026;
6. de eigen bijdrage van het schoolbestuur te ramen op € 158.000,00. Dit betreft de toeslagkosten voor een energieneutraal gebouw wanneer het schoolbestuur hiervoor kiest boven een bijna energieneutraal gebouw;
7. de totale eenmalige kosten ad € 833.000,00 beschikbaar te stellen en deze kosten te dekken uit de algemene reserve.

Inleiding

Op 12 april 2021 heeft uw raad het Integraal Huisvestingsplan 2021-2036 vastgesteld. Met het vaststellen van het IHP en het verstrekken van de opdracht tot het uitwerken van de verschillende businesscases is de lijn ingezet om te komen tot definitieve plannen voor de nieuwbouw of renovatie van bestaande schoolgebouwen.

U heeft vervolgens ons college de opdracht gegeven de in het plan genoemde voorzieningen in samenwerking met de betrokken schoolbesturen in businesscases uit te werken en die uitwerking per geval aan uw raad voor te leggen.

In samenwerking met het schoolbestuur van de Ds. van Maasschool en de Goede Herderschool en de gemeente is door ICS adviseurs een businesscase opgesteld voor de nieuwbouw van een schoolgebouw aan de Flessenbergerweg in Wapenveld (zie bijlage 2 tot 2.6).

De beide scholen zitten in een fusietraject. De bedoeling is dat deze per 1 augustus 2022 gaan fuseren. De naam van de nieuwe school is dan IKC de Lichtbron.

In bijlage 3 zijn de conclusies van het afwegingskader opgenomen. In bijlage 4 vindt u een risicoanalyse. In de businesscase (bijlage 2) zijn de verschillende aspecten volledig uitgewerkt.

Beoogd doel

Een nieuw schoolgebouw voor de huisvesting van de leerlingen en leerkrachten van het IKC de Lichtbron per 2025 aangevuld met kinderopvang.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Wet op het primair onderwijs

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Heerde 2017

Eerdere besluitvorming en kaders

Raadsbesluit 16 december 2019: Opstellen Integraal Huisvestingsplan;

Raadsbesluit 12 april 2021: Vaststelling Integraal Huisvestingsplan;

Perspectiefnota 2022-2025;

Programmabegroting 2022-2025;

Perspectiefnota 2023-2026.

Conclusies afwegingskader

In het IHP is een aantal aspecten benoemd, die uw raad in een uitgewerkte businesscase terug wil zien. In de tabel in bijlage 3 vindt u de aspecten en afwegingen vanuit het IHP en de conclusie op basis van de opgestelde businesscase.

Argumenten

Ad 1. Kennisnemen businesscase

ICSadviseurs heeft Businesscase IKC De Lichtbron opgesteld. Wij adviseren u de inhoud hiervan voor kennisgeving aan te nemen op basis van de genoemde argumenten in de businesscase.

Ad 2. Principe nieuwbouw onderschrijven

In de businesscase is onder andere een vergelijking gemaakt tussen levensduur verlengende renovatie en nieuwbouw. ICSadviseurs stelt op basis van haar bevindingen dat nieuwbouw de voorkeur heeft boven levensduur verlengende renovatie. Renovatie is geen realistische toekomstbestendige optie, omdat het huidige gebouw te veel functionele en technische beperkingen heeft. Wij stellen u daarom voor over te gaan tot nieuwbouw van IKC De Lichtbron. De Lichtbron zal hierbij optreden als bouwheer.

Ad 3. Keuze scenario 1

Aan de huidige school is een speellokaal gebouwd. Deze is ook meegenomen in de afweging te komen tot renovatie of nieuwbouw. In de businesscase zijn daarom twee scenario's uitgewerkt. Een met en een zonder het behoud van het huidige speellokaal. Wij adviseren u te kiezen voor scenario 1, volledige nieuwbouw van de school en het speellokaal.

De geringe hogere investering van € 10.000,- wordt gecompenseerd door de lagere kapitaallasten. Daarnaast geeft scenario 1 betere mogelijkheden om een kwalitatief optimaal gebouw te ontwikkelen.

Ad 4. Investeringskrediet € 4.010.000,-

ICSadviseurs heeft in paragraaf 4.2.1 de investeringskosten voor scenario 1 uitgewerkt.

