

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Nieuwbouw Marke-zuid EHL en sporthal

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000577	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	16-04-2019
Datum	20-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	18-04-2019
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
09 Jeugd en onderwijs		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
Weth. De Geest		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	16-04-2019

Routing	d.d.	par.	
programmamanager j+ond	03-04-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
programmamanager meedoen	10-04-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-04-2019
Regiemanager	10-04-2019	BIS Openbaar	
portefeuillehouder j.+ond	11-04-2019	Status Definitief2019-04-17	
portefeuillehouder meedoen	10-04-2019		

Bijlagen

Businesscase EHL d.d. 12-2-2019

Reactie Businesscase d.d. 11-3-2019

1e concept Business Sporthal Marke-zuid, d.d. 4-4-2019

B & W d.d.: 16-04-2019

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van de businesscase nieuwbouw Eddy Hillesum Lyceum en van het eerste concept van de businesscase Sporthal De Marke Zuid;
- 2 voorlopig te kiezen voor scenario 2 (= uitstel) van de voorgestelde scenario's;
- 3 de Raad in de gelegenheid te stellen zijn wensen en bedenkingen te geven over het voorlopige besluit;
- 4 de Raadsmededeling vast te stellen;
- 5 de stukken aan te bieden aan de Raad;
- 6 de nota en het besluit openbaar te maken nadat betrokkenen zijn geïnformeerd.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

De nota en het besluit openbaar te maken

De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht

De nota en het besluit openbaar te maken nadat

het EHL, schoolbestuur, Sportbedrijf Deventer, de bij de totstandkoming van het PVE sporthal betrokkenen sportverenigingen en de Deventer Scheidsrechtersvereniging zijn geïnformeerd en de raadsmededeling is verzonden.

De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

[] Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In het najaar 2017 is door het college -na consultatie van de gemeenteraad- de keuze gemaakt om de vervangende nieuwbouw van de vmbo-school van het Ety Hillesum Lyceum (EHL) en de sporthal Keizerslanden gezamenlijk te realiseren op de locatie Marke-Zuid (Keurkampstraat/Ludgerstraat). Leidend voor deze keuze was een integrale ontwikkeling van enerzijds de wens tot nieuwbouw van het EHL en anderzijds de vervanging van de Sporthal Keizerslanden, waarin het gymnastiekonderwijs van het EHL zijn plek krijgt.

Businesscase EHL d.d. 12-2-2019

Uit de businesscase die door het schoolbestuur is ingediend, komt naar voren dat het door de Raad vastgestelde budget ad € 10,5 miljoen voor de nieuwbouw van de vmbo-school niet toereikend is. Gevraagd wordt dit budget met circa € 11,1 miljoen te verhogen.

De afspraak over het budget die in de zomer van 2017 tussen EHL en gemeente werd gemaakt was op basis van 2/3 deel (gemeente) en 1/3 deel EHL. In bedragen: gemeente € 10,5 miljoen + € 1,5 miljoen voor 2 gymzalen en EHL € 6 miljoen. De normvergoeding van de VNG gaf op dat moment aan dat een sober schoolgebouw voor circa € 10,5 miljoen kon worden gerealiseerd.

Na het genomen raadsbesluit in december 2017 heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, dat nu leidt tot een aanvullende budgetaanvraag:

- VNG advies om de achtergebleven normbedragen in de modelverordening eenmalig per 1 januari 2019 met 40% te verhogen.
- De opleving van de bouw na de crisisperiode leidt tot hoge bouwkosten die indexering van de in 2017 vastgestelde budgetten noodzakelijk maakt.
- Veranderde wet- en regelgeving m.b.t. duurzame gebouwen.

De businesscase is zonder het pakket aan bijlagen aan deze nota toegevoegd. De businesscase is inhoudelijk op hoofdlijnen beoordeeld en er is een externe second opinion opgevraagd. Uit deze second opinion blijkt dat er weliswaar een aantal punten is waarover verschillend kan worden gedacht, maar dat in dit stadium de businesscase wel een reëel beeld schetst van de te verwachten investeringskosten.

Bestuurlijk overleg d.d. 2 april 2019 met EHL en schoolbestuur

De portefeuillehouder onderwijs heeft de 2 mogelijke scenario's die hieronder volgen, besproken en toegelicht. Aan het EHL en het schoolbestuur is gevraagd wat de maximale investeringsbijdrage kan zijn om het verschil tussen budget en uitkomst businesscase te verkleinen en dit bedrag aan de gemeente door te geven. Van de kant van het schoolbestuur en school is inmiddels meegedeeld dat beiden geen mogelijkheden hebben om extra investeringen in de nieuwbouw te doen.

In het bestuurlijk overleg heeft EHL nog enkele onderwerpen ter sprake gesteld waarop wij hier kort ingaan:

- Aanvullende financiering kan via het EHL verlopen, waarbij de gemeente de kosten van afschrijving en rente aan het EHL vergoedt. Deze suggestie biedt geen oplossing. De gemeente heeft geen financieringsprobleem, maar een dekkingprobleem binnen de begroting.

- EHL is bezig leerlingstromen anders in te delen waardoor de locatie Marke-Noord mogelijk eerder vrijkomt en door de gemeente kan worden ontwikkeld. Een bestendige beleidslijn van de gemeente staat niet toe dat al rekening wordt gehouden met geprognostiseerde opbrengsten ter dekking van een financieringsvraagstuk.

Voor de nieuwbouw van het vmbo van Etty Hillesum Lyceum noemen wij hier 2 mogelijke scenario's:

1. Voldoen aan de vraag om het budget op te hogen met €11,1 miljoen.

De ambitie om de huisvestingssituatie in het vmbo van het EHL te verbeteren kan worden waargemaakt, indien de benodigde gelden kunnen worden gevonden. De realisatie van de school kan dan wellicht nog volgens de huidige planning verlopen. De school wordt dan naar verwachting opgeleverd in 2021. De ontwikkeling van de leerlingenaantallen in de businesscase laat zien dat omstreeks 2024 of 2025 de locatie Marke-Noord in zijn geheel kan worden afgestoten.

2. Het uitstellen van de verdere realisatie van de nieuwbouw.

Vanwege de leegstand bij het Etty Hillesum Lyceum is er op dit moment nog geen (wettelijke) verplichting voor de gemeente om vervangende nieuwbouw te realiseren. Deze verplichting komt er naar verwachting wel aan in de toekomst (jaar 2024/2025). Het uitstellen geeft de partijen tijd om te onderzoeken hoe en wanneer de benodigde gelden voor een toekomstbestendig schoolgebouw bijeengebracht kunnen worden.

Businesscase Sporthal de Marke Zuid (1e concept)

Recent is het eerste concept van de businesscase Sporthal de Marke Zuid voor beoordeling aangereikt. De businesscase is zonder het pakket aan bijlagen aan deze nota toegevoegd. Een inhoudelijke beoordeling heeft op hoofdlijnen plaats gevonden. Voor het opstellen van de businesscase is het uitgangspunt een toekomstgerichte flexibele sporthal met een levensduur van 40 jaar. Op basis van een in 2018 uitgevoerde verkenning naar behoefte aan (binnen)sportaccommodaties, is in de businesscase uitgegaan van een grotere sporthal dan waar de gemeenteraad bij vaststelling van het budget ad € 4,5 miljoen van uit ging.

Uit de conceptring blijkt dat het vastgestelde budget niet toereikend is voor een toekomstgerichte flexibele sporthal zoals die wordt geambieerd: investeringskosten van circa € 14,5 miljoen. Het verschil met het gestelde budget is hiermee circa € 10 miljoen.

Voor het door uw raad vastgestelde budget voor de sporthal geldt eveneens dat er sprake is van ontwikkelingen die leiden tot een aanvullende budgetvraag:

- De opleving van de bouw na de crisisperiode leidt tot hogere bouwkosten.
- De ambitie om te komen tot een flexibele sporthal die toegevoegde waarde heeft voor de sportverenigingen en het sportbeleid in Deventer.
- De door uw raad aangenomen moties rondom het bouwen van een duurzame sporthal.

Bestuurlijk overleg d.d. 2 april 2019 met Sportbedrijf Deventer

De portefeuillehouder sport heeft de 2 mogelijke scenario's die hieronder volgen, besproken en toegelicht. Het sportbedrijf heeft aangegeven te begrijpen dat de benodigde investering er niet zonder meer is c.q. gevonden zal worden. Als gekozen wordt een pas op de plaats te maken voor de nieuwbouw van de sporthal, dan wil het sportbedrijf Deventer graag participeren bij het formuleren van Deventer breed beleid, ambities en 'terugvalscenario's'. Het sportbedrijf wacht de komende besluitvorming af.

Ook voor de nieuwbouw van de sporthal op De Marke Zuid zien we 2 mogelijke scenario's:

1. Doorgaan met de realisatie van de nieuwe sporthal.

Dit betekent dat de gemeente of het budget voor de nieuwe sporthal dient op te hogen met circa €10,0 miljoen of dat er een sporthal gerealiseerd wordt welke niet tegemoet komt aan de behoeften en gestelde ambities, waarbij wordt opgemerkt dat ook een sobere variant niet kan worden uitgevoerd binnen de beschikbaar gestelde € 4,5 miljoen.

2. Het uitstellen van verdere realisatie van de nieuwe sporthal.

Dit scenario geeft de gemeente tijd om eerst het sportbeleid voor Deventer vorm te geven alvorens te bepalen en/of heroverwegen welke ambities passend zijn voor de nieuwe sporthal. Bij uitstel bestaat het risico dat de gemeente de fiscale voordelen van SPUK/BOSA misloopt.

Integraal voorstel

Voorgesteld wordt om voor zowel de school als de sporthal voorlopig te kiezen voor scenario 2, vanwege het ontbreken van de financiële middelen en het ontbreken van de (wettelijke) verplichting om deze gebouwen nu al te realiseren. Zowel voor de bouw van de school als voor de sporthal geldt dat het verschil tussen de geraamde investeringskosten en de beschikbare budgetten zodanig groot is dat het zetten van een pas op de plaats onvermijdelijk lijkt. Voor de school is op dit moment geen wettelijke verplichting tot vervangende nieuwbouw aanwezig gezien de omvang van de leegstand in de gebouwen van het EHL. Voor de sporthal geldt dat deze nog niet geheel is afgeschreven.

Over circa 5 jaar wordt dit vraagstuk anders. Dan hebben we mogelijk te maken met een tweede schoolgebouw op de Marke-noord (voorheen het Slatink) dat volgens de wet- en regelgeving voor de voorziening vervangende nieuwbouw in aanmerking komt. Indien zowel de Marke-Zuid als de Marke-Noord zijn afgeschreven dan is er naar verwachting geen sprake meer van leegstand, maar juist een tekort aan onderwijshuisvesting bij het Eddy Hillesum Lyceum. Dan heeft de gemeente de wettelijke verplichting om vervangende nieuwbouw te bekostigen. Ook hebben we dan te maken met een sporthal die geheel is afgeschreven.

Van belang is tevens dat door uitstel van de realisatie van zowel de school als de sporthal de beoogde integraliteit op één locatie aanwezig blijft. Bij het besluit tot keuze voor de locatie Marke-Zuid is juist aan de meerwaarde van integraliteit en gezamenlijke bouw veel aandacht besteed.

Aandachtspunten bij voorliggend voorstel

Bij voorliggend voorstel dient te worden opgemerkt dat de beoordeling van de businesscases slechts op hoofdlijnen is gedaan. De gepresenteerde extra investeringsvragen zijn dusdanig hoog, dat daarover nu eerst een bestuurlijk besluit gevraagd wordt voordat de businesscases inhoudelijk verder beoordeeld worden.

Beoogd resultaat

Duidelijkheid te verkrijgen over de haalbaarheid van de realisering van vervangende nieuwbouw voor de sporthal en de vmbo-school van het EHL op de locatie Marke-Zuid.

Kader

Wet op het voortgezet onderwijs;

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015;

Nota 2017-001854: College besluit d.d. 28-11-2017 en Besluit gemeenteraad krediet nieuwbouw EHL d.d. 20-12-2017.

Begroting 2018 (investering sporthal).

Argumenten voor en tegen

Voor scenario 2 "uitstel verdere realisatie":

- Er kan een heroverweging van de ambities plaatsvinden, omdat de geraamde investeringskosten ver boven de budgetten waarmee rekening wordt gehouden uitstijgen.
- Anno 2019 is er niet zonder meer een noodzaak om op grond van de wet en regelgeving vervangende nieuwbouw voor de school te bekostigen. In 2024-2025 is deze noodzaak er mogelijk wel indien het gebouw op Marke-Noord ook ingevolge de wet- en regelgeving voor vervangende nieuwbouw in aanmerking zou komen. Als twee gebouwen moeten worden vervangen is er geen sprake meer van leegstand, maar komt het EHL m2 oppervlakte te kort.
- Er kan tijd worden genomen om vanuit de integraliteit van het sportbeleid voor Deventer te komen tot een passende sportaccommodatie.
- Er kan ingespeeld worden op eventuele landelijke ontwikkelingen. Vanwege het advies van de VNG om de normbedragen voor scholenhuisvesting eenmalig met 40% op te hogen is het mogelijk dat de

landelijke politiek hier iets mee zal doen om gemeenten te compenseren.

- Het meest actuele leerlingenbestand van het EHL kan worden gehanteerd.

Tegen scenario 2 “uitstel verdere realisatie”:

- De huisvestings situatie van de leerlingen in het vmbo verbetert op korte termijn niet, hetgeen kan inhouden dat de weglek van leerlingen naar scholen in omliggende gemeenten geen halt wordt toegeroepen;
- In het huidige gebouw op de Marke-Zuid moet het EHL toch nog investeren om de veiligheid en gezondheid tijdelijk weer volledig op orde te krijgen.
- De ambitie en bereidheid van de gemeente om samen met het EHL de huisvesting voor de vmbo-leerlingen te verbeteren lijden nu schipbreuk door te hoge investeringskosten. Investeringskosten die in 2024-2025 per m2 wellicht nog hoger zullen zijn.
- Het gebruik van de Sporthal Keizerslanden kent nu al beperkingen (voor vakdocenten van het EHL) door een slechte akoestiek. Het is maar de vraag of er bij een langere voortzetting van het gebruik van de sporthal dure akoestische maatregelen achterwege kunnen blijven.
- Indien er op korte termijn geen nieuwbouw wordt gerealiseerd is noodzakelijk om voor sporthal Keizerslanden onderhoudsmaatregelen uit te voeren om de functionaliteit van het gebouw voor de komende vijf jaar te kunnen garanderen.
- Bij uitstel van nieuwbouw van de sporthal bestaat het risico dat de fiscale voordelen van SPUK/BOSA worden misgelopen, aangezien deze regelingen tot 2023 van toepassing zijn.

Extern draagvlak (partners)

Een besluit tot uitstel van de nieuwbouwplannen op de Marke-Zuid zal bij de school, de leerlingen, het personeel van de school en sporthal, het schoolbestuur en bij de sportverenigingen tot teleurstelling leiden.

Financiële consequenties

De financiële consequenties voor uitstel zijn in eerste instantie dat er middelen die voor de investeringen waren vrij gemaakt niet op korte termijn hoeven te worden ingezet.

Het langer gebruik van het schoolgebouw op de Marke-Zuid heeft vooral financiële consequenties voor de school c.q. het schoolbestuur. Aanpassing en onderhoud van een schoolgebouw is immers een verantwoordelijkheid voor de scholen. De gemeente is alleen aan zet in geval van bekostiging van noodzakelijke vervangende nieuwbouw.

Bij de sporthal zal mogelijk een beroep op de gemeente worden gedaan om de nodige akoestische maatregelen voor de laatste jaren van het gebruik van de sporthal te bekostigen. Er kunnen op dit moment daarvoor nog geen concrete bedragen worden genoemd.

Uitstel van de nieuwbouwplannen betekent dat we met het schoolbestuur en het Sportbedrijf op zoek moeten gaan naar een oplossing voor dekking van de aanvullende investeringsbedragen.

Aanpak/uitvoering

Het voorlopig besluit van het college om de nieuwbouw op de Marke-Zuid uit te stellen wordt voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de Raad. Daarna neemt het college een definitief besluit.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Nieuwbouw Marke-zuid EHL en sporthal		
Mededelingennr	2019-000577	Portef.houder	Weth. Rorink
Team	DEV-BLD	BenW-besluit d.d.:	16 april 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

De raad te informeren over de investeringsramingen die zijn ingediend voor de vervangende nieuwbouw van de vmbo-school van het Etty Hillesum en van de Sporthal Keizerslanden op de locatie Marke-Zuid. De door uw raad vastgestelde budgetten voor zowel de bouw van de school als voor de sporthal blijken ontoereikend te zijn om op dit moment de vervangende nieuwbouw te realiseren.

2. Kader

- Wet op het voortgezet onderwijs;
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015;
- Nota 2017-001854: College besluit d.d. 28-11-2017 en Besluit gemeenteraad krediet nieuwbouw EHL d.d. 20-12-2017.
- Begroting 2018 (investering sporthal).

3. Kern van de boodschap

Het college heeft de ambitie om te komen tot de realisatie van vervangende nieuwbouw voor het vmbo en de sporthal Keizerslanden. Vanwege een aantal ontwikkelingen in o.a. de bouwbranche, normering is een aanvullende budgetvraag ontstaan. Deze ontstane situatie wil het college graag met u delen om vervolgens te komen tot een vervolgaanpak. Het college legt haar voorlopige keuze om een pas op de plaats te maken aan uw Raad voor voor wensen en bedenkingen.

4. Nadere toelichting

In het najaar 2017 is door het college -na consultatie van de gemeenteraad- de keuze gemaakt om de vervangende nieuwbouw van de vmbo-school van het Etty Hillesum Lyceum (EHL) en de sporthal Keizerslanden gezamenlijk te realiseren op de locatie Marke-Zuid (Keurkampstraat/Ludgerstraat). Leidend voor deze keuze was een integrale ontwikkeling van enerzijds de wens tot nieuwbouw van het EHL en anderzijds de vervanging van de Sporthal Keizerslanden, waarin het gymnastiekonderwijs van het EHL zijn plek krijgt.

Businesscase EHL d.d. 12-2-2019

Uit de businesscase die door het schoolbestuur is ingediend, komt naar voren dat het door de Raad vastgestelde budget ad € 10,5 miljoen voor de nieuwbouw van de vmbo-school niet toereikend is. Gevraagd wordt dit budget met circa € 11,1 miljoen te verhogen.

De afspraak over het budget die in de zomer van 2017 tussen EHL en gemeente werd gemaakt was op basis van 2/3 deel (gemeente) en 1/3 deel EHL. In bedragen: gemeente € 10,5 miljoen + € 1,5 miljoen voor 2 gymzalen en EHL € 6 miljoen. De normvergoeding van de VNG gaf op dat moment aan dat een sober schoolgebouw voor circa € 10,5 miljoen kon worden gerealiseerd.

Na het genomen raadsbesluit in december 2017 heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, dat nu leidt tot een aanvullende budgetaanvraag:

- VNG advies om de achtergebleven normbedragen in de modelverordening eenmalig per 1 januari 2019 met 40% te verhogen.
- De opleving van de bouw na de crisisperiode leidt tot hoge bouwkosten die indexering van de in 2017 vastgestelde budgetten noodzakelijk maakt.
- Veranderde wet- en regelgeving m.b.t. duurzame gebouwen.

De businesscase is zonder het pakket aan bijlagen aan deze nota toegevoegd. De businesscase is inhoudelijk op hoofdlijnen beoordeeld en er is een externe second opinion opgevraagd. Uit deze second opinion blijkt dat er weliswaar een aantal posten is waarover verschillend kan worden gedacht, maar dat in dit stadium de businesscase wel een reëel beeld schetst van de te verwachten investeringskosten.

Bestuurlijk overleg d.d. 2 april 2019 met EHL en schoolbestuur

De portefeuillehouder onderwijs heeft de 2 mogelijke scenario's die hieronder volgen, besproken en toegelicht. Aan het EHL en het schoolbestuur is gevraagd wat de maximale investeringsbijdrage kan zijn om het verschil tussen budget en uitkomst businesscase te verkleinen en dit bedrag aan de gemeente door te geven. Van de kant van het schoolbestuur en school is inmiddels meegedeeld dat beiden geen mogelijkheden hebben om extra investeringen in de nieuwbouw te doen.

In het bestuurlijk overleg heeft EHL nog enkele onderwerpen ter sprake gesteld waarop wij hier kort ingaan:

- Aanvullende financiering kan via het EHL verlopen, waarbij de gemeente de kosten van afschrijving en rente aan het EHL vergoedt. Deze suggestie biedt geen oplossing. De gemeente heeft geen financieringsprobleem, maar een dekkingprobleem binnen de begroting.
- EHL is bezig leerlingenstromen anders in te delen waardoor de locatie Marke-Noord mogelijk eerder vrijkomt en door de gemeente kan worden ontwikkeld. Een bestendige beleidlijn van de gemeente staat niet toe dat al rekening wordt gehouden met geprognoseerde opbrengsten ter dekking van een financieringsvraagstuk.

Voor de nieuwbouw van het vmbo van Etty Hillesum Lyceum noemen wij hier 2 mogelijke scenario's:

1. Voldoen aan de vraag om het budget op te hogen met €11,1 miljoen.

De ambitie om de huisvestingssituatie in het vmbo van het EHL te verbeteren kan worden waargemaakt, indien de benodigde gelden kunnen worden gevonden. De realisatie van de school kan dan wellicht nog volgens de huidige planning verlopen. De school wordt dan naar verwachting opgeleverd in 2021. De ontwikkeling van de leerlingenaantallen in de businesscase laat zien dat omstreeks 2024 of 2025 de locatie Marke-Noord in zijn geheel kan worden afgestoten.

2. Het uitstellen van de verdere realisatie van de nieuwbouw.

Vanwege de leegstand bij het Etty Hillesum Lyceum is er op dit moment nog geen (wettelijke) verplichting voor de gemeente om vervangende nieuwbouw te realiseren. Deze verplichting komt er naar verwachting wel aan in de toekomst (jaar 2024/2025). Het uitstellen geeft de partijen tijd om te onderzoeken hoe en wanneer de benodigde gelden voor een toekomstbestendig schoolgebouw bijeengebracht kunnen worden.

Businesscase Sporthal de Marke Zuid (1e concept)

Recent is het eerste concept van de businesscase Sporthal de Marke Zuid voor beoordeling aangereikt. De businesscase is zonder het pakket aan bijlagen aan deze nota toegevoegd. Een inhoudelijke beoordeling heeft op hoofdlijnen plaats gevonden. Voor het opstellen van de businesscase is het uitgangspunt een toekomstgerichte flexibele sporthal met een levensduur van 40 jaar. Op basis van een in 2018 uitgevoerde verkenning naar behoefte aan (binnen)sportaccommodaties, is in de businesscase uitgegaan van een grotere sporthal dan waar de gemeenteraad bij vaststelling van het budget ad € 4,5 miljoen van uit ging.

Uit de conceptring blijkt dat het vastgestelde budget niet toereikend is voor een toekomstgerichte flexibele sporthal zoals die wordt geambieerd: investeringskosten van circa € 14,5 miljoen. Het verschil met het gestelde budget is hiermee circa € 10 miljoen.

Voor het door uw raad vastgestelde budget voor de sporthal geldt eveneens dat er sprake is van ontwikkelingen die leiden tot een aanvullende budgetvraag:

- De opleving van de bouw na de crisisperiode leidt tot hogere bouwkosten.
- De ambitie om te komen tot een flexibele sporthal die toegevoegde waarde heeft voor de sportverenigingen en het sportbeleid in Deventer.
- De door uw raad aangenomen moties rondom het bouwen van een duurzame sporthal.

Bestuurlijk overleg d.d. 2 april 2019 met Sportbedrijf Deventer

De portefeuillehouder sport heeft de 2 mogelijke scenario's die hieronder volgen, besproken en toegelicht. Het sportbedrijf heeft aangegeven te begrijpen dat de benodigde investering er niet zonder meer is c.q. gevonden zal worden. Als gekozen wordt een pas op de plaats te maken voor de nieuwbouw van de sporthal, dan wil het sportbedrijf Deventer graag participeren bij het formuleren van Deventer breed beleid, ambities en 'terugvalscenario's'. Het sportbedrijf wacht de komende besluitvorming af.

Ook voor de nieuwbouw van de sporthal op De Marke Zuid zien we 2 mogelijke scenario's:

1. Doorgaan met de realisatie van de nieuwe sporthal.

Dit betekent dat de gemeente of het budget voor de nieuwe sporthal dient op te hogen met circa €10,0 miljoen of dat er een sporthal gerealiseerd wordt welke niet tegemoet komt aan de behoeften en gestelde ambities, waarbij wordt opgemerkt dat ook een sobere variant niet kan worden uitgevoerd binnen de beschikbaar gestelde € 4,5 miljoen.

2. Het uitstellen van verdere realisatie van de nieuwe sporthal.

Dit scenario geeft de gemeente tijd om eerst het sportbeleid voor Deventer vorm te geven alvorens te bepalen en/of heroverwegen welke ambities passend zijn voor de nieuwe sporthal. Bij uitstel bestaat het risico dat de gemeente de fiscale voordelen van SPUK/BOSA misloopt.

Integraal voorstel

Voorgesteld wordt om voor zowel de school als de sporthal voorlopig te kiezen voor scenario 2, vanwege het ontbreken van de financiële middelen en het ontbreken van de (wettelijke) verplichting om deze gebouwen nu al te realiseren. Zowel voor de bouw van de school als voor de sporthal geldt dat het verschil tussen de geraamde investeringskosten en de beschikbare budgetten zodanig groot is dat het zetten van een pas op de plaats onvermijdelijk lijkt. Voor de school is op dit moment geen wettelijke verplichting tot vervangende nieuwbouw aanwezig gezien de omvang van de leegstand in de gebouwen van het EHL. Voor de sporthal geldt dat deze nog niet geheel is afgeschreven.

Over circa 5 jaar wordt dit vraagstuk anders. Dan hebben we mogelijk te maken met een tweede schoolgebouw op de Marke-noord (voorheen het Slatink) dat volgens de wet- en regelgeving voor de voorziening vervangende nieuwbouw in aanmerking komt. Indien zowel de Marke-Zuid als de Marke-Noord zijn afgeschreven dan is er naar verwachting geen sprake meer van leegstand, maar juist een tekort aan onderwijshuisvesting bij het Eddy Hillesum Lyceum. Dan heeft de gemeente de wettelijke verplichting om vervangende nieuwbouw te bekostigen. Ook hebben we dan te maken met een sporthal die geheel is afgeschreven.

Van belang is tevens dat door uitstel van zowel de realisatie van de school als de sporthal de beoogde integraliteit op één locatie aanwezig blijft. Bij het besluit tot keuze voor de locatie Marke-Zuid is juist aan de meerwaarde van integraliteit en gezamenlijke bouw veel aandacht besteed.

Aandachtspunten bij voorliggend voorstel

Bij voorliggend voorstel dient te worden opgemerkt dat de beoordeling van de businesscases slechts op hoofdlijnen is gedaan. De gepresenteerde extra investeringsvragen zijn dusdanig hoog, dat daarover nu eerst een bestuurlijk besluit gevraagd wordt voordat de businesscases inhoudelijk verder beoordeeld worden.

Argumenten voor scenario 2 “uitstel verdere realisatie”:

- Er kan een heroverweging van de ambities plaatsvinden, omdat de geraamde investeringskosten ver boven de budgetten waarmee rekening wordt gehouden uitstijgen.
- Anno 2019 is er niet zonder meer een noodzaak om op grond van de wet en regelgeving vervangende nieuwbouw voor de school te bekostigen. In 2024-2025 is deze noodzaak er mogelijk wel indien het gebouw op Marke-Noord ook ingevolge de wet- en regelgeving voor vervangende nieuwbouw in aanmerking zou komen. Als twee gebouwen moeten worden vervangen is er geen sprake meer van leegstand, maar komt het EHL m2 oppervlakte te kort.
- Er kan tijd worden genomen om vanuit de integraliteit van het sportbeleid voor Deventer te komen tot een passende sportaccommodatie.
- Er kan ingespeeld worden op eventuele landelijke ontwikkelingen. Vanwege het advies van de VNG om de normbedragen voor scholenhuisvesting eenmalig met 40% op te hogen is het mogelijk dat de landelijke politiek hier iets mee zal doen om gemeenten te compenseren.
- Het meest actuele leerlingenbestand van het EHL kan worden gehanteerd.

Argumenten tegen scenario 2 “uitstel verdere realisatie”:

- De huisvestingsituatie van de leerlingen in het vmbo verbetert op korte termijn niet, hetgeen kan inhouden dat de weglek van leerlingen naar scholen in omliggende gemeenten geen halt wordt toegeroepen;
- In het huidige gebouw op de Marke-Zuid moet het EHL toch nog investeren om de veiligheid en gezondheid tijdelijk weer volledig op orde te krijgen.
- De ambitie en bereidheid van de gemeente om samen met het EHL de huisvesting voor de vmbo-leerlingen te verbeteren lijden nu schipbreuk door te hoge investeringskosten. Investeringskosten die in 2024-2025 per m2 wellicht nog hoger zullen zijn.
- Het gebruik van de Sporthal Keizerslanden kent nu al beperkingen (voor vakdocenten van het EHL) door een slechte akoestiek. Het is maar de vraag of er bij een langere voortzetting van het gebruik van de sporthal dure akoestische maatregelen achterwege kunnen blijven.
- Indien er op korte termijn geen nieuwbouw wordt gerealiseerd is noodzakelijk om voor sporthal Keizerslanden onderhoudsmaatregelen uit te voeren om de functionaliteit van het gebouw voor de komende vijf jaar te kunnen garanderen.
- Bij uitstel van nieuwbouw van de sporthal bestaat het risico dat de fiscale voordelen van SPUK/BOSA worden misgelopen, aangezien deze regelingen tot 2023 van toepassing zijn.

Financiële consequenties

De financiële consequenties voor uitstel zijn in eerste instantie dat er middelen die voor de investeringen waren vrij gemaakt niet op korte termijn hoeven te worden ingezet.

