

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

De Marke Zuid _ businesscases

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000381	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	06-07-2021
Datum	15-06-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
Portefeuillehouder	Weth. Rorink Weth. De Geest	College van B & W	
		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
portefeuillehouder	30-06-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder	29-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	30-06-2021
regiemanager	29-06-2021	BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-07-07

Bijlagen

Businesscase Etty Hillesum Lyceum (vertrouwelijk)

Busienesscase Sporthal (vertrouwelijk)

Intentieovereenkomst

Volmacht wethouder IOK

Persbericht

B & W d.d.: 06-07-2021

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van de businesscase (BC) nieuwbouw VMBO-school Etty Hillesum Lyceum aan de Marke Zuid en de BC als basis te gebruiken voor de op te stellen ontwikkel- en realisatieovereenkomst met Stichting Carmelcollege en Etty Hillesum Lyceum.
- 2 In te stemmen met de ruimtelijke en financiële kaders van de businesscase sporthal de Marke Zuid.
- 3 De benodigde herschikking van de budgetten voor zowel de sporthal als de school te verwerken in de 2e kwartaal rapportage.
- 4 In te stemmen om vanwege budgettaire redenen de school en sporthal conform bouwbesluit te realiseren en hier geen hogere duurzaamheidseisen aan te stellen.
- 5 Besluit tot het aangaan van de intentieovereenkomst met zes partijen naar onderzoek verplaatsing DSVeO en Devinco.
- 6 De burgemeester te verzoeken om wethouder de Geest volmacht te verlenen de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen.
- 7 De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.
- 8 Het persbericht vast te stellen.
- 9 De nota en het besluit openbaar te maken na ondertekening intentieovereenkomst, behalve de bijlagen: Businesscase Etty Hillesum Lyceum en Businesscase Sporthal.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Ja

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 de intentieovereenkomst door de partijen is ondertekend
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de bijlagen: Businesscase Etty Hillesum Lyceum en Businesscase Sporthal.
- 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

Voor zowel de vervangende nieuwbouw van het Etty Hillesum Lyceum (EHL) als voor sporthal Keizerslanden is een businesscase opgesteld. Vorig jaar is besloten de school uit te breiden met 1.200m². Met name de financiering hiervan is een uitdaging gebleken. Inmiddels is er intern en extern overeenstemming over de investeringsramingen en de dekking van de kosten. Er kan een stap gemaakt worden in het project.

Daarnaast is er door zes partijen een mooi initiatief opgezet om te onderzoeken of het mogelijk is om de Deventer scheidsrechtersvereniging (DSVeO) te verplaatsen naar Rielerenk, en Devinco te vestigen op De Marke Zuid. Als partijen het hierover eens worden geeft dat de mogelijkheid om een andere en wellicht betere ruimtelijke invulling te geven aan De Marke Zuid.

1. Businesscase nieuwbouw VMBO-school Etty Hillesum Lyceum aan de Marke Zuid

Stichting Carmelcollege / Etty Hillesum Lyceum (EHL) gaat voor eigen rekening en risico de school ontwikkelen en bouwen. Conform nota 2020-000641 gaat de geactualiseerde businesscase voor de nieuwbouw van het VMBO uit van een ruimtelijk kader van 10.200 m² bruto vloeroppervlakte (BVO), waarvan 9.000m² BVO als een autonome ontwikkeling wordt gezien. Het resultaat van de businesscase is dat de kosten voor het realiseren van de 10.200m² BVO worden geraamd op € 28,5 miljoen.

Om tot een dekkend budget te komen voor de geraamde kosten van de school worden de volgende budgetten gehanteerd:

1. Budget gemeente Deventer (9.000m² BVO): €21,6 miljoen
2. Budget gemeente Deventer door opbrengsten herontwikkeling schoollocaties (1.200m² BVO): €3,4 miljoen. De stichting Carmelcollege (Boerhaave-locatie) draagt € 1 mln. bij. In het geval dat de gronden minder opbrengen is stichting Carmelcollege risicodragers voor € 750.000,-. De gemeente Deventer is risicodragers voor € 2,65 mln. (Marke Noord en Zuid en Boerhaave).
3. Budget (extra kwaliteit) Stichting Carmelcollege / Etty Hillesum Lyceum: €3,5 miljoen

Voor de realisatie worden de volgende punten gehanteerd:

- Stichting Carmel college/ Etty Hillesum bouwt voor eigen rekening en risico;
- Er vindt alleen verrekening plaats van de werkelijke indexering op basis van CBS, die jaarlijks in september door de VNG voor onderwijshuisvesting bekend wordt gemaakt. Nu is er rekening gehouden met een indexering van 3% per jaar;

- Er vindt een verrekening plaats op basis van de werkelijk gemaakte sloopkosten
- *Ontwikkeling woningbouw op De Marke Zuid*

Stichting Carmelcollege en het EHL zien liever dat de strook op De Marke Zuid in de toekomst niet ontwikkeld wordt naar woningbouw, maar beschikbaar blijft voor onderwijsdoeleinden. Voor de dekking van de 1.200m² BVO is wel rekening gehouden met de potentiële opbrengsten van deze locatie. Met de partijen is overeengekomen dat begin 2023 pas definitieve besluitvorming komt over of en wanneer de strook grond ontwikkeld gaat worden naar woningbouw. Door de besluitvorming voor invulling van de strook op De Marke Zuid uit te stellen tot 2023 krijgt de school ruimte in de besluitvorming indien zich nog uitbreidings- of vervangingsvraagstukken voordoen voor huisvesting van onderwijsdoeleinden.

Vervolg

Bovengenoemde afspraken en uitgangspunten worden vastgelegd in een ontwikkel- en realisatieovereenkomst met Stichting Carmelcollege / EHL. Deze zal naar verwachting in het najaar aan u worden voorgelegd. Als deze overeenkomst door de partijen is getekend, komt het budget in een aantal tranches beschikbaar voor de nieuwbouw van de school.

