

BUSINESS CASE KEC ZUTPHEN



8 OKTOBER 2024

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	- 1
2.0 Achtergrond	- 2
3.0 Projectkader	- 4
4.0 Kansen en risico's	- 6
5.0 Financiën	- 13
6.0 Conclusie	- 19



1.0 Inleiding

Het Kind Expertise Centrum Zutphen (KEC Zutphen) is een samenwerking van de Gemeente Zutphen en verschillende belanghebbenden, waaronder Archipel Onderwijs & Kinderopvang, De Onderwijsspecialisten, Zozijn Dagbehandeling en Klimmendaal Revalidatiespecialisten. Vanuit Archipel Onderwijs & Kinderopvang is SBO Het Mozaïek aangesloten en vanuit De Onderwijsspecialisten is SO Anne Flokstraschool aangesloten.

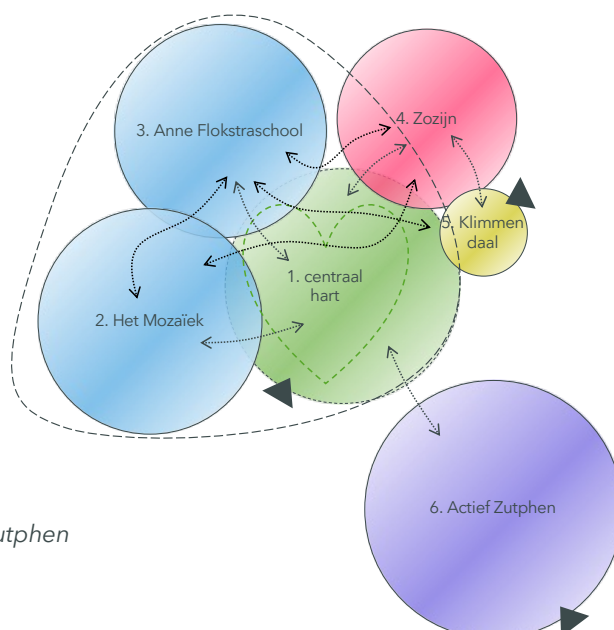
Deze business case dient als raamwerk voor de financiële haalbaarheid voor de ontwikkeling van bouw van het KEC Zutphen aan de Keucheniusstraat in de Gemeente Zutphen. Het omvat een beschrijving van alle relevante aspecten van het project en bijbehorende analyse van potentiële risico's. Centraal in dit plan staat de keuze voor de financieringsconstructie. Vanuit de wettelijke kaders is de Gemeente Zutphen verantwoordelijk voor de investering van de onderwijsvierkante meters. Echter zullen de te ontwikkelen vierkante meters voor de zorgpartijen Klimmendaal Revalidatiespecialisten en Zozijn Dagbehandeling op een andere manier gefinancierd worden. Dit is mogelijk doordat de Gemeente Zutphen een voorfinanciering beschikbaar stelt en waarbij de zorgpartijen zich conformeren aan een langdurig contract met een kostendekkende huur.

Het doel is om in deze fase de initiële investering in beeld te brengen en de daarbij horende onderbouwing van de financiering van deze investering. In een latere fase zal worden onderzocht hoe de samenwerking van de onderlinge partijen, de organisatiestructuur, in de praktijk zal worden vormgegeven met de daaruit voortvloeiende exploitatie op lange termijn.

2.0 Achtergrond

De scholen SBO Het Mozaïek en SO Anne Flokstraschool zijn gehuisvest in een schoolgebouw aan de Paulus Potterstraat 8. Dit schoolgebouw biedt onvoldoende ruimte voor het huidige aantal leerlingen, verkeert in slechte technische staat aangezien het uit 1968 stamt, en is daardoor moeilijk door de school op een verantwoorde manier te exploiteren. Door de schoolbesturen zijn maatregelen genomen om het gebouw nog tijdelijk veilig en gezond te kunnen gebruiken. Echter, de urgentie voor de nieuwe huisvesting is hoog, mede gezien de kwetsbaarheid van deze doelgroep.

Beide scholen bieden onderwijs aan leerlingen met specifieke onderwijsbehoeften die momenteel niet vervuld kunnen worden in het reguliere onderwijs. Om deze leerlingen optimaal te ondersteunen, is het noodzakelijk dat de scholen samenwerken met zorgpartijen zoals Klimmendaal Revalidatiespecialisten en Zozijn Dagbehandeling. Daarom is het van uiterst belang dat deze zorgpartijen aansluiten bij het KEC Zutphen om op deze manier een samenwerking te optimaliseren in het belang van het kind. Deze gezamenlijke inspanning biedt kansen om meer passend onderwijs en ondersteuning te bieden in de regio IJssel-Berkel. Door de krachten en expertise te bundelen, kan er een beter afgestemd aanbod worden geboden aan kinderen met extra ondersteuningsbehoeften en hun ouders. De partners zien het als hun opdracht om te zorgen voor ontwikkeling, continuïteit, behoud en borging van expertise, om zo blijvend bij te dragen aan passend en thuisnabij onderwijs, kinderopvang en zorg in de regio. Door elkaars expertise te koppelen, ontstaat een netwerk met bredere kennis dat diverse ondersteuningsarrangementen kan aanbieden. Het gezamenlijke belang om passend en nabij onderwijs, kinderopvang en zorg te organiseren voor kinderen en jongeren in Zutphen, is gebaat bij eenheid in visie, flexibele inzet van mensen en efficiënt gebruik van middelen en huisvesting.



