

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Huisvesten IKC De Doornick in de Martinuskerk
Portefeuillehouder	N.T.P. Hubers
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-827936

Beslispunten

1. IKC De Doornick te huisvesten in de Martinuskerk
2. In afwijking van de huidige bepalingen in de nota activabeleid, een afschrijvingstermijn van 50 jaar te hanteren
3. De extra kapitaallasten (€ 47.000) in de meerjarenbegroting te verwerken
4. De kosten van de huisvesting van kinderopvang in het Integraal Kind Centrum te financieren en hiervoor een kostprijs dekkende vergoeding in rekening te brengen (is verrekend in bedrag bij beslispunt 3)
5. De jaarlijkse onderhoudskosten (€ 20.000) voor de buitenschil van de kerk in de begroting op te nemen vanaf 2027 door middel van een jaarlijkse storting in de voorziening onderhoud gebouwen
6. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 260.000.

Inleiding

IKC De Doornick is een van de vier projecten uit de eerste fase van het door de gemeenteraad vastgestelde Integraal Huisvestingsplan onderwijs 2019. In 2021 heeft het college besloten dat school en kinderopvang een nieuw gebouw krijgen op de huidige locatie. De voorbereidingen voor deze nieuwbouw hebben inmiddels geleid tot een Definitief Ontwerp.

Net voor de zomer van 2023 vroeg de Werkgroep Doornenburg de gemeente te onderzoeken of het eventueel mogelijk is om IKC De Doornick te huisvesten in de Martinuskerk. De Martinuskerk staat al een tijdje leeg; eerdere plannen voor woningbouw zijn niet haalbaar gebleken. Veel inwoners willen de kerk behouden voor Doornenburg. Ook de gemeente hecht er waarde aan een nieuwe, maatschappelijke bestemming te verbinden aan de beeldbepalende Martinuskerk. In dat licht hebben we besloten tot aankoop van de Martinuskerk.

Parallel aan het traject voor de nieuwbouw op de huidige locatie is daarom opdracht gegeven voor een quickscan naar de mogelijkheden IKC De Doornick onder te brengen in de Martinuskerk. Daarbij is onder meer gekeken naar Programma van Eisen, constructie, licht, akoestiek en duurzaamheid. Het onderzoek is uitgevoerd in nauw overleg met het schoolbestuur De Linge.

Inmiddels zijn de resultaten van de quickscan bekend. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om IKC De Doornick te huisvesten in de Martinuskerk. Ook de verwachte kosten zijn inzichtelijk gemaakt. Op basis van de onderzoeksresultaten en het Definitief Ontwerp moet er een keuze worden gemaakt voor de definitieve locatie van IKC De Doornick: nieuwbouw op de huidige locatie, of verhuizing van het IKC naar de Martinuskerk.

Het onderbrengen van IKC De Doornick in de kerk biedt een unieke kans om een stuk cultureel erfgoed te behouden voor Doornenburg. Mocht u niet kiezen voor verhuizing van het IKC naar de kerk, dan komt woningbouw op deze locatie (weer) in beeld. Het is echter de vraag of in dat geval de kerk in de huidige vorm kan blijven staan. Het draagvlak voor de school-in-de-kerk is groot. Zoals ook verwoord in de

gezamenlijke brief van een aantal Doornenburgse verenigingen aan college en raad (d.d. 22 november 2023): *'Het onderbrengen van de basisschool De Doornick is een hele andere invulling en misschien nog mooier dan de woonbestemming. [...]. Hoe mooi is dat, zowel in het verleden als in de toekomst een plaats om te ontmoeten voor jong en oud.'* Ook het schoolbestuur, het team van IKC De Doornick, ouders en leerlingen zijn enthousiast over het idee van een verhuizing naar de Martinuskerk.

Op basis hiervan is het voorstel om de Martinuskerk in Doornenburg om te bouwen tot een schoolgebouw.

Beoogd effect

Nieuwe huisvesting voor IKC De Doornick door het ombouwen van de Martinuskerk tot een schoolgebouw, waarbij het kerkgebouw langdurig voor Doornenburg behouden blijft.

Argumenten

1.1. Het kerkgebouw is geschikt om te verbouwen tot een Integraal Kindcentrum

Er is in op basis van het collegebesluit van 20 juni 2023 een quickscan uitgevoerd. Conclusie is dat het kerkgebouw qua Programma van Eisen, duurzaamheid, akoestiek, constructie, licht en geluid geschikt is voor het realiseren van een school inclusief kinderdagverblijf (IKC).

1.2. Maatschappelijk belang behoud kerk voor het dorp.

Het kerkgebouw wordt al jaren niet of nauwelijks meer gebruikt. Eerdere plannen om in de kerk woningen te realiseren zijn niet haalbaar gebleken. Het gebouw is beeldbepalend voor het centrum van Doornenburg en bij de gemeenschap leeft de uitdrukkelijke wens om het kerkgebouw te behouden.

1.3 Bevordering leefbaarheid.

Door het speellokaal in het OntmoetingsCentrum onder te brengen vindt er een natuurlijke kruisbestuiving plaats tussen school en gebruikers van het OC, wat de leefbaarheid in het dorp ten goede komt.

1.4 Geen tijdelijke huisvesting nodig.

Bij nieuwbouw op de huidige locatie is tijdelijke huisvesting nodig voor de periode van sloop en nieuwbouw. Het realiseren van tijdelijke huisvesting voor anderhalf jaar is kostbaar. Dit geld (huur) kan nu worden geïnvesteerd in behoud van het kerkgebouw. Verder hoeft de school niet twee keer te verhuizen.

1.5 Het schoolbestuur staat achter de plannen om de school in kerk te huisvesten.

Voor wat betreft eigendom, beheer en onderhoud en zijn nadere afspraken met het schoolbestuur gemaakt, deze zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

2.1 In de praktijk zien we dat schoolgebouwen langer meegaan en in stand worden gehouden dan de huidige afschrijvingstermijn.

Daarom stellen we voor om de afschrijvingstermijn te verhogen van 40 naar 50 jaar. Uit een uitgebreide analyse blijkt dat de kerk door de eenmalige investering in de buitenschil deze met regulier onderhoud zeker nog 50 jaar mee kan. Constructief is de kerk prima in orde.

3.1 Hogere kosten voor beide varianten

De variant kerk heeft hogere stichtingskosten dan het tot op heden beschikbare budget. Dat geldt ook voor de planvorming op de huidige locatie. Ondanks diverse optimalisaties is er nog een verschil van € 762.000 tussen beschikbaar budget en kostenraming op basis van Definitief Ontwerp. Daar bovenop komt € 1.624.000 aan hogere kosten voor de variant kerk. Omdat er een vergoeding voor de investering in huisvesting van het kinderdagverblijf wordt ontvangen (zie 4.1) maakt dat er in totaal € 47.000 extra aan kapitaallasten nodig is vanaf begrotingsjaar 2027.

Nieuwbouw school op huidige locatie, stichtingskosten en kapitaallasten

Huidige locatie	Begroot bedrag (op basis van 40 jaar afschrijving)	Kostenraming (op basis van Definitief Ontwerp en 50 jaar afschrijving)	Verschil huidig budget en kostenraming Definitief Ontwerp
Stichtingskosten	€ 4.175.000	€ 4.937.000	€ -/- 762.000
Kapitaallasten	€ 139.000	€ 141.000	€ -/- 2.000

Nieuwbouw school op huidige locatie, locatie gebonden kosten

Locatie gebonden kosten (tijdelijke huisvesting 600, inrichting terrein en openbare ruimte 500, Sloop school en aanhelen bestaande gevel gymzaal 400)	€ 920.000	€ 1.488.000	€ -/- 568.000
--	-----------	-------------	---------------

Nieuwbouw school in Martinuskerk, stichtingskosten en kapitaallasten

Martinuskerk	Huidig budget (op basis van 40 jaar afschrijving)	Kostenraming (op basis van Schets Ontwerp en 50 jaar afschrijving)	Verschil huidig budget en kostenraming Definitief Ontwerp
Stichtingskosten	€ 4.175.000	€ 6.561.000	€ -/- 2.386.000
Kapitaallasten	€ 139.000	€ 188.000	€ -/- 49.000

Nieuwbouw school in Martinuskerk, locatie gebonden kosten

Locatie gebonden kosten (Buitenschil in 0-situatie herstellen 450, inrichting terrein en openbare ruimte 500.	€ 920.000	€ 950.000	€ -/- 30.000
--	-----------	-----------	--------------

4.1 Stichtingskosten kinderopvang

In de totale investering zitten ook kosten voor het realiseren van ruimte voor kinderopvang in de school vanuit het beleid van Integrale Kindcentra. De gemeente financiert deze huisvesting (€ 750.000), maar ontvangt hiervoor een kostprijs dekkende vergoeding zodat dit financieel neutraal blijft.

5.1 Het onderhoud van de buitenschil van de kerk kan redelijkerwijs niet bij het schoolbestuur worden belegd

Het is gebruikelijk dat schoolgebouwen in eigendom aan de schoolbesturen worden overgedragen. De schoolbesturen zijn daarmee verantwoordelijk voor het exploiteren en onderhouden van het schoolgebouw. De onderhoudskosten voor de buitenkant van de kerk zijn echter niet te vergelijken met een "normaal" schoolgebouw. Zij zijn ook niet in lijn met de rijksvergoeding die het schoolbestuur daarvoor ontvangt. Daarom is het voorstel om het gebouw in eigendom van de gemeente te laten. De afspraken die we met het schoolbestuur hebben gemaakt zijn als volgt:

Het schoolbestuur gebruikt, exploiteert en onderhoud het schoolgebouw zoals gebruikelijk, maar de buitenschil zal worden onderhouden door de gemeente. Hiervoor is al een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Hieruit volgt dat na de eenmalige investering om de buitenschil in een 0-situatie te brengen er jaarlijks gemiddeld € 37.500 nodig is voor de periode tot 2040.

De rijksvergoeding die het schoolbestuur ontvangt voor het buitenonderhoud is ongeveer € 17.500. Deze middelen draagt het schoolbestuur jaarlijks over aan de gemeente. Dit maakt dat er jaarlijks nog gemeentelijke lasten zijn van € 20.000 voor het buitenonderhoud van de kerk (via een voorziening onderhoud gebouwen).

6.1 Er is een voorbereidingsbudget nodig om de verdere uitwerking van de variant kerk mogelijk te maken

We gaan na besluitvorming van start met het verder uitwerken van het schetsontwerp. Het voorbereidingskrediet is in de voorbereidingsfase van nieuwbouw op de huidige locatie grotendeels gebruikt. Voor de voorbereidingsfase van de variant kerk worden opnieuw kosten gemaakt waarvoor een voorbereidingskrediet nodig is. De reeds gemaakte voorbereidingskosten voor nieuwbouw op de huidige locatie worden afgeboekt (hiermee is in de cijfers reeds rekening gehouden). Uitgaande van ongeveer 4% van de stichtingskosten wordt een voorbereidingsbudget gevraagd van € 260.000.

Kanttelingen

1.1 Doorgaan met gecontracteerde partijen

Voor het lopende traject nieuwbouw op de huidige locatie hebben we diverse partijen gecontracteerd, zoals bouwprocesbegeleiding, architect, constructeur en installatieadviseur. Omdat we werken met een zogenaamd bouwteam (dus niet traditioneel aanbesteden op basis van bestek) hebben we sinds start Definitief Ontwerp ook een aannemer en installateur gecontracteerd. Al deze partijen zijn op de hoogte van het mogelijke alternatief van de kerk en hebben vrijwel allemaal meegewerkt en meegedacht bij het onderzoek naar deze variant. Daarom willen we graag met deze partijen verder. De opdracht is in principe niet anders namelijk, bouwen van een nieuwe school (in een bestaande schil, doos in doos). Hiervoor willen we geen nieuwe aanbesteding opstarten.

3.1 Meer onzekerheden bij variant kerk

De plannen voor nieuwbouw op de huidige locatie zijn al ver uitgewerkt: Definitief Ontwerp is gereed. Daarmee zijn de onzekerheden klein en is de post onvoorzien procentueel verlaagd. Bij de variant kerk gaan we verder bij het schetsontwerp: plannen moeten nog verder worden uitgewerkt en daarmee zijn de onzekerheden groter. Voor het opvangen van eventuele zaken die we nu nog niet hebben voorzien of uitgewerkt is een procentueel hogere post onvoorzien opgenomen (€ 605.000). Of deze post onvoorzien voldoende is, is niet aan te geven. Dat zal naarmate het ontwerp verder vorm krijgt moeten blijken. Per ontwerp fase wordt duidelijker of en waar de post onvoorzien voor ingezet moet worden en of deze toereikend is.

3.2 Subsidies zijn nog niet toegezegd.

De provinciale subsidie “Steengoed benutten” is een goede mogelijkheid om een deel van de meerkosten van de variant kerk vergoed te krijgen. We zijn daarover in gesprek maar er zijn nog geen toezeggingen of beschikking. De maximale subsidie vanuit “Steengoed benutten” bedraagt € 500.000.

