

Aan
de gemeenteraad

Datum 4 juli 2023
Zaaknummer 2023-0094088
Betreft Verhogen investeringskrediet voor nieuwbouw Het Drechtster College en bijbehorende gymzaal en toekennen krediet inrichten openbare ruimte

Vergadering van Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Publiksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting & Wijkaccommodaties
Auteur: Celine op de Laak
E-mail: cm.op.de.laak@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Martin Knijnenburg
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

in de eerste bestuursrapportage 2024 een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van Het Drechtster College en de (inrichting van de) bijbehorende gymzaal aan de Karel Doormanweg te Dordrecht;

in de eerste bestuursrapportage 2024 een krediet voor het aandeel van de school in de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en de plankosten beschikbaar te stellen;

de structurele lasten ad € 165.000,-, die met ingang van 2025 voortvloeien uit beslispunt 1. en 2., te verwerken in de (meerjaren)begroting 2024.

Deadline

Behandeling in collegevergadering 4 juli t.b.v. raad 19 september.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd tot uitgifte van gronden ten behoeve van een bouwontwikkeling en de planvoorbereiding hiervan. De raad heeft de bevoegdheid hiervoor kredieten beschikbaar te stellen.

Geheimhouding

Het college heeft op 4 juli 2023 geheimhouding opgelegd ten aanzien van de bijlage "Ophoging investeringskredieten Het Drechtster College 2023".

De bijlage "Ophoging investeringskredieten Het Drechtster College 2023" geeft inzicht in de financiële gegevens behorend bij beslispunt 1. en beslispunt 2. Door het verstrekken van deze gegevens zouden aannemers inzicht krijgen in de hoogte van de ramingen voor zowel de nieuwbouw van Het Drechtster College en bijbehorende gymzaal, als de inrichting van de openbare ruimte. Omdat het openbaar maken van deze informatie (voorafgaand aan de aanbestedingen) de economische/financiële belangen van de gemeente mogelijk kan schaden, heeft het college op 4 juli 2023 op grond van artikel 87 en 88, lid 2 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 onder b Wet open overheid geheimhouding opgelegd ten aanzien van deze bijlage.

Wat is het doel?

Het doel is om Het Drechtster College aan de Karel Doormanweg in de zomer van 2025 in gebruik te nemen. Hiertoe is het noodzakelijk kredieten beschikbaar te stellen, zodat het aanbestedingstraject kan worden doorlopen en in het voorjaar van 2024 gestart kan worden met de bouw van Het Drechtster College.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**Achtergrondinformatie**

De locatie Karel Doormanweg 4-8 (Kompaslocatie) wordt ontwikkeld voor de bouw van een school voor voortgezet speciaal onderwijs (VSO), woningen en een parkfunctie. De ontwikkeling van de school loopt in tijd vooruit op de ontwikkeling van de woningbouw op deze locatie:

- het definitief ontwerp voor de school is gereed;
- de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de school is ingediend;
- de locatie is (grotendeels) bouwrijp gemaakt.

Wanneer u de voorgestelde kredieten beschikbaar stelt, kan de aanbesteding en daaropvolgend de bouw van Het Drechtster College starten. Yulius, toekomstig gebruiker, treedt op als bouwheer van de school en gymzaal. Het plan op deze locatie draagt bij aan de onderwijs- en woningbouwopgave waar de gemeente zich aan heeft gecommitteerd.

Toelichting bij de beslispunten**Beslispunt 1:**

In de eerste bestuursrapportage 2024 een aanvullend investeringskrediet beschikbaar stellen voor de nieuwbouw van Het Drechtster College en de (inrichting van de) bijbehorende gymzaal aan de Karel Doormanweg te Dordrecht

Het benodigd aanvullend investeringskrediet is opgebouwd uit een:

1. aanvullend krediet voor de bouw van de school;
2. aanvullend krediet voor de bouw van de bijbehorende gymzaal;
3. aanvullend krediet voor de eerste inrichting van de gymzaal;

Hieronder treft u per onderdeel een toelichting.

1. Aanvullend krediet voor de bouw van de school;

Tot op heden is een krediet van € 8.052.362,- beschikbaar gesteld voor de bouw van Het Drechtster College. De investeringskostenraming waarop dit krediet gebaseerd is, dateert van juli 2020 (2020-0170876), en is tussentijds opgehoogd op grond van de toenmalige bouwkostenstijging (2021-0177244). Met het gereed komen van het definitief ontwerp voor de school, is in mei 2023 een nieuwe investeringskostenraming opgesteld. De investeringskostenraming is gebaseerd op een door Multical opgestelde directieraming welke uitgaat van een vaste prijs tot november 2024 (inschatting). De benodigde investering voor de school inclusief zorgpoli komt hoger uit dan het reeds beschikbaar gestelde krediet. Voor de zorgpoli dient Yulius aan de huurder een kostprijs dekkende huurprijs in rekening te brengen. Yulius is verplicht deze huurinkomsten af te dragen aan de gemeente.

Het ontwerp voor de school is opgesteld conform de demarcatielijst en uitgaande van 'sober en doelmatig'. Het type onderwijs (incl. praktijkruimten) en gebruikers vragen aandacht voor een solide, veilig en functioneel gebouw. Reeds in de fase van het schetsontwerp is geconstateerd dat het oorspronkelijke bedrag niet toereikend zou zijn. Deze tendens is tijdens de uitwerking van het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp bevestigd. In de uitwerking van het definitief ontwerp is daarom een aantal optimalisaties en bezuinigingen doorgevoerd. Het tekort kan niet verder worden teruggebracht door het toepassen van aanpassingen, optimalisaties en/of bezuinigingen in het huidige ontwerp bij behoud van het Programma van Eisen.

Sinds de eerste investeringskostenraming is bijna drie jaar verstreken. De aannemers worden in het najaar van 2023 gevraagd een inschrijfsom in te dienen voor een bouwwerk dat pas gebouwd wordt in 2024/2025. De tussenliggende periode heeft zich gekenmerkt door zeer forse prijsstijgingen en inflatie.

Aannemers worden gevraagd optimalisaties aan te dragen, waardoor de kosten mogelijk gedrukt kunnen worden. De uiteindelijke bouwkostensom en totale investering is afhankelijk van het

aanbestedingsresultaat Werken (eind 2023). In de investeringskostenraming is geen aparte post 'onvoorzien' opgenomen, wel zijn er op onderdelen reserveringen in de raming opgenomen.

2. Aanvullend krediet voor bouw van de bijbehorende gymzaal

In 2022 (2021-0177244) is een krediet van € 1.747.638,- incl. btw beschikbaar gesteld voor de bouw van de gymzaal behorende bij Het Drechtster College. Met het stijgen van de bouwkosten, zijn ook de kosten voor bouw van de gymzaal gestegen. Daarnaast is in het definitief ontwerp van de school de gymzaal in het gebouw van de school geïntegreerd. Door in de hoogte te bouwen in verband met de woningbouwontwikkeling is de gymzaal duurder dan anders het geval zou zijn. Voorgaande betekent dat een extra bedrag noodzakelijk is om deze gymzaal te kunnen realiseren. Gezien de beperkte omvang van de kavel en de beoogde woningbouw is het niet mogelijk de gymzaal naast de school te realiseren.

3. Aanvullend krediet voor de eerste inrichting van de gymzaal

In de Kadernota 2021 (2020-0064962) is een krediet van € 72.362,- beschikbaar gesteld, welke middels het besluit van februari 2022 (2021-0177244) wordt ingezet voor de eerste inrichting van de gymzaal op de locatie Karel Doormanweg. Onlangs heeft Yulius hiervoor offertes opgevraagd. Deze offertes komen hoger uit dan het beschikbaar gestelde krediet. Dit betekent dat er een aanvullend krediet van benodigd is voor de inrichting van de gymzaal.

Beslispunt 2:

In de eerste bestuursrapportage 2024 een krediet voor het aandeel van de school in de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en de plankosten beschikbaar stellen

Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom Het Drechtster College wordt opnieuw ingericht. De school en woningen komen te liggen in een parkachtige setting. Om de school en woningbouw te kunnen bereiken wordt een toegangsweg aangelegd. Ook worden er in de openbare ruimte parkeerplaatsen aangelegd: in eerste instantie alleen voor de school en in een later stadium ook voor de nog te realiseren woningbouw. Op 13 september 2022 heeft u budget beschikbaar gesteld voor het bouwrijp maken van de locatie en een voorbereidingskrediet voor de woningbouwontwikkeling vastgesteld (2022-0137281). Op dat moment is aangekondigd dat in de vervolgstap krediet zou worden aangevraagd voor het aandeel van de school in de kosten voor de openbare ruimte. De kosten voor de inrichting van de openbare ruimte worden deels toegerekend een de bouw van de school (35%) en deels aan de woningbouwontwikkeling (65%). Het deel dat is toe te rekenen aan de school wordt nu aangevraagd. Het deel dat is toe te rekenen aan de woningbouw (65%) wordt ondergebracht in de later vast te stellen grondexploitatie.

Gedurende het project heeft een scopewijziging plaatsgevonden. De taxibusjes die de kinderen naar Het Drechtster College brengen, zullen het schoolterrein via de noordoostzijde verlaten. Hiervoor dient het fietspad ten noorden van de school gedeeltelijk aangepast te worden naar een fietsstraat. Ook moet de overgang van de fietsstraat op de Zuidendijk / Troelstraweg uitgevoerd worden. Deze kosten zijn geheel toe te schrijven aan de schoolontwikkeling.

Plankosten

Daarnaast wordt u voorgesteld een budget beschikbaar te stellen voor de plankosten, die zijn toe te rekenen aan de school. Tot op heden zijn alleen de kosten voor de projectmanager onderwijshuisvesting ten laste van onderwijshuisvesting gebracht. De overige plankosten zouden toegerekend worden aan de woningbouwontwikkeling (in de nog vast te stellen grondexploitatie, zie ook 2022-0137281). De praktijk heeft uitgewezen dat in 2020 de ambtelijke inzet vooral gericht was op de woningbouwontwikkeling, dit is ook de verwachting voor de inzet in de periode 2023-2026. In de jaren 2021 en 2022 heeft de focus van de projectgroep echter gelegen op de ontwikkeling van de school en met name de openbare ruimte. Omdat er in deze periode weinig is gewerkt aan de woningbouwontwikkeling, is het niet realistisch dat alle plankosten ten laste van de woningbouwontwikkeling worden gebracht. U wordt daarom voorgesteld om vanuit onderwijshuisvesting een proportionele bijdrage van 35% te leveren.

Beslispunt 3:

De structurele lasten ad € 165.000,-, die met ingang van 2025 voortvloeien uit beslispunt 1. en 2., verwerken in de begroting 2024

Het initiële investeringskrediet voor de bouw van de school wordt gedekt door de resterende ruimte binnen de reserve onderwijshuisvesting, de reserve SI onderwijs en vrijval van kapitaallasten (2020-0170876). Het initiële krediet voor de bouw van de gymzaal werd op grond van het

vastgestelde IHP gymzalen via de kadernota van dekking voorzien (2020-0064962). Er is geen ruimte in de reserves en de huidige begroting om de voorgelegde kostenstijgingen en het aandeel van onderwijshuisvesting in de openbare ruimte en plankosten te dekken.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

De aan te vragen kredieten zijn gebaseerd op ramingen. Het uiteindelijke resultaat is afhankelijk van het aanbestedingsresultaat Werken (eind 2023). Het risico bestaat dat het aanbestedingsresultaat alsnog hoger ligt dan het beschikbaar te stellen krediet.

De aanvraag omgevingsvergunning voor bouw van de school is ingediend, maar nog niet verleend. Tegen de vergunning kan bezwaar worden gemaakt. Indien dit het geval is en hierdoor de planning uitloopt, kan het zijn dat dit effect heeft op de prijsstelling van de te selecteren aannemer.

In de verdeling van alle kosten is gekeken naar de toerekenbaarheid van kosten. Volgens de BBV (besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) mogen alleen direct toerekenbare kosten aan een ontwikkeling worden geactiveerd; om die reden is de toerekenbaarheid van kosten aan de school en van kosten aan de woningbouwontwikkeling bepaald. Mochten de plannen voor de openbare ruimte nog wijzigen als gevolg van het nader uit te werken woningbouwplan, komen eventuele meerkosten voor rekening van de nog vast te stellen grondexploitatie. Dit geldt ook voor overige extra kosten, bijvoorbeeld extra plankosten als gevolg van een verdere vertraging in de woningbouwontwikkeling. De planfase voor de schoolontwikkeling is immers afgerond. Eventuele meerkosten vormen dus een risico voor de nog vast te stellen grondexploitatie. Mocht de woningbouwontwikkeling een negatieve eindwaarde opleveren dan zal hiervoor bij vaststelling van de grondexploitatie dekkingsvoorstel gedaan moeten worden. Mocht de woningbouwontwikkeling in het geheel niet van de grond komen dan zullen de geactiveerde voorbereidingskosten en alle andere kosten, als verlies genomen moeten worden.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

De gemeente stemt vierwekelijks af met het schoolbestuur van Yulius. Hier is het ontwerpproces afgestemd en werd al snel duidelijk dat de beschikbaar gestelde kredieten niet toereikend zouden zijn.

Daarnaast is intensief gesproken met omwonenden over zowel de nieuwbouw van de school als de voorgenomen woningbouw en parkachtige inrichting van de kavel. Hiertoe zijn verschillende bewonersbijeenkomsten georganiseerd, zowel fysiek als digitaal.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsbesluit vaststelling IHP gymzalen – 14 juli 2020](#)

[Raadsbesluit Kadernota 2021 - 14 juli 2020](#)

[Raadsbesluit Toekennen krediet nieuwbouw De Drechtster - 28 april 2021](#)

[Raadsinformatiebrief Ontwikkelingen onderwijshuisvesting - 28 mei 2021](#)

[Raadsbesluit Verhogen kredieten voor VSO Drechtster College en gymzalen alsmede beschikbaar stellen kredieten voor uitvoering vastgesteld IHP gymzalen - 1 februari 2022](#)

[Raadsbesluit Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet en het investeringskrediet te verhogen inzake de ontwikkeling Karel Doormanweg - 13 september 2022.](#)

Hoe wordt dit betaald?

De verhoging van de investeringskredieten en het krediet voor de openbare ruimte worden in verband met de geheimhouding van de bedragen in de bijlage geregeld via de 1^e bestuursrapportage 2024. De structurele lasten behorend bij het (extra) benodigde kredieten zullen worden verwerkt in de (meerjaren)begroting 2024.

Voor de nieuwbouw van de school en de (inrichting van de) bijbehorende gymzaal zijn reeds kredieten voor een totaal van bijna € 9,9 miljoen toegekend (2020-0064962, 2020-0170876, 2021-0177244), deels gedekt vanuit de reserve onderwijshuisvesting. De structurele lasten ad € 165.000,- behorend bij de ophoging van deze kredieten worden met ingang van jaarschijf 2025 verwerkt in de (meerjaren)begroting 2024. Het hierdoor hoger wordende meerjarige begrotingstekort zal meegenomen worden bij het bezuinigingsvoorstel dat voor de kadernota 2025 wordt voorbereid.

Omdat de benodigde informatie voor de inrichting van de openbare ruimte inclusief de aanleg van de fietsstraat (scopewijziging) en de bijdrage aan de plankosten niet tijdig beschikbaar was, is het niet gelukt om deze kosten al in de kadernota van 2024 op te nemen. De bijbehorende

kapitaallasten van het aanvullende krediet worden eveneens verwerkt in de (meerjaren)begroting 2024. Het beheer van de nieuwe openbare ruimte wordt via areaaluitbreiding eveneens meegenomen in de kadernota.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Wanneer besluitvorming heeft plaatsgevonden kan het proces van aanbesteding worden opgepakt en vervolgens gestart worden met de bouw van Het Drechtster College.

De volgende stap voor de raad is de behandeling van het bestemmingsplan en grondexploitatie ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Naar verwachting worden deze stukken in Q1 van 2024 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 4 juli 2023 inzake Verhogen investeringskrediet voor nieuwbouw Het Drechtster College en bijbehorende gymzaal en toekennen krediet inrichten openbare ruimte;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 160, lid 1 onder a van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

in de eerste bestuursrapportage 2024 een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van Het Drechtster College en de (inrichting van de) bijbehorende gymzaal aan de Karel Doormanweg te Dordrecht;

in de eerste bestuursrapportage 2024 een krediet voor het aandeel van de school in de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en de plankosten beschikbaar te stellen;

de structurele lasten ad € 165.000,-, die met ingang van 2025 voortvloeien uit beslippunt 1. en 2., te verwerken in de (meerjaren)begroting 2024.

Aldus besloten in de vergadering van