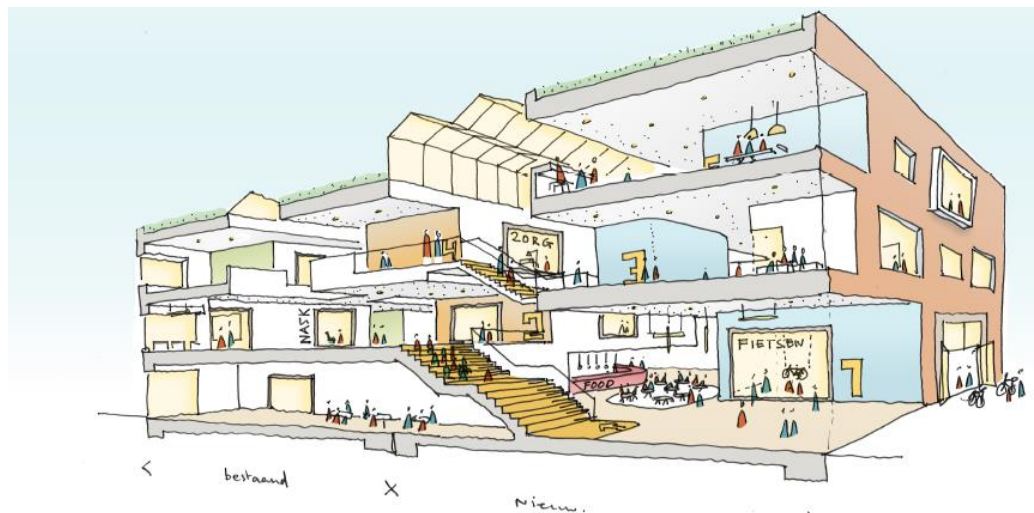
Het langer gebruik van het schoolgebouw op de Marke-Zuid heeft vooral financiële consequenties voor de school c.q. het schoolbestuur. Aanpassing en onderhoud van een schoolgebouw is immers een verantwoordelijkheid voor de scholen. De gemeente is alleen aan zet in geval van bekostiging van noodzakelijke vervangende nieuwbouw.

Bij de sporthal zal mogelijk een beroep op de gemeente worden gedaan om de nodige akoestische maatregelen voor de laatste jaren van het gebruik van de sporthal te bekostigen. Er kunnen op dit moment daarvoor nog geen concrete bedragen worden genoemd.

Uitstel van de nieuwbouwplannen betekent dat we met het schoolbestuur en het Sportbedrijf op zoek moeten gaan naar een oplossing voor dekking van de aanvullende investeringsbedragen.

Aanpak

Ons voorlopig besluit om de nieuwbouw op de Marke-Zuid uit te stellen wordt voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan uw Raad. Daarna wordt een definitief besluit genomen.



Businesscase Ety Hillesum Deventer

De Marke Zuid

VERTROUWLIJK

Opdrachtgever
Carmel

Referentienummer
918130/20190211MM01

Samenstelling
Rinske van Reijen
Edwin Knol

Status
Definitief

Zwolle, 12 februari 2019

Inhoud

1	Aanleiding	3
2	Uitwerking Structuurontwerp.....	4
2.1	Structuurontwerp	4
2.2	Kwaliteit.....	6
3	Kosten.....	7
3.1	Verschil	9
3.2	Oplossingsrichtingen.....	9
3.3	Verzoek	10
4	Tijd.....	11



1 Aanleiding

Het Eetty Hillesum Lyceum (EHL) te Deventer is een brede scholengemeenschap in het voortgezet onderwijs en biedt onderwijs aan circa 5.300 leerlingen. Op een vijftal locaties wordt door 520 medewerkers een gevarieerd onderwijspalet aangeboden. Naast praktijkonderwijs, VMBO basiskader- mavo, havo, atheneum en gymnasium zijn er leerroutes geïnspireerd door vrijeschoolonderwijs, duurzaamheid (ecolyceum) en is er een tweetalig atheneum. De sector VMBO van EHL, locatie De Marke Zuid is onderwijskundig in ontwikkeling. De sector VMBO van het EHL heeft gekozen voor een leerlinggericht onderwijsconcept. Organisatorisch worden de leerlingen (zoveel mogelijk) ingedeeld in verticale teams en krijgen de leerlingen les in hun eigen domein. De huidige huisvesting van De Marke Zuid, welke dateert uit de 70-er jaren, is een traditionele school met gangen en (praktijk)lokalen. De huisvesting vormt een blokkade voor de gewenste onderwijskundige vernieuwing. Het gebouw is zowel technisch als functioneel niet meer passend te maken.

De school bevindt zich in een onderwijskundige en organisatorische overgangsfase en wil het gekozen onderwijsconcept doorzetten in vervangende nieuwe huisvesting. Om de leerlingen de faciliteiten te bieden volgens het toekomstgerichte onderwijsconcept heeft het EHL samen met de gemeente Deventer besloten om een nieuwe school te gaan bouwen waarbij de kader- en basisberoepsgerichte leerweg integraal op één locatie wordt gehuisvest. Op dit moment zijn de opleidingen van het VMBO verspreid over twee locaties. In december 2017 besloot het college van B&W een bouwkrediet beschikbaar te stellen om het VMBO-gebouw op de huidige locatie te vervangen door nieuwbouw.

Projectscope

De te realiseren nieuwbouw moet plaats bieden aan circa 840 VMBO beroepsgerichte leerlingen van de leerjaren 1 tot en met 4. Aan de hand van de leerlingenprognoses is berekend dat het bvo voor het nieuwe beroepsgerichte VMBO 9.028 m² zal zijn.

Het budget is gebaseerd op de VNG-vergoeding 2017 en wordt vanuit de school aangevuld met een eigen bijdrage. Het budget vanuit de gemeente bedraagt op dit moment € 10.500.000,- inclusief btw en de bijdrage vanuit de school € 3.500.000,- inclusief btw. Daarnaast vanuit de school is voor de sloopkosten € 500.000,- inclusief btw en voor de inrichting en de afschrijving boekwaarde nog beide € 1.000.000,- beschikbaar. In totaal is dus € 6.000.000 inclusief btw beschikbaar gesteld vanuit de school.

Voor de twee zaaldelen sport is een budget van € 1.500.000 inclusief btw beschikbaar.

Toekomstbestendige huisvesting voor het VMBO van het EHL, waarbij:

- door het bundelen van de beroepsgerichte opleidingen op één locatie een sterk beroepsgericht VMBO ontstaat (leerjaren 1 tot en met 4);
- één locatie ontstaat waar plaats is voor gedifferentieerd en gevarieerd leren, waardoor plek is voor ontwikkelen van ieders talent, voor persoonlijke ontwikkeling en waar leerlingen voldoende zelfkennis ontwikkelen om startbekwaam verder te gaan;
- leerlingen, medewerkers, werkveld en buurt elkaar in toenemende mate ontmoeten. Waar - met een open houding naar buiten - samenwerking tussen onderwijs en werkveld vanzelfsprekend is;
- het gebouw toekomstbestendig is: multifunctioneel en flexibel;
- leerlingen zich thuis voelen in een veilige leeromgeving, waar aandacht is voor kleinschaligheid en waar relaties belangrijk zijn.



2 Uitwerking Structuurontwerp

Om te komen tot een heldere businesscase heeft ICSadviseurs samen met EHL een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen opgesteld en zijn de technische kaders vastgesteld. Vervolgens is een ontwerpteam geselecteerd welke in eerste instantie de opdracht heeft gekregen om een Structuurontwerp uit te werken.

Het ontwerpteam bestaat uit:

- Architect: BDG architecten te Zwolle
- Adviseur installaties: Dijkoraad Ingenieursbureau te Deventer
- Adviseur constructies: Schreuders bouwtechniek bv te Hengelo.

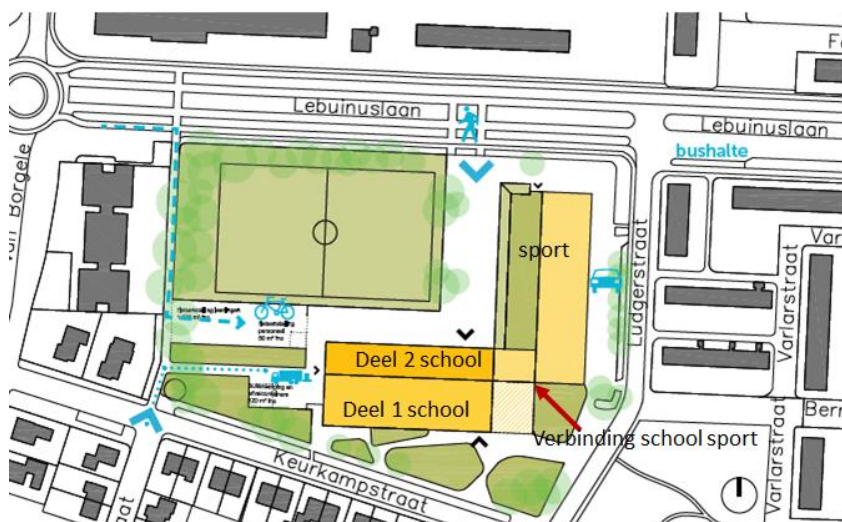
Gelet op de hoogte van het beschikbare budget en de huidige markt is het ontwerpteam hierbij uitgedaagd om ook de mogelijkheden van de huidige bebouwing te onderzoeken.

Sport

Voor nu is besloten in overleg met de gemeente, om de ontwikkeling van de sportvoorziening los te koppelen van de ontwikkeling van de school. Wel hebben de adviseurs een eerste verkenning gedaan voor om synergie in ruimtegebruik tussen de school en de sporthal mogelijk te maken.

2.1 Structuurontwerp

Bij de indeling van het plangebied is het hergebruik van de constructie een belangrijk onderdeel. Hierdoor wordt de positie van de school al bepaald. Deel 1 van de school is het deel waarvan de constructie wordt hergebruikt en deel 2 is volledig nieuwbouw. De positie van de sport hoeft niet per definitie op de huidige praktijklokalen plaats te vinden. Wel zijn wij in het functioneel ontwerp op zoek gegaan naar een verbinding met sport. Een goede kans voor een verbinding is de eerste verdieping ter plaatse van de aula. Hierdoor blijft de positie van sport op de huidige praktijkruimten een goede positie.



Figuur 1: nieuwe situatie

In de basis van het ontwerp zijn de praktijkvakken op de begane grond gepositioneerd. Op de verdiepingen bevinden zich onder andere de theorielokalen en kantine.

plattegrond
schaal 1:300



begane grond
onderwijs 3000 m2 BVO
uitbreiding 500 m2 BVO

Figuur 2: Begane grond met de beroepswerelden Techniek (linksboven), D&P (rood), E&O (linksonder) en de Science zone (paars). De grijze ruimten zijn de voorraadruimten, deze vormen onderdeel van de logistieke straat. De begane grond is tevens gekoppeld aan sport (oranje). De gele ruimten zijn onderwijsondersteunende ruimten (conciërge, administratie, etc.). Tevens wordt rekening gehouden met een uitbreiding van circa 430 m2 bvo.

plattegrond
schaal 1:300



1e verdieping
onderwijs 2770 m2 BVO

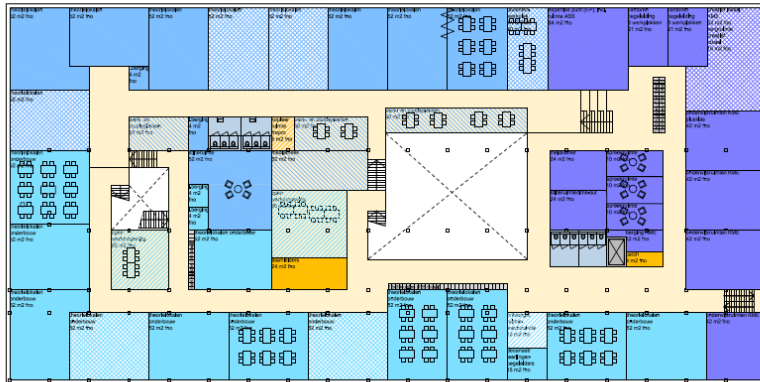
6624_Ety Hillesum Lyceum_Deventer | SO | 17-01-2019

10

bdg architecten

Figuur 3: Eerste verdieping met de aula en de beroepswerelden HBR (oranje), Z&W (paarse deel links) en Creatief (paarse deel onder). En de mogelijke verbinding met sport (rechts boven)





2e verdieping

onderwijs 2820 m2 BVO

6624_Etly Hillesum Lyceum_Deventer | SO | 17-01-2019

11

bdg architecten

Figuur 4: Tweede verdieping met het KME-cluster rechts gepositioneerd en links de AVO-onderbouwlokalen en faciliteiten

Om de nieuwbouw te realiseren dient het huidige gebouw te worden vrijgemaakt van onderwijs-activiteiten. Hierbij zijn twee scenario's denkbaar:

- 1) Volledige tijdelijke huisvesting:
In dit scenario wordt de school in haar geheel op een andere locatie ondergebracht. Voordeel hiervan is dat de bouw van de school en de sportvoorziening in één fase kan worden uitgevoerd. Nadelen zijn de extra kosten voor tijdelijke huisvesting en verhuizing.
- 2) Gefaseerde uitvoering:
Het alternatief is een gefaseerde uitvoering. In dit scenario wordt eerst de school gerealiseerd en aansluitend de sportvoorziening. Voordeel van dit scenario is dat de praktijkvakken op de huidige locatie kunnen blijven (veelal de grootste post aan verhuiskosten). Nadelen zijn: er moet tijdelijke huisvesting voor de theorievakken worden gezocht en er volgt een gefaseerde uitvoering (school en sport na elkaar). Het is belangrijk om dit punt met de gemeente/het sportbedrijf af te stemmen.

In de volgende fase dient een verdieping op het faseringsplan plaats te vinden. Mogelijke denkrichting voor het beperken van de tijdelijke huisvesting is het onderbrengen van de theorievakken op De Marke Noord.

2.2 Kwaliteit

Uitgangspunt voor de plannen is een eigentijds inspirerend gebouw wat goed te exploiteren is en welke voldoet aan het huidige bouwbesluit en de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) welke per 1 januari 2020 verplicht zijn. Om te komen tot het meest passende installatieconcept zijn meerdere varianten onderzocht waarbij rekening is gehouden met comfort, investeringskosten en exploitatiekosten.

Bij alle concepten is het gebruik van PV-panelen (nog) niet meegenomen. Dit is wel een optie om de energievraag nog meer te compenseren.



3 Kosten

Op basis van het vervaardigde Structuurontwerp zijn de geraamde bouwkosten vertaald naar onderstaande investeringsraming. Hierbij zijn de kosten voor het Structuurontwerp met hergebruik van het bestaande casco en een variant volledige nieuwbouw afgezet tegenover het beschikbare budget. De investeringsraming is opgebouwd uit een deel Gebouw (blauw) en een deel Inrichting (oranje).

Structuurontwerp			
Kosten / budgetten (NEN 2699) (in euro, incl btw)	Beschikbaar budget	Hergebruik	Volledige nieuwbouw
Kosten			
A Sloopkosten	€ 453.734	€ 1.036.365	€ 1.036.365
B Asbest (stelpost)	pm	€ 400.000	€ 400.000
C Tijdelijke huisvesting	pm	€ 500.000	€ 500.000
D Bouwkosten	€ 11.340.000	€ 16.637.968	€ 18.192.072
E Inrichtingskosten	excl	excl	excl
F Bijkomende kosten	€ 2.706.266	€ 3.051.386	€ 3.087.131
G Belastingen	inc.	incl	incl
H Afschrijvingskosten	excl	excl	excl
Totaal kosten	€ 14.500.000	€ 21.625.719	€ 23.215.568
Indexering einde werk	pm	€ 3.957.373	€ 4.288.484
Totaal kosten		€ 25.583.092	€ 27.504.052
Budgetten			
1 Bijdrage gemeente	€ 10.500.000	€ 10.500.000	€ 10.500.000
2 Bijdrage schoolbestuur	€ 3.500.000	€ 3.500.000	€ 3.500.000
3 Tijdelijke huisvesting	pm	pm	pm
4 Faseringskosten	pm	pm	pm
5 Verhuiskosten	pm	pm	pm
6 Inrichting	excl	excl	excl
7 Sloopkosten	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000
8 Asbest	pm	pm	pm
9 Afschrijvingskosten	excl	excl	excl
10 Indexering einde werk	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal budget	€ 14.500.000	€ 14.500.000	€ 14.500.000
Prognose kosten – budget	€ 0	-€ 11.083.092	-€ 13.004.052



Structuurontwerp			
Kosten / budgetten (NEN 2699) (in euro, incl btw)	Beschikbaar budget	Hergebruik	Volledige nieuwbouw
Kosten			
E Inrichtingskosten	€ 1.000.000	€ 3.503.636	€ 3.503.636
H Afschrijvingskosten	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Totaal kosten	€ 2.000.000	€ 4.503.636	€ 4.503.636
Budgetten			
6 Inrichting	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
9 Afschrijvingskosten	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Totaal budget	€ 2.000.000	€ 2.000.000	€ 2.000.000
Prognose kosten – budget	€ 0	-€ 2.503.636	-€ 2.503.636
Totale investering			
Prognose kosten – budget	€ 0	-€ 13.586.728	-€ 15.507.688

Hierbij zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil heden en met een prognose geïndexeerd bouwkosten naar einde werk (uitgangspunt nu is 2,5 jaar en 8% per jaar).
- Het budget is exclusief sportvoorziening.
- Uitgangspunt is dat de school en sporthal niet in één fase hoeven te worden gerealiseerd.
- Voor het bepalen van de kosten voor het verwijderen van asbest is een post à € 400.000,- inclusief btw meegenomen. In de volgende fase dient hier nader onderzoek naar plaats te vinden.
- Het huidige sportveld blijft gehandhaafd.
- In de budgetten is geen rekening gehouden met eventuele subsidies

Naast voornoemde kosten worden de kosten voor inrichting en verhuizing geraamd op € 3.503.636,-.