De kosten voor het onderwijs zijn geraamd op € 3.615.000,- en het gedeelte voor de kinderopvang op € 395.000,-. De kosten voor het gedeelte voor de kinderopvang worden gedekt door de huur die hiervoor door de kinderopvangorganisatie betaald moet worden.

Ad 6. Eigen bijdrage schoolbestuur

Op dit moment heeft een school voor primair onderwijs een investeringsverbod op grond van de Wet op het Primair Onderwijs. Hierop is een aantal uitzonderingen die in de wet zijn genoemd. In paragraaf 4.7 van de businesscase wordt dit toegelicht.

Het schoolbestuur heeft geen reserves van vóór 2006 voor aanvullende huisvestingsvoorzieningen. Daarnaast is er geen privaat vermogen waaruit een investering gedaan kan worden. De eigen bijdrage van het schoolbestuur is daarom beperkt tot de kosten voor ENG (Energie Neutraal Gebouw) boven BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Over de mogelijkheden om toch het toekomstig onderhoudsbudget te investeren in de nieuwbouw is juridisch advies opgevraagd. Het antwoord hierop is gelijklopend aan wat hiervoor is beschreven.

Kanttekeningen

1. De keuze voor scenario 1 zorgt voor het afboeken van hogere boekwaarden dan bij scenario 2. Kiezen voor scenario 2 en daarbij lagere boekwaarde afboeken, weegt niet op tegen de voordelen voor scenario 1, zoals genoemd onder argumenten.
2. De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn mogelijk onvolledig. Op dit moment is niet duidelijk of mogelijk extra kosten gemaakt moeten worden voor bijv. grondwerkzaamheden, inhuur van een kraan in verband met plaatsing van de tijdelijke units over de bestaande woningbouw en de mogelijkheid om de benodigde units enkel bij de Goede Herderschool te kunnen plaatsen. Bij het opvragen van offertes wordt hierover meer duidelijk.
3. Het investeringsverbod van de scholen zorgt voor een risico als het gaat om mogelijke overschrijding van het beschikbaar gestelde investeringskrediet. Dit vraagt om goede sturing op de planning en de financiën. Zowel vanuit het schoolbestuur als bouwheer, maar ook in de controle hierop vanuit de gemeente. Hierover moeten bij de aanvang van de plannen goede afspraken worden gemaakt.
4. BENG is uitgangspunt in het IHP. Als het schoolbestuur kiest voor ENG, is het vreemd wanneer de gemeente het kinderopvangdeel BENG gaat bouwen. De meerkosten die dit met zich meebrengt, kunnen worden opgevangen in de huurprijs.
5. Er is nog geen keuze gemaakt voor een beheerstructuur. Hierover zal na 1 augustus 2022, als de fusie van de twee scholen een feit is, met het nieuwe schoolbestuur overleg over worden gepleegd.
6. Het schoolbestuur heeft vraagtekens bij het aantal leerlingen waar vanuit gegaan wordt in de berekening van de ruimtebehoefte. Het verwacht dat deze hoger zal liggen dan de prognose heeft aangegeven. Afgesproken is dat dit gedurende de ontwikkeling van de plannen gemonitord zal worden. Daarbij wordt voorop gesteld dat een extra behoefte van 50 m² (gerelateerd aan 10 extra leerlingen) opgevangen moet kunnen worden binnen de bestaande ruimte.

7. De fusieschool maakt nu gebruik van twee schoolgebouwen. Dit wordt er straks 1. De boekwaarde van de Goede Herderschool is in deze businesscase niet meegenomen. De reden hiervan is dat het schoolgebouw gebruikt gaat worden voor de tijdelijke huisvesting van de Jan Ligthartschool tijdens de renovatie van die school. Wat er daarna met de locatie Goede Herderschool gaat gebeuren moet nog worden onderzocht. Op het moment dat hier meer duidelijkheid over is, wordt de boekwaarde van deze school in de plannen ingebracht.
8. Als beschikbaarstelling van het krediet wordt uitgesteld naar bijvoorbeeld 2024, zullen er extra kosten gemaakt moeten worden. Hieronder vallen bijvoorbeeld kosten door aanscherping van de wetgeving per 1 januari 2024, een extra kostenstijging die niet is meegenomen in de indexering of extra adviseurskosten voor het opnieuw oppakken van het plan.