2. Businesscase nieuwbouw sporthal de Marke Zuid

Conform nota 2020-000641 gaat de geactualiseerde businesscase voor de vervangende nieuwbouw van Sporthal Keizerslanden uit van 4 zaaldelen. Vanwege veiligheid en toekomstige voorschriften en regelgeving in de sport zijn de afmetingen van de sporthal aangepast van 24m x 58m naar 26m x 60m. Hierdoor ontstaat een mooie ruime sporthal die goed te gebruiken is voor het sportonderwijs en voor de verenigingen en die voldoet aan de eisen en normen van nu. Door het vergroten van de sporthal is aanvullend budget van € 0,5 mln. nodig. De totale investering komt daarmee op € 8,3 mln. De extra kapitaallasten kunnen worden opgevangen binnen de beschikbare stelpost. Het voorstel is om dit te formaliseren in de 2e kwartaalrapportage.

3. Geen extra duurzaamheidseisen

De gemeenteraad heeft in 2017 een motie aangenomen om een duurzame en energiezuinige sporthal en schoolgebouw te realiseren. De raad vraagt hierbij om BREEAM-ambitie "Excellent" te hanteren met de bedoeling dat dit niet leidt tot een vertraging in het project of tot aanzienlijk hogere kosten. De gestelde extra duurzaamheidsambitie kan niet worden gedekt uit de bijdrage van de gemeente van € 25,1 mln. conform de VNG-norm. Deze normvergoeding gaat uit van een schoolgebouw dat voldoet aan het Bouwbesluit en de daarbij opgenomen duurzaamheidseisen. Voor de sporthal is in de programmabegroting 2021 benoemd dat met het nieuwe budget enkel rekening is gehouden met één-op-één vervanging van de huidige sporthal Keizerslanden, die voldoet aan de huidige eisen.

Om te kunnen voldoen aan de BREEAM-excellent ambitie is aanvullende financiering van 2% tot 5% nodig. De BREEAM-deskundigen geven aan dat zonder schetsontwerp een exacter bedrag lastig te bepalen is. Mogelijk kan een aanbestedingsvoorstel bij de sporthal worden ingezet voor extra verduurzaming en mogelijk dat het schoolbestuur investeert in extra verduurzaming. Dit kan echter niet op voorhand worden toegezegd.

4. Intentieovereenkomst verplaatsing DSVeO en Devinco

Op locatie De Marke Zuid is naast het Etty Hillesum Lyceum ook de Deventer scheidsrechtersvereniging en omstreken (DSVeO) gevestigd. Zij hebben hun clubgebouw in eigendom met een recht van opstal tot 2034. Het clubgebouw telt circa 300m² BVO. Een ontwikkeling op locatie De Marke Zuid heeft een directe invloed op de DSVeO, omdat zij hun clubgebouw daar hebben en gebruik maken van de kleedkamers en het sportveld van het EHL. Er zijn diverse scenario's onderzocht om de DSVeO ook voor de toekomst goed te kunnen huisvesten. Het belang van de DSVeO hierin is dat zij autonoom kunnen blijven als vereniging, maximale flexibiliteit hebben in het gebruik van kleedkamers en trainingsveld en dat zij ook in de toekomst een gezonde exploitatie kunnen behouden.

De scenario's die onderzocht zijn:

1. DSVeO blijft op de huidige locatie in het huidige clubgebouw (basisscenario).
2. DSVeO blijft op De Marke Zuid en wordt geïntegreerd in de nieuwe sporthal.
3. DSVeO verhuist naar Rielerenk en korfbalvereniging Devinco verhuist naar de nieuwe sporthal op De Marke Zuid.

Het eerste scenario waarin DSVeO op de huidige locatie blijft is haalbaar en is het basisscenario voor

de ontwikkeling (geraamd op max €225.000), maar geeft ruimtelijk gezien uitdagingen. Hierbij kan niet worden gekomen tot een volledig nieuwe invulling van De Marke Zuid. Het clubgebouw van DSVeO wordt daarmee gezien als een obstakel voor een optimale gebiedsontwikkeling. Deze variant staat nieuwbouw van de sporthal en school niet in de weg. Deze variant heeft echter niet de voorkeur van het schoolbestuur, omdat het de flexibiliteit wegneemt om te komen tot meest optimale invulling van het terrein.

Vanwege de hoge kosten (geraamd op ca. €700.000) is het tweede scenario waarin de DSVeO geïntegreerd wordt in de nieuwe sporthal een niet haalbaar scenario.

Het derde scenario, waarbij de DSVeO De Marke verlaat en Devinco zich op die locatie gaat vestigen, biedt veel kansen voor alle betrokken partijen. De betrokken partijen zijn in deze DSVeO, Devinco, Stichting Carmelcollege, Etty Hillesum Lyseum, Deventer Sportbedrijf en de gemeente. Er is een intentieovereenkomst opgesteld om elkaar de tijd te geven om dit verder uit te werken. In de intentieovereenkomst zijn de volgende uitgangspunten voor de gemeente opgenomen:

- Gemeente sloopt clubgebouw DSVeO;
- Gemeente sloopt kunstgras korfbalvelden en legt trainingsvoetbalveld incl. verlichting aan op Rielerenk;
- Gemeente legt verlichting, hekwerk, bestrating aan op De Marke Zuid;
- Gemeente knapt 4 kledkamers op voor DSVeO (i.p.v. 6 voor Devinco in 2022);
- Bovenstaande kan gerealiseerd worden binnen bestaande financiële kaders

Voorstel

Het voorstel van de gezamenlijke partijen is om het scenario waarin DSVeO naar Rielerenk verhuist verder uit te werken. Omdat het voor het slagen van dit scenario van belang is dat alle betrokken partijen meewerken aan het plan, is er een intentieovereenkomst opgesteld (opgenomen in de bijlagen). Hiermee spreken de partijen de intentie uit om tot en met 15 september 2021 actief met elkaar te onderzoeken of dit scenario haalbaar is. Indien één partij afziet van het scenario, wordt er teruggevallen op het basisscenario waarin de DSVeO blijft zitten in hun huidige clubgebouw. De ontwikkelingen op De Marke Zuid gaan dan volgens dit scenario door.

