gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-037947
Onderwerp:	Nieuwbouw Kind-Centrum Posterholt
Datum:	28 mei 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	A.C.A.G. Smits
Gevraagd besluit:	1. Het beschikbare budget voor nieuwbouw KC Posterholt met € 4.286.000,- euro te verhogen naar € 8.309.000,- 2. De begrotingswijziging 2024-06 (bijlage 5) vast te stellen.
Bijlage(n):	1. Begrotingsoverzicht nieuwbouw Kind-Centrum 2. Collegebesluit locatie keuze uit het haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw KC Posterholt. 3. Concept planning realisatie KC Posterholt 4. Concept Raadsbesluit 5. Begrotingswijziging 2024-06

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Nieuwbouw Kind-Centrum Posterholt.

2. Inleiding

Voor de Basisschool de Draaiende Wieken in Posterholt staat de gemeente Roerdalen voor een vernieuwings- en investeringsopgave . Uitgaande van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021 is een bedrag van € 4.023.000,- opgenomen in de begroting voor de nieuwbouw van het Kind-Centrum Posterholt. Aan de hand van analyses en QuickScans is het huidige schoolgebouw naast bouwkundige staat ook beoordeeld op onderwijskundige functionaliteit, binnenmilieu, veiligheid, exploitatie en uitstraling. Voor de school in Posterholt is een vervangingsopgave voor de komende 20 jaar ontwikkeld, rekening houdend met de ruimtebehoefte en capaciteit van het gebouw. Door krimp van het aantal leerlingen is een groot gedeelte van het gebouw reeds in leegstand beheer. Hier zijn tijdelijke gebruikers gehuisvest.

Het huidige gebouw dateert uit 1976 en is daarmee ongeveer 48 jaar oud. Oorspronkelijk gebouwd voor 450 leerlingen met momenteel een aanzienlijke overmaat. Momenteel is deze overmaat gedeeltelijk in tijdelijke bruikleen gegeven aan maatschappelijke organisaties. Het gebouw heeft een redelijke onderhoudsstatus. Functionaliteit, gebruik, duurzaamheid en techniek voldoen niet meer aan de huidige eisen van wet- en regelgeving. Ook het regulier onderhoud kan

het gebouw voor de komende 20 jaar niet meer aan de huidige eisen laten voldoen. De kosten voor renovatie c.q. vernieuwbouw leiden niet tot lagere kosten en worden voor 20 jaar berekend. Om die reden is in 2023 gekozen voor nieuwbouw.

Zoals gezegd is er in het IHP 2021 een bedrag van €4.023.000,- opgenomen in de begroting. Dit bedrag is echter niet toereikend voor de realisatie van het nieuwbouwplan. Aan uw raad wordt gevraagd dit budget te verhogen met € 4.286.000,-, waarmee het totaal benodigd budget uitkomt op € 8.309.000,-. In dit voorstel onderbouwen we deze kostenstijging. We organiseren daarnaast een extra informatiebijeenkomst om u, vooruitlopend op de commissiebehandeling, nader te informeren. De extra kosten voor het Kind-Centrum Posterholt zijn al verwerkt in de kadernota 2025.

In het IHP (2021) is rekening gehouden met de volgende (nationale) ontwikkelingen:
- De mogelijke wettelijke status van IHP's en renovatie (naar aanleiding van het wetsvoorstel van VNG, VO- raad en PO- raad).
- De duurzaamheidsambities die voortvloeien uit de afspraken uit het klimaatakkoord.
- De druk die is ontstaan op de bekostiging van onderwijshuisvesting.
- De mogelijke verankering van kind-centra en de introductie van een basis waar kinderen van 0 tot en met 12 jaar in een leeromgeving met elkaar kunnen opgroeien.

Overige relevante punten zijn:

- De leerlingen prognose in 2021 was voor de Draaiende Wieken 249 leerlingen voor de komende 10 jaar. Deze is (2024) gestegen naar 260 gemiddeld voor de komende 10 jaar.
- In het opgenomen budget is uitsluiten het kengetal van de vierkante meters nieuwbouw berekend.
- In het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek zijn de financiële gevolgen niet verder in beeld gebracht.
- De in de begroting opgenomen financiële middelen zijn niet toereikend voor de nieuwbouw van het KC de Draaiende Wieken in Posterholt

Uit het IHP zijn scenario's uitgewerkt voor de kernen waarmee de Draaiende Wieken in de vervangingsopgave (nieuwbouw) is geprioriteerd voor een termijn 0 – 5 jaar. In de begroting van de gemeente Roerdalen is hiervoor reeds een investeringsbedrag voor de toekomst opgenomen (€ 4.023.000,-). HEVO, (Hulp Educatie Vorming en Ontmoeting), specialist op het gebied van duurzame huisvesting, heeft het scenario voor de Draaiende Wieken financieel doorgerekend. Deze doorrekening én het inzicht in overige kosten leidt tot een aanzienlijke kostenstijging (ten opzichte van 2021).

Verklaring van de kostenstijging
Het IHP is in 2021 opgesteld met de toen geldende kostenkengetallen. Volgens het Bouwbesluit gold toen als wettelijk minimum een bedrag van € 1.955,- per vierkante meter (IHP tabel 7.1 pagina 27). Daarnaast zijn aanvullende kosten in beeld gebracht op grond van de ambities,

Energie neutraal gebouw (ENG), Frisse scholen en flexibel bouwen. Het ging om € 2.229 per m2 bruto vloeroppervlak (IHP tabel 7.4 pagina 30) met een totaal van €4.023.000,-. Deze kosten zijn in de meerjarenbegroting opgenomen.

indexatie van de prijzen

De gemeente heeft het bedrag van €4.023.000 in de jaren 2022 tot en met 2024 niet geïndexeerd. De VNG heeft in 2022 gepubliceerd dat de bouwkosten gemiddeld € 2.600,- per vierkante meter zijn. Tevens adviseert de VNG met het oog op de doelen van 2025 rekening te houden met een verhoging van de bouwkosten tot €3.500,- per vierkante meter. Deze cijfers zijn gebaseerd op gegevens van BDB, een organisatie die bouw(kosten) data levert, en verifieert aan de hand van gemeenten, scholen en adviesbureaus. In onze meerjarenbegroting zijn deze hogere kosten nog niet verwerkt. Rekening houdend met deze bouwkostenstijgingen is er nu voor nieuwbouw €8.309.000,- inclusief Kind-centrum nodig.

Kosten voor inrichting buitenterrein en verkeerstechnische aanpassingen

Het IHP houdt alleen rekening met kosten voor het schoolgebouw. Kosten voor herinrichting van de buitenruimte en verkeerstechnische aanpassingen maken geen onderdeel uit van het IHP. Ze maken wel onderdeel uit van het plan zoals dat is voorbereid in samenwerking tussen INNOVO en de gemeente. Met deze kosten was in onze meerjarenbegroting nog geen rekening gehouden. De kostenraming die als bijlage 1 is toegevoegd aan dit raadsvoorstel geeft een uitgebreide weergave van alle kosten die verwacht worden voor de totale integrale oplossing. Het totaal bedrag komt uit op afgerond, € 8.309.000,-. Dat is een verdubbeling van de kosten van het IHP 2021. Het grootste deel van deze kostenstijging wordt dus verklaard door de prijsindexatie. De rest is nodig voor aanpassing van de buitenruimte en een verkeersveilige inrichting. De niet te compenseren BTW is hierin, afgerond, een post van € 1.400.000,-

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Het beschikbare budget voor nieuwbouw KC Posterholt met € 4.286.000,- euro te verhogen naar € 8.309.000,-
2. In te stemmen met de financiële implicatieconform bijgaande begrotingswijziging 2024-06.

3. Argumenten

1.1 Het beschikbare budget in de (meerjaren)begroting is niet toereikend voor de realisatie van de nieuwbouw KC Posterholt.

In bijlage 1 is een volledig kostenoverzicht (begroting) toegevoegd van de stichtingskosten voor het nieuwe KC Posterholt. In deze stichtingskosten is niet alleen de nieuwbouw van de school

opgenomen. Hieronder een opsomming van de opgenomen kosten voor KC Posterholt in de in bijlage 1 gevoegde stichtingskosten;

- een bouwdeel voor een Kinderopvang van 0 – 12 jaar,
- de verplaatsing van de huidige Jeu de Boules baan,
- infrastructurele werkzaamheden ten behoeve van wegen en verkeerstechnische zaken,
- Kiss and ride zone, en
- de inrichting van het openbare gebied van en rondom het nieuwe KC Posterholt.

Naast de stichting kosten voor de school zijn tevens de structurele kosten voor adviseurs meegenomen. Hiermee bereiken we dat we een totaal financieel overzicht creëren met welke kosten rekening gehouden dient te worden voor de realisatie nieuwbouw KC Posterholt. In de begroting 2024 zijn de kosten geraamd uit het Integraal huisvestingsplan opgenomen. Hiervoor is € 150.000,- aan voorbereidingskosten en een krediet voor de uitvoeringskosten van € 4.023.000,- opgenomen. Dit zijn alleen kosten geraamd op kengetallen niveau 2021. Uit de tabel in bijlage 1 wordt duidelijk dat dit bedrag niet toereikend is voor de nieuwbouw KC Posterholt. Onderstaand de verduidelijking van de kostenopbouw.

1.2 De middelen zijn ook nodig voor de kwaliteit van de nieuwe voorziening.

INNOVO en de gemeente Roerdalen dienen wettelijk uitvoering te geven om nieuwbouw van scholen Energieneutraal (ENG) en aardgas vrij te bouwen. Uit praktijk ervaringen blijkt dat het meest haalbare resultaat bijna energie neutraal is (BENG). Oorzaak hiervoor is dat duurzame energie die opgewekt wordt in de zomermaanden niet kan worden gebruikt voor de school in verband met zomervakantie van het onderwijs.

In het IHP (2021) is door de gemeente en schoolbesturen de intentie uitgesproken om de basiskwaliteit op onderdelen te verhogen. Er wordt door partijen meerwaarde gezien in het verhogen van de basiskwaliteit ten gunste van de exploitatie in de toekomst. De bijdrage van de schoolbesturen is een belangrijke afhankelijkheid voor het halen van deze ambitie en valt uiteen in 3 categorieën;

- Ambitieniveau in onderwijsconcept.
- Kosten voor exploitatiegericht bouwen.
- Kosten voor verhogen van de kwaliteit (zicht, flexibele inrichting ruimten).

Er is gekozen voor twee bouwlagen die moet resulteren in een efficiënt gebouw waarin onderwijs en kind-partner optimaal samenwerken en medegebruik mogelijk maken van elkaars ruimten. De gemeente blijft eigenaar van de gehele school.

Om deze kwaliteitseisen mede invulling te kunnen geven wordt door de stichting INNOVO een bijdrage geleverd zoals verwoord in het IHP 2021 tabel 7.4 pagina 30 conform onderstaand schema.

Leerlingen:		260 leerlingen
BVO:		1.508 m2
Bijdrage basiskwaliteit:		€ 105,-/ m2
Index[1]	2022:	1,0492

	2023:	1,0549
	2024:	1,1272
Geïndexeerd	2024:	€ 131,-/m2

Eenmalige bijdrage INNOVO: € 200.000, - incl. Btw (afgerond)

2.1 De verhoging van de kapitaallasten zijn nodig om de nieuwe positie van het gebouw aan de omgeving in te passen.

Onderstaand worden puntsgewijs de aanpassingen beschreven die nodig zijn om het gebouw in te passen aan de omgeving.

A. Het haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van de situatie dat de nieuwbouw van de school niet op het huidige bouwvlak van de bestaande school zal plaatsvinden.
B. Het nieuwe bouwvlak komt op de plaats waar nu de Jeu de Boules baan ligt (Heerbaan – Streekelsweg). Daardoor wordt KC Posterholt goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg.
C. Er wordt een Kiss and ride zone toegevoegd om het doorgaande verkeer te ontlasten en de verkeersveiligheid rond de school te vergroten.
D. Om de school op de nieuwe locatie te kunnen bouwen moeten we de jeu de boules baan verplaatsen.
E. De omgeving van de nieuwe school moet nieuw ingericht worden aan de infrastructuur en verkeerstechnische zaken.
F. De vierkante meters die gebouwd worden voor de kinderopvang worden als basis beginsel meegenomen in de middelen voor onderwijshuisvesting.

Bovenstaande aanpassingen zijn in het IHP 2021 niet meegenomen en zorgen zodoende voor de hogere lasten. Daar komt onder andere de bouwkostenindexatie zoals beschreven onder het kopje 'indexatie van de prijzen' bij.

2.2 Heroverweging op de reeds eerder vastgestelde plannen is niet van toepassing

De uitgangspunten voor de bouw van de nieuwe school zijn niet gewijzigd. Het plan gaat uit van de minimale wettelijke eisen. Extra investeringen in kwaliteit worden gefinancierd door INNOVO. Het enige wat is gewijzigd is dat alle onderdelen van het plan zijn uitgewerkt. Er ligt nu een integraal plan voor de bouw van de school en aanpassingen van de schoolomgeving. Daarnaast zijn de kosten geïndexeerd naar het prijspeil 2024 en referentie getallen nieuwbouw school MFA Vlodrop.
Heroverweging van de keuze voor nieuwbouw leidt in deze niet tot lagere investeringskosten. Zoals gezegd is er geen alternatief en houden we vast aan dit plan.

2.3 Verhuur ruimte aan kind-partner levert huurinkomsten op

We verhuren de ruimte voor het kind-centrum tegen een kostprijsdekkende huur. Het gaat om € 43.750,- op jaarbasis voor 350 m2. Hiervoor sluiten we een huurovereenkomst met voorwaarden

met de kind-partner. De huurovereenkomst wordt voor 10 jaar opgemaakt en zal na 10 jaar op de dan geldende wet en regelgeving met 10 jaar verlengd worden.

De inkomsten verwerken we vanaf 2026 in de begroting. Dat doen we voor 10 jaar met een jaarlijkse indexatie van 2%.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de huurinkomsten voor de komende 10 jaar vanaf 2026.

jaar	Huur voor indexering	Huur na indexering 2%
2026	€ 43.750	
2027	€ 44.625	€ 875,-
2028	€ 45.518,-	€ 893,-
2029	€ 46.428,-	€ 910,-
2030	€ 47.357,-	€ 929,-
2031	€ 48.304,-	€ 947,-
2032	€ 49.270,-	€ 966,-
2033	€ 50.255,-	€ 985,-
2034	€ 51.260,-	€ 1.005,-
2035	€ 52.285,-	€ 1.025,-

De school wordt gebouwd met een levensduur voor 40 jaar. Dit betekent dat de totaal opbrengsten van de verhuur aan de kind-partner exclusief indexatie over 40 jaar neerkomt op €1.100.00.

4. Kanttekeningen

1.1 Inkomsten uit de herontwikkeling van de bestaande schoollocatie zijn nog niet duidelijk
In ontwikkeling van de nieuwe school worden de mogelijke opbrengsten van het nieuw te ontwikkelen terrein niet meegenomen. Op basis van het collegebesluit over de locatie keuze (bijlage 3) worden de percelen gesplitst. Daardoor ontstaat een zelfstandig perceel dat een nieuwe invulling kan krijgen. Dit kan leiden tot zowel incidentele als structurele inkomsten. Omdat nog niet duidelijk is wat de nieuwe bestemming wordt hebben we nog geen inschatting gemaakt van deze inkomsten. Dit zullen we als een zelfstandig project oppakken.

5. Financiën

In het kader van Roerdalen in Balans heeft ons college op 5 september 2023 besloten tot een tijdelijke stop op nieuw beleid met financiële consequenties. Aan dit raadsvoorstel zijn financiële consequenties verbonden die om een bestuurlijke afweging vragen. De begroting of te wel de stichtingskosten voor het nieuwe KC Posterholt staan in bijlage 1 van dit voorstel. In deze stichtingskosten is niet alleen de nieuwbouw van de school opgenomen. We houden rekening met de volgende investeringen/kosten voor het KC Posterholt:

- een bouwdeel voor een Kinderopvang van 0 – 12 jaar;

- verplaatsing van de huidige Jeu de Boules baan;
- infrastructurele werkzaamheden (aanpassen wegen, verkeerstechnische zaken, Kis and ride zone en inrichting van het openbare gebied van en rondom het nieuwe KC Posterholt);
- naast de stichtingskosten voor de school zijn de incidentele kosten voor adviseurs etc. meegenomen.

In de begroting 2024 zijn de kosten opgenomen zoals geraamd in het Integraal huisvestingsplan 2021. (voorbereidingskosten € 150.000,- , Krediet uitvoeringskosten € 4.023.000,-) Dit zijn alleen kosten geraamd op kengetallen niveau 2021. Met dit raadsvoorstel vragen we de gemeenteraad aanvullende middelen voor de realisatie van het KC Posterholt. Naast verhoging van de kapitaallasten van € 100.575,- naar € 207.725,- zullen ook de structurele huuropbrengsten van jaarlijks € 43.750 verwerkt worden in een begrotingswijziging.

Fiscaliteit

De berekening in het IHP 2021 is inclusief BTW. De gemeente kan de btw op de investering (bouwkosten) en exploitatiekosten van het gebouw niet verrekenen. De btw is niet aftrekbaar (btw-aangifte) en ook niet compensabel (BTW compensatiefonds) en dus een kostenpost. Want:

- De terbeschikkingstelling aan het schoolbestuur is geen btw-belaste prestatie (geschiedt veelal 'om niet' of tegen een geringe huur, vrijgesteld van btw). Omdat geen sprake is van een btw-belaste prestatie, is de btw niet aftrekbaar. De btw mag ook niet gecompenseerd worden, omdat het BTW compensatiefonds een uitsluiting kent voor de terbeschikkingstelling aan een individuele derde (in dit geval het schoolbestuur).
- Voor zover dat uitgaven in de openbare ruimte betreft (aanleg wegen/trottoirs, groeninrichting, riolering, etc.) is de btw compensabel via het BTW-compensatiefonds.
- De verhuur aan het commerciële kind-centrum is vrijgesteld van btw. Er kan ook niet geopteerd worden voor btw-belaste verhuur, omdat de huurder niet aan het 90%-criterium zal voldoen (de huurder verricht niet voor tenminste 90% btw-belaste prestaties).

Onderstaand een verschillen overzicht van de situatie IHP 2021 en het huidige begrotingsvoorstel.

Verschillen overzicht situatie IHP 2021 versus stichtingskosten 2024			
Kosten opgenomen in IHP 2021 KC Posterholt	Euro	berekening stichtingskosten 2024 KC Posterholt	Euro
Basis kwaliteit IHP 2021 KC Posterholt per vierkande meter	€ 2.229	Basis kwaliteit conform wet en regelgeving, duurzaamheid, frisse scholen	€ 3.952
Totaal vierkante meters 1872 (incl. kinderopvang en gemeenschappelijk		Totaal vierkante meters 1490 school	
Bijdrage gemeente per vierkante meter € 2.229,-		bijdrage gemeente school per vierkante meter € 3.952,-	€ 5.888.000
Kindpartner vierkante meters 280		Kindpartner vierkante meters 280	€ 1.106.000
Kindpartner gezamenlijk gebruik 140 vierkante meter		Kindpartner gezamenlijk gebruik 70 vierkante meter 50%	€ 553.000
Openbare infra excl BTW	€ 0	Openbare infra 3350 vierkante meter	€ 519.000
Overige kosten, adviseurs, architect, onderzoeken ten behoeve van omgevingswet			€ 243.000
Bijdrage Stichting INNOVO kwaliteitseisen	€ 0	nu nog niet te verrekenen	€ 0
totaal benodigd	€ 4.023.000		€ 8.309.000

Huuropbrengsten 350 vierkantemeter kindpartner en medegebruik	€ 0	Huuropbrengsten 350 vierkantemeter kindpartner en medegebruik. 40 jaar 350 vierkante meter (zonder jaarlijkse indexering)	€ 1.100.000

6. Communicatie

We organiseren een extra bijeenkomst voor de gemeenteraad om uitleg te geven over dit raadsvoorstel. Daarmee willen we de raad vooruitlopend op de commissiebehandeling al voorzien van zoveel mogelijk informatie en inzicht.

Voor de nieuwbouw van Kind-centrum Posterholt is een Ontwerp/projectgroep ingericht waarin INNOVO en gemeente Roerdalen samenwerken. Ook de communicatie richting de verschillende doelgroepen gebeurt in onderling overleg. In dit gezamenlijke communicatieplan staat de opzet hiervoor uitgewerkt.

Heldere, tijdige en omgevingsgerichte communicatie met alle doelgroepen over de nieuwbouw van KC Posterholt tijdens mijlpalen in het project.

Doelgroepen

- onderwijsteam basisschool de Draaiende Wieken
- kinderopvang organisaties
- leerlingen en ouders leerlingen
- direct omwonenden nieuwbouw KC Posterholt
- inwoners Posterholt
- gemeenteraad/college
- overige inwoners Roerdalen
- pers als intermediair richting bovenstaande doelgroepen

Voor het project realisatie KC Posterholt worden diverse stappen met de inwoners van Posterholt gedeeld.
Dit doen we door het organiseren van inloopbijeenkomsten waar we van de huidige school ouders, omwonenden en andere geïnteresseerden uitnodigen om met elkaar de plannen die op dat moment gereed zijn te bespreken en inzichtelijk te maken waar we staan. De eerste inloopbijeenkomst voor de nieuwbouw van het IC Posterholt heeft al plaatsgevonden. In deze bijeenkomst hebben we het schetsontwerp gedeeld en zijn diverse vragen die zich vooral spelen omtrent het verkeersaanbod nu en in de toekomst een zorgpunt zijn. Voor de vervolgfase, het voorlopig ontwerp (VO) zullen we wederom een inloopbijeenkomst organiseren waarin we de op en aanmerking, alsmede de zorgen vertaald zullen hebben in het VO. Aan de hand daar van en de vervolg stappen naar definitief ontwerp en realisatie zullen we wanneer dit van belang is de school, ouders en omgeving middels inloopbijeenkomsten blijven betrekken. Uitnodigen daarvoor zullen via de school, brieven voor de omgeving en diverse sociale media kanalen plaatsvinden.

7. Planning en uitvoering

In bijlage 2 is een volledige planning opgenomen voor het project van initiatieffase tot en met realisatie en ingebruikname.

8. Privacy

Waar nodig en van toepassing zal worden voldaan aan de AVG (Algemene Verordening Gegevensverwerking).

9. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Gemeente Roerdalen (IHP)
- Koersdocument INNOVO "van visie tot gebouw"

- Haalbaarheidsonderzoek renovatie of vervangende nieuwbouw basisschool de Draaiende Wieken Posterholt
- Stedenbouwkundige visie locatie Kind-Centrum Posterholt

10. Bijlagen

Bijlage 1	Begrotingsoverzicht nieuwbouw Kind-Centrum Posterholt.
Bijlage 2	Collegebesluit locatie keuze uit het haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw KC Posterholt.
Bijlage 3	Concept planning realisatie KC Posterholt
Bijlage 4	Raadsbesluit
Bijlage 5	Begrotingswijziging 2024-06

Sint Odiliënberg, 28 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta