

## **RAADSVOORSTEL**

**MET BESLUIT**

---

<b>Raadsvergadering</b>	:	11 december 2023
<b>Agendapunt</b>	:	
<b>Onderwerp</b>	:	Beschikbaar stellen krediet IKC De Verbinding te Ureterp
<b>Portefeuillehouder</b>	:	Rob Jonkman

---

Beetsterzwaag, 14 november 2023

### **Voorstel**

1. Een krediet van € 2.979.210,- beschikbaar te stellen voor de vernieuwbouw van het schooldeel van IKC De Verbinding.
2. Een krediet van € 688.697,- beschikbaar te stellen voor de vernieuwbouw van het deel kinderopvang binnen IKC De Verbinding.
3. Een krediet van € 86.067,- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom IKC De Verbinding.
4. Een SUVIS-bijdrage van € 150.000,- beschikbaar te stellen voor verduurzaming en verbetering van het binnenklimaat van het schoolgebouw van De Verbinding.
5. Het krediet voor de vernieuwbouw het schooldeel en het deel kinderopvang (voorstel 1 en 2) in 50 jaar af te schrijven.
6. Het effect van bovenstaande beslispunten te verwerken in de begroting.

### **Inleiding**

De gereformeerde basisschool De Verbinding (voorheen Eben Haëzer) in Ureterp is integraal verouderd. Ook kent de school een overcapaciteit die deels wordt ingezet voor kinderopvang Kleurrijk.

Op 13 december 2021 heeft u besloten een voorbereidingskrediet van € 179.570,- voor de vernieuwbouw van De Verbinding toe te kennen aan het schoolbestuur van NoorderBasis. Bij vernieuwbouw is sprake van renovatie van het bestaande gebouw in combinatie met gedeeltelijke sloop en uitbreiding, waarmee het niveau van nieuwbouw wordt nagestreefd. Met dit voorbereidingskrediet is het project de definitie- en ontwerpfase ingegaan. Er is een definitief ontwerp uitgewerkt welke is geaccordeerd door welstand en waarop een vergunning is aangevraagd.

Het integrale eindresultaat van de samenwerking is beschreven in het "*Eindfasedocument definitief ontwerp IKC De Verbinding*". Het bevat het architectonische ontwerp, de stichtingskostenraming, het dekkingsplan en afspraken over onder andere eigendom, beheer, exploitatie en bouwheerschap. Het is ook de basis voor de vraag aan u om middelen beschikbaar te stellen voor de realisatie van het project voor zowel de school als de kinderopvang.

Met het beschikbaar stellen van de middelen wordt de ontwerpfase afgerond en gaat het project over naar de voorbereidings- (aanbesteding) en realisatiefase.

### **Beoogd effect en/of resultaat**

Wij streven samen met het schoolbestuur naar een adequate, passende en toekomstbestendige huisvestingssituatie voor De Verbinding. Een adequaat gebouw voor onderwijs en kinderopvang in de vorm van een IKC dat eraan bijdraagt dat elk kind zich optimaal kan ontwikkelen.

## Argumenten

### *1.1. Gemeente heeft een zorgplicht voor onderwijshuisvesting.*

Gemeenten hebben sinds 1997 een wettelijke zorgplicht op het gebied van onderwijshuisvesting voor het primair, speciaal en voortzet onderwijs. De wettelijke taak van de gemeente staat omschreven in landelijke wetgeving (WPO, WVO, WEC) en de gemeentelijke onderwijshuisvestingsverordening. Op grond van deze wetgeving moet de gemeente zorgen voor voldoende adequate huisvesting voor de scholen. De bekostiging van de vernieuwbouw vloeit hieruit voort.

### *1.2. Hiermee sluiten we aan op het vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2022 – 2035.*

Alle lokale afspraken, ambities en plannen rondom onderwijshuisvesting zijn opgenomen in het op 4 juli 2022 vastgestelde IHP 2022 – 2035. In de meerjarenplanning uit het IHP 2022 – 2035 wordt uitgegaan van vernieuwbouw van het gebouw van De Verbinding in 2023.