Organisatiestructuur KEC Zutphen

Het KEC Zutphen sluit perfect aan bij de strategische visie op inclusiever onderwijs van het Samenwerkingsverband Regio Zutphen. Hierin staat omschreven dat inclusief onderwijs alle leerlingen van 4 tot 20 jaar betreft, met extra aandacht voor leerlingen met ondersteuningsbehoeften, zoals de leerlingen van het KEC Zutphen. Het is een middel om een inclusieve samenleving te bereiken, waarbij onderwijshervormingen nodig zijn om de natuurlijke verschillen tussen leerlingen te omarmen en ieder individu op zijn eigen, unieke manier bij te laten dragen aan de maatschappij.

Wettelijk is het uitgangspunt dat het schoolbestuur de bouwheer is bij nieuwbouw en renovatie van scholen. Dit is neergelegd in artikel 103 WPO, artikel 101 WEC en artikel 76n WVO. De reden hiervoor is dat het schoolbestuur het meeste belang heeft bij het bepalen hoe het schoolgebouw tot stand komt, zowel vanuit onderwijskundig als financieel oogpunt. Voor de ontwikkeling van het KEC Zutphen zal één van de twee schoolbesturen als bouwheer fungeren of gezamenlijk via een te vormen samenwerkingsconstructie (bijvoorbeeld een federatie). De schoolbesturen zullen gezamenlijk beslissen wie de rol van penvoerder op zich neemt. Voor de ontwikkeling van de gymzaal zal de gemeente als bouwheer optreden.

In de periode tussen 2017 en nu is er onderzoek gedaan naar aansluiting van een reguliere basisschool en naar alternatieve financieringsvormen ('Huren als eigenaar'). Inmiddels is duidelijk dat aansluiting van een reguliere basisschool niet haalbaar is, hoewel dit voor de toekomst niet uitgesloten blijft, en dat ook alternatieve financieringsvormen geen voordelen biedt voor de investeringen voor niet-onderwijsruimten.

3.0 Projectkader

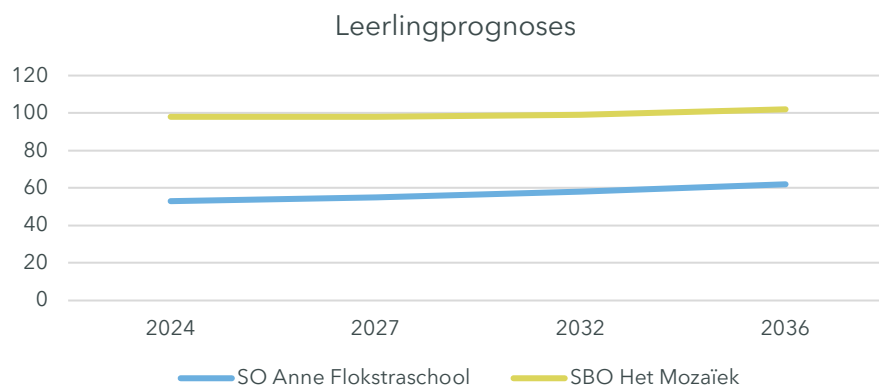
Het bouwprogramma bestaat uit ruimten voor onderwijs (SO en SBO) en ruimten voor kinderopvang en -revalidatie. Ten behoeve van het bewegingsonderwijs zal naast het schoolgebouw een gymzaal worden ontwikkeld. Het programma omvat de volgende vierkante meters:

RUIMTEBEHOEFTE KEC ZUTPHEN	Aantal groepen	Aantal leerlingen	BVO per leerling	SUB	TOTAAL
SBO Het Mozaïek	7	100			
Vaste voet				250	
SBO aantal leerlingen x 7,35 m ²	7	100	7,35	735	985 m ²
SO Anne Flokstra	6	60			
Vaste voet				370	
SO aantal leerlingen x 8,8 m ²	4	42	8,8	370	
SO zorg aantal leerlingen x 13,8 m ²	2	18	13,8	248	988 m ²
Speellokaal (inclusief berging)					90 m ²
Bruto BVO Onderwijs					2.063 m²
Klimmendaal Revalidatie					
Therapieruimten met werkruimten					270 m ²
Zozijn Dagbehandeling					
Groepsruimten KDV en BSO					560 m ²
Bruto BVO Zorg					830 m²
Bruto BVO KEC ZUTPHEN					2.893 m²
Sportvoorziening					
Sportvoorziening, gymzaal/sporthal					728 m ²
Bruto BVO Sport					728 m²

Het programma is uitgewerkt in de Ruimtelijk Programma van Eisen (RF PvE) dat als bijlage aan deze business case is toegevoegd. Dit RF PvE vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking voor het ontwerp en uiteindelijk de bouw van het KEC Zutphen. Het schooldeel inclusief speellokaal ten behoeve van het bewegingsonderwijs voor de allerjongsten wordt gefinancierd vanuit de reserve onderwijshuisvesting. De gymzaal wordt gefinancierd vanuit de reserve sport en wordt na realisatie ondergebracht bij het sport- en accommodatiebedrijf, Actief Zutphen. De investeringen in niet-onderwijsruimten, van de zorgpartijen Klimmendaal Revalidatiespecialisten en Zozijn Dagbehandeling, worden gefinancierd vanuit de huuropbrengsten.

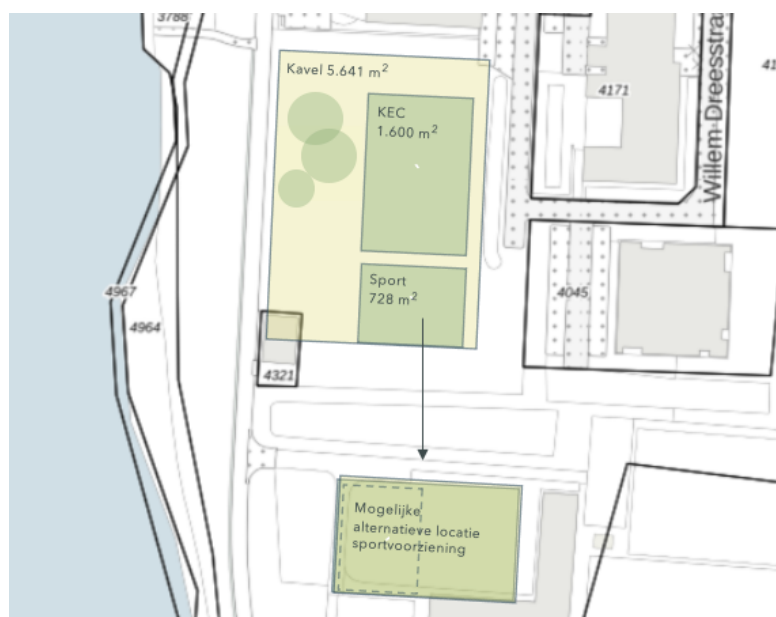
De afgelopen jaren is gebleken dat het aantal leerlingen met een specifieke onderwijsbehoeften gestegen is. De aantal vierkante meters uit voorgaande jaren sluiten niet meer aan op de huidige leerlingenprognoses. Daarbij is gebleken dat het noodzakelijk is voor het huisvesten van deze doelgroep dat voor beide scholen een vaste voet wordt toegekend. Afgestemd met de gemeente en de schoolbesturen is dat het te ontwikkelen KEC Zutphen verbonden is aan het samenwerkingsverband PO

IJssel Berkel en dit als voedingsgebied te beschouwen. Dit betreft dan leerlingen uit de gemeenten Berkelland, Bronckhorst, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen.



Vanuit Actief Zutphen is geadviseerd om een gymzaal bij de school te ontwikkelen die voldoet aan de hedendaagse eisen van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO). Hierbij worden de afmetingen van de gymzaal gehanteerd die gepubliceerd zijn in het Handboek kwaliteitskader huisvesting bewegingsonderwijs, versie 2023. Hierdoor is het mogelijk om naast het bewegingsonderwijs voor de scholen de gymzaal, buiten schooltijden, beschikbaar te stellen, te verhuren, aan derden. Deze gymzaal zal naast het onderwijs-en zorggebouw worden ontwikkeld.

Voor het KEC Zutphen is door de gemeente Zutphen een kavel aangewezen op de locatie Keucheniusstraat. Dit kavel is 5.641 m² groot, wat neerkomt op een afmeting van ongeveer 64 bij 88 meter. De kavel biedt voldoende ruimte voor het huisvesten van het programma dat in het RF PvE is opgesteld. In een aanvullend onderzoek door de afdeling Stedenbouw van de gemeente Zutphen moeten de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de kavel worden vastgesteld.



4.0 Kansen en risico's

Bij het ontwikkelen van het KEC Zutphen zijn er diverse kansen en risico's die het succes van het project kunnen beïnvloeden. Hierbij valt onderscheid te maken tussen algemene risico's als wel project specifieke risico's.

Algemene risico's

De algemene risico's vallen uiteen in meerdere categorieën: politiek-bestuurlijk, financieel-economisch, juridisch-wettelijk, technisch, organisatorisch, geografisch-ruimtelijk en maatschappelijk.

Op financieel en economisch gebied zijn er ook risico's. Door bijvoorbeeld de stijging van de bouwkosten, mede door tekort aan grondstoffen en materialen, kan en aanbesteding hoger uitvallen dan begroot, of dat de meerjarige exploitatie niet sluitend kan worden gemaakt. Het risico van leegstand bij een daling van het aantal leerlingen of het afhaken van partners is ook aanwezig, wat de financiële stabiliteit verder kan bedreigen.

Juridisch en wettelijk zijn er risico's zoals het niet naleven van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), wat kan leiden tot juridische en financiële consequenties. Daarnaast kunnen partners zich terugtrekken, wat juridische complicaties kan veroorzaken. Ook kan het project geconfronteerd worden met problemen bij de welstandscommissie of de omgevingsdienst, en uitdagingen op het gebied van verkeersveiligheid en toegankelijkheid.

Technische risico's omvatten uitdagingen zoals energiebeperkingen, problemen met netcongestie, en technische storingen in installaties. De complexiteit van technische installaties kunnen hoger uitvallen dan verwacht, en problemen met de centrale technische aansturing kunnen de functionaliteit van het gebouw beperken. Ook de Europese aanbestedingsprocedures kunnen complex en risicovol zijn.

Op organisatorisch vlak zijn er risico's gerelateerd aan het gezamenlijk gebruik en beheer van het gebouw. Problemen kunnen ontstaan als een van de partijen wegvalt of als er geen duidelijke afspraken zijn over wie het gebouw beheert. Bestuurlijke samenwerking kan complex zijn, en onduidelijke besluitvormingsprocessen kunnen leiden tot vertragingen. Ook kunnen conflicten ontstaan over de verdeling van ruimtes, en gebrek aan gezamenlijke activiteiten kan de samenwerking verzwakken. Veranderende belangen en onbegrip onder de partijen kunnen verdere complicaties veroorzaken.

Geografisch en ruimtelijk zijn er risico's zoals de impact op de buurt, verkeersveiligheid, en voldoende parkeergelegenheid. De beperkte buitenruimte kan

de functionaliteit van het KEC beperken. Geluidsoverlast van nabijgelegen wegen en logistieke uitdagingen bij het vervoer van en naar het gebouw kunnen eveneens problemen veroorzaken.

Tot slot zijn er maatschappelijke risico's. Er kan weerstand zijn van buurtbewoners tegen de vestiging van het KEC, en maatschappelijke druk voor inclusief onderwijs kan de visie en uitvoering van het project beïnvloeden. Natuurbeschermers kunnen bezwaar aantekenen, wat tot vertragingen en kostenverhogingen kan leiden. Acceptatieproblemen onder ouders en een negatief imago van de school kunnen de aantrekkelijkheid van het KEC verminderen. Veranderingen in onderwijsplannen en het gebrek aan commitment van de gemeenteraad en omgeving kunnen ook de haalbaarheid en voortgang van het project bedreigen.

Voor elk geïdentificeerd risico kunnen specifieke beheersmaatregelen worden ontwikkeld om de impact te verminderen. Dit omvat het opstellen van een gedetailleerd risicomanagementplan, het toewijzen van verantwoordelijkheden, en het implementeren van preventieve en reactieve strategieën. Proactieve maatregelen zoals het waarborgen van bestuurlijke consensus, het inbouwen van financiële buffers, en het creëren van duidelijke juridische kaders zijn essentieel om de risico's effectief te managen.

Project specifieke risico's

Naast algemene risico's zijn er in dit project ook specifieke risico's te identificeren. Een van de grootste risico's is het politieke en bestuurlijke afbreukrisico bij de besluitvorming. Het traject om het KEC Zutphen te realiseren kent een lange aanloop. Er is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om een reguliere basisschool aan te laten sluiten. Tevens zijn er verschillende financieringsconstructies besproken. Alles heeft niet mogen leiden tot een adequaat programma van eisen met een bijbehorende business case. De aanwezige complexiteit van de organisatie kan nog steeds problemen veroorzaken. Een extra complicerende factor is de betrokkenheid van verschillende schoolbesturen en (commerciële) zorginstellingen. Dit vergroot het risico op vertraging, stopzetting of gedeeltelijke realisatie. Een voorbeeld van zo'n interne tegenslag in een van de organisaties is bijvoorbeeld een daling in het aantal kinderen, die de financiële basis van het project kan ondermijnen, terwijl een gebrek aan financiële middelen vanuit de gemeente of andere betrokken partijen ook de haalbaarheid van het project in gevaar kan brengen. Een factorij hierbij is de een mogelijke wijzigingen in wetgeving, zoals de Wet langdurige zorg (Wlz) of de Jeugdwet waardoor financieringsstromen veranderen.

Een voorbeeld van een specifiek extern risico is de locatie die op dit moment is aangewezen voor het KEC Zutphen. Op de locatie is de ruimte voor leerlingenvervoer beperkt; een ander risico is de aanwezigheid van een wadi, wat kan zorgen voor een

complexere inpassing. Daarnaast is er de noodzaak om een balans te vinden tussen een open uitstraling en beheersbare ruimtes, zoals aangegeven in het voorproces. Met beperkte ruimte en technische uitdagingen in de bouw wordt de inpassing een complex.

De risicoanalyse toont aan dat er diverse potentiële risico's zijn die de ontwikkeling van het KEC Zutphen kunnen beïnvloeden. Door maatregelen te treffen zoals het waarborgen van bestuurlijke consensus, het onderbouwen van financiële kaders, en het creëren van duidelijke juridische kaders kunnen deze risico's effectief worden gemanaged om het succes van het project te waarborgen. In een later traject zal de samenwerking met alle betrokken partijen verder worden uitwerkt.

Kansen

Naast de risico's zijn er ook kansen bij het realiseren van het KEC Zutphen. Hoewel een uitgebreide kansenanalyse geen onderdeel is van een businesscase, is het waardevol om kort de kansen met betrekking tot de doelstelling te benoemen.

Politiek-Bestuurlijke kansen worden gezien in een versterking van de lokale reputatie. Daarbij wordt gedacht aan:

- Het initiëren van een dergelijk project kan bijdragen aan een positief imago van de gemeentelijke overheid en haar bestuurders.
- Door proactief te investeren in gespecialiseerd onderwijs en zorg, toont de gemeente leiderschap en betrokkenheid bij maatschappelijke vraagstukken.
- Gemeenten kunnen samenwerken om schaalvoordelen te realiseren en kennis en middelen te delen, wat bijdraagt aan een sterkere regionale samenwerking.
- Initiatieven voor gezamenlijke projecten en financiering kunnen de intergemeentelijke banden versterken.

Daarnaast zijn er kansen te benoemen op het gebied van beleid en innovatie:

- De gemeente kan een voorbeeldfunctie vervullen voor andere gemeenten door innovatieve en inclusieve onderwijs- en zorgoplossingen te implementeren.
- De ontwikkeling van het KEC kan bijdragen aan het realiseren van strategische beleidsdoelen op het gebied van onderwijs, zorg en inclusiviteit.

Op juridisch-wettelijke vlak zien zijn de voordelen te benoemen wat betreft de naleving van Wet- en Regelgeving:

- Door het bieden van lokaal gespecialiseerd onderwijs voldoet de gemeente aan haar zorgplicht en wettelijke verplichtingen ten aanzien van passend onderwijs.
- Het initiatief ondersteunt de naleving van nationale en internationale wetten en verdragen betreffende inclusiviteit en gelijke kansen in onderwijs en zorg.

En de bescherming van rechten:

Door gespecialiseerd onderwijs en zorg aan te bieden, worden de rechten van kinderen met speciale behoeften beschermd en bevorderd.

- Het project ondersteunt de principes van gelijke behandeling en non-discriminatie binnen de onderwijs- en zorgsector.

Risicobeheersing:

- Door proactief te voldoen aan wettelijke eisen, vermindert de gemeente het risico op juridische geschillen en klachten.

Technische kansen en voordelen worden gezien door het implementeren van moderne faciliteiten en technologische integratie:

- Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om moderne en goed uitgeruste faciliteiten te creëren die voldoen aan de specifieke behoeften van gespecialiseerd onderwijs en zorg.
- Door gebruik te maken van duurzame bouwmethoden en materialen kan de school een voorbeeld zijn van milieuvriendelijk en energie-efficiënt bouwen.
- Integratie van technologieën zoals digitale leermiddelen en e-health toepassingen kan de kwaliteit van onderwijs en zorg verbeteren.
- Gebruik van slimme gebouwtechnologieën voor efficiënt beheer van energie, veiligheid en comfort.

Door het inzetten van moderne bouwmethoden kan een gebouw flexibel worden ontworpen met als doel de faciliteiten aanpasbaar te maken aan veranderende behoeften en toekomstige uitbreidingen.

Organisatorische kansen worden benoemd als efficiëntie in beheer, kwaliteitsverbetering en een effectieve servicelevering. De volgende punten beschrijven dit:

- Een centrale locatie voor onderwijs en zorg kan leiden tot efficiënter beheer en coördinatie van middelen en diensten.
- Verbeterde communicatie en samenwerking tussen onderwijs- en zorgprofessionals binnen één instelling.
- Door gerichte training en professionele ontwikkeling van personeel kunnen de kwaliteit van onderwijs en zorgdiensten verbeterd worden.
- Het delen van ervaringen, van best practices en innovatieve oplossingen binnen de organisatie.
- Efficiëntieverbetering door het werken met multidisciplinaire teams die gezamenlijk de zorg en het onderwijs van leerlingen coördineren.

Ook geografisch-ruimtelijke biedt het KEC Zutphen kansen, met name voor de doelgroep. Daarbij is de locatie belangrijk voor leerlingen:

- De locatie Keucheniusstraat is gekozen zodat deze optimaal bereikbaar is voor zoveel mogelijk leerlingen.
- Kinderen kunnen dichtbij huis naar school, wat de reistijd en -kosten vermindert en het welzijn van de leerlingen ten goede komt.
- Een lokale school draagt bij aan de integratie van kinderen in hun eigen gemeenschap.

Naast de voordelen op de genoemde onderdelen zijn er ook kansen en voordelen op het gebied van onderwijs en opvoeden. Door een nauwe samenwerking tussen ouders, leraren en zorgprofessionals kunnen kinderen met speciale behoeften beter ondersteund worden in hun ontwikkeling. Dit leidt tot verbeterde leerresultaten, verhoogd welzijn en een sterker gevoel van gemeenschap. Bovendien helpt het ouders bij het effectief opvoeden van hun kinderen, terwijl leraren toegang hebben tot de middelen en training die ze nodig hebben om kwalitatief hoogstaand onderwijs te bieden.

Voor het opvoeden biedt dit kansen met betrekking tot ouderbetrokkenheid:

- Ouders kunnen makkelijker betrokken worden bij het onderwijs en de zorg van hun kinderen doordat de school in de buurt is. Dit kan leiden tot betere afstemming tussen thuis en school en een meer consistente opvoedingsomgeving.
- De school kan programma's en workshops aanbieden voor ouders om hen te ondersteunen bij de opvoeding van kinderen met speciale behoeften.
- Ouders hebben gemakkelijker toegang tot ondersteunende diensten en hulpbronnen, zoals counseling en opvoedingsadvies.
- De nabijheid van de school vermindert de stress en tijdsdruk die gepaard gaat met lange reistijden, wat bijdraagt aan een betere balans tussen werk en gezinsleven.

Er zijn daarnaast nog kansen en voordelen voor onderwijs te benoemen:

- Klassen en faciliteiten zijn speciaal ontworpen om te voldoen aan de unieke behoeften van leerlingen met speciale behoeften, wat een positieve invloed heeft op hun leerervaringen.
- Kleinere klassen zorgen voor meer individuele aandacht en ondersteuning, wat de leerresultaten ten goede komt.
- Docenten met gespecialiseerde training en ervaring in gespecialiseerd onderwijs kunnen beter inspelen op de specifieke leerbehoeften van de leerlingen.
- Doorlopende training en professionele ontwikkeling voor leraren zorgt ervoor dat ze op de hoogte blijven van de nieuwste onderwijsstrategieën en technologieën.
- Leerplannen kunnen worden aangepast aan de individuele behoeften van elke leerling, wat zorgt voor een gepersonaliseerde leerervaring.
- Gebruik van Technologie: Integratie van technologie in het onderwijs kan het leerproces ondersteunen en verbeteren, bijvoorbeeld door middel van digitale leermiddelen en technologieën.

Tenslotte de belangrijkste financiële voordeel en kansen op een rijtje:

- Minder en kortere vervoersroutes voor leerlingen, wat directe besparingen oplevert op de kosten voor leerlingenvervoer.
- Minder kilometers betekent ook lagere brandstofkosten en onderhoudskosten voor vervoersmiddelen.
- Door tijdige en adequate ondersteuning binnen de school kunnen ernstige problemen vroegtijdig worden voorkomen, wat op lange termijn zorgkosten reduceert.
- Geïntegreerde zorgdiensten binnen de school zorgen voor efficiëntere zorgverlening, wat meer kosteneffectief is dan losse externe zorgdiensten.
- Creëren van banen voor lokale bewoners, zowel tijdens de bouwfase als in de exploitatie van de school (docenten, ondersteunend personeel, zorgverleners).
- Gezamenlijk gebruik van personeel en middelen tussen onderwijs- en zorgdiensten leidt tot een efficiënter gebruik van deze hulpbronnen.
- Door te investeren in gespecialiseerd onderwijs en geïntegreerde zorg kan de gemeente mogelijk aanspraak maken op subsidies en andere vormen van overheidsfinanciering.
- Het behoud van leerlingen binnen de gemeente zorgt voor een hogere bezettingsgraad van lokale scholen, wat de kostenefficiëntie verbetert.

5.0 Financiën

De gemeente Zutphen heeft de wettelijke zorgplicht voor de onderwijshuisvesting van de scholen SBO Het Mozaïek en SO Anne Flokstraschool. De wijze waarop de gemeente Zutphen vormgeeft aan de zorgplicht is onder andere gebaseerd op de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zutphen 2015' en het in 2024 opgestelde Integraal huisvestingsplan (IHP) gemeente Zutphen 2024 - 2039, met de titel 'Toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen'. Dit IHP vervangt het in 2017 opgesteld Masterplan en het in 2019 actualiseerde Masterplan.

In het Masterplan 2017 is voor de nieuwbouw van beide scholen een budget van € 3.870.000 vastgesteld. Daarnaast is een bedrag van € 625.000 gereserveerd voor de verwerving van grond. In het kader van de bijstelling van het Masterplan is het beschikbare budget in 2020 verhoogd met € 4.563.000, en in 2023 is een aanvullende verhoging van € 564.500 doorgevoerd, specifiek gericht op de voorbereidingskosten voor de onderwijsvoorziening, het speellokaal en de gymzaal. Hiermee komt het totaal beschikbare budget voor de stichtingskosten op € 8.997.500.

Inmiddels zijn er door de gemeente Zutphen proceskosten van circa € 150.000 gemaakt in het kader van het project KEC Zutphen.

In het in maart 2024 vastgestelde IHP is het normbedrag voor nieuwbouw van schoolgebouwen opnieuw geïndexeerd en vastgesteld op € 3.615 per vierkante meter.

Uitgaande van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs van de gemeente Zutphen bedraagt de vergoeding van de bouwkosten voor nieuwbouw van een lokaal bewegingsonderwijs met een netto speeloppervlakte van 252 vierkante meter (zijnde 460 m² BVO) bedraagt € 1.672.678 als deze op het schoolterrein gerealiseerd kan worden, of € 1.706.509 als deze op een afzonderlijk terrein gerealiseerd wordt.

Voor de ontwikkeling van het KEC Zutphen is naast het krediet voor de onderwijs en sport een krediet nodig voor de realisatie van de ruimten in het KEC Zutphen die de zorgpartijen Klimmendaal Revalidatiespecialisten en Zozijn Dagbehandeling zullen gaan gebruiken. Beide partijen gaan de door de gemeente gefinancierde ruimten van huren in de vorm van kostendekkende huur.

Het aandeel in het gebouw van het KEC Zutphen, uitgedrukt in vierkante meters en de bijbehorende kosten van alle partijen is in onderstaande tabel weergegeven:

Omschrijving	BVO (m ²)	€ 3.615 / m ²	Aandeel
Onderwijs SBO + SO	2.063	€ 7.457.745	57%
Sportvoorziening (vast bedrag)	728	€ 2.606.509	20%
Klimmendaal Revalidatiespecialisten	270	€ 976.050	7,5%
Zozijn Dagbehandeling	560	€ 2.024.400	15,5%
	3.621	€ 13.064.704	

Onderwijs:

De gemeente is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van de stichtingskosten voor het onderwijsdeel met bijbehorende sportvoorziening. De gemeente heeft in de afgelopen jaren verschillende kredieten beschikbaar gesteld. Dit krediet is onderbouwd aan de hand normbudget uit 2019 dat lager is dan het huidige normbudget en in het verleden is men uitgegaan van minder leerlingen en dus minder vierkante meters voor onderwijs.

Bij het opstellen van het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen is naar voren gekomen dat multifunctioneel gebruik van de sportvoorziening gewenst is. Actief Zutphen, beheerder en exploitant in opdracht van de Gemeente Zutphen, streeft naar een gymzaal die voldoet aan de actuele eisen voor bewegingsonderwijs, zoals vastgelegd door de vakvereniging KVLO, en geschikt is voor multifunctioneel gebruik. Hiervoor is een uitbreiding van 268 m², boven op de standaard basiszaal voor onderwijs van 460 m², nodig om het vloerveld te vergroten en om aanvullende faciliteiten, zoals een toestellenberging en pantry, te kunnen realiseren. Voor het multifunctioneel en toekomstbestendig bouwen van de sportvoorziening moet rekening worden gehouden met een extra investering van € 900.000.

Voor het voorliggend RF PvE betekent dit dat er, uitgaande van 2.063 m² BVO onderwijs SO + SBO plus 728 m² BVO sport (BVO sport bestaat uit 460 m² BVO basis + 268 m² BVO plus t.b.v. multifunctioneel gebruik), een budget van € 10.064.254 beschikbaar gesteld moet worden als stichtingskosten. Hierbij zijn bijkomende kosten, zoals eerste inrichting onderwijsleerpakket en inrichting speellokaal en gymzaal niet meegenomen.

Omschrijving	BVO (m ²)	Normbedrag / m ²	Totaal
Stichtingskosten gebouw		€ 3.615	
Onderwijs SBO + SO	2.063	€ 3.615	€ 7.457.745
Sportvoorziening SBO + SO	460		€ 1.706.509
Sportvoorziening PLUS	268		€ 900.000
TOTALE STICHTINGSKOSTEN	2.523		€ 10.064.254

Krediet Gemeente Zutphen	€ 8.997.500
Aanvullend krediet	€ 1.066.754

Dat betekent dat voor het onderwijs en sportdeel een aanvullend krediet van € 1.066.754 nodig is dat bij de raad moet worden aangevraagd.

Zorgpartijen:

Voor de scholen SBO Het Mozaïek en SO Anne Flokstraschool is het een essentiële voorwaarde dat er in het KEC Zutphen ruimte voor zorg wordt opgenomen. Het heeft dan de voorkeur dat de gemeente deze ruimten voorfinanciert. Op die manier komt het economisch claimrecht van het hele schoolgebouw bij de gemeente te liggen. De zorgpartijen, Klimmendaal Revalidatiespecialisten en Zozijn Dagbehandeling, zullen een kostendekkende huurprijs voor de af te nemen vierkante meters betalen. Een van de schoolbesturen (penvoerder nog te bepalen) zal als eigenaar van het gebouw fungeren en verantwoordelijk zijn voor het innen van de huurinkomsten en exploitatie van het gebouw. De organisatiestructuur van de beheerorganisatie wordt na het vaststellen van deze business case verder uitgewerkt. De huurinkomsten worden vervolgens doorgestort naar de gemeente.

Voor het voorliggend RF PvE betekent dit dat er, uitgaande van 270 m² BVO voor Klimmendaal Revalidatiespecialisten plus 560 m² BVO voor Zozijn Dagbehandeling, op basis van een vierkante meterprijs van € 3.615, een budget van € 3.248.654 *) beschikbaar gesteld moet worden als stichtingskosten, welke als een kostendekkende huur verrekend zullen worden. Daarbij worden de jaarlijkse exploitatielasten in rekening gebracht. Voor eenzelfde bedrag ontvangt de gemeente jaarlijks huurinkomsten. Per saldo is het effect op de begroting € 0.

Omschrijving	BVO (m ²)	Normbedrag / m ²	Totaal
Stichtingskosten gebouw		€ 3.615	
Klimmendaal Revalidatiespecialisten	270	€ 3.615	€ 976.050
Zozijn Dagbehandeling	560	€ 3.615	€ 2.024.400
	830		€ 3.000.450
Aankoop grond		€ 200	
Klimmendaal (7% vd kavel)	395	€ 200	€ 78.974
Zozijn (15% vd kavel)	846	€ 200	€ 169.230
Kavel totaal	5.641		€ 248.204
TOTALE STICHTINGSKOSTEN			€ 3.248.654

*) De totale stichtingskosten zijn berekend uitgaande van het in 2024 vastgesteld normbedrag van € 3.615 per vierkante meter. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Zutphen en de partijen om een passend schoolgebouw te realiseren binnen deze gestelde financiële kaders.

De investering voor de ruimten van de zorgpartijen ziet er jaarlijks samenvattend als volgt uit:

	ZoZijn	Klimmendaal
Kapitaallasten	€ 62.782	€ 30.270
Grondkosten	€ 1.163	€ 563
Exploitatielasten	€ 10.810	€ 6.188
Planmatig onderhoud	€ 14.000	€ 6.750
Totaal	€ 88.755	€ 43.771
Huurinkomsten	€ 88.755	€ 43.771
Effect op begroting	€ 0	€ 0

Leegstandsrisico:

Het schoolbestuur zal namens de gemeente de ruimten verhuren aan de zorgpartijen Klimmendaal Revalidatiespecialisten en ZoZijn Dagbehandeling. Dat leidt ertoe dat het leegstandsrisico bij de gemeente ligt. Want wanneer de zorgpartijen stoppen met het huren van de genoemde ruimten en er is geen nieuwe huurder, komt er geen huur meer binnen ter dekking van de gemeentelijke exploitatielasten en van de kapitaallasten van de investering. Daarom is in de huurprijs een opslag voor dit risico opgenomen. Het percentage van het risico is afhankelijk van de huurperiode. Met de zorgpartijen is afgesproken dat wanneer zijn een 5-jarig contract afsluiten een percentage van 3% van de stichtingskosten wordt berekend als leegstandsrisico. Voor een contractduur van 10 jaar geldt een percentage van 2% en bij 15 jaar 1%. De afschrijvingsduur van de ruimten bedraagt veertig jaar. Deze opslag komt in een voorziening die aangeboord kan worden als de ruimten niet verhuurd worden.

Groot/planmatig onderhoud:

De opgenomen kosten voor groot/planmatig onderhoud zijn gebaseerd op de te ontvangen Materiële Instandhouding-vergoeding (MI) van de scholen. In de wetgeving is het geregeld dat schoolbesturen voor het onderhoud van hun schoolgebouwen een lumpsum vergoeding van het rijk ontvangen. De aangehouden € 25 per vierkante meter is gebaseerd op de MI-vergoeding die de scholen SBO Het Mozaïek en SO Anne Flokstraschool ontvangen.

In de onderstaande tabel zijn de huurinkomsten gespecificeerd.

Investerings en exploitatie, lasten			
Uitgangspunten:		ZoZijn	Klimmendaal Rev.
Aantal kindplaatsen		24	
Ruimtebehoefte m2 BVO, conform PvE		560	270
Investering			
Stichtingskosten & kapitaallasten:			
Stichtingskosten (normbedrag opgenomen IHP maart 2024)	€	3.615	€ 3.615
Totaal stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten + btw)	€	2.024.400	€ 976.050
Gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten (40 jaar, lineair, 1,2 %)	€	62.782	€ 30.270
Jaarlast 1ste jaar	€	74.624	€ 35.980
<u>Grond/locatie:</u>			
- percentage aandeel realisatie BVO gebouw (ZoZijn 15,5%, klimmendaal 7,5%)		15,5%	7,5%
- kosten grond (totaal kavel € 625.000)	€	96.875	€ 46.875
Kosten locatie (geen afschrijving/aflossing, alleen rente 1,2 %)	€	1.163	€ 563
Totaal investering	€	63.944	€ 30.832
Exploitatie, lasten			
<u>Overige kosten:</u>			
- Verzekering (0,7 promille stichtingskosten)	€	1.417	€ 683
- OZB (0,289 % stichtingskosten)	€	5.851	€ 2.821
- Vandalisme (0,75 promille stichtingskosten)	€	1.518	€ 732
- Administratie / Leegstandsrisco (ZoZijn: 1 % SK, huurperiode 15 jr)	€	2.024	
- Administratie / Leegstandsrisco (Klimmendaal: 2 % SK, huurperiode 10 jr)			€ 1.952
Totaal overige kosten:	€	10.810	€ 6.188
<u>Groot/planmatig onderhoud:</u>			
€ 25,- per m2(gemidd. MI vergoeding van SBO en SO)	€	14.000	€ 6.750
Totaal exploitatie, lasten	€	24.810	€ 12.938
TOTAAL INVESTERING + EXPLOITATIE (vaste kosten, kale huur)	€	88.755	€ 43.770
per m2BVO	€	158,49	€ 162,11

6.0 Conclusie

Het Kind Expertise Centrum Zutphen (KEC Zutphen) vertegenwoordigt een samenwerking tussen de Gemeente Zutphen en verschillende belanghebbenden, waaronder schoolbesturen en zorginstellingen. Deze samenwerking is gericht op het creëren van een innovatieve en geïntegreerde onderwijs- en zorgomgeving voor kinderen met specifieke onderwijs- en zorgbehoeften. Het project biedt een unieke kans om onderwijs en zorg in de regio IJssel-Berkel te optimaliseren door de expertise en middelen van diverse organisaties te bundelen.

Deze fase van het project richt zich op het in kaart brengen van de financiële haalbaarheid en de onderbouwing van de noodzakelijke investeringen. De Gemeente Zutphen heeft een wettelijke zorgplicht voor de onderwijshuisvesting, terwijl de financiering voor de zorgruimtes wordt gerealiseerd via een model van kostendekkende huur, waarbij zorgpartijen zoals Klimmendaal Revalidatiespecialisten en Zozijn Dagbehandeling langdurige huurcontracten aangaan.

Voor de ontwikkeling van het KEC Zutphen zijn de stichtingskosten berekend op € 10.064.254 voor het onderwijsdeel (inclusief sportvoorziening) en € 3.248.654 voor de ruimten ten behoeve van de zorgpartijen. Voor de onderwijshuisvesting is een aanvullend krediet van € 1.066.754 nodig boven op de reeds beschikbare middelen. De kosten voor de zorgruimtes worden gedekt door huurinkomsten, met een solide plan voor het beheer van leegstandsrisico's en onderhoudskosten. Dit financiële model zorgt ervoor dat de gemeentelijke begroting per saldo niet wordt belast, aangezien huurinkomsten de kapitaallasten en exploitatiekosten dekken.

De risicoanalyse identificeert verschillende categorieën van potentiële risico's, waaronder politiek-bestuurlijke, financieel-economische, juridisch-wettelijke, technische, organisatorische, geografische en maatschappelijke risico's. Politieke veranderingen, zoals een nieuwe wethouder of wijzigingen in de visie, kunnen de ondersteuning en financiering beïnvloeden. Financiële onzekerheden, zoals kostenoverschrijdingen en fluctuaties in leerlingenaantallen, vormen eveneens een uitdaging. Juridische veranderingen en naleving van wet- en regelgeving, technische complicaties, en organisatorische samenwerking tussen diverse partijen vereisen nauwlettend risicomanagement.

Verdere uitwerking en implementatie van de plannen zullen in samenwerking met alle betrokken partijen plaatsvinden om de beoogde doelen te realiseren en het KEC Zutphen succesvol te ontwikkelen.