De rijkssubsidieregeling “Duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA)” wordt 22 april 2024 weer geopend (subsidie is € 25.000 of meer). Ook hiervoor is een aanvraag in voorbereiding. De ervaring vanuit eerdere tranches leert dat deze subsidiepot snel leeg is, dus we hebben hier financieel nog geen rekening mee gehouden.

Verder zijn er nog een aantal andere (kleinere) subsidies (tot maximaal € 25.000) waarop we aanspraak willen maken. Ook hier hebben we financieel nog geen rekening mee gehouden.

Financiën

Stichtingskosten

De variant kerk heeft hogere stichtingskosten (€ 1.624.000). De stichtingskosten vertalen zich in structurele kapitaallasten. De kapitaallasten zijn bij de variant kerk € 47.000 hoger. In de totale investering zitten ook kosten voor het realiseren van ruimte voor kinderopvang in de school vanuit het beleid van Integrale

Kindcentra. De gemeente financiert deze huisvesting, maar ontvangt hiervoor een kostprijs dekkende vergoeding zodat dit financieel neutraal blijft.

Ook bij de nieuwbouw op huidige locatie is ondanks een aantal optimalisaties een tekort op het begrote bedrag van € 762.000. Dit heeft met name te maken met de relatief kleine school, de stijgende kosten van installaties. Zoals in de begroting 2024 aangegeven willen we gaan werken met de normeringen uit het kwaliteitskader huisvesting van Ruimte OK. Doorrekening laat zien dat we aan de bovenkant van deze norm zitten.

In beide scenario's is een bijdrage van de school opgenomen in het Total Cost of Ownership (TCO).

Locatie gebonden kosten

De locatie gebonden kosten zijn bij de variant kerk ruim een half miljoen lager. Dit komt met name door het wegvallen van de noodzaak van tijdelijke huisvesting.

Onderhoud buitenschil kerk

Schoolgebouwen worden normaliter in eigendom aan de schoolbesturen overgedragen; schoolbesturen zijn daarmee verantwoordelijk voor het exploiteren en onderhouden van het schoolgebouw. De onderhoudskosten voor de buitenkant van de kerk zijn echter niet te vergelijken met een “normaal” schoolgebouw en ook niet in lijn met de rijksvergoeding die het schoolbestuur daarvoor ontvangt. Daarom is het voorstel om het gebouw in eigendom van de gemeente te laten. De afspraken die we met het schoolbestuur willen maken zijn als volgt:

Het schoolbestuur gebruikt, exploiteert en onderhoudt het schoolgebouw zoals gebruikelijk, maar de buitenschil zal worden onderhouden door de gemeente. Hiervoor is al een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Dit maakt dat er jaarlijks nog gemeentelijke lasten zijn van € 20.000 voor het buitenonderhoud van de kerk (via een voorziening onderhoud).

Communicatie en participatie

Het schoolbestuur is nauw betrokken geweest bij het onderzoek naar de variant kerk.

Het team van IKC De Doornick, ouders, leerlingen en omwonenden zijn in juli 2023 per brief en/of mail geïnformeerd over het besluit om een onderzoek naar de variant kerk te starten. Gemeente en schoolbestuur zijn hierin samen opgetrokken, om ervoor te zorgen dat betrokkenen op het juiste moment geïnformeerd werden.

De werkgroep Doornenburg, die met het idee kwam om te onderzoeken of de school eventueel in de Martinuskerk kon worden ondergebracht, is persoonlijk op de hoogte gebracht.

In de eerste week van februari 2024 zijn overige betrokkenen geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek.

Na behandeling van dit voorstel in de gemeenteraad zal er een informatieavond voor inwoners worden georganiseerd. Daarbij zullen we (afhankelijk van de besluitvorming) de plannen toelichten over het huisvesten van de school in de kerk of het Definitief Ontwerp van de nieuwbouwplannen op de huidige locatie.

Voor het vervolg van het project wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld.

Voortgang

Na besluitvorming conform voorstel wordt er verder gewerkt vanaf het schetsontwerp zoals dat er nu ligt voor de kerk. De verwachting is dat de planvorming en uitwerking eind 2024 gereed is, start bouw 2025 en oplevering 1^e kwartaal 2026.