### *1.3. Het schooldeel is sober en doelmatig vormgegeven in het aanbestedingsgereed bouwplan.*

Het schoolgebouw is na de vernieuwbouw compact, flexibel en open van opzet. Het is functioneel, biedt ruimte aan het huidige onderwijs en kan mee veranderen met ontwikkelingen in de toekomst. Het gebouw voldoet aan het bouwbesluit (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) en de laatste eisen qua ventilatie (Frisse Scholen Klasse B). De toegepaste materialen zorgen voor een laag onderhoudsinterval. Samen met de lage energiebehoefte draagt dit bij aan een lage exploitatielast.

Het schooloppervlak voldoet aan de minimaal benodigde capaciteit op basis van de leerlingenprognoses en ruimtebehoefteberekening van de gemeente Opsterland. Als grondslag is uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte behorend bij het minimaal verwachte aantal leerlingen over een periode van 10 jaren. Een deel van het huidige gebouw wordt gesloopt, maar vanwege de bestaande constructie, het blijven gebruiken van goede onderdelen van het bestaande gebouw, de beperkingen van het gebruik van een bestaand gebouw voor het ontwerp en indeling en het mogelijk maken van een functionele en onderwijskundig gewenste indeling, wordt 202 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) meer vernieuwgebouwd dan de normatief benodigde onderwijscapaciteit. Het schoolbestuur NoorderBasis is bereid de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van deze extra capaciteit op zich te nemen en hiervoor de kosten voor onderhoud en exploitatie te dragen.

Het schoolgebouw is na de vernieuwbouw kleiner en compacter ten opzichte van de huidige situatie, doordat zo'n 280 m<sup>2</sup> gesloopt wordt. Hierdoor is minder terreinoppervlakte noodzakelijk. Een totaal van circa 800 m<sup>2</sup> bruikbaar kaveloppervlak valt terug aan de gemeente Opsterland. Hier kan een nieuwe invulling aan gegeven worden, bijvoorbeeld woningbouw.

### *1.4. Het schoolbestuur investeert zelf in de opwaardering van een volledig energieneutraal gebouw.*

Het schoolgebouw voldoet na de vernieuwbouw in ieder geval aan de bepalingen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BENG, Frisse Scholen Klasse B). De gemeente en schoolbesturen hebben in het vastgestelde IHP 2022 – 2035 een lokale ambitie neergelegd om energie neutrale gebouwen te realiseren (ENG). Primair ligt de dekkingsverantwoordelijkheid van deze 'sprong' van BENG naar ENG bij het schoolbestuur zelf. Ook stelt het schoolbestuur extra middelen beschikbaar, omdat in de eerste jaren de onderhoudskosten (zeer) beperkt zullen zijn en vooruitlopend op de vernieuwbouw een deel van het geplande onderhoud beperkt is. Daarom levert het schoolbestuur NoorderBasis ook een bijdrage aan de vernieuwbouw met een totaalbedrag van € 175.000,-.

### *2.1. Het vormen van een integraal kindcentrum sluit aan bij de beleidsuitgangspunten in het vastgestelde IHP 2022 – 2035.*

De gemeente en schoolbesturen onderschrijven het belang van de ontwikkeling van scholen tot brede kindvoorzieningen. Het streven is gericht op de vorming van integrale kindcentra, waarbij het doel is om één pedagogische en educatieve omgeving te realiseren van 0 tot 13-jarigen. Daarbij hoort een aansluiting tussen kinderopvang en school, waarbij in gezamenlijkheid wordt verkend wat er nodig is om tot een optimale samenwerking en doorgaande leerlijn te komen. De ruimte voor de kinderopvang (peuterspeelzaal, KDV en BSO, 188 m<sup>2</sup> BVO) wordt ondergebracht in het schoolgebouw.

*2.2. Het integreren van kinderopvang in het schoolgebouw sluit aan bij de visie van NoorderBasis en KleurRijk.*

In kindcentrum De Verbinding wordt samengewerkt tussen medewerkers van de school en kinderopvang KleurRijk. Opvang en onderwijs worden aansluitend op elkaar georganiseerd. De partijen geven aan dat er een hoge mate van samenwerking is tussen de teams, waarbij wordt gewerkt vanuit een gemeenschappelijke visie en er focus is op de brede ontwikkeling van het kind. Afspraken over de samenwerking tussen NoorderBasis en KleurRijk zijn opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst.

*2.3. De investering wordt gecompenseerd met huurinkomsten.*

De gemeente zorgt voor de voorfinanciering van de benodigde ruimte voor kinderopvang. Met de aanbieder van kinderopvang KleurRijk sluit NoorderBasis voor de locatie De Verbinding een huur(intentie)overeenkomst af. De aanbieder committeert zich daarbij aan een huurovereenkomst van ten minste 10 jaar en een kostendeekkende marktconforme huurprijs. De huurinkomsten die de kapitaallasten van het bouwkrediet voor het kinderopvangdeel dekken zijn voor de gemeente.

*3.1. De herinrichting rondom de school zorgt voor een betere verkeersveiligheid*

De huidige parkeerplaatsen bij De Verbinding zorgen voor veel in- en uitrijdend verkeer. Door een parkeerterrein in één richting te maken wordt dit beter gestroomlijnd. Dit zorgt voor meer duidelijkheid en veiligheid, waarbij de voertuigen aan de zuidzijde de parkeerplaats op rijden en de noordzijde er weer uit kunnen. Daarnaast worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor het personeel. Hiervan kunnen ook bezoekers gebruikmaken bij kerkdiensten van de Ontmoetingskerk. Deze kerk bevindt zich nabij de school aan de andere kant van de Bouekers.

*3.2. Herinrichting van de openbare ruimte is een gemeentelijke taak.*

De herinrichting van de openbare ruimte rondom de school, de aansluiting van het terrein op de openbare ruimte en het openbaar groen komen voor rekening van de gemeente. Door het beschikbaar stellen van het krediet worden deze kosten gedekt.

*4.1. De SUVIS-bijdrage is bestemd voor de klimaatverbetering van basisschool De Verbinding.*

De werkzaamheden komen in aanmerking voor cofinanciering vanuit de landelijke SUVIS. Dit betreft kosten voor de verbetering van het binnenklimaat en de verduurzaming van schoolgebouwen. Een subsidiebijdrage van € 150.000,- is toegekend door de RVO en uitgekeerd aan de gemeente als 100% voorschot. De gemeente geeft de subsidie met bijbehorende verplichtingen door aan het schoolbestuur als juridisch eigenaar van het gebouw en beoogd bouwheer van de vernieuwbouw. NoorderBasis is als bouwheer volledig verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van de gesubsidieerde werkzaamheden, het voldoen aan de voorwaarden die zijn gekoppeld aan de SUVIS-subsidie en het afleggen van verantwoording hierover.

*5.1. Door de betere kwaliteit gaan vernieuwde gebouwen langer mee.*

De eisen die aan (ver)nieuwbouw worden gesteld (bouwkwaliteit, duurzaamheid, ventilatie) zijn de laatste jaren enorm toegenomen. Daardoor gaan gebouwen langer mee. Voor de 'oude' gebouwen geldt bovendien nu al, dat ze gemiddeld meer dan 50 jaar oud zijn (conform het IHP), voordat renovatie of (ver)nieuwbouw plaatsvindt.

*5.2. Dit leidt tot lagere jaarlasten in de begroting.*

Door het krediet over een langere periode af te schrijven, worden de jaarlasten lager.

*6.1. De gemeenteraad heeft budgetrecht.*

Het is belangrijk dat raadsbesluiten goed worden verwerkt in de begroting. Met dit besluit wordt daar zorg voor gedragen.

*6.2. De bouwheer kan nu de verdere voorbereidingen voor de bouw uitvoeren.*

NoorderBasis treedt op als bouwheer voor het totale project, waaronder de school, de kinderopvang en het openbaar gebied. Met de beschikbaar gestelde en in de begroting verwerkte middelen kan de bouwheer aan de slag met de bouw van IKC De Verbinding.

## Kanttekeningen

### *1.1. De totale geraamde kosten zijn hoger dan de VNG-normering.*

De VNG-normbedragen zijn de leidraad om aangevraagde voorzieningen te kunnen toekennen (en kredieten beschikbaar te stellen). In het algemeen zijn de bouwkosten de afgelopen jaren sterk toegenomen. De bouwkosten en materiaalkosten zijn door schaarste op de wereldmarkt, de Covid-pandemie, oorlogen en explosief gestegen bouwrijzen toegenomen. De bedragen worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de indexering van de normbedragen uit de VNG verordening. De indexatie van de VNG-normbedragen ijlt na.

De totale geraamde kosten zijn hoger dan de VNG-normering, namelijk:

- a. In de kostenraming in het eindfasedocument is een aantal project specifieke kosten opgenomen die geen onderdeel uitmaken van de kosten waarvoor de VNG-normvergoeding wordt afgegeven. Het gaat bijvoorbeeld om grond- en sloopkosten, tijdelijke huisvestingskosten en verhuiskosten. In de kostenraming in het eindfasedocument wordt ook rekening gehouden met een grote post algemene kosten om prijsstijgingen e.d. op te kunnen vangen. Door al deze kosten nu inzichtelijk te maken en mee te nemen in de totale stichtingskostenraming, vallen de kosten hoger uit.
- b. Ten aanzien van duurzaamheid en binnenklimaat is uitgegaan van hogere eisen en uitgangspunten dan het bouwbesluit waarop de VNG-normbedragen zijn gebaseerd. Hier tegenover staat ook dekking vanuit een bijdrage van het schoolbestuur en de toegekende SUVIS-bijdrage.
- c. Een deel van het huidige gebouw wordt gesloopt, maar het schooldeel wordt circa 202 m<sup>2</sup> BVO groter dan de norm (951 m<sup>2</sup> BVO in plaats van 749 m<sup>2</sup> BVO). Opties om het ontwerp aan te passen en daardoor kosten te besparen zijn verkend en grotendeels verwerkt. Door bepaalde goede onderdelen van het schoolgebouw te blijven gebruiken kan worden bespaard op de stichtingskosten. Vanwege de bestaande constructie, het blijven gebruiken van goede onderdelen van het bestaande gebouw, de beperkingen van het gebruik van een bestaand gebouw voor het ontwerp en indeling en het mogelijk maken van een functionele en onderwijskundig gewenste indeling, wordt meer vernieuwgebouwd dan de normatief benodigde onderwijs capaciteit. Een deel hiervan wordt buiten schooltijd nog gebruikt door de kinderopvang. Hierover worden nog aanvullende afspraken gemaakt met de partijen.

### *1.2., 2.1. Het aanbestedingsresultaat is onzeker.*

De onzekere marktontwikkelingen kunnen invloed hebben op het aanbestedingsproces. De ontwikkeling van de prijzen op de markt is zeer turbulent en moeilijk in te schatten. De aanbesteding kan meevallen, maar kan zeker ook tegenvallen. In de stichtingskostenraming is een post opgenomen om hogere marktprijzen op te kunnen vangen. Toch is er een kans dat de aanbesteding zodanig tegenvalt dat er voor zowel de school als de kinderopvang aanvullende kredieten nodig zijn. Als dat zo is, dan wordt dit aan u voorgelegd.

### *2.2. Het gaat om een investering voor een kinderopvang in een bestaand gebouw.*

Het heeft de voorkeur om kindfuncties te integreren in de schoolgebouwen, maar het betreft geen recht of plicht. In het geval van vernieuwbouw bekijken we of en op welke wijze brede kindfuncties hierin een plek krijgen. Het gebouw van De Verbinding wordt vernieuwgebouwd. Hierbij is aangegeven dat de school weer 50 jaar vooruit moet kunnen. Hiermee kan worden beargumenteerd dat de investering een toekomstbestendige ontwikkeling is.

### *2.3. Het leegstandsrisico voor de kapitaallasten is belegd bij de gemeente Opsterland.*

Het schoolbestuur verzoekt ons om de kosten voor de vernieuwbouw van de kinderopvang voor te financieren. De gemeente draagt voor deze vierkante meters het leegstandsrisico voor het gemeentelijke deel van de kosten (kapitaallasten, premie opstalverzekering en OZB eigenaarsdeel) en het schoolbestuur draagt het leegstandsrisico voor het schoolbestuurlijke deel van de kosten (onderhoud, exploitatie, beheer). Bij het wegvallen van de huurder van het kinderopvangdeel, hebben de gemeente en het schoolbestuur een gezamenlijke verantwoordelijkheid en inspanningsverplichting om te zorgen voor een passende invulling van dit deel van het gebouw.

Om dit te voorkomen wordt overgegaan tot investeringen voor de kinderopvang tegen langlopende huurcontracten. Uitgangspunten hierbij zijn een minimale huurtermijn van tien jaar en een (kostendekkende en marktconforme) huurvergoeding voor de gemeentelijke kosten.

**5.1. Volgens de financiële verordening 2017 schrijven we nieuwbouw in 40 jaar af.**

De huidige financiële verordening van de gemeente Opsterland gaat nu formeel nog uit van een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor nieuwbouw. De verordening is aan een update toe, waarbij ook de afschrijvingstermijn voor nieuwbouw (en vernieuwbouw) van schoolgebouwen zal worden aangepast. Dit zal worden afgestemd met de onderwijspartners. Zij moeten bijvoorbeeld hun exploitatie- en onderhoudsplannen aanpassen aan de langere periode. NoorderBasis houdt al rekening met een afschrijvingstermijn van 50 jaar.

**Middelen**

De toegekende rijksbijdrage van € 150.000 vanuit de SUVIS-regeling voor verbetering van het binnenklimaat en verduurzaming van het schoolgebouw van De Verbinding wordt als subsidie doorbetaald aan het schoolbestuur voor de kosten van de vernieuwbouw van het onderwijsdeel. Het schoolbestuur draagt daarnaast zelf € 175.000 bij als bovenwettelijke ambitie om te komen tot een energieneutraal schoolgebouw.

Voor de vernieuwbouw van het onderwijsdeel wordt een aanvullend krediet aangevraagd van € 2.979.210 (inclusief BTW). In de begroting is momenteel rekening gehouden met een voorbereidingskrediet van € 179.570 en een bouwkrediet voor het schooldeel van € 2.193.463. Er is rekening gehouden met een kapitaallast voor het onderwijsdeel van IKC De Verbinding van € 59.326 op basis van 40 jaar afschrijven per 1-1-2026. In de nieuwe situatie is er door de hogere bouwkosten sprake van een kapitaallast van € 63.176 (€ 3.850 hoger) op basis van 50 jaar afschrijven per 1-1-2025. De kapitaallast vangt een jaar eerder aan door oplevering in 2024.

Voor het kinderopvangdeel is een krediet nodig van € 688.697. Dit krediet wordt in 50 jaar afgeschreven en brengt een kapitaallast met zich mee van € 13.774, dit wordt gedekt door huurinkomsten.

Ten slotte is een krediet nodig van € 86.067 (exclusief BTW) voor de openbare ruimte welke in 25 jaar wordt afgeschreven. Dit brengt een kapitaallast van € 3.443 met zich mee met ingang van 2025.

De kapitaallasten worden voor het eerst geboekt in het jaar na oplevering. De verwachte oplevering is in 2024, de kapitaallasten van totaal € 80.393 worden voor het eerst geboekt in 2025 evenals de huurinkomst van € 13.774. In de begroting zijn de kapitaallasten ad. € 59.326 nu geraamd vanaf 2026. Het begrotingssaldo van 2025 daalt hierdoor met € 66.619 en structureel vanaf 2026 met € 7.293.

*Benodigd krediet*

	Investering	Benodigd krediet	Kapitaallast	Inkomsten	Netto effect
Schooldeel	€ 3.158.780	€ 2.979.210	€ 63.176*		€ 63.176
Kinderopvangdeel	€ 688.697	€ 688.697	€ 13.774	€ 13.774	€ 0
Openbare ruimte	€ 86.067	€ 86.067	€ 3.443		€ 3.443
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.933.544</b>	<b>€ 3.753.974</b>	<b>€ 80.393</b>	<b>€ 13.774</b>	<b>€ 66.619</b>
Al in begroting	€ 2.373.033		€ 59.326	€ 0	€ 59.326
<b>Effect op jaarschijf 2025</b>					<b>€ 66.619</b>
<b>Structureel effect</b>					<b>€ 7.293</b>

\* Dit is de kapitaallast voor het benodigd krediet en het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet.

**SDG's**

Het project heeft effect op de volgende doelstellingen en draagt daaraan positief bij:

**3 Goede gezondheid en welzijn:** het project heeft een positieve invloed op het dorpsleven, de leefbaarheid en de sociale cohesie.

**4 Kwaliteit van onderwijs:** met het nieuwe schoolgebouw gaat het onderwijs er enorm op vooruit.

**7 Betaalbare en duurzame energie:** het gebouw wordt energiearm, ten opzichte van de huidige situatie wordt veel energie (en kosten) bespaard.

**10 Ongelijkheid verminderen:** het IKC draagt bij aan het versterken van de sociale samenhang en geeft betere kansen aan een ieder om mee te doen (inclusieve samenleving).

## Evaluatie

Wij informeren u regelmatig over de voortgang van het project door de kwartaalrapportages, de rapportages gekoppeld aan de begrotingscyclus en indien nodig per brief. Bij de oplevering van het gebouw wordt de raad geïnformeerd.

## Bijlagen

1. Eindefasedocument definitief ontwerp IKC De Verbinding

## Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

---

<b>Team</b>	: Ontwikkeling Ruimtelijk domein
<b>Behandelend ambtenaar</b>	: Jeroen ter Beek
<b>Telefoonnummer</b>	: (0512) 386 222
<b>Emailadres</b>	: jeroen.ter.beek@opsterland.nl

---

## Ontwerp raadsbesluit

---

<b>Raadsvergadering</b>	:	11 december 2023
<b>Agendapunt</b>	:	
<b>Onderwerp</b>	:	Beschikbaar stellen krediet IKC De Verbinding te Ureterp

---

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023,

besluit:

1. Een krediet van € 2.979.210,- beschikbaar te stellen voor de vernieuwbouw van het schooldeel van IKC De Verbinding.
2. Een krediet van € 688.697,- beschikbaar te stellen voor de vernieuwbouw van het deel kinderopvang binnen IKC De Verbinding.
3. Een krediet van € 86.067,- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom IKC De Verbinding.
4. Een SUVIS-bijdrage van € 150.000,- beschikbaar te stellen voor verduurzaming en verbetering van het binnenklimaat van het schoolgebouw van De Verbinding.
5. Het krediet voor de vernieuwbouw het schooldeel en het deel kinderopvang (voorstel 1 en 2) in 50 jaar af te schrijven.
6. Het effect van bovenstaande beslispunten te verwerken in de begroting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 11 december 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman