

Raadsvoorstel

Zaaknummer 249668

Onderwerp:

Kredietaanvraag uitvoering bouw Eben Haëzerschool Leerbroek

Vergaderdatum raad: 22 april 2021
Geheim: Nee
Steller: Diego Schultz
Portefeuillehouder: Wethouder mevrouw T. Kamstra-van Dam

Beslispunten

1. Te kiezen voor energie ambitieniveau ENG (energie neutraal gebouw) voor de nieuw te bouwen school;
2. Een krediet van € 4.900.000,-, inclusief BTW, in 2021 ter beschikking te stellen voor de bouw van de nieuwe Eben Haëzerschool te Leerbroek;
3. De kapitaallasten à € 149.450,- per jaar vanaf 2023 te dekken uit kostenplaats onderwijshuisvesting.
4. Een krediet van € 175.000,- inclusief BTW, in 2021 ter beschikbaar te stellen voor het duurzaam inrichten van het plein;
5. De kapitaallasten à € 7.963,- per jaar vanaf 2023 te dekken uit de kostenplaats onderwijshuisvesting.
6. Een krediet van € 75.000, exclusief BTW, in 2021 ter beschikking te stellen voor de aanleg van openbare ruimte rondom de school (kiss&ride, parkeerplaatsen, etc.)
7. De kapitaallasten à € 2.288,- per jaar vanaf 2023 te dekken uit de kostenplaats wegen.
8. Een krediet van € 139.000,- inclusief BTW, in 2021 ter beschikking te stellen voor de aankoop van het perceel, groot 2.500 m², voor de realisatie van de school en schoolterrein.
9. De rentelasten à € 765,- per jaar voor de aankoop van het perceel, groot 2.500 m², voor de realisatie van de school en schoolterrein vanaf 2022 te dekken op kostenplaats onderwijshuisvesting;
10. Een krediet van € 150.000,- exclusief BTW in 2021 ter beschikking te stellen voor de aankoop van het perceel, groot 1.000 m², voor de realisatie van de gedeelde ruimte openbaar/school;
11. De rentelasten à € 825,- per jaar voor de aankoop van het perceel, groot 1.000 m², voor de realisatie van de gedeelde ruimte openbaar/school vanaf 2022 te dekken op kostenplaats onderwijshuisvesting;
12. Een krediet van € 100.000 exclusief BTW, in 2021 ter beschikking te stellen voor het duurzaam inrichten van het perceel van 1.000 m²;
13. De kapitaallasten à € 4.550,- per jaar vanaf 2023 te dekken uit de kostenplaats onderwijshuisvesting.



Inleiding

Het project nieuwbouw Eben Haëzerschool te Leerbroek verloopt naar wens. Op basis van een door de voormalige gemeente Zederik ter beschikking gestelde voorbereidingskrediet is door architectenbureau RoosRos een ontwerp gemaakt. De aannemer is inmiddels geselecteerd (BM van Houwelingen uit Hardinxveld-Giessendam) en de beoogde start van de bouw is gepland per medio 2021, zodat de nieuwbouw met ingang van het schooljaar 2022 in gebruik kan worden genomen. Het bouwteam is in afrondende fase en de aannemingsovereenkomst is spoedig klaar om getekend te worden.

Voor de nieuwbouw van de Eben Haëzerschool is in het Duurzaam Integraal Huisvesting Programma Onderwijs (DIHPO) een investeringsbedrag van € 5.685.000,- (inclusief BTW) opgenomen inclusief ruimte voor kinderopvang en toelage duurzaamheid (van BENG naar ENG).

Om medio 2021 met de start van de bouw te kunnen beginnen is het noodzakelijk dat uiterlijk in april 2021 het uitvoeringskrediet van dit project ter beschikking wordt gesteld.

In eerdere raadsbehandeling is uitgesproken dat de gemeenteraad een ambitie heeft om te verduurzamen naar Energie Neutraal Gebouw (ENG) in plaats van een bijna energie neutraal gebouw. De kosten voor ENG zijn in de begroting opgenomen en passen binnen het DIHPO. Desondanks wordt de keuze wel voorgelegd aan de gemeenteraad.

Om de bouw mogelijk te maken dient nog grond te worden aangekocht. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De aankoop van de grond is niet in het DIHPO opgenomen.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuwe Eben Haëzerschool, inclusief kinderopvang, in Leerbroek.

Argumenten

1.1. Ontwerp voldoet aan de toekomstige wettelijke duurzaamheidseisen BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Bij het ontwerpen van het gebouw en de installaties is uitgegaan van de BENG-normen (Bijna energie neutraal). Het gebouw is zodanig ontworpen dat het in elk geval voldoet aan BENG.

1.2. ENG-normen halen is ambitie



Het meest duurzame karakter is op dit moment een gebouw dat zich als ENG (energie neutraal gebouw) kwalificeert. Bij de verdere uitwerking van het gebouw en de installatie werd duidelijk dat een gebouw neer te zetten was die voldoet aan de (theoretische) ENG-norm. Mede door het toevoegen van zonnepanelen en keuze van installaties, is dit mogelijk gemaakt.

In de begroting van het DIHPO is € 85.000,- opgenomen om ENG mogelijk te maken in plaats van BENG. Dit is haalbaar gebleken. ENG genereert een inderdieneffect op de investering. Onderhandelingen met het schoolbestuur hierover zijn thans gaande.

2.1. Voor de bouw van een school is uitvoeringskrediet benodigd

Voor de bouw van een school is uitvoeringskrediet benodigd. Het krediet is reeds opgenomen in het vastgesteld DIHPO (duurzaam integraal huisvestingsplan onderwijs). De begroting (bijlage 1) past binnen de in het vastgestelde DIHPO uitgangspunten.

2.2. De school is gedegen ontworpen

Al bij het start van de voorbereiding van dit project (2017/2018) is gesteld dat een bouwteam de gewenste vorm is om het proces te doorlopen. Op dat moment was de markt erg grillig en was de filosofie dat er zo laat mogelijk krediet aangevraagd moest worden om risico's zo laag mogelijk te houden. Bij een bouwteam zitten gemeente, school, adviseurs en de aannemer aan tafel. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van de kennis van de aannemer en worden eventuele fouten opgemerkt, voordat dit zal leiden tot extra kosten. De selectie van aannemers is gebeurt middels een meervoudig onderhandse aanbesteding met gerenommeerde aannemers. Het college heeft deze procesvorm bekrachtigd op 2 juni 2020.

2.3. Het ontwerp is herhaaldelijk behandeld is de welstandcommissie

Door de commissie vroegtijdig bij het ontwerp te betrekken, is er een ontwerp dat op positief advies kan rekenen als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

2.4. Het voorontwerp voldoet aan de norm Frisse scholen.

Het gebouw is zodanig ontworpen dat het voldoet aan de norm Frisse scholen.

2.5. Bouwkosten zijn geborgd door het bouwteam-concept

Doordat het college het besluit heeft genomen om het proces tot en met uitvoering te doorlopen middels een bouwteam, zijn de uitvoeringskosten geborgd. Bij de aanbesteding heeft de begroting gediend als een plafondbedrag.

2.6. Verhuur aan kinderopvang Kibeo

In de kostenberekening is rekening gehouden met ruimten voor Kibeo. Het in plaatsen van kinderopvang in het gebouw past goed binnen de filosofie van een kind centrum. Er is met Kibeo



afgesproken dat de extra kosten die hun intrek met zich meebrengt, in de verhuurprijs verrekend gaan worden. Dit is nog niet in een overeenkomst vastgelegd en de huurprijs dient te worden berekend en te worden vastgelegd. Er zal dus nog een inverdieneffect optreden op de investering. Kosten voor de kinderopvang zullen budgetneutraal verlopen.

3.1. De bouw is reeds opgenomen in het vastgesteld DIHPO

Op 16 juli 2020 heeft uw gemeenteraad het Duurzaam Integraal Huisvesting Plan Onderwijs (DIHPO) vastgesteld. De bouw van de school in Leerbroek is daarin opgenomen voor €5.685.000,- inclusief BTW.

4.1. De grond is nog niet bouw- en woonrijp gemaakt

De grond waarop de school wordt gebouwd en het schoolplein wordt aangelegd is nog niet bouw-/woonrijp gemaakt. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente de kosten zal dragen voor het bouw- en woonrijpmaken.

Hiervoor is een begroot bedrag van € 125,-/m², inclusief BTW, aangehouden.

Het in te richten gebied is 1.400 m² groot.

Het bouw- en woonrijpmaken is begroot op € 175.000,- inclusief BTW.

5.1. De het bouw-/woonrijpmaken is reeds opgenomen in het vastgesteld DIHPO

Op 16 juli 2020 heeft uw gemeenteraad het Duurzaam Integraal Huisvesting Plan Onderwijs (DIHPO) vastgesteld. De bouw van de school in Leerbroek is daarin opgenomen voor €5.685.000,- inclusief BTW.

6.1. Openbare ruimte behorend bij de school

Bij een school horen ook voorzieningen in het openbare gebied. Het betreffen hier voorzieningen zoals een trottoir, kiss&ride-strook, parkeerplaatsen, etc.

In de anterieure overeenkomst is geregeld dat de gemeente deze kosten voor haar rekening neemt. De kosten zijn begroot op € 75.000,- exclusief BTW.

7.1. De inrichting betreft toekomstig openbare ruimte

Het betreft toekomstig openbare ruimte binnen de woningbouwontwikkeling ten behoeve van de nieuwe school (kiss&ride, parkeren, etc). Kosten worden gedekt uit kostenplaats wegen.

8.1. De grond voor de school dient nog te worden aangekocht

Het projectteam van de voormalige gemeente Zederik heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelaar van het Slagboom-terrein. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is getekend op 18 december 2018.

In de overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente de grond van de ontwikkelaar kan kopen voor €46,-/m² exclusief BTW.



Aankoop van de grond bedraagt $2.500\text{m}^2 \times € 46,- = € 115.000,-$ exclusief BTW.

Aankoop van de grond bedraagt : € 139.000,- inclusief BTW.

9.1. Aankoop van het perceel is niet voorzien in de dekking in het DIHPO

De investeringen in de aankopen grond zijn niet meegenomen in het DIHPO. Over gronden wordt niet afgeschreven. Er wordt voorgesteld de rentelasten te dekken uit de reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten vanuit het DIHPO. (zie bijlage 4 voor overzicht dekking uit de begroting).

10.1. Aankoop extra ruimte is gewenst uit bestuurlijke verantwoordelijkheid

In bijlage 3 is de brief van ons college aan het bestuur van de school opgenomen.

Destijds is afgesproken dat het schoolbestuur een perceel van 1.000 m^2 zou kopen van de ontwikkelaar voor € 150,-/m², exclusief BTW; totaal €150.000,- excl. BTW

11.1. Aankoop van het perceel is niet voorzien in de dekking in het DIHPO

De investeringen in de aankopen grond zijn niet meegenomen in het DIHPO. Over gronden wordt niet afgeschreven. Er wordt voorgesteld de rentelasten te dekken uit de reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten vanuit het DIHPO. (zie bijlage 4 voor overzicht dekking uit de begroting).

12.1. Het extra perceel is nog niet bouw- en woonrijp gemaakt

Het bouw-/woonrijpmaken zijn niet meegenomen in het DIHPO. De raad zal worden voorgesteld de kapitaallasten te dekken uit de reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten vanuit het DIHPO. (zie bijlage 4 voor overzicht dekking uit de begroting)

13.1. Inrichting van het perceel is niet voorzien in de dekking in het DIHPO

De investeringen in het inrichting van het perceel zijn niet meegenomen in het DIHPO. Er wordt voorgesteld de kapitaallasten te dekken uit de reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten vanuit het DIHPO. (zie bijlage 4 voor overzicht dekking uit de begroting)

Risicoparaagraaf

2.1. Bestemmingsplan is nog niet vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan voor de nieuw te ontwikkelen locatie is in december 2020 gepubliceerd. Hierop zijn zienswijzen ontvangen. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan in de raadsvergadering van 22 april of 10 juni 2021 ter goedkeuring voorgelegd. Omgevingsvergunning kan pas worden aangevraagd als het bestemmingsplan is vastgesteld. Indien het bestemmingsplan om procedurele redenen niet wordt goedgekeurd wordt



in de aannemingsovereenkomst een ontbindende voorwaarde opgenomen, zodat er geen verplichtingen zijn tot daadwerkelijke uitvoering. Om geen vertraging op te lopen worden de voorbereidingen van uitvoering door de aannemer voortgezet. In theorie is het dus mogelijk dat de aannemer kosten gaat maken, terwijl de start van de bouw in tijd wordt vertraagd. Mocht zo'n situatie ontstaan, dan wordt u zo spoedig mogelijk op de hoogte gebracht van de oplossing.

2.2. Er zijn bezwaren mogelijk op de omgevingsvergunning

De vergunning voor de bouw dient nog te worden aangevraagd. Dit volgt direct na vaststellen van het bestemmingsplan. Op elke vergunningaanvraag kan bezwaar gemaakt worden.

10.1. Precedent werking voor de aankoop van extra ruimte

Het perceel van 2.500 m² voldoet aan de normen voor onderwijs. De extra 1.000 m² is dus bovenop de norm. Wellicht dat nieuw te stichten scholen ook extra m² zouden gaan claimen. Echter, wordt ingeschat dat de ontstane situatie zo uniek is, dat het risico laag is.

Betrokkenheid pers

In afstemming met alle partijen markeren we mijlpalen in het proces via persberichten en persmomenten zoals een eerste paal.

Financiële paragraaf

Dekking kapitaallasten: zie bijlage 4

Beslispunten 1 (Van ENG terug naar BENG)

Als de gemeenteraad besluit om een lager energie ambitieniveau (geen ENG maar BENG) levert dat een besparing op van: € 85.000,- inclusief BTW. In het DIHPO is een bedrag gereserveerd van € 85.000,- Het betekent dat er geen zonnepanelen op het dak worden geplaatst. Dit is een gemiste kans.

Beslispunten 2 t/m 6 (wel opgenomen DIHPO)

De investering ten behoeve van de nieuwbouw van de Eben Haëzerschool te Leerbroek is reeds opgenomen, via het raadsvoorstel van het DIHPO zaaknummer 125963, in het meerjaren investeringsplan van de begroting 2021 in de jaarschijf 2023. De investering die in het DIHPO was meegenomen bedroeg €5.685.000. De kapitaallasten van deze investering zijn reeds verwerkt in de begroting 2021 vanaf boekjaar 2023.

Beslispunt 7 (openbare ruimte)



Er wordt een deel van de toekomstig openbare ruimte ingericht voor de school (kiss&ride, parkeerplaatsen, etc). Er wordt voorgesteld deze kapitaallasten te dekken op kostenplaats wegen (62102000).

Beslispunten 8 t/m 13 (niet opgenomen DIHPO)

De investeringen in de aankopen grond zijn niet meegenomen in het DIHPO. Over gronden wordt niet afgeschreven. Ook de duurzame inrichting voor de 1000 m2 openbare ruimte is niet meegenomen in het DIHPO. Het project kan goedkoper uitgevoerd worden dan is begroot. Hierdoor ontstaat financiële ruimte. Voorgesteld de rente-/kapitaallasten te dekken uit de reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten vanuit het DIHPO. (zie bijlage 4 voor overzicht dekking uit de begroting).

Participatieparagraaf

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn diverse momenten geweest waarbij de omwonenden zijn betrokken; de nieuwe school is hierbij prominent belicht. Daarnaast zijn er informatiebrieven, mede specifiek over de school, verspreid.

Duurzaamheidsparagraaf

Bij het opstellen het ontwerp van de school zijn duurzaamheidsaspecten integraal meegenomen. Zo is het gebouw op BENG ontworpen, kan het passend binnen de beschikbare kredieten, geoptimaliseerd worden naar ENG en tevens voldoet de school aan Frisse Scholen

Communicatieparagraaf

Dit is een belangrijke stap in het proces om de school te bouwen. Communicatie wordt afgestemd met die van woningbouwproject Slagboom, zodat we omwonenden regelmatig kunnen informeren over belangrijke ontwikkelingen en thema's, zoals verkeersveiligheid en openbare ruimte. Voor dit project is een speciale webpagina op vijfheerenlanden.nl

In afstemming met alle partijen markeren we mijlpalen in het proces via persberichten en persmomenten zoals een eerste paal.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

S. (Sjors) Fröhlich



Bijlagen

- Bijlage 1 Stichtingskosten Eben Haezer Leerbroek versie 23 feb 2021
- Bijlage 2 BTW advies
- Bijlage 3 Brief aan bestuur stichting standpunten aankoop perceel oude locatie Eben Haezer Leerbroek getekend
- Bijlage 4 Dekking van de kosten DIHPO