Het EHL investeert mee: vereist kwaliteitsniveau hoger dan bouwbesluitniveau

Het EHL heeft aangegeven in totaal € 6 miljoen inclusief btw. (€ 3,5 mio bouwkosten, 1 mio afschrijving, 1 mio inrichting en 0,5 sloopkosten) bij te dragen aan de huisvesting. In de formele taakverdeling en verantwoordelijkheden ligt de verplichting voor onderwijshuisvesting (nieuwbouw, uitbreiding, vervanging) geheel aan de zijde van de gemeente welke dient te voldoen aan de wet- en regelgeving en een hierbij gebruikelijke kwaliteit. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud, de exploitatie en functionele aanpassingen. Zij kan extra investeringen doen die leiden tot lagere energie-/schoonmaak- en/of onderhoudslasten en dus tot een extra kwaliteitsniveau die deze extra investering bovenop bouwbesluitniveau rechtvaardigt. De € 3,5 miljoen bouwkosten door Carmel mag dus niet onderdeel zijn van de dekking van een gebouw op bouwbesluitniveau.



3.1 Verschil

Het verschil van de totale kosten (stichtingskosten en inrichtingskosten) en het beschikbaar budget bedraagt € 15.507.688 inclusief btw. op basis van een volledige nieuwbouw en € 13.586.728 inclusief btw. met het hergebruik van de constructie.

Het verschil tussen beschikbaar budget en de kosten (stichtingskosten) geraamd op basis van het Structuurontwerp bedraagt € 13.004.052 inclusief btw. op basis van een volledige nieuwbouw en € 11.083.092 inclusief btw. met het hergebruik van de constructie. Dit verschil is als volgt te verklaren:

- De gemeente Deventer hanteert in eerdere correspondentie investeringsbedragen conform de VNG modelverordening, € 10,5 miljoen inclusief btw. voor de school. Echter, in het bericht van 21 november 2017 aan haar leden geeft de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) aan dat gemeenten er rekening mee moeten houden dat de normen zijn achtergebleven bij de bouwkosten. Zij stelt dat de bouw van een school niet kan worden bekostigd op basis van de normbedragen. Inmiddels is door de VNG het advies gegeven de investeringsbedragen met ten minste 40% te verhogen. Ook wordt gewerkt aan een herziening van de systematiek.

Achtergrond van het achterblijven van de normkosten is onder meer gelegen in:

- De normbedragen zijn gerelateerd aan het aan het gemeentefonds toegevoegde budget voor onderwijshuisvesting. De bedragen zijn gebaseerd op uit 1985 stammende onderleggers die gericht zijn op het realiseren van een gebouw dat voldoet aan de destijds geldende minimale wettelijke eisen zoals vastgelegd in het bouwbesluit. De bedragen zijn sinds 1985 alleen jaarlijks geïndexeerd, ze zijn niet aangepast aan wijzigende regelgeving of aanscherpingen in het bouwbesluit;
 - Inmiddels zijn verschillende malen in het bouwbesluit (met name in 2012 en 2015) aanscherpingen opgenomen in de minimale wettelijke eisen. Zo zijn de minimale eisen die gelden voor onder andere het binnenklimaat en de energieprestatie flink verhoogd. De hiermee gepaard gaande kostenstijging is niet verwerkt in de normvergoeding;
 - De verhoging van de btw in 2012 (van 19% naar 21%) heeft niet geleid tot bijstelling van de normvergoeding;
 - De normvergoeding houdt geen rekeningen met Tijdelijke huisvesting, paalfundering, asbestsanering, sloopkosten en loon en prijsstijging (indexering).
- Met de verplichting per 1 januari 2020 om minimaal te voldoen aan BENG is in de normkosten nog geen rekening gehouden, maar dit geldt wel als wettelijk kader bij realisatie. Gemiddeld stijgen de bouwkosten met 14% door invoering van BENG;

Verklaring verschil kosten versus budget (incl btw)	
Verhoging VNG norm 40%	€ 4.200.000
Kosten BENG 14% bouwkosten	€ 2.546.890
Tijdelijke huisvesting	€ 500.000
Paalfundering	€ 411.036
Asbestsanering	€ 400.000
Sloopkosten	€ 1.036.365
Prijsstijging	€ 4.288.484
Totaal verschil kosten - budget	€ 13.382.776

Oplossingsrichtingen

- Door de school is met het hergebruik van de constructie al een oplossing bedacht á € 1,5 miljoen.



- Met het realiseren van een ongedeeld VMBO ziet het EHL mogelijkheden om op termijn de locatie Marke Noord vervroegd af stoten en daarmee terug te geven aan de gemeente.
- Subsidiemogelijkheden. In het kader van duurzaamheid zijn er o.a. mogelijkheden ten behoeve van zonnepanelen. In het vervolg van het ontwerp dienen deze mogelijkheden nader onderzocht te worden. Tegelijk moet hierbij opgemerkt worden dat het veelal gaat om exploitatie-subsidies; subsidies die in een periode van een aantal jaren worden uitbetaald. Note hierbij is dat Carmel in het kader van duurzaamheid al een extra bijdrage levert om zo haar eigen exploitatiekosten te verlagen.

3.2 Verzoek

In voorliggende rapport is een tekort van circa 11,1 miljoen inclusief btw geprognostiseerd voor de variant waarbij de bestaande constructie blijft gehandhaafd. Dit is inclusief een prognose toekomstige marktwerking waarbij in de huidige markt nog een stijging van 7 - 10 % wordt voorzien. Hierbij is het tekort al met ca. 1,9 miljoen inclusief btw gereduceerd door het hergebruik van de bestaande constructie.

Op basis hiervan is het verzoek aan de gemeente Deventer om aanvullende middelen beschikbaar te stellen ten behoeve van de nieuwbouw.



4 Tijd

In onderstaand overzicht is de planning op hoofdlijnen weergegeven. Hierbij is in stap 2 een aantal maanden meegenomen voor de behandeling van de businesscase. Indien deze periode versneld kan worden heeft dit uiteraard een positief effect op de volledige doorlooptijd.

Fase	Planning
1. Structuurontwerp	november 2018 - februari 2019
2. Behandeling businesscase	februari 2019 - juli 2019
3. Voorontwerp	juli 2019 - november 2019
4. Definitief ontwerp	november 2019 - maart 2020
5. Technisch ontwerp	maart 2020 - juni 2020
6. Prijs- en contractvorming	juni 2020 - september 2020
7. Uitvoering - Uitvoeringsgereed ontwerp	oktober 2020 - november 2020
8. Uitvoering - Directievoering	december 2020 - april 2022
9. Oplevering	mei 2022

Uitgangs- en aandachtspunten bij deze planning:

1. Aanbestedingsstrategie/bouworganisatievorm: Traditioneel. Uitgangspunt van deze vorm is dat ontwerp, uitvoering en onderhoud achtereenvolgens gescheiden worden aanbesteed aan verschillende marktpartijen.
2. In de planning is uitgegaan van een reële doorlooptijd passend bij de typologie en omvang van het project. In de planning is echter geen rekening gehouden met bezwaren, archeologische vondsten, milieu, ophoud locatiekeuze en extreem onwerkbaar weer. Voor besluitvorming is een periode van 2,5 week opgenomen. Afkeuring van plannen, begrotingen en overschrijdingen leiden direct tot vertragingen.
3. Uitgangspunt is dat de nieuwe huisvesting een bestemmingsplanwijziging dient te doorlopen. Voor de doorloop van deze procedure is in de planning uitgegaan van de wettelijke termijnen. In de planning is *geen* rekening gehouden met bezwaren (een bezwaar bij de Raad van State heeft een gemiddelde doorlooptijd van 1 jaar).
4. Uitgangspunt is dat de sportvoorziening wordt gerealiseerd zodra de nieuwbouw van de school gereed is.



MEMO

Onderwerp : Beoordeling businesscase vernieuwbouw Etty Hillesum Deventer (De Marke Zuid) d.d. 12 februari 2019
Datum : 14 maart 2019
Aan : PHO Onderwijs d.d. 18 maart 2019
Cc :
Van : Menno Baten en Henk de Graaff
Bijlagen : Second opinion door SBM (CONCEPT d.d. 11 maart 2019);

Context

Op 13 februari jl. heeft het Etty Hillesum Lyceum haar businesscase voor de vernieuwbouw op De Marke Zuid in een informeel bestuurlijk overleg op hoofdlijnen toegelicht.

Vervolgens is de businesscase voor formele beoordeling voorgelegd aan de gemeente.

In de oplegnotitie bij de businesscase wordt aangegeven dat:

1. het tekort op bouwkosten circa €11 miljoen (hergebruik) tot € 14,5 miljoen (nieuwbouw) bedraagt (bedragen incl. BTW).
2. het tekort op de inrichtingskosten en afschrijvingskosten bedraagt in zowel de hergebruikvariant als nieuwbouwvariant circa € 2,5 miljoen (incl. BTW).

In de oplegnotitie bij de businesscase wordt gemeente Deventer gevraagd haar toegezegde bijdrage van €10,5 miljoen (incl. BTW) te verhogen met €11,1 miljoen (incl. BTW). Hoewel niet duidelijk verwoord in de oplegnotitie is Stichting Carmel bereid het tekort op de inrichtingskosten en afschrijvingskosten, zijnde circa € 2,5 miljoen, voor haar rekening te nemen. (bron: telefonisch contact met ICS d.d. 13/3. Wellicht goed deze bevestiging nog schriftelijk te laten bevestigen door ICS/Carmel)

Onderstaand gaan we inhoudelijk in op de aangeboden businesscase en het verzoek om voor aanvullend budget.

Leeswijzer memo

1. Eerst wordt uitgebreid ingegaan op de context waarin de gemeente en EHL samen kwamen tot een goedkeuring voor vervangende nieuwbouw van het gebouw op de Marke-zuid, terwijl daar op grond van de aanwezig vierkante meters van het totale EHL geen verplichting voortkomend uit de wet- en regelgeving aan ten grondslag lag.
2. In paragraaf 2 worden de conclusie uit de gevraagde 2nd opinion op de investeringsraming weergegeven. Het rapport van de volledige 2nd opinion is bijgevoegd.
3. Het berekende tekort op de bouwkosten belooft tussen de € 11 en € 14,5 miljoen (incl. BTW) (o.b.v. businesscase en 2nd opinion) . Wat de varianten zijn, leest u in paragraaf 3.
4. Bij 4 wordt ingegaan op de eventuele extra's.
5. In de businesscase wordt uitgegaan van een volgtijdige bouw. Eerst de school en dan de sporthal. De consequenties voor sport zijn in paragraaf 5 uitgeschreven.
6. In deze paragraaf wordt een aantal scenario's geschetst die mogelijkerwijs besproken kunnen worden in het bestuurlijk overleg dat op 2 april staat gepland. In het overleg op 2 april zullen evenwel nog geen bedragen worden genoemd.

Inhoudelijk toetsing

1. Basisafspraken / wettelijke verplichtingen voortraject

Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze reactie is de ingediende businesscase door adviesbureau ICS-Adviseurs, dat door het schoolbestuur (hierna: Carmel) is ingehuurd om hen in het traject van de vervangende nieuwbouw van de vmbo-school Marke-zuid te begeleiden. De businesscase gaat uit van een tekort op de bouwkosten van circa € 13 miljoen (incl. BTW) in geval van volledige nieuwbouw en van circa € 11,1 miljoen incl. BTW in geval van hergebruik. De bijdrage van Carmel in de

bouwkosten bedraagt in de businesscase in beide gevallen € 4,0 miljoen incl. BTW (in plaats van aanvankelijk € 7,5 miljoen en later € 6,0 miljoen).

In de businesscase is verder aangegeven dat de bijdrage van Carmel in de inrichting- en afschrijvingskosten € 2,0 miljoen bedraagt. Het tekort op die kosten is nu geraamd op circa € 2,5 miljoen. Carmel is bereid dit geraamde tekort voor haar rekening te nemen.

Geen aanspraak op vervangende nieuwbouw i.v.m. grote leegstand

In de periode 2010 – 2017 is veel te doen geweest over de slechte huisvesting van het vmbo-onderwijs van het EHL. Als al werd gedacht aan vervangende nieuwbouw voor de Marke-zuid dan liep dit steeds weer stuk op het feit dat EHL met 6 gebouwen in die jaren een gemiddelde leegstand had van circa 15.000 m². Daarmee bestond immers geen noodzaak om voor de Marke-zuid nieuwbouw toe te staan. Binnen de leegstand van het EHL was het immers mogelijk de leegstaande m² te benutten en geschikt te maken voor het vmbo-onderwijs.

Intentieovereenkomst Carmel en gemeente

In november 2013 is een intentieovereenkomst afgesloten tussen Carmel en gemeente. Aanleiding was de landelijke uitname uit het gemeentefonds van de zogenoemde BUMA-gelden. Eén van de belangrijkste overwegingen uit de intentieovereenkomst met betrekking tot de huisvesting Marke-zuid was als volgt geformuleerd: *“Overwegende dat: 4. De gemeente en het schoolbestuur de huisvesting van het EHL voor wat betreft het vmbo betreft als een knelpunt ervaren, gezien de omvang en de staat van de huidige gebouwen”*.

Door deze overweging erkende de gemeente dat een verbetering van de huisvestingsproblematiek van het vmbo ernstig werd belemmerd door de grote leegstand van circa 15.000 m² bij het EHL. Zoals uit de tekst van de overeenkomst blijkt werd anno 2013 eerst onderzocht of volledige doordecentralisatie van gelden soelaas zou bieden voor een verbetering in de huisvesting van het vmbo, waarbij Carmel bereid zou zijn de volledige BUMA-gelden in te zetten voor de huisvesting van het EHL in Deventer.

De context van de toekenning van vervangende nieuwbouw

Nadat uitvoerig onderzoek naar doordecentralisatie had plaatsgevonden bleek dat dit geen oplossing bood voor een verbetering van de huisvesting van het vmbo is door de gemeente gekeken welke ruimte er binnen het budget onderwijshuisvesting was om hierin te investeren. Dit kwam neer op € 7,5 miljoen. EHL gaf aan zelf ook € 7,5 miljoen te kunnen investeren. Op dat moment was bekend dat het sobere normbedrag voor nieuwbouw van een vmbo-school van circa 9000 m² € 12 miljoen bedroeg. Om te komen tot een goed schoolgebouw dat voldeed aan de nieuwste wettelijke normen werd maximaal uitgegaan van een bedrag van 18 miljoen. Op basis van een advies van M3V werd ervan uitgegaan dat de waarheid misschien ergens in het midden zou liggen, te weten op circa € 15 miljoen. Met elk € 7,5 miljoen (gemeente en Carmel) was € 15 miljoen gedekt.

In 2017 bleek uit bestuurlijk overleg dat Carmel er toch vanuit ging dat het gebouw minimaal € 18 miljoen, misschien wel € 20 miljoen zou gaan kosten. Bovendien gaf Carmel aan geen € 7,5 miljoen, maar € 6 miljoen te kunnen investeren in verband met een aantal kosten die tevens gemaakt moesten worden te komen tot nieuwbouw. Gesproken werd over afschrijvingskosten op het bestaande gebouw van circa € 1,5 miljoen.

In het bestuurlijk overleg van 30 juni 2017 werd afgesproken dat de gemeente € 12 miljoen (inclusief 2 gymzalen) zou investeren en Carmel € 6 miljoen. De € 6 miljoen extra zou ervoor zorgen dat het gebouw aan alle nieuwe wettelijke vereisten kon voldoen. Daarmee leek de vervangende nieuwbouw opnieuw gedekt tot € 18 miljoen.

Omdat de gemeente de raad moest uitleggen waarom de gemeente van € 7,5 naar € 12 miljoen ging, werd aan Carmel gevraagd uit te leggen dat er nog wel degelijk € 7,5 miljoen werd geïnvesteerd, maar dat € 6 miljoen haar bijdrage kon zijn aan de bouw (nu is dat € 3,5 mln. e-En voor sloop € 0,5 mln.). Deze onderbouwing werd op 1 september 2018 van Carmel ontvangen, met daarin de toezegging € 6 miljoen aan de nieuwbouw bij te dragen. Deze nadere onderbouwing is een belangrijk document geweest voor de kredietaanvraag van € 12 miljoen bij de gemeenteraad die daarmee uiteindelijk heeft ingestemd.

Mag een schoolbestuur investeren in nieuwbouw?

In verband met het feit zoals in de vorige paragrafen is uitgelegd dat de noodzaak van vervangende nieuwbouw niet zonder meer aanwezig was, is van gemeentezijde steeds uiterst terughoudend omgegaan met het beschikbaar stellen van middelen en werd op Carmel een nadrukkelijk beroep gedaan om mee te investeren.

We begrijpen het formele standpunt van ICS dat de gemeente verantwoordelijk is voor de bekostiging van vervangende nieuwbouw en niet het schoolbestuur. In bijlage 7 bij de businesscase gaat ICS hierop in met een brief van 19 oktober 2018 aan het schoolbestuur. Het standpunt dat in de Wet op het voortgezet onderwijs is aangegeven dat een schoolbestuur van een vo-school alleen mag investeren indien de investering zich laat terugverdienen in een lagere exploitatie gaat te ver en is afkomstig uit de Wet op het primair onderwijs, die hier niet van toepassing is.

De regels voor het voortgezet onderwijs m.b.t. investeren in stenen:

Op dit moment is er nog sprake van een **investeringsverbod** voor scholen. In het po mag enkel geïnvesteerd worden in aanvullende aanpassingen welke in ieder geval buiten het bereik van het Bouwbesluit liggen. In het vo is de beperking minder groot maar geldt nog steeds dat alleen een overschot op de verstrekte bedragen voor personeels- en exploitatiekosten mag worden geïnvesteerd in 'stenen'. De beperking niet geldt voor privévermogen of reserves die zijn opgebouwd vóór 1 augustus 2017.

Voorlopige conclusie m.b.t. basisafspraken / wettelijke verplichtingen voortraject

- De ingediende businesscase houdt op geen enkele manier rekening met het feit dat de afspraken over het budget in feite uitgaan van sober schoolgebouw bekostigt volgens de VNG-norm door de gemeente en een schoolgebouw dat voldoet aan alle nieuwe eisen waarbij alle extra's worden bekostigd door het schoolbestuur.
- Door de bijdrage van Carmel in de bouwkosten terug te brengen van € 6 miljoen tot € 3,5 miljoen (en € 0,5 miljoen voor sloopkosten) wordt geen recht meer gedaan aan de afspraken gemaakt in het bestuurlijk overleg van 30 juni 2017 en aan de door het college ingediende kredietaanvraag bij de gemeenteraad.
- De vraag doemt op of het gezien het gevraagde bedrag van ruim € 11 of € 13 miljoen extra voor de bouwkosten het nog wel de moeite loont om in 2022 een nieuw schoolgebouw te hebben. Misschien is 2024 – 2025 een beter moment om een aanvraag voor vervangende nieuwbouw van Marke-zuid én Marke-noord opnieuw te beoordelen.

2. Zijn de berekeningen realistisch (kloppen de getallen, percentages en aannames)

Om de bovenstaande vragen goed te kunnen beantwoorden is een second opinion gevraagd aan SBM. De concept rapportage d.d. 11 maart van SBM is als bijlage bij dit memorandum gevoegd. De conclusie van SBM is dat er weliswaar een aantal punten is waarover verschillend kan worden gedacht en dat er wel opties voor vermindering van de investeringsbedragen mogelijk zijn.

Kijkend naar de tabel die op bladzijde 9-10 van het rapport van SBM is opgenomen en de door ICS beoogde indexering buiten beschouwing wordt gelaten dan liggen de ICS-ramingen voor hergebruik of volledige nieuwbouw ongeveer € 1 miljoen uit elkaar. Daarbij moet worden opgemerkt dat een aantal kostenposten niet door SBM kan worden beoordeeld omdat de businesscase daar onvoldoende informatie over geeft. Dit geeft SBM aanleiding te concluderen dat er met een onderlinge afwijking van 4-5% in het prille planstadium is beoogd een reëel beeld te schetsen van de te verwachten investeringskosten.

Conclusies uit second opinion:

- Niemand heeft een glazen bol, maar de aannames die ICS in de businesscase heeft gedaan voor indexering zijn wel heel ruim genomen (circa 25% tot einde werk). De aanname van SBM om van 12% prijsstijging uit te gaan lijkt meer redelijk.
- De berekende investeringsbedragen liggen na vergelijking van de uitkomsten van ICS en SBM niet zodanig ver uit elkaar dat gesteld kan worden dat ICS in de businesscase extreem hoog heeft ingezet.

- ICS en EHL moeten wel nog nadrukkelijk worden gewezen op het verschil van inzicht dat uit de second opinion naar voren komt over het al dan niet goedkoper zijn van hergebruik van het bestaande casco. In de businesscase wordt er vanuit gegaan dat hergebruik goedkoper is, terwijl in de second opinion wordt gesteld dat juist volledige nieuwbouw goedkoper is dan hergebruik van het bestaande casco.

3. Hoe groot is de overschrijding van het beschikbare budget voor de bouwkosten. NB: onderstaande genoemde bedragen zijn inclusief. BTW.

De raming van de bouwkosten in de businesscase dan wel in de 2nd opinion overschrijdt het aanwezige budget voor de bouwkosten in een bandbreedte van circa € 11 miljoen en circa € 14,5 miljoen, te weten:

Conform raadsbesluit 2017:

gemeentelijk budget	10.500.000
Schoolbudget	6.000.000
	16.500.000

Volgens businesscase febr. 2019:

gemeentelijk budget	10.500.000
berekening tekort uitgegaan van 14mln	3.500.000
	14.000.000

Te kort in geval van:

ICS hergebruik met index ca. 25%	26.492.437	
Beschikbaar	14.000.000	
Te kort	-12.492.437	12,5

ICS nieuwbouw met index ca 25%	28.440.069	
Beschikbaar	14.000.000	
Te kort	-14.440.069	14,5

SBM (2nd opinion) met index 12%		
uitgaande van hergebruikt:	25.462.000	
Beschikbaar	14.000.000	
Te kort	-11.462.000	11,5

SBM (2nd opinion) met index 12%	24.748.000	
uitgaande van volledige nieuwbouw	14.000.000	
Te kort	-10.748.000	11,0

4. Hoe verhoudt de uitwerking zich tot de basis afspraken/wettelijke verplichting. Wat is minimaal nodig en wat is 'extra'.

- Er wordt uitgegaan van Frisse scholen klasse A in de bouwkostenraming, Bouwbesluit is klasse B/C. Er is hiervoor een toeslag berekend van €227.250,- excl. BTW
- In het ontwerp zitten flexibele wanden > zijn duurdere wanden > niet duidelijk uit bouwkundige raming welke meerprijs deze geven.
- Door de open structuur is het gebouw lastig in te delen in brandcompartimenten > sprinklerinstallatie = duurder (open structuur wel passend bij de onderwijsvisie van het EHL!)
- Wat betreft installaties zijn de klassen A en B aangehouden, logische keuzes voor de doelgroep, maar het zijn wel 'extra's'.

5. Aandachtspunten vanuit sport

Locatie sporthal, huisvestingsstrategie en planning

Constatering

Door EHL gekozen locatie en strategie heeft gevolgen voor planning en investering sporthal. EHL positioneert de sporthal op de locatie waar nu de praktijkvleugel is gevestigd. Deze vleugel willen zij inzetten voor tijdelijk huisvesting van scholieren totdat nieuwbouw gereed is. Pas na ingebruikname van de nieuwe school komt de locatie in dat geval beschikbaar voor de bouw van de sporthal.

Gevolgen voor sport:

- a. Grond en opstal komen om niet naar de gemeente.
- b. Maar extra bijkomende kosten: sloopkosten en bouwrijpmaak kosten nieuwe locatie (bovenop afboeken huidige locatie en sloop huidige locatie, waarbij ondergrond oude sporthal voor € 1,- naar de gemeente komt).
- c. In plaats van start bouw in medio 2020 is start bouw dan medio 2022: 2 jaar extra bouwkostenstijging.
- d. In plaats van start bouw in medio 2020 is start bouw dan medio 2022: risico dat bij uitloop planning (door bp-procedure of bouw school) de btw compensatieregeling SPUK wordt misgelopen (in geval gemeente bouwheer). Deze eindigt in 2023. Dat zou betekenen dat op dat moment een fiscale last van circa € 650.000,- ontstaat.
- e. In plaats van start bouw in medio 2020 is start bouw dan medio 2022: risico dat bij uitloop planning (door bp-procedure of bouw school) de btw compensatieregeling BOSA wordt misgelopen (in geval gemeente bouwheer). Deze eindigt in 2023. Dat zou betekenen dat op dat moment een fiscale last van circa € 780.000,- ontstaat.

Overwegingen

Deze locatie en strategie wijzigen zou kunnen betekenen dat:

- Extra kosten EHL in verband met regelen tijdelijke huisvesting scholieren elders (als van huidige SO wordt uitgegaan). Het EHL zal gemeente Deventer vragen deze extra kosten voor haar rekening te nemen. De kosten van tijdelijke huisvesting in geval van vervangende nieuwbouw zijn volgens de wet- en regelgeving voor een gemeente. Dergelijke kosten kunnen worden aangevraagd en zitten niet het normbedrag voor nieuwbouw.
- Sporthal naar de andere hoek van de school brengen zou betekenen: spiegelen hele plattegrond school. Niet bekend of dit mogelijk is. Bovendien dan wellicht ook geen plek meer voor De scheidsrechtersvereniging.
- Of kiezen voor twee losse gebouwen maar dan geen synergie meer.

Voorstel reactie

Inzetten op onderzoeken van mogelijkheden tijdelijke huisvesting elders (niet in vleugel) zodat bouw school en bouw sporthal tegelijkertijd plaats zouden kunnen vinden en risico in tijd voor de sporthal in relatie tot Spuk / BOZA er niet is (c.q. minder is). Dat betekent wellicht extra kosten voor gemeente vanwege tijdelijke huisvesting -hoogte onbekend maar minder risico voor de gemeente voor mislopen Spuk/BOZA.

In theorie zou dit moeten kunnen, maar spannend is het wel want twee bouwheren(?) en twee aannemers (?). Dat kan voorkomen worden indien EHL ook opdrachtgever voor de bouw van sporthal wordt waarbij onderzocht moet worden wat de fiscale gevolgen hiervan zijn. Overigens heeft het EHL aangegeven liever geen opdrachtgever van de sporthal te willen zijn.

6. Adviseren over mogelijke vervolgsenario's:

Overwegingen:

- Op dit moment is er geen wettelijke verplichting tot (ver)nieuwbouw van het Etty Hillesum over te gaan. Dat is er in 2024/2025 wel, omdat op dat moment ook het gebouw op de Marke-noord volledig is afgeschreven.
- Hoewel geen wettelijk verplichting bestond hebben beide partijen in 2014 wel de ambitie gehad om de huisvestingssituatie voor de vmbo-leerlingen te verbeteren. Dit werd vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen gemeente en schoolbestuur.
- Bij de uitwerking die erop volgde werd een strategisch huisvestingsplan voor het gehele EHL opgesteld, waarbij in eerste instantie werd uitgegaan van een investeringsbedrag van € 15 miljoen. Dekking: € 7,5 miljoen gemeente en € 7,5 miljoen school/schoolbestuur. Dus op basis van 50/50.
- In tweede instantie werd uitgegaan van een investering van € 18 miljoen. Dekking: € 12 miljoen gemeente (conform normbedrag VNG) en € 6 miljoen school/schoolbestuur. Deze afspraak is bekrachtigd door de gemeenteraad en in een beschikking d.d. 22 december 2017 vastgelegd.
- In de dekking van € 12 miljoen zit € 1,5 miljoen voor de vervanging van 2 gymzalen en die € 1,5 miljoen is dus niet beschikbaar voor de bouw van de school.
- Uit de ingediende businesscase van februari 2019 blijkt dat er een tekort op het budget aanwezig is voor de bouw van de school dat zich beweegt tussen de € 11 en 14,5 miljoen. Daarnaast een tekort op de inrichtingskosten en afschrijvingskosten van circa € 2,5 miljoen.
- Geconcludeerd mag worden dat er, gezien de grootte van het verschil in investeringskosten, er sprake is van 'gewijzigde omstandigheden' en dat opnieuw een standpunt bepaald moet worden of de gemeente bereid is om haar bijdrage aan de nieuwbouw te verhogen, mede gelet op het feit dat gezien de aanwezige leegstand op het EHL geen noodzaak tot vervangende nieuwbouw conform de wet- en regelgeving aanwezig is.
- Stichting Carmel geeft in de businesscase aan geen extra investering te willen / kunnen mogen doen in de nieuwbouw maar wel de extra kosten voor inrichting en afschrijving voor haar rekening te willen en kunnen nemen.:-

Scenario's

De volgende scenario's zijn daarbij op hoofdlijnen te onderscheiden:

1. Stoppen/pas op de plaats;

Er is thans geen wettelijke verplichting om tot vernieuwbouw over te gaan. De gemeente is, net als stichting Carmel, niet bereid de in de intentieovereenkomst opgenomen bijdrage voor de bouwkosten nu te verhogen. Dat betekent dat een pas op de plaats gemaakt wordt met de vernieuwbouw en dit opnieuw te bezien in 2024/2025 als de wettelijke verplichting zich voordoet, namelijk op het moment dat het gebouw Marke-noord eveneens volledig is afgeschreven.

Dit betekent financieel concreet:

De voor de verbouw gereserveerde gemeentelijke bijdrage van €10,5 miljoen (excl. € 1,5 miljoen voor gymzalen) is tot 2024/2025 niet meer nodig.

In 2024/2025 wordt op basis van de dan geldende normbedragen bepaald wat de gemeentelijk bijdrage is voor de dan nodige vernieuwbouw, waarbij wel wordt opgemerkt dat het uiterst ongewis is of de financiële polsstok van de gemeente dan wel voldoende lang is om volledige nieuwbouw van een vmbo-school te realiseren.

2. A. Gemeentelijke bijdrage beperkt verhogen

De gemeente Deventer handhaaft haar ambitie m.b.t. de vernieuwbouw van het Etty Hillesum Lyceum en is bereid haar bijdrage te verhogen. Dit op voorwaarde dat ook het Etty Hillesum haar bijdrage verhoogt en/of ervoor zorgt dat de vernieuwbouw binnen het nieuwe (taakstellende) budget gaat passen.

Uitgangspunt voor een herziene bijdrage is uitsluitend die elementen opnemen die behoren tot de wettelijke verantwoordelijkheid in geval van een noodzakelijke vervangende nieuwbouw:

- Toekennen van een geactualiseerd normbedrag waarbij rekening wordt gehouden met de indexering over de jaren 2016, 2017 en 2018
- Een geraamd bedrag op te nemen voor de sloopkosten. Let wel uitbetaling vindt plaats op basis van de feitelijk gemaakte kosten.
- Geen bedrag op te nemen voor vervangende huisvesting tijdens de nieuwbouw, omdat het EHL naar de toestand op 1 oktober 2018 nog altijd beschikt over circa 11.000 m2 leegstand.

De som ziet er dan als volgt uit:

Strategisch huisvestingsplan d.d. september 2017. Normbedrag berekend door M3V op prijspeil 2015

9028 m2 nieuwbouw vmbo school zonder gym	
normbedrag	10.792.789
index naar 2016 = 2,15%	<u>226.649</u>
	11.019.438
index naar 2017 = 0,97%	<u>106.889</u>
	11.126.326
index naar 2018 = 8,56%	<u>952.414</u>
Actueel normbudget school zonder gym pp 2018:	12.078.740
Bij geraamde sloopkosten	855.000
Bij kosten tijdelijke huisvesting	<u>0</u>
Totaal budget wordt dan	12.933.740
Oude budget was	<u>10.500.000</u>
Extra budgetclaim voorleggen aan gem.raad	2.433.740

2.B. Rekeninghoud met advies VNG-norm eenmalig 40% verhogen.

Het is een bekend gegeven dat de VNG-normbedragen in de achterliggende 22 jaar na de decentralisatie van de huisvesting steeds verder achterop zijn geraakt. Daarom adviseert de VNG de gemeenten per 1 januari 2019 de normvergoedingen met 40% voor nieuwbouw te verhogen om vanaf dat moment weer van een actueel en reëel normbedrag te kunnen uitgaan. Stel dat de gemeente dit advies op volgt dan ziet de som van er als volgt uit:

Strategisch huisvestingsplan d.d. september 2017. Normbedrag berekend door M3V op prijspeil 2015

9028 m2 nieuwbouw vmbo school zonder gym	
Normbedrag	10.792.789
index naar 2016 = 2,15%	<u>226.649</u>
	11.019.438
index naar 2017 = 0,97%	<u>106.889</u>
	11.126.326
index naar 2018 = 8,56%	<u>952.414</u>
Actueel normbudget school zonder gym pp 2018:	12.078.740

Opvolgen advies VNG 40% (niet wettelijk verplicht = 12.078 + 40%	<u>4.831.496</u>
	16.910.235
bij sloopkosten	855.000
bij vervangende huisvesting tijdens nieuwbouw	0
Totaal budget wordt dan	17.765.235
oude budget	<u>10.500.000</u>
Budget aanvraag gem.raad	7.265.235

2C. Rekeninghoud met advies VNG-norm eenmalig 40% verhogen, BENG, kosten tijdelijke huisvesting en asbestsanering

Stel dat de gemeente dit advies volgt en verder ook doet 'alsof nu vernieuwbouw een wettelijke taak zou zijn, dan ziet de som van er als volgt uit:

Strategisch huisvestingsplan d.d. september 2017. Normbedrag berekend door M3V op prijspeil 2015

9028 m2 nieuwbouw vmbo school zonder gym	
Normbedrag	10.792.789
index naar 2016 = 2,15%	<u>226.649</u>
	11.019.438
index naar 2017 = 0,97%	<u>106.889</u>
	11.126.326
index naar 2018 = 8,56%	<u>952.414</u>
Actueel normbudget school zonder gym pp 2018:	12.078.740
Opvolgen advies VNG 40% (niet wettelijk verplicht = 12.078 + 40%	<u>4.831.496</u>
	16.910.235
	855.000
	2.400.000
	500.000
bij sloopkosten	400.000
bij vervangende huisvesting tijdens nieuwbouw	
bij BENG	
bij asbestsanering	
Totaal budget wordt dan	<u>21.065.235</u>
oude budget	<u>10.500.000</u>
Budget aanvraag gem.raad	10.565.235



Businesscase Sporthal de Marke Zuid te Deventer

De Marke Zuid

VERTROUWLIJK

Opdrachtgever
Gemeente Deventer

Referentienummer
2190051/20190409RB01

Samenstelling
Edwin Knol

Status
Definitief

Zwolle, 9 april 2019

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vraagstelling	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Programma van Eisen	4
2.1	Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen	4
2.2	Technische ambities	4
2.3	Getekend Programma van Eisen	5
3	Kosten	7
3.1	Budget	7
3.2	Investeringskosten businesscase	7
3.3	Toelichting uitgangspunten en kostenposten	8
3.4	Exploitatiekosten	10
3.5	Subsidie- en btw aftrek mogelijkheden	10
4	Tijd	12
5	Tussentijdse conclusie en voortgangsadvies	13
5.1	Conclusie	13
5.2	Voortgangsadvies	13
5.3	Uitwerking structuurontwerp	13
	Bijlage 1 Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen d.d. 05-04-2019	15
	Bijlage 2 Duurzaamheid en Technische ambities d.d. 18-03-2019	16
	Bijlage 3 Ambitiecalculator d.d. 03-04-2019	17
	Bijlage 4 Getekend Programma van Eisen d.d. 02-04-2019	18
	Bijlage 5 Investeringskostenraming budget d.d. 04-04-2019	19
	Bijlage 6 Investeringskostenraming businesscase d.d. 04-04-2019	20
	Bijlage 7 Demarcatielijst bouw en inrichtingskosten d.d. 04-04-2019	21
	Bijlage 8 Exploitatiekosten Keizerslanden 2018	22



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op dit moment bevindt zich ten noorden van De Marke Noord de sporthal 'De Keizerslanden'. Deze sporthal is sterk verouderd en aan het eind van zijn levensduur. De Gemeente heeft besloten dat er nieuwbouw gaat plaatsvinden ter vervanging van deze sporthal. Daar ook de huisvesting inclusief de sportvoorziening van het Eddy Hillesum Lyceum VMBO toe is aan vervangende nieuwbouw, is besproken om de sportvoorziening van het Eddy Hillesum Lyceum over te dragen naar de gemeente Deventer dan wel Sportbedrijf Deventer. Op deze wijze kan er in plaats van twee aparte sportvoorzieningen één sportvoorziening gerealiseerd worden, welke door zowel de sportverenigingen als door het Eddy Hillesum Lyceum gebruikt kan worden.

1.2 Vraagstelling

In het kader van de nieuwe sportaccommodatie dient o.a. inzicht te worden verkregen in de financiële consequenties welke voortkomen uit het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen. U heeft ICSadviseurs gevraagd om in samenwerking met Sportbedrijf Deventer en de gemeente Deventer een businesscase op te stellen.

De businesscase dient inzicht te geven in:

- Inhoud (Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen);
- Kwaliteit (ambitie kwaliteitsniveau);
- Investering en exploitatie;
- Planning.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende rapportage betreft een businesscase welke zich primair richt op de sportaccommodatie. In de bijlagen zijn de onderliggende stukken opgenomen.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Programma van Eisen
Hoofdstuk 3	Kosten
Hoofdstuk 4	Tijd
Hoofdstuk 5	Conclusie en voortgangadvies



2 Programma van Eisen

Om te komen tot een heldere businesscase heeft ICSadviseurs samen met de betrokkenen het Programma van Eisen opgesteld. Hierbij is het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen vertaald in een getekend Programma van Eisen.

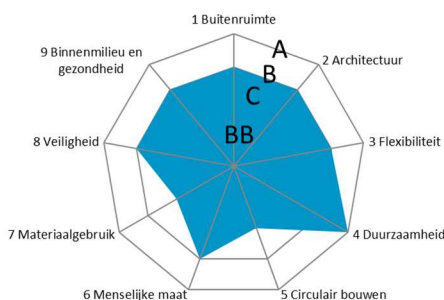
2.1 Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen

Het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen is samen met de gemeente, het sportbedrijf en de sportverenigingen ontwikkeld. Daarbij is verder gekeken dan alleen het overzetten van de huidige gebruikers van de sporthal en de sportvoorziening voor het Etty Hillesum Lyceum. Ook is gekeken naar autonome ontwikkelingen in de sport, wensen/vragen bij sportverenigingen, kansen herschikken, et cetera. De uitwerking resulteert in een ruimtebeslag van 4.076 m² BVO en is als document opgenomen in **bijlage 1**. In het ruimtebeslag is gerekend met een bruto/netto factor van 1,30. Middels het getekend Programma van Eisen is deze factor getoetst. Door het efficiënt projecteren van functionele ruimten en verkeersruimten onderling, is het wellicht mogelijk om een nog compacter gebouw te ontwerpen. Dit vraagt echter om een nadere uitwerking op de locatie en afstemming met de gebruikers.

In het proces om te komen tot het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen is vooral gefocust op het ruimtegebruik, om als het ware een standalone sportvoorziening te realiseren. Het is niet ondenkbaar dat er een synergie in ruimtegebruik te bereiken is als de sportvoorziening en de school fysiek aan elkaar gebouwd worden. Een verdieping hierop vindt in de komende fase plaats, waarbij niet alleen naar ruimtegebruik maar ook naar aspecten als beheer en exploitatie gekeken wordt.

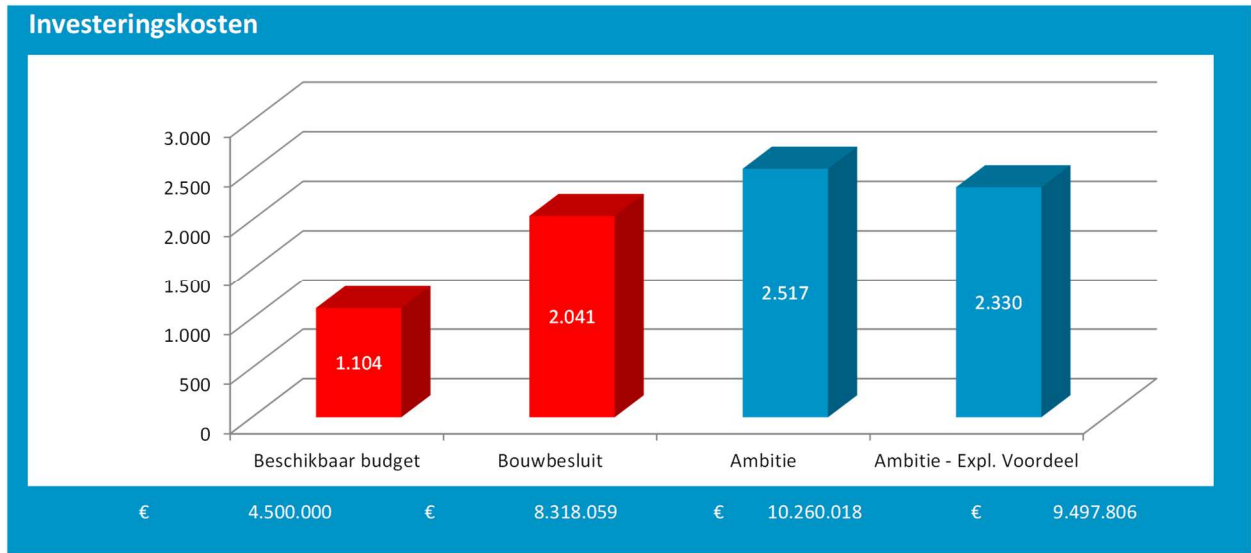
2.2 Technische ambities

Aan de hand van een workshop d.d. 18 maart 2019, zijn met afgevaardigden van de gemeente Deventer en Sportbedrijf Deventer de technische ambities voor de sportvoorziening bepaald op basis van een negental thema's (buitenruimte, architectuur, flexibiliteit, duurzaamheid, circulair bouwen, menselijke maat, materiaalgebruik, veiligheid, binnenmilieu en gezondheid). Samen met het vastgestelde ruimteprogramma vormt dit de input voor de raming van de investeringskosten. De vertaling hiervan is opgenomen in **bijlage 2**. Met de ambitiecalculator is het effect van de gemaakte keuzes op de investeringskosten en exploitatiekosten doorgerekend ten opzichte van 'normale' investeringskosten met prijspeil heden. Deze doorrekening is opgenomen als **bijlage 3**. Hierbij is (nog) geen rekening gehouden met een eventueel voordeel, welke zou kunnen ontstaan vanuit de synergie tussen sport en school.



De investeringskosten sec voor de nieuwbouw bedragen op basis van de ambitiecalculator € 10.260.018,- incl. btw. Dit is exclusief een exploitatievoordeel welke ontstaat als opbrengst van de ambities.

In hoofdstuk 3 zijn de investeringskosten nader uitgewerkt, waarbij naast de kosten voor de nieuwbouw ook project specifieke kosten (o.a. sloop bestaande opstallen), inrichtingskosten en een indexatie tot einde project zijn meegenomen.

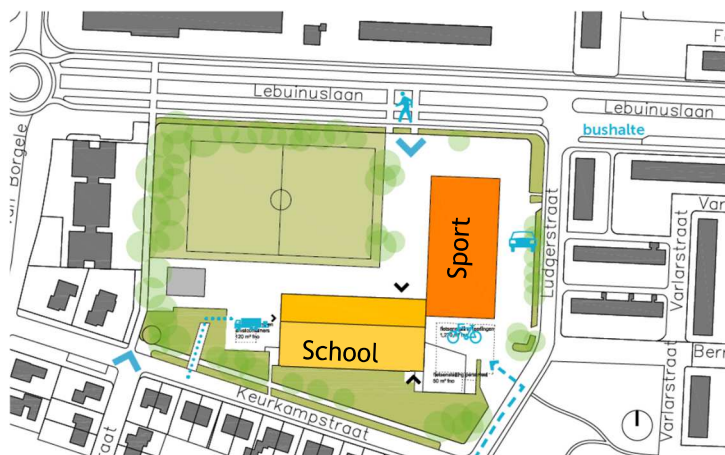


In de komende fase worden de technische ambities nader uitgewerkt in een Technisch Programma van Eisen dat als kader dient voor het ontwerpteam.

2.3 Getekend Programma van Eisen

Door het Etty Hillesum Lyceum is een schetsontwerp gepresenteerd welke uitgaat van het hergebruik van de bestaande hoogbouw. Hierbij wordt de positie van de school op de locatie al bepaald. Met deze oplossing komt de praktijkvleugel beschikbaar als mogelijke locatie voor de sportvoorziening.

De positie van de sport hoeft niet per definitie op de hieronder weergegeven positie van de huidige praktijklokalen plaats te vinden. Vanuit een mogelijke synergie tussen sport en de school is dit wel een logische gedachte.



Figuur 1: Schetsontwerp Etty Hillesum Lyceum



Om te komen tot een nadere verdieping op het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen is een zogenaamd getekend Programma van Eisen opgesteld. Deze is opgenomen als **bijlage 4**. Vertrekpunt hierbij is de beoogde positie van het Etty Hillesum Lyceum.

In het getekend Programma van Eisen zijn twee varianten uitgewerkt, waarbij het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen vertaald is naar een massa op de locatie.

Variant 1: op basis van voornoemde situatie waarbij sport en school aan elkaar verbonden zijn.

Variant 2: op de locatie van het sportveld is een standalone sportvoorziening geprojecteerd.

Door stedenbouw wordt een quickscan gedaan naar de positionering van de gebouwen (school en sport) op de locatie. De resultaten hiervan worden meegenomen in de uiteindelijke bepaling van de exacte locatie in het gebied.

In de komende fase dient met betrokkenen een nader onderzoek plaats te vinden naar locatie specifieke aspecten en de vertaling hiervan naar de investeringsraming:

- Plaats sportvoorziening;
- Gebruik en positionering sportveld;
- Routing logistiek;
- Positionering fiets- en auto parkeren en evt. synergie;
- Scheidsrechtersvereniging en kleedkamers.

Daarbij dient ook gekeken te worden of alle consequenties in beeld zijn gebracht van de locatie specifieke aspecten. Bijvoorbeeld als het gaat om de gevolgen voor de planning bij het realiseren van de sportaccommodatie op de plaats van de praktijklokalen en het risico op het mogelijk mislopen van de SPUK/BOSA regelingen.



3 Kosten

Voor de realisatie van de sportvoorziening is een budget van € 4.500.000 incl. btw beschikbaar. Dit bedrag is gebaseerd op een gerealiseerde sportvoorziening van 4 zaaldelen elders in het land. Mogelijk dat de sportvoorzieningen vrijgesteld kunnen worden van de btw. De voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden wordt door de gemeente nog onderzocht.

3.1 Budget

Om een goed gevoel bij het budget te krijgen is gekeken naar de investeringskosten voor de vervanging van sporthal Keizerslanden voor nieuwbouw op de Marke Zuid. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Kwaliteitsniveau conform bouwbesluit;
- 4 zaaldelen (waarvan 1 gymzaal) met een vrije hoogte van 7 meter;
- Vaste tribune en jury cabine;
- Vaste inrichting en losse inrichting;
- Een ruimtelijke omvang van 2.152 m² BVO.

De uitgangspunten als hiervoor benoemd zijn vertaald naar een investeringsraming. De samenvatting is hieronder opgenomen. De volledige investeringsraming is als **bijlage 5** opgenomen. De totale investering wordt hierbij geraamd op 7 miljoen euro incl. btw.

INVESTERINGSOVERZICHT VERVANING				
Norm-/uitgangspunt budget		excl. BTW	incl. BTW	€/m2 bvo incl. BTW
Totaal excl. BTW		€ 3.719.008	€ 4.500.000	€ 2.091
Code	Budgetposten	INVESTERINGS OVERZICHT		% budgetpost t.o.v. totaal
		€ / m2 bvo		
A	Grondkosten	€ 352.015	€ 164	6,05
B	Bouwkosten	% € 3.801.175 niet Eur. aanb.	€ 1.766	65,37
C	Directiekosten	€ 523.983	€ 243	9,01
D	Bijkomende kosten	% € 1.137.414	€ 529	19,56
Totaal exclusief BTW		€ 5.814.587	€ 2.702	
BTW 21%		€ 1.221.063		
Totaal inclusief BTW		€ 7.035.651	verschil met uitgangspunt	-€ 2.535.651

3.2 Investeringskosten businesscase

Ten behoeve van de raming voor de businesscase zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen d.d. 5 april 2019, waaronder een ontmoetingsruimte/kantine;
- De Technische ambities d.d. 18 maart 2019;
- De uitkomsten van de ambitiecalculator d.d. 3 april 2019;
- Vaste inrichting;
- Een uitschuifbare tribune;
- Een ruimtelijke omvang van 4.076 m² BVO.



De investering op basis van de ambitiecalculator bedraagt € 10.260.018,- incl. btw. Dit bedrag is gebaseerd op het huidige prijspeil en is exclusief:

- Project specifieke kosten als sloop;
- Wijziging bestemmingsplan;
- Voorzieningen voor buitensport;
- Inrichtingskosten.

Om te komen tot een volledig financieel inzicht is voornoemde vertaald in een investeringsraming. De samenvatting is hieronder opgenomen. De volledige investeringsraming is als **bijlage 6** opgenomen. De totale investering wordt hierbij geraamd op 14,5 miljoen euro incl. btw.

INVESTERINGSOVERZICHT BUSINESSCASE				
Norm-/uitgangspunt budget		excl. BTW	incl. BTW	€/m2 bvo incl. BTW
Totaal excl. BTW		€ 3.719.008	€ 4.500.000	€ 1.063
Code	Budgetposten	INVESTERINGS OVERZICHT		% budgetpost t.o.v. totaal
		€ / m2 bvo		
A	Grondkosten	€ 407.387	€ 96	3,40
B	Bouwkosten	% € 9.076.838 Eur. aanb.	€ 2.145	75,74
C	Directiekosten	€ 768.950	€ 182	6,42
D	Bijkomende kosten	% € 1.731.101	€ 409	14,44
Totaal exclusief BTW		€ 11.984.276	€ 2.832	
BTW 21%		€ 2.516.698		
Totaal inclusief BTW		€ 14.500.974	verschil met uitgangspunt	-€ 10.000.974

3.3 Toelichting uitgangspunten en kostenposten

Onderstaand is een toelichting op de uitgangspunten en kostenposten opgenomen.

Uitgangspunten:

- Uitgangspunt is dat de sporthal gebouwd wordt na het opleveren van de school. In de huidige plannen van de school wordt de praktijkvleugel nog gebruikt tot de nieuwbouw gereed is.
- De sloopkosten van de bestaande praktijklokalen en de inrichting van de sportzalen zijn kostenverhogende factoren waarmee het project extra wordt belast.
- Het prijspeil van de investeringsraming is maart 2019. In de afgelopen jaren zijn de bouwkosten met 7 - 10% per jaar gestegen. Gelet op de doorlooptijd is de toekomstige ontwikkeling van de markt lastig te voorspellen. Als prognose op de toekomstige marktontwikkeling is de actuele prijspeilontwikkeling doorgezet. Hierbij is als uitgangspunt een doorlooptijd van 3,5 jaar en 8% indexatie per jaar gehanteerd. De opgenomen indexatie is vooral bedoeld om hier een richting aan te geven.
- Naast de bouwkosten zijn ook de inrichtingskosten meegenomen.
- In de budgetten is géén rekening gehouden met eventuele subsidies en btw constructies.

Toelichting:

Grondkosten

- A.01: de locatie is voor het merendeel in gebruik door het EHL (uitgezonderd de scheidsrechtersvereniging). Deze heeft de grond in gebruik van de gemeente. Uitgangspunt is dat de grond inclusief opstallen om niet wordt overgedragen naar de gemeente.



- A.02: voor het bouwrijp maken van de locatie zijn geen kosten opgenomen. Wordt de sportvoorziening op de plaats van de praktijklokalen geplaatst, dan zal met de sloop hiervan de locatie bouwrijp worden achtergelaten. Mocht de sportvoorziening op het groene grasveld geplaatst worden, dan wordt verondersteld dat de kosten voor het bouwrijp maken nihil zijn.
- A.04: de kosten voor de sportvoorziening worden verhoogd met de kosten voor de sloop van de bestaande opstallen in geval de sportvoorziening op de plaats van de praktijklokalen wordt geplaatst. Bij een locatiekeuze op bijvoorbeeld de sportvelden, komen deze kosten alsnog doordat de school de praktijklokalen teruggeeft aan de gemeente.
- A.05: voor het verwijderen van het asbest is een stelpost à € 150.000,- exclusief btw meegenomen.
- A.06: met de nieuwbouw wordt de locatie aan de Keizerslanden verlaten. In dit project zijn geen kosten meegenomen voor de sloop. Deze kosten dienen bij de ontwikkeling van de betreffende locatie meegenomen te worden.
- A.07: op sporthal de Keizerslanden zit ultimo 2023 nog een boekwaarde van circa € 117.000,- incl. btw, zijnde de afwaardering van de lening. Er is geen rekening gehouden met een eventueel boekwaarde verlies op de inrichting van de sporthal.

Bouwkosten

- De bouwkosten zijn gebaseerd op de uitgangspunten zoals omschreven in het begin van dit hoofdstuk.
De posten B.01, B.02, B.03 en B.04 zijn een globale onderverdeling. Hierbij is geen rekening gehouden met een eventuele synergie met het Etty Hillesum Lyceum.
- B.03: voor het bepalen van de vaste inrichtingskosten is uitgegaan van de demarcatielijst welke opgenomen is als **bijlage 7**.
- B.04: ten behoeve van de terreininrichting is uitgegaan van een regulier aantal parkeerplaatsen. Daarmee is geen rekening gehouden met een capaciteit voor evenementen.
- B.07: de post onvoorzien bouwkosten is bedoeld om tijdens de bouw omissies in het bestek en onvoorziene zaken op te kunnen vangen.
- B.09: het huidige sportveld is eigendom van het Etty Hillesum Lyceum. Voor de herinrichting hiervan zijn geen kosten meegenomen. Wel ligt er vanuit de sportverenigingen een wens om meer buitensportactiviteiten te kunnen faciliteren. Denk hierbij aan beachvolleybal en een beweegparcours. Daarnaast ligt er een wens voor een kunstgrasveld. Gelet op het huidige stadium van het project is er voor de buitensportactiviteiten een stelpost van € 150.000,- opgenomen. Dit is exclusief het aanleggen van een kunstgrasveld.
- B.10: de bouwkosten zijn geraamd op basis van het huidige prijspeil. Gelet op de huidige markt is het reëel om de komende jaren nog een prijsstijging te verwachten. In de prognose is uitgegaan van het realiseren van de sportvoorziening op de plaats van de huidige praktijklokalen, nadat de nieuwbouw van het Etty Hillesum Lyceum gereed is. Op basis van de afgelopen jaren is een prijsstijging van 7 - 10% te voorzien. In het investeringsoverzicht is gerekend met 8%.

Directiekosten

- De directiekosten bevatten de kosten voor de architect, constructeur, directievoering, et cetera. Kortom, alle posten zijn advieskosten welke betrekking hebben op het ontwerpen, begeleiden en controleren van de nieuwbouw.

Bijkomende kosten

- In de bijkomende kosten zijn o.a. de kosten voor leges, nuts aansluitingen en inrichting opgenomen.
- D.06: ten behoeve van het project zijn er aan de zijde van de gemeente begeleidingsuren welke niet worden gedekt door de leges. Hiervoor is een stelpost á € 50.000,- opgenomen.



- D.07: de inrichtingskosten zijn globaal geraamd o.b.v. referentieprojecten voor een ‘standaard’ sportaccommodatie. De exacte inhoud van de activiteiten en bijbehorende inrichting dient in de volgende fase nader uitgewerkt te worden, zodat de raming hierop nader uitgewerkt en op de gebruiker afgestemd kan worden. Een onderbouwing van de kosten is meegenomen in de investeringsramingen (**bijlage 5**).
- D.08: met de nieuwbouw is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Voor het wijzigen hiervan is een geschat bedrag opgenomen van € 120.000,-.
- D.10: ten behoeve van de nieuwbouw is een post overall onvoorzien opgenomen á 5% gerekend over alle voorgaande posten. Gelet op de huidige fase van het project is dit een post van een gebruikelijke omvang.

De investeringsraming is exclusief:

- Bemalingskosten;
- Sanering grond (uitgangspunt is schone grond);
- Tijdelijke huisvesting;
- Verhuiskosten.

3.4 Exploitatiekosten

Middels de ambitiecalculator zijn naast de investeringskosten ook de exploitatiekosten geraamd. Deze zijn afgezet tegen een benchmark en vergeleken met de exploitatie van de Keizerlanden door Sportbedrijf Deventer. Het gaat hierbij om een eerste inschatting op basis van een benchmark. De exploitatiekosten zijn onderverdeeld in de volgende kostengroepen:

- Energie
- Schoonmaak
- Onderhoud
- Overige (verzekeringen en heffingen (o.a. OZB, waterschapsbelastingen, rioolbelasting, et cetera.))

Niet inbegrepen zijn kosten voor afschrijving, vervanging, personeelskosten voor beheer en inzet horeca, opbrengsten verhuur, bijdrage vanuit gemeente, et cetera.

Hierbij is het goed om in de volgende fase een nadere verdieping te doen en op basis van een afgestemd schetsontwerp de exploitatiekosten door te rekenen.

De exploitatiekosten zijn globaal als volgt geraamd:

	Exploitatiekosten
Benchmark	€ 58,5 / m ² BVO / jaar
Businesscase	€ 53,8 / m ² BVO / jaar
Keizerlanden	€ 61,2 / m ² BVO / jaar

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar **bijlage 3 en 8**.

3.5 Subsidie- en btw aftrek mogelijkheden

Binnen dit project wordt een hoog ambitieniveau gehanteerd voor wat betreft duurzaamheid. Afhankelijk van de uiteindelijke bouwkundige voorzieningen, maar ook afhankelijk van wie de uiteindelijke eigenaar wordt van het gebouw, zijn diverse subsidies beschikbaar.

Denk bijvoorbeeld aan:

- SDE+: een exploitatiesubsidie voor bijvoorbeeld de plaatsing van PV panelen voorzien van een grootverbruik aansluiting. De subsidie vergoedt gedurende 15 jaar, jaarlijks (deels) het verschil tussen de kostprijs van grijze en groene stroom. Het betreft een subsidieprogramma dat tweemaal per jaar opengesteld wordt en waarbij het moment van indiening strategisch gekozen moet worden voor een optimaal resultaat.



- Energie- of Milieu- Investeringsaftrek: deze regelingen geven de mogelijkheid om de aanschaf van duurzame bedrijfsmiddelen, die op een vooraf vastgestelde energie- of milieulijst staan, (deels) af te trekken van de winstbelasting van een onderneming. De relevantie van deze regelingen is dan ook sterk afhankelijk van de uiteindelijke eigendomsstructuur.
- SPUK en BOSA: vanaf 1 januari 2019 zal de btw-sportvrijstelling worden verruimd. Door deze wetswijziging vervalt het recht op aftrek van de btw voor gemeenten en niet-winstbeogende exploitanten van sportaccommodaties. Op basis van de regeling 'specifieke uitkering stimulering sport' (SPUK) kunnen gemeenten in de periode 2019-2023 een specifieke uitkering aanvragen voor alle gerealiseerde bestedingen i.v.m. activiteiten in het kader van sport, mits:
 - o gedurende tien jaar na afloop van de uitkeringsperiode geen recht op aftrek of compensatie van btw bestaat voor de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is ontvangen, en
 - o de aanvragen worden ingediend vóór 1 december van het jaar, voorafgaand aan het boekjaar waarvoor de specifieke uitkering wordt aangevraagd.

Om optimaal gebruik te maken van beschikbare subsidie- en fondsenmogelijkheden is een aantal punten van belang, waaronder:

- Duidelijkheid over de projecteigenaar (eventueel een samenwerkingsverband);
- Duidelijkheid over de voorgenomen investering, de dekking van de kosten en het resttekort waarvoor aanvullende subsidies worden gezocht;
- De toegevoegde waarde en de impact van het project op bijvoorbeeld:
 - o De regionale onderwijs- en arbeidsmarkt;
 - o De doelgroep;
 - o De directe omgeving (waarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving);
 - o De beleidsprogramma's van de beoogde subsidiënten.
- Het vroegtijdig betrekken van potentiële subsidiënten en andere stakeholders.



4 Tijd

In onderstaand overzicht is de planning op hoofdlijnen weergegeven.

Fase	Planning
1. Definitiefase	januari 2019 - maart 2019
2. Bestuurlijke tussenstap	april 2019
3. Structuurontwerp	mei 2019 - augustus 2019
<hr/>	
4. Voorontwerp	september 2019 - november 2019
5. Definitief Ontwerp	december 2019 - maart 2020
6. Technisch Ontwerp	april 2020 - juni 2020
7. Annemersselectie	n.t.b.
8. Uitvoering - Uitvoeringsgereed ontwerp	n.t.b.
9. Uitvoering - Directievoering	september 2022 (na nieuwbouw school) - mei 2023
10. Oplevering	mei 2023

Hierbij is na stap 2 een knip gelegd. De exacte invulling van de planning hangt van een aantal uitgangspunten en aandachtspunten af:

- Besluitvorming Definitiefase en structuurontwerp;
- De keuze voor locatie van de sportvoorziening binnen het plangebied;
- Eventuele synergie met nieuwbouw Ety Hillesum Lyceum en daarmee samenhangend eventuele synergie in het ontwerpproces;
- Aanbestedingsstrategie/bouworganisatievorm: Traditioneel. Uitgangspunt van deze vorm is dat ontwerp, uitvoering en onderhoud achtereenvolgens gescheiden worden aanbesteed aan verschillende marktpartijen.
- In de planning is uitgegaan van een reële doorlooptijd passend bij de typologie en omvang van het project. In de planning is echter geen rekening gehouden met bezwaren, archeologische vondsten, milieu, ophoud locatiekeuze en extreem onwerkbaar weer. Voor besluitvorming is per fase een periode van 2,5 week opgenomen. Afkeuring van plannen, begrotingen en overschrijdingen leiden direct tot vertragingen.
- Uitgangspunt is dat de nieuwe huisvesting een bestemmingsplanwijziging dient te doorlopen. Voor de doorloop van deze procedure is in de planning uitgegaan van de wettelijke termijnen. In de planning is geen rekening gehouden met bezwaren (een bezwaar bij de Raad van State heeft een gemiddelde doorlooptijd van 1 jaar).
- Uitgangspunt is dat de sportvoorziening wordt gerealiseerd zodra de nieuwbouw van de school gereed is. Als de sportvoorziening elders op de locatie wordt gerealiseerd dan is hier een tijdwinst van circa een jaar te behalen.



5 Tussentijdse conclusie en voortgang advies

5.1 Conclusie

Met voorliggende businesscase is een eerste uitwerking gegeven aan de projectkaders voor de nieuw te bouwen sportvoorziening aan de Marke Zuid te Deventer. De uitwerking van de businesscase is de gedroomde situatie. Dit vertaalt zich onder andere in een groot ruimtebeslag dat geschikt is voor meerdere sporten, een vrije hoogte afgestemd op de gebruiker, een flexibele tribune, een energieneutraal gebouw en hogere ambities qua uitstraling en kwaliteit ten opzichte van het bouwbesluit.

De investeringskosten welke hiermee gemoeid gaan bedragen € 14,5 miljoen, ten opzichte van een budget van € 4,5 miljoen.

5.2 Voortgang advies

In de afgelopen periode is er samen met verschillende sportverenigingen vanuit een wensbeeld (ruimtelijk/functioneel en kwaliteit) gekeken naar de nieuwe sportaccommodatie. Dit levert een aanzienlijke overschrijding op ten opzichte van het beschikbare budget. Hierbij is nog niet gekeken naar eventuele synergievoordelen, welke mogelijk te behalen zijn als het Eddy Hillesum Lyceum en de sportaccommodatie aan elkaar gekoppeld worden.

Om te komen tot een volgende stap in het proces is het goed om antwoord te krijgen op de volgende vragen:

- 1) Is er een budget á 14,5 mio beschikbaar voor de nieuwe sportaccommodatie?
- 2) Mocht het budget niet beschikbaar zijn, hoe ziet het beoogde integrale vervolgtraject er dan uit?

Met het antwoord op voorgaande vragen kan in de volgende fase een verdieping plaatsvinden op het Programma van Eisen. Idealiter uitgaande van een positief antwoord op vraag 1, wordt in de volgende fase gestart met het Structuurontwerp (zie hiervoor hoofdstuk 5.3).

Mocht het benodigde budget niet beschikbaar zijn, dan moet beoordeeld worden hoe het integrale vervolgtraject eruit ziet en wat dit betekent voor zowel nieuwbouw sportvoorziening als nieuwbouw school.

5.3 Uitwerking structuurontwerp

Met de uitwerking van het Structuurontwerp wordt beoogd een invulling te geven aan de volgende aspecten:

- Herbevestiging ingezette strategie.
- Ruimtelijk PvE gebied (voorheen stedenbouwkundig plan of stedenbouwkundige uitgangspunten).
- Onderzoeken van synergie tussen de sportvoorziening en het Eddy Hillesum Lyceum;
- Het creëren van een gedragen omgevingsplan, waarbij naast de positionering van de sportvoorziening op de locatie ook gekeken wordt naar aspecten als logistiek en (fiets)parkeren.
- Een uitwerkt Programma van Wensen op het gebied van buitensport;
- Een uitgewerkt Structuurontwerp inclusief nadere uitwerking van investering en exploitatiekosten;
- Een uitwerking/keuze ten aanzien van het bouwheerschap (gemeente of sportbedrijf);
- Het opzetten van een heldere risicoanalyse;
- Een toets op fiscale aspecten;



- Het opstellen van een startdocument als vertrekpunt voor de ontwerpfasen volgend op het Structuurontwerp.

Voorgesteld wordt om het ontwerpteam van het Etty Hillesum Lyceum opdracht te geven voor deze fase, zodat ook zij op het gebied van ontwerp en techniek de synergie kunnen onderzoeken.

Dit ontwerpteam bestaat uit:

- o Architect: BDG Architecten te Zwolle;
- o Adviseur installaties: Dijkoraad Ingenieursbureau te Deventer;
- o Adviseur constructies: Schreuders Bouwtechniek B.V. te Hengelo.



Bijlage 1 Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen d.d. 05-04-2019

Deze bijlage is separaat toegevoegd.



Bijlage 2 Duurzaamheid en Technische ambities d.d. 18-03-2019

Deze bijlage is separaat toegevoegd.



Bijlage 3 Ambitiecalculator d.d. 03-04-2019

Deze bijlage is separaat toegevoegd.



Bijlage 4 Getekend Programma van Eisen d.d. 02-04-2019

Deze bijlage is separaat toegevoegd.



Bijlage 5 Investeringskostenraming budget d.d. 04-04-2019

Deze bijlage is separaat toegevoegd.



Bijlage 6 Investeringskostenraming businesscase d.d. 04-04-2019

Deze bijlage is separaat toegevoegd.



Bijlage 7 Demarcatielijst bouw en inrichtingskosten d.d. 04-04-2019

Demarcatielijst budget gebouw – budget inrichting - advisering			
Sporthall De Marke Zuid			
4-apr-19			
Onderdelen		Gebouw	Inrichting
<u>Algemeen gebouw</u>			
<u>Vloeren</u>			
	Vloerbedekking	X	
	Vloersparingen t.b.v. vloerpotten etc.	X	
	Voerpotten, ankers, sportvoorzieningen		X
	Inloopmatten, schraprooster	X	
	Vloerafwerking sanitaire ruimten	X	
<u>Wanden</u>			
	Wanden / wandafwerking incl. plinten	X	
	Vouwwanden	X	
	Sanitaire wandsystemen	X	
	Tribune		X
	Hangwanden (sport)		X
	Betegeling sanitaire ruimten	X	
<u>Plafonds</u>			
	Plafonds/ plafondafwerking	X	
	Akoestische voorzieningen t.b.v. nagalmtijd	X	
<u>Installaties:</u>			
<u>Electrotechnische installaties</u>			
	Elektrotechnische basisinstallaties:		
	distributienet electriciteit, inclusief verdeelinrichtingen	X	
	krachtstroom t/m verdeelkasten	X	
	lichtinstallatie, armaturen, schakelmateriaal	X	
	verdeelkasten, bekabeling basisinstallaties	X	
	noodverlichting, brandbeveiliging, kleefmagneten, inbraakbeveiliging	X	
	liftinstallatie	X	
	buisleidingen t.b.v. telefooninstallatie, ICT, CCTV	X	
	aardingsinstallatie, overspanningsbeveiliging, brandmeld, bliksembeveiliging	X	
	intercominstallatie, ontruiming, vluchtweginstallatie	X	
	telefooninstallatie, huistelefooninstallatie, intercominstallatie		X
	geluidinstallatie, toneelverlichting, beveiliging en camera's		X
	ICT: leidingen, bekabeling, patchkasten, out-leds, HUB	X	
	ICT: hard-/ software		X
<u>Werkuigkundige installaties</u>			
	Warmte en luchttechnische installaties:		
	warmte & warmwater opwekking en distributie,	X	
	distributie koud en warm water t/m aansluitpunten,	X	
	waterinstallaties, radiatoren, leidingen	X	
	regeling klimaat: mech. ventilatie / afzuiging	X	
	gasleidingnet t/m aansluitpunten	X	
	sanitaire toestellen, blusdouche, brandpreventie voorzieningen,	X	
	binnen/buitenriolering, hwa-installatie	X	
<u>Vaste inrichting:</u>			
	Ballies, zitbanken(sport), aanrechtbladen, keukenkasten onder/boven	X	
	Bewegwijzering, pictogrammen, naamgeving.		X
	Wasbakken, toiletten, spiegels, wastroggen, handdoekhouders, kledinghaken	X	
	Zeepp dispensers, handendrogers, garderoberekken, lockers.		X
	Lichtafsluitende (verduistering)/ toneel gordijnen, vitrages, podia (los),		X
	Losse kasten, keukenapparatuur, ovens, koelcellen, grootkeukens.		X
	Vaste en losse sportinrichting, sportattributen		X
	Drinkwatervoorziening, EHBO voorzieningen, automaten		X
<u>Terreinvoorzieningen:</u>			
	Bestrating, parkeervoorziening, rijwielrekken, hekken/ terreinafscheiding,	X	
	terrein riolering, eenvoudige verlichting.	X	
	Losse inrichting: afvalbakken/ containers, vlaggemast, zitbanken, tuininrichting,		X
	groenvoorziening.		X



Bijlage 8 Exploitatiekosten Keizerslanden 2018

Keizerslanden Exploitatie overzicht

Omschrijving	Opgave Sportbedrijf		Kosten meegenomen in vergelijking	
	Kosten	Baten	Kosten	
salariskosten 3 sporthalbeheerders (2,6fte)	€ 102.000		€ 30.600	30% schoonmaak
Salariskosten Horeca inzet	€ 14.571			
Inkoopkosten Horeca	€ 8.183			
Personeelskosten: reis-, opleidings-, on- kosten (BHV/EHBO)	€ 450		€ 450	
Contract onderh. schoonmaak mach. en ongedierte bestrijding	€ 1.200		€ 1.200	
Contract hygiëne middelen	€ 3.300		€ 3.300	
Schoonm. Middelen en materialen (incl. horeca)	€ 3.500		€ 3.500	
Diepte reiniging kleedkamers + horeca	€ 2.500		€ 2.500	
Vuilafvoer sporthal + horeca	€ 1.500		€ 1.500	
C-Mark legionella controle drinkwater en logboek	€ 1.150		€ 1.150	
Verband middelen, AED, etc.	€ 75		€ 75	
Beveiligingskosten	€ 1.800		€ 1.800	
Onderhoud/vervangning sporttoestellen/sportvloeren etc.	€ 7.500		€ 7.500	
Onderhoud gebouwen, installaties, inventaris, horeca	€ 30.000		€ 30.000	
Contract Onderhoudscontr. Installaties	€ 4.050		€ 4.050	
Bedrijfskleding	€ 35		€ 35	
ICT, telefonie, TV, muziek	€ 2.500		€ 2.500	
Verontreinigingsheffing, waterschapsbelasting	€ 1.400		€ 1.400	
Algemene kosten (koffie, kantoortype, porto, etc)	€ 1.000		€ 1.000	
Verhuur/Managementkosten (Gea, Henk, Kevin, Karin)	€ 6.000		€ 6.000	
Gas, water, Licht, Fudura totaal	€ 28.350		€ 28.350	
Opstal/brand	€ 690		€ 690	
Rioolheffing	€ 190		€ 190	
Exploatieverzekering	€ 950		€ 950	
OZB Zakelijk	€ 1.330		€ 1.330	
OZB Gebruik	€ 1.685		€ 1.685	
Verhuur grote zaal verenigingen		€ 30.546	€ -	
Verhuur grote zaal EHL		€ 47.693	€ -	
Verhuur kleine zaal		€ 4.320	€ -	
Bruto omzet Horeca		€ 27.277	€ -	
Bijdrage Gemeente Deventer		€ 76.467	€ -	
TOTAAL	€ 225.909	€ 186.303	€ 131.755	

Totaal jaarlijks verlies bedraagt

€ -39.606

2152 m² BVO

€ 61,2 / m² BVO / jaar



Nieuwbouw vmbo-school en sporthal uitgesteld

Eind 2018 wees het college de locatie Marke-Zuid aan als beste plek voor vervangende nieuwbouw van de vmbo-school van het Etty Hillesum Lyceum (EHL) en de sporthal Keizerslanden. Inmiddels heeft het schoolbestuur een businesscase ingediend, waaruit blijkt dat het huidige budget ontoereikend is. Het college stelt nu voor om de nieuwbouw enkele jaren uit te stellen.

De gemeenteraad heeft voor de vervangende nieuwbouw van de vmbo-school en de bij de school horende lokalen voor bewegingsonderwijs een budget vastgesteld van € 12 miljoen. Vanwege onder andere gestegen kosten in de bouw en nieuwe normeringen vanuit de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is het door de gemeenteraad vastgestelde budget onvoldoende. Uit de huidige businesscase blijkt dat er circa €11,1 miljoen aanvullend nodig is voor de nieuwbouw van alleen de school.

Second opinion

Het college heeft naar aanleiding van deze businesscase een externe second opinion gevraagd. Deze bevestigt in grote lijnen de te verwachten aanvullende investering. Voor de sporthal doet zich een vergelijkbare situatie voor, waardoor aanvullend budget van circa € 10,0 miljoen nodig is om een flexibele, toekomstgerichte sporthal te kunnen bouwen.

Uitstel

Het college kiest er nu voor om de nieuwbouw van zowel de school als de sporthal enkele jaren uit te stellen. Wettelijk gezien kan dit, omdat er op dit moment bij het Etty Hillesum voldoende ruimte beschikbaar is voor onderwijs. Over ongeveer vijf jaar ontstaat een andere situatie. Dan is ook het schoolgebouw op de Marke-Noord (voorheen het Slatink) afgeschreven. Als ook dit gebouw vervalt is er wel een behoefte aan nieuwe onderwijsruimte. Voor de sporthal geldt dat deze nu nog niet geheel is afgeschreven, maar over vijf jaar wel.

Meer tijd nodig

Wethouder Frits Rorink: “We zijn onaangenaam verrast door de hoge kosten van de nieuwbouw. Tegelijkertijd hebben we ambities. Het college wil over deze ambities, kosten en planning in gesprek met de gemeenteraad.”

Wensen en bedenkingen

Het college heeft een concept-besluit genomen en legt dit voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad. Hierin is ook het alternatieve scenario uitgewerkt, waarin er aanvullend budget nodig is. Daarna neemt het college een definitief besluit.