Risicoanalyse

In bijlage 4 is een risicoanalyse opgenomen. De risico's en beheersmaatregelen zijn ook in de businesscase genoemd.

Geld

De kapitaallasten van ons voorkeursscenario (scenario 1) bedragen € 84.700,- en zijn reeds verwerkt in de meerjarenraming van de Perspectiefnota 2023-2026 en kunnen zonder budgettaire consequenties worden overgenomen in de Programmabegroting 2023-2026. Wanneer er wordt gekozen voor scenario 2 dan moet bij de programmabegroting nog een aanvullend bedrag van € 7.500,- aan de meerjarenraming worden toegevoegd.

Berekening scenario 1: Nieuwbouw schoolgebouw en nieuwbouw kinderopvang. De totale investeringskosten hiervoor bedragen € 3.615.000,- plus € 395.000,- totaal € 4.010.000,-. De hieruit voorvloeiende jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 84.700,-. (uitgangspunt afschrijvingstermijn 60 jaar; annuïteit; restwaarde 10%; rentepercentage 1,2% gebaseerd op het percentage van de onlangs afgesloten geldleningen).

Eenmalige kosten gemeente

De eenmalige kosten voor de gemeente bedragen in totaliteit € 833.000,-; voorgesteld wordt deze te dekken uit de algemene reserve. Deze kosten kunnen in de volgende onderdelen worden uitgesplitst:

1. Afboeken boekwaarde (per 1-1-2022) van de Ds. Van Maasschool ad € 381.000,-.
2. Afboeken boekwaarde speellokaal € 87.000,- (wanneer wordt gekozen voor scenario 1).
3. Verhuiskosten van Ds. Van Maasschool naar de tijdelijke huisvesting en vervolgens naar IKC De Lichtbron € 15.000,-.
4. Kosten voor tijdelijke huisvesting. Deze zijn berekend op €350.000,-, waarbij de duur van 2 jaar als uitgangspunt is genomen.

Boekwaarde Goede Herderschool

Eventuele herontwikkeling van de locatie Goede Herderschool is tijdens de bouw van de school en de directe periode daarna nog niet aan de orde. Deze locatie zal gebruikt worden voor de huisvesting van de Lichtbron gedurende de bouw. Daarna is het de bedoeling dat deze locatie wordt gebruikt door de Jan Ligthartschool, op het moment dat daar een renovatieplan voor ligt op grond van het IHP. De verwachting is dat dit tot en met 2026 zal duren.

De boekwaarde voor de Goede Herderschool (€ 221.000,- per 1-1-2022) is daarom niet meegenomen in dit voorstel.

Eigen bijdrage schoolbestuur

Het schoolbestuur kan ervoor kiezen om de nieuwbouw verder te verduurzamen, uit te breiden of op een andere manier aan te passen aan de eigen wensen. Deze kosten komen voor eigen rekening. Een uitwerking hiervan is opgenomen in de businesscase.

Subsidie

Op dit moment zijn er geen subsidies waarop aanspraak gemaakt kan worden. Deze worden gedurende het proces om te komen tot een nieuwe school nauwlettende gevolgd. In het geval hierop aanspraak kan worden gedaan door het schoolbestuur, wordt deze in mindering gebracht op het totale investeringskrediet.

Communicatie

Het schoolbestuur van de IKC De Lichtbron wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Hiervan wordt ook het Op Overeenstemming Gericht Overleg in kennis gesteld.

Uitvoering

De IKC De Lichtbron is bouwheer en zal de nieuwbouw uitvoeren. In de beschikking over de beschikbaarstelling van het krediet worden de verantwoordingsvoorwaarden opgenomen.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 30 augustus 2022

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit businesscase IKC De Lichtbron;
2. Businesscase IKC De Lichtbron inclusief bijlagen 2.1-2.6;
3. Conclusies afwegingskader businesscase IKC De Lichtbron;
4. Risicoanalyse IKC de Lichtbron.

Ter inzage:
Geen.