Beoogd resultaat

Met het beschikbaar stellen van het budget voor de vervangende nieuwbouw van de school, de benodigdeerschikking van de budgetten, het instemmen met ruimtelijke en financiële kaders van de businesscase van de sporthal en instemmen met de intentieovereenkomst t.b.v. de verhuizing van DSVeO en Devinco kunnen de volgende stappen richting de ontwerpfase opgestart worden.

Het uiteindelijke beoogde resultaat is een toekomstbestendige schoolgebouw voor de leerlingen van het VMBO van het Etty Hillesum Lyceum en een toekomstbestendige sporthal voor de leerlingen en sportverenigingen

Kader

Wet op het voortgezet onderwijs;

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015;
- 2017-1481 Motie GL en D66 Gezonde en duurzame school - Nieuwbouw vmbo Etty Hillesum;
- 2017-1491 Motie VVD Vervanging sporthal Keizerslanden;
- 2017-1491 Motie GL en D66 Duurzame sporthal Keizerslanden;
- Transcript raadsvergadering 08-11-2017;
- Nota 2017-001854: college besluit d.d. 28-1-2017 en besluit raad krediet nieuwbouw EHL d.d. 20-2-2017;
- Begroting 2018 (investering sporthal);
- Nota 2018-002036: collegebesluit d.d. 27-11-2018, locatie nieuwbouw EHL en Sporthal;
- Nota 2019-000577 Nieuwbouw Marke-zuid EHL en Sporthal;
- Nota 2019-001172 Nieuwbouw Etty Hillesum Lyceum en sporthal Keizerslanden incl. Raadsmededeling;
- Nota 2020-000641_De Marke Zuid incl. Raadsmededeling
- Kaderbrief 2020 en 2021
- 1e kwartaalrapportage 2021

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- Als deerschikking van budgetten akkoord is bij de 2^e kwartaalrapportage dan is er groen licht om van start gaan met de ontwerpfase met als resultaat dat er in 2023 een sporthal en in 2024 een schoolgebouw zijn gerealiseerd op De Marke Zuid
- Door in te stemmen met de intentieovereenkomst wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de stedenbouwkundige invulling van de Marke Zuid te optimaliseren.
- Indien alle partijen tot overeenstemming komen om de DSVeO te huisvesten op de Rielerenk en Devinco op De Marke Zuid, dan biedt dat meer mogelijkheden voor een toekomstbestendig ruimtelijke inrichting van het terrein.
- De verwachting is dat de vertraging die we nu nemen om het scenario voor verhuizing van de twee sportverenigingen verder uit te werken later in het proces, tijdens de uitwerking van de plannen, voordeel geeft.
- Met het realiseren van de school en de sporthal komt de locatie de Marke Noord vrij en om-niet terug naar de gemeente om te ontwikkelen naar woningbouw (opbrengsten maken onderdeel uit van de dekking van het budget, conform nota 2020-000641)

Argumenten tegen:

- Met de voorgestelde budgetten wordt de BREAA-ambitie "excellent" niet behaald,. Wel gaan de gebouwen voldoen aan het Bouwbesluit en daarmee aan de BENG-norm. Het is hiermee moeilijker om de doelstellingen uit het klimaatakkoord te halen om in 2050 CO2 neutraal te zijn.
- Doordat er nog onderzoek plaats gaat vinden over de verhuizing van de DSVeO en Devinco zijn er nog onzekerheden over de daadwerkelijke invulling van de locatie. Dit geeft op dit moment enige vertraging. Daarom is er een termijn gesteld om tot en met 15 september 2021 ruimte te geven voor het uitwerken van dit scenario.

Extern draagvlak (partners)

Stichting Carmelcollege / Ety Hillesum Lyceum: Er is draagvlak vanuit Stichting Carmelcollege en Ety Hillesum Lyceum. Echter hebben zij ondanks het omvangrijke bouwbudget van € 25,1 mln. voor 10.200m² het gevoel dat hen tekort wordt gedaan. Dit zit met name in de 2 ontwikkellocaties (De Marke Zuid en Noord) die zij inleveren ten behoeve van woningbouw. Hiervan zouden zij graag zien dat de locatie aan De Marke Zuid niet ontwikkeld wordt. En dat eventuele meeropbrengsten van de Marke Noord ingezet kunnen worden zodat de Marke Zuid niet ontwikkeld hoeft te worden.

Stichting Carmelcollege en Ety Hillesum Lyceum: kunnen instemmen met de intentieovereenkomst.

Sportbedrijf kan zich als toekomstig exploitant vinden in de uitgangspunten van de businesscase van de sporthal en kan instemmen met de intentieovereenkomst.

Deventer scheidsrechtersvereniging kan instemmen met de intentieovereenkomst.

Devinco kan instemmen met de intentieovereenkomst.

Financiële consequenties

1. **Nieuwbouw school** : De financiële bijdrage voor de nieuwbouwschool is conform de VNG-norm voor onderhuisvesting. Voor 9.000m² BVO is dekking beschikbaar gesteld door de gemeente. Het gaat om een bedrag van € 21,7 miljoen. De dekking voor de kapitaalslasten is beschikbaar in de begroting (conform 1^e kwartaalrapportage 2021.)

De extra 1.200m² BVO vraagt een gemeentelijke investering van € 3,4 miljoen. Deze €3,4 miljoen wordt, zoals eerder besloten, gefinancierd uit de grondopbrengsten van de ontwikkellocaties: De Marke Noord, De Marke Zuid en de Boerhaave-locatie. De Marke-Noord en Zuid worden ontwikkeld door de gemeente. De Boerhaave-locatie door stichting Carmelcollege (zij staan garant voor een bijdrage van € 750.000). Omdat de fasering van de investering en de winstneming uit grondexploitatie van elkaar verschillen, moet de financiële verwerking via een reserve (de reserve kapitaalslasten) verlopen: de kapitaalslasten van de € 3,4 miljoen investering worden onttrokken en de te realiseren winsten uit de grondexploitatie worden gestort in de reserve kapitaalslasten. Voorgesteld wordt om in de tweede kwartaalrapportage 2021 de verwerking via reserve kapitaalslasten begrotingstechnisch te regelen.

Bij de 1^e kwartaalrapportage 2021 is reeds een bedrag van €373.000 gestort in de reserve kapitaalslasten voor eventuele renteverliezen. Het risico bestaat dat bij latere winstnemingen hogere rentenadelen ontstaan dan voorzien.

De Stichting Camelcollege / Eddy Hillesum Lyceum bouwt voor eigen rekening en risico. Er vindt alleen verrekening plaats van de werkelijke indexering op basis van CBS die jaarlijks in september door de VNG voor onderwijshuisvesting bekend wordt gemaakt, zowel op het investeringsbedrag als op de verwachte opbrengsten uit de ontwikkellocaties. Er is gerekend met 3 procent per jaar. Met de huidige schaarste van bouwmaterialen ontstaat het risico dat de gebudgetteerde index niet toereikend is. Het is echter niet te voorspellen hoe de schaarste zich de komende jaren gaat ontwikkelen.

Er vindt een verrekening plaats op basis van de werkelijk gemaakte sloopkosten. In deze posten zit een risico. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de kosten van sloop.

2. Nieuwbouw sporthal: Voor de realisatie van de sporthal is € 8,3 mln. nodig. Door nieuwe/toekomstige regelgeving in de sport zijn de afmetingen de toekomstige sporthal aangepast van 24mx58m naar 26mx60m, zodat het voldoet aan toekomstige eisen. Dat deze wijziging eraan zat te komen is aangekondigd in de eerste kwartaalrapportage 2021 en is nu onvermijdelijk. De benodigde verhoging van de investering ten opzichte van de eerste kwartaalrapportage is € 470.000 inclusief btw. Dit wordt gezien als een autonome ontwikkeling en kan worden opgevangen binnen de stelpost zoals genoemd in de 1^e kwartaalrapportage 2021. Op deze wijze kan het budgetneutraal worden opgevangen maar zorgt er wel voor dat eventuele tegenvallers in de exploitatie minder makkelijk opgevangen kunnen worden. Het voorstel is om deze wijziging door te voeren in de 2e kwartaalrapportage 2021.

3. Deventer scheidsrechtersvereniging: Als de Deventer scheidsrechtersvereniging op De Marke Zuid blijft is er een budget van maximaal € 225.000 beschikbaar. Mocht er een positief resultaat komen uit het onderzoek om de Deventer scheidsrechtersvereniging en Devenco te verplaatsen dan wordt dit budget ingezet om de verplaatsing mogelijk te maken. De verwachting is dat verplaatsing binnen de beschikbare financiële middelen mogelijk is. Als alle partijen kiezen voor verplaatsing dan zal te zijner tijd een herschikking van budgetten plaats vinden.

4. Overige financiële aandachtspunten

Binnen het budgetten is geen rekening gehouden met risico's zoals extra kosten i.v.m. stikstofproblematiek. Aanvullende eisen en wensen van de gemeente en gebruikers (sportclubs) Ontwikkeling van de bouwkosten. Deze risico's worden meegenomen in de halfjaarlijkse risico analyses (risman).

Aanpak/uitvoering

1. Afspraken vastleggen met het schoolbestuur

De afspraken en uitgangspunten worden vastgelegd in een ontwikkel- en realisatieovereenkomst met Stichting Carmelcollege / Eddy Hillesum Lyceum. Deze zal in het najaar aan u worden voorgelegd. Als deze overeenkomst door de partijen is getekend komt het budget in een aantal tranches beschikbaar voor de nieuwbouw van de school.

2. Opstarten voorbereiding aanbesteding sporthal

Met het vaststellen van ruimtelijke en financiële uitgangspunten kan de voorbereiding voor de aanbesteding (design and build) voor de sporthal worden opgestart.

3. Uitwerken afspraken intentieovereenkomst

Tot 15 september '21 worden de afspraken in de intentieovereenkomst uitgewerkt om tot definitieve afspraken te komen.

4. Voorbereiden bestemmingsplan

De onderzoeken voor het voorontwerp bestemmingsplan zijn uitgezet. De verdere communicatie richting de buurt t.b.v. de ruimtelijke invulling en de bestemmingsplanprocedure kan dit najaar gestart worden nadat er

duidelijkheid is over het al dan niet verplaatsen van DSVeO en Devinco.

5. Openbaarheid stukken

De Bijlagen "Businesscase Etty Hillesum Lyceum" en "Businesscase Sporthal" worden niet openbaar gemaakt, omdat deze aanbestedingsgevoelige informatie bevatten.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	De Marke Zuid _ businesscases		
Mededelingennr	2021-00381	Portef.houder	Weth. Rorink Weth. De Geest
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	06-07-2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

In mei 2020 bent u middels een raadsmededeling (nr 2020-000641) geïnformeerd over de nieuwe uitgangspunten voor het actualiseren van de businesscases en over de dekkingsvoorstellen voor de ontwikkelingen op De Marke Zuid. Het afgelopen jaar is er hard gewerkt aan het actualiseren van de businesscases. Via deze raadsmededeling informeren wij u over de businesscases en de intentieovereenkomst en geven we een terugkoppeling op de motie uit 2017.

2. Kader

Wet op het voortgezet onderwijs;

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, gemeente Deventer 2015;
- 2017-1481 Motie GL en D66 Gezonde en duurzame school - Nieuwbouw vmbo Etty Hillesum;
- 2017-1491 Motie VVD Vervanging sporthal Keizerslanden;
- 2017-1491 Motie GL en D66 Duurzame sporthal Keizerslanden;
- Transcript raadsvergadering 08-11-2017;
- Nota 2017-001854: college besluit d.d. 28-1-2017 en besluit raad krediet nieuwbouw EHL d.d. 20-2-2017;
- Begroting 2018 (investering sporthal);
- Nota 2018-002036: collegebesluit d.d. 27-11-2018, locatie nieuwbouw EHL en Sporthal;
- Nota 2019-000577 Nieuwbouw Marke-zuid EHL en Sporthal;
- Nota 2019-001172 Nieuwbouw Etty Hillesum Lyceum en sporthal Keizerslanden incl. Raadsmededeling;
- Nota 2020-000641_De Marke Zuid incl. Raadsmededeling
- Kaderbrief 2020 en 2021
- 1e kwartaalrapportage 2021

3. Kern van de boodschap

Voor zowel de vervangende nieuwbouw van het Etty Hillesum Lyceum (EHL) als voor sporthal Keizerslanden is er een businesscase opgesteld. Vorig jaar is besloten de school uit te breiden met 1.200m². Inmiddels is er in- en extern overeenstemming over de investeringsramingen en de dekking van de kosten. Er kan een stap gemaakt worden in het project.

De gemeenteraad heeft in 2017 een motie aangenomen om een duurzame sporthal en een duurzaam schoolgebouw te realiseren. De raad vraagt hierbij om de ambitie BREEAM Excellent te hanteren binnen gestelde kaders. Het is niet haalbaar om binnen de beschikbare budgetten de BREEAM Excellent ambitie te halen. Er wordt wel voldaan aan de vereiste BENG-norm conform het Bouwbesluit en aan de randvoorwaarden die de indieners van de motie hebben meegegeven.

Tenslotte is er door zes partijen een mooi initiatief opgezet om te onderzoeken of het mogelijk is om de Deventer scheidsrechtersvereniging (DSVeO) te verplaatsen naar Rielerenk en Devinco te vestigen op De Marke Zuid. Dit geeft de mogelijkheid om een betere ruimtelijke invulling te geven aan De Marke Zuid.

4. Nadere toelichting

Businesscase nieuwbouw VMBO-school Etty Hillesum Lyceum aan de Marke Zuid Businesscase nieuwbouw VMBO-school Etty Hillesum Lyceum aan de Marke Zuid

Stichting Carmelcollege / Etty Hillesum Lyceum (EHL) gaat voor eigen rekening en risico de school ontwikkelen en bouwen. Conform nota 2020-000641 gaat de geactualiseerde businesscase voor de nieuwbouw van het VMBO uit van een ruimtelijk kader van 10.200 m² BVO (waarvan 9.000m² BVO als een autonome ontwikkeling wordt gezien). Het resultaat van de businesscase is dat de kosten voor het realiseren van de 10.200m² BVO worden geraamd op € 28,5 miljoen.

Om tot een dekkend budget te komen voor de geraamde kosten van de school worden de volgende budgetten gehanteerd:

1. Budget gemeente Deventer (9.000m² BVO): €21,6 miljoen
2. Budget gemeente Deventer door opbrengsten herontwikkeling schoollocaties (1.200m² BVO): € 3,4 miljoen. De stichting Carmelcollege (Boerhaave-locatie) draagt € 1 mln bij. In het geval dat de gronden minder opbrengen is stichting Carmelcollege risicodragers voor € 750.000,-. De gemeente Deventer is risicodragers voor € 2,65 mln (Marke Noord en Zuid en Boerhaave). De investering van € 3,4 miljoen en de dekking daarvoor vanuit de grondopbrengsten verloopt via de reserve kapitaalslasten. Dit verwerken we begrotingstechnisch in de 2e kwartaalrapportage.
3. Budget (extra kwaliteit) Stichting Carmelcollege / Etty Hillesum Lyceum: €3,5 miljoen

Voor de realisatie worden de volgende punten gehanteerd:

4. Stichting Carmel / Etty Hillesum bouwt voor eigen rekening en risico;
5. Er vindt alleen verrekening plaats van de werkelijke indexering op basis van CBS die jaarlijks in september door de VNG voor onderwijshuisvesting bekend wordt gemaakt. Nu is er rekening gehouden met een indexering van 3% per jaar;
6. Er vindt een verrekening plaats op basis van de werkelijk gemaakte sloopkosten

Ontwikkeling woningbouw op De Marke Zuid

Stichting Carmelcollege en het EHL zien liever dat de strook op De Marke Zuid in de toekomst niet ontwikkeld wordt naar woningbouw, maar beschikbaar blijft voor onderwijsdoeleinden. Voor de dekking van de 1.200m² BVO is wel rekening gehouden met de potentiële opbrengsten van deze locatie. Met de partijen is overeengekomen dat begin 2023 pas definitieve besluitvorming komt over of en wanneer de strook grond ontwikkeld gaat worden naar woningbouw.

Vervolg

Bovengenoemde afspraken en uitgangspunten worden vastgelegd in een ontwikkel- en realisatieovereenkomst met Stichting Carmelcollege / EHL. Als deze overeenkomst door de partijen is getekend, komt het budget in een aantal delen beschikbaar voor de nieuwbouw van de school.

2. Businesscase nieuwbouw sporthal de Marke Zuid

Conform nota 2020-000641 gaat de geactualiseerde businesscase voor de vervangende nieuwbouw van Sporthal Keizerslanden uit van 4 zaaldelen. Vanwege veiligheid, toekomstige voorschriften en regelgeving in de sport is de afmetingen van de sporthal aangepast van 24m x 58m naar 26m x 60m. Hierdoor ontstaat een mooie ruime sporthal die goed te gebruiken is voor het sportonderwijs en voor de verenigingen. Daarnaast voldoet het aan de eisen en normen van nu. Door het vergroten van de sporthal is er aanvullend budget van € 0,5 mln nodig. De totale investering komt daarmee op € 8,3 mln. De extra kapitaallasten kunnen worden opgevangen binnen de beschikbare stelpost. Het voorstel is om dit te formaliseren in de 2e kwartaalrapportage.

3. Geen extra duurzaamheidseisen

De gemeenteraad heeft in 2017 een motie aangenomen om een duurzaam en energiezuinige sporthal en schoolgebouw te realiseren. De raad vraagt hierbij om BREEAM-ambitie "Excellent" te hanteren met de bedoeling dat dit niet leidt tot een vertraging in het project of tot aanzienlijk hogere kosten. De

gestelde extra duurzaamheidsambitie kan niet worden gedekt uit de bijdrage van de gemeente van €25,1 mln. conform de VNG-norm. Deze normvergoeding gaat uit van een schoolgebouw dat voldoet aan het Bouwbesluit.

Voor de sporthal is in de programmabegroting 2021 benoemd dat met het nieuwe budget enkel rekening is gehouden met één-op-één vervanging van de huidige sporthal Keizerslanden welke voldoet aan de huidige eisen.

Om te kunnen voldoen aan de BREEAM-excellent ambitie is aanvullende financiering van 2% tot 5% nodig. Mogelijk kan een aanbestedingsvoorstel bij de sporthal (deels) worden ingezet voor extra verduurzaming en mogelijk dat het schoolbestuur investeert in extra verduurzaming van de nieuw te bouwen school. Dit kan niet op voorhand worden toegezegd.

4. Intentieovereenkomst verplaatsing DSVeO en Devinco

Op locatie De Marke Zuid is naast het Etty Hillesum Lyceum ook de Deventer scheidsrechtersvereniging en omstreken (DSVeO) gevestigd. Zij hebben hun clubgebouw in eigendom met een recht van opstal tot 2034. Het clubgebouw telt circa 300m² BVO. Een ontwikkeling op locatie De Marke Zuid heeft een directe invloed op de DSVeO, omdat zij hun clubgebouw daar hebben en gebruik maken van de kleedkamers en het sportveld van het EHL. Er zijn diverse scenario's onderzocht om de DSVeO ook voor de toekomst goed te kunnen huisvesten. Het belang van de DSVeO hierin is dat zij autonoom kunnen blijven als vereniging, maximale flexibiliteit hebben in het gebruik van kleedkamers en trainingsveld en dat zij ook in de toekomst een gezonde exploitatie kunnen behouden.

De scenario's die onderzocht zijn:

1. DSVeO blijft op de huidige locatie in het huidige clubgebouw(basisscenario)
2. DSVeO blijft op De Marke Zuid en wordt geïntegreerd in de nieuwe sporthal
3. DSVeO verhuist naar Rielerenk en korfbalvereniging Devinco verhuist naar de nieuwe sporthal op De Marke Zuid.

Het eerste scenario waarin DSVeO op de huidige locatie blijft is haalbaar en is het basisscenario voor de ontwikkeling (geraamd op max €225.000), maar geeft ruimtelijk gezien uitdagingen. Hierbij kan niet worden gekomen tot een volledig nieuwe invulling van De Marke Zuid. Het clubgebouw van DSVeO wordt daarmee gezien als een obstakel voor een optimale gebiedsontwikkeling. Deze variant staat nieuwbouw van de sporthal en school niet in de weg. Deze variant heeft echter niet de voorkeur van het schoolbestuur, omdat het de flexibiliteit weg neemt om te komen tot meest optimale invulling van het terrein.

Vanwege de hoge kosten (geraamd op ca. €700.000) is het tweede scenario waarin de DSVeO geïntegreerd wordt in de nieuwe sporthal een niet haalbaar scenario.

Het derde scenario waarbij de DSVeO De Marke verlaat en Devinco zich gaat vestigen biedt veel kansen voor alle betrokken partijen. De betrokken partijen zijn in deze DSVeO, Devinco, Stichting Carmelcollege, Etty Hillesum Lyceum, Deventer Sportbedrijf en de gemeente. Er is een intentieovereenkomst opgesteld om elkaar de tijd te geven om dit verder uit te werken. In de intentieovereenkomst zijn de volgende uitgangspunten voor de gemeente opgenomen:

- Gemeente sloopt clubgebouw DSVeO;
- Gemeente sloopt kunstgras korfbalvelden en legt trainingsvoetbalveld incl. verlichting aan op Rielerenk;
- Gemeente legt verlichting, hekwerk, bestrating aan op De Marke Zuid;
- Gemeente knapt 4 kleedkamers op voor DSVeO (i.p.v. 6 voor Devinco in 2022);

Bovenstaande kan gerealiseerd worden binnen bestaande financiële kaders



Intentieovereenkomst

De ondergetekenden:

1. Deventerscheidrechtvereniging e.o. (DSVeO)
2. Devinco
3. Stichting Carmelcollege
4. ETTY HILLESUM LYCEUM
5. Sportbedrijf Deventer
6. Gemeente Deventer

Hierna gezamenlijk te noemen: "partijen"

Overwegende dat:

- a. Stichting Carmelcollege, het ETTY HILLESUM LYCEUM en Gemeente plannen voorbereiden om te komen tot vervangende nieuwbouw van de schoollocatie en sporthal op de locatie De Marke Zuid;
- b. Op de locatie De Marke Zuid Deventer Scheidsrechtvereniging (DSVeO) is gehuisvest.
- c. DSVeO als gevolg van nieuwbouwplannen geen gebruik meer maken van de (gratis) kleedkamerfaciliteiten van de school. De kleedkamers worden gesloopt en gerealiseerd in nieuwe sporthal;
- d. Op de locatie Rielerenk Korfbalvereniging Devinco is gevestigd;
- e. Partijen gezamenlijk hebben geconcludeerd dat het eventueel vestigen van DSVeO op de Rielerenk en het vestigen van Devinco op De Marke Zuid naar verwachting een voordeel heeft voor alle partijen.
- f. Gemeente in het kader van de (ruimtelijke) planvorming zekerheid nodig heeft ten aanzien van de toekomstige gebruikers van De Marke Zuid. Op basis van de uitkomsten van overleg kan Gemeente een vervolg geven aan de planvorming voor realisatie van de nieuwbouw op de Marke Zuid en (proces)afspraken nakomen met andere belanghebbenden.
- g. ETTY HILLESUM LYCEUM en Stichting Carmelcollege wensen een optimale ruimtelijke invulling van de schoollocatie De Marke Zuid;
- h. DSVeO wenst een toekomstbestendige, autonome en langjarige zekerheid faciliteiten voor het uitoefenen van de verenigingsactiviteiten;
- i. Korfbalvereniging Devinco wenst voor de toekomst binnen- en buitenfaciliteiten voor haar verenigingsactiviteiten op één locatie;
- j. Het onderzoek tot het vestigen van DSVeO op de Rielerenk en het vestigen van Devinco op Marke Zuid een kans is voor alle partijen om tot een optimale invulling te kunnen komen;
- k. Alle partijen willen zich inspannen om te komen tot een goed overleg hierover;
- l. Met deze overeenkomst procesafspraken worden vastgelegd om te komen tot een nadere verkenning van de (verplaatsings)mogelijkheden voor DSVeO en Devinco.
- m. Gemeente voor 15 september 2021 duidelijkheid wenst te hebben van alle partijen over het al dan niet voortzetten van de planvorming voor verplaatsing van DSVeO en Devinco om dat goede invulling te kunnen geven aan het vervolg van de planvorming;
- n. De afspraken die het resultaat kunnen zijn van het overleg tussen partijen moeten nog tussen partijen worden geformaliseerd, zoals bijvoorbeeld het overdragen van de eigendommen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is te komen tot besluitvorming van alle partijen over het principe van het al dan niet verplaatsen van de Deventerscheidsrechtvereniging naar de locatie sportpark Rielerenk en het verplaatsen van Devenco naar de locatie De Marke Zuid. Daartoe treden partijen in overleg om te komen tot een (principe)besluit over de verplaatsing door alle partijen, op basis waarvan de plannen verder kunnen worden vormgegeven.

Artikel 2 Overlegstructuur

Partijen treden regelmatig met elkaar in overleg over de voortgang van de afspraken. Gemeente initieert en faciliteert in ieder geval een gezamenlijk overleg in juli en begin september.

Artikel 3 Planvorming en uitgangspunten

- 3.1 Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst overeenstemming trachten te bereiken over voortzetting van de planvorming voor de nieuwbouw op De Marke Zuid op basis van een aantal uitgangspunten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze overeenkomst.
- 3.2 De uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 1 vormen de basis c.q. het vertrekpunt voor het overleg tussen partijen en worden na het besluit van alle partijen verder nader (juridisch) vormgegeven tussen betrokken partijen.
- 3.3 Partijen geven op basis van deze uitgangspunten en overleg hierover **uiterlijk 15 september 2021** in een schriftelijk besluit aan Gemeente aan of zij kunnen instemmen met verdere planvorming waarbij een verplaatsing van de twee verenigingen als bedoeld in artikel 1 aan de orde is.
- 3.4 Gemeente besluit nadat alle besluiten van de partijen zijn ontvangen, als bedoeld in vorige lid, of en op welke wijze zij kan instemmen met verdere planvorming voor de locatie de Marke Zuid.
- 3.5 Indien één van de partijen niet kan instemmen met de verplaatsing vindt verdere planvorming voor de locatie De Marke Zuid plaats op basis van de huidige gebruikers, te weten DSVeO en Ety Hillesum Lyceum.

Artikel 4 Publiekrechtelijk voorbehoud

- 4.1 Voor de (bouw)plannen op de locatie De Marke Zuid moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorafgaande aan deze bestemmingsplanprocedure vindt participatie plaats met de omgeving over de plannen op de locatie De Marke Zuid. Mogelijk is deze participatie van invloed op de uiteindelijke ruimtelijke invulling van de locatie De Marke Zuid.
- 4.2 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dat houdt in dat er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist dat bijvoorbeeld het bestemmingsplan niet of gewijzigd moet worden vastgesteld. De gemeente kan besluiten nemen (rechtshandelingen verrichten of juist nalaat deze handelingen te verrichten) die niet in overeenstemming zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als gevolg van bezwaren van derden, of het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing of een goed woon/leefklimaat.

Artikel 5 Kosten

Alle kosten voor het onderzoek dat nodig is voor overleg in het kader van deze overeenkomst is voor rekening en risico van iedere partij voor zich. De gemaakte kosten zullen door partijen niet bij elkaar in rekening worden gebracht.

Artikel 6 Duur van overeenkomst

De overeenkomst eindigt van rechtswege op 15 september 2021.

Bijlage 1 Uitgangspunten

Aldus in zesvoud overeengekomen en getekend te Deventer op .. juli 2021

DE GEMEENTE,
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

Etty Hillesum Lyceum te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....

Stichting Carmelcollege te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....

DSVeo te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....

Devinco te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....

Sportbedrijf Deventer te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....

Bijlage 1 uitgangspunten

Gemeente

- Gemeente betaalt en verzorgt de sloop het clubgebouw van Deventerscheidsrechtersvereniging;
- Gemeente betaalt en verzorgt het verwijderen van de kunstgras-korbalvelden
- Gemeente legt trainingsvoetbalveld tbv DSVeO incl. verlichting aan op sportpark Rielerenk;
- Gemeente knapt 4 kleedkamers op voor Deventerscheidsrechtersvereniging (i.p.v. 6 voor Devinco in 2022);
- Gemeente legt verlichting, hekwerk, bestrating (niet sportveld) t.b.v. Devinco aan op De Marke Zuid; Gemeente wordt eigenaar van de sportvelden op de locatie De Marke Zuid en stelt de velden ter beschikking aan de Devinco en EHL voor gebruik;
- Realisatie van bovenstaande op voorwaarde dat e.e.a. gerealiseerd wordt binnen bestaande (vastgestelde) financiële kaders;

DSVeO

- DSVeO verlaat clubgebouw op De Marke Zuid 'om niet';
- DSVeO krijgt het clubgebouw van Devinco op Rielerenk 'om niet' in eigendom (met recht van opstal t.l.v gemeente);
- DSVeO neemt vier opgeknapte kleedkamers over van gemeente op Rielerenk 'om niet'. Kleedkamers worden eigendom van DSVeO;
- DSVeO huurt een trainingsvoetbalveld van gemeente op Rielerenk. DSVeO wordt hoofdgebruiker van het veld. Andere voetbalverenigingen maken ook gebruik van het trainingsveld (DSVeO heeft als hoofdgebruiker eerste recht).
- De mogelijkheid voor het vestigen van een langdurig recht van opstal (30 jaar) wordt verder onderzocht en vormgegeven op de Rielerenk.

Devinco

- Devinco verlaat clubgebouw bij sportpark Rielerenk 'om niet';
- Devinco creëert een eigen thuishonk in kantine sporthal De Marke Zuid en doen exploitatie van de kantine in de sporthal;
- Devinco en Sportbedrijf maken afspraken over langdurig gebruik van velden in de sporthal en de exploitatie van de kantine in de sporthal en over de huur kleedkamers op Marke Zuid.
- Devinco huurt van gemeente de sportvelden
- Devinco stemt gebruik(stijden) van de sportvelden af met EHL;
- De mogelijkheid voor het vestigen van een langdurige huurovereenkomst voor de buitenvelden wordt verder onderzocht en vormgegeven op de Marke Zuid.

Etty Hillesum Lyceum (EHL) en Stichting Carmelcollege

- EHL Stichting Carmelcollege en gemeente maken afspraken over gebruik en eigendom velden.
- EHL en Devinco stemmen af over gebruik(stijden) van de sportvelden
- EHL / Stichting Carmelcollege betaalt aanleg van de kunstgras-korbalvelden op De Marke Zuid i.p.v. gewoon grasveld; Kosten incl. hufferproof maken en projectkosten zijn €200.000 - €240.000,- (excl. Btw / prijspeil 2021 en afhankelijk van keuze type veld);
- EHL betaalt bijdrage aan gemeente voor afschrijving velden nadat gemeente kunstgrasvelden heeft vervangen (toplaag na 10 jaar, onderlaag na 30 jaar). Circa €7.500 p.j. na 30 jaar (afhankelijk van aanlegkosten);

Sportbedrijf Deventer

- Sportbedrijf maakt met Devinco afspraken over langdurige exploitatie van kantine sporthal en huur kleedkamers op De Marke Zuid.

PERSBERICHT

Nieuwbouw vmbo-school en sporthal stap dichterbij

Eind 2018 wees het college de locatie De Marke-Zuid aan als beste plek voor vervangende nieuwbouw van de vmbo-school van het Ety Hillesum Lyceum (EHL) en de sporthal Keizerslanden. Afgelopen jaren is uitgebreid onderzocht hoe het realiseren van vervangende nieuwbouw op De Marke-Zuid zowel financieel als ruimtelijk mogelijk gemaakt kan worden. De nieuwbouw moet er volgens planning in 2024 staan.

Alle belanghebbende partijen zijn in beeld en hebben op donderdag 15 juli een intentieovereenkomst getekend. De overeenkomst biedt alle partijen het vertrouwen om samen te werken aan de realisatie van een nieuw vmbo-schoolgebouw en een nieuwe sporthal.

Verhuizing

Tot en met half september wordt onderzocht of de Deventer Scheidsrechtersvereniging en omstreken (DSVenO) kan verhuizen naar Sportpark Rielerenk en korfbalvereniging Devinco naar De Marke-Zuid. Devinco heeft op De Marke-Zuid de mogelijkheid om binnen en buiten te sporten op één locatie. DSVenO heeft op Sportpark Rielerenk de ruimte en flexibiliteit om haar activiteiten te organiseren. Deze verhuizing geeft op het huidige schoolterrein van De Marke-Zuid meer ruimte voor de school. Als uit het onderzoek blijkt dat deze verhuizing niet kan plaatsvinden, dan kan de nieuwbouw voor de sporthal en de school alsnog doorgaan.

De plannen

Half september moet er meer duidelijkheid zijn of de twee sportverenigingen gaan verhuizen. Daarna wordt gekeken naar de optimale inrichting van het terrein. Omwonenden worden tijdens een bijeenkomst geïnformeerd hoe en wanneer zij betrokken worden tijdens het bouwproces.