Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 10 december 2024 **Agendapunt** 19

Onderwerp Aanvullend krediet realisatie Kindcentrum Leudal West
Portefeuillehouder(s) J. den Teuling

1. Onderwerp

Aanvullend krediet realisatie Kindcentrum Leudal West.

2. Inleiding

Aanleiding
Op 25 april 2023 heeft de gemeenteraad besloten om ondanks de overschrijding bij de TO-fase (Technisch Ontwerp) de nettovrije hoogte van de sportzaal op 7 m te houden en de buitenruimte integraal op te pakken. Gelet op de verwachte overschrijding van het budget uit 2020 is tegelijkertijd besloten om € 2,1 miljoen extra te reserveren.

De opdracht voor de realisatie van het gebouw is aanbesteed door de bouwheer van het Kindcentrum, schoolbestuur SPOLT. Op 27 september 2024 zijn de prijzen ingediend. De aanbesteding voor de realisatie van de buitenruimte is aanbesteed door de gemeente. Op donderdag 29 augustus 2024 zijn de prijzen ingediend. De ingediende prijzen passen niet binnen het ter beschikking gestelde krediet van de gemeenteraad.

Bovenstaande betekent dat er ofwel keuzes gemaakt moeten worden in de uitvoering ofwel moet er extra krediet ter beschikking worden gesteld door de gemeenteraad.

Proces tot nu toe – scenario's
- Vóór 2020 heeft de gemeenteraad een krediet ter beschikking gesteld van € 200.000;
- Op 30 juni 2020 heeft de gemeenteraad een krediet ter beschikking gesteld voor de aankoop van de grond aan Heijerveld;
- Op 10 november 2020 heeft de gemeenteraad besloten een voorbereidingskrediet van € 726.000 incl. btw ter beschikking te stellen op basis van de investeringskostenbegroting uit 2020;
- Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad een krediet van € 8.944.000 incl. btw ter beschikking gesteld voor de realisatie van het Kindcentrum én de buitenruimte op basis van de investeringskostenbegroting uit 2020;
- Op 25 april 2023 heeft de gemeenteraad besloten € 2,1 miljoen extra te reserveren in afwachting van de definitieve kredietvotering. Tegelijkertijd is er een uitspraak gevraagd over de inrichting van de buitenruimte en de hoogte van de sportzaal. In het MIP van de begroting 2025-2028 is dit bedrag opgenomen in het jaar 2026. Het bedrag van € 2,1 miljoen is nog niet gevoteerd.

3. Voorstel aan de Raad

Aan de raad wordt voorgesteld:
1. Een aanvullend krediet ter beschikking te stellen van € 600.000,- ter realisatie van het nieuwe Kindcentrum Leudal West in Ittervoort.

4. Argumenten

1.1 Ingeschreven prijzen voor de realisatie van het gebouw en de buitenruimte passen niet binnen het budget uit 2020 (Investeringskostenbegroting 2020

De opdracht voor de realisatie van het gebouw is aanbesteed door de bouwheer van het Kindcentrum, schoolbestuur SPOLT. Er werd een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen. In de eerste fase zijn aannemers geselecteerd. In de tweede fase hebben de geselecteerde aannemers prijzen ingediend.
Op 27 september 2024 zijn de prijzen ingediend. De totaal ingeschreven prijs voor het bouwkundige gedeelte, de E-installatie en de W-installatie ligt boven het geraamde bouwbudget uit 2020 (investeringskostenbegroting uit 2020).
De laagst ingeschreven prijs voor het bouwkundige gedeelte, de E-installatie en de W-installatie bedraagt in totaal € 6.377.674, excl. btw. Het gaat om de volgende partijen: Cordeel Geelen BV, Pevo van Montfort Elektro BV en Willems Uden Technische Installaties.

De opdracht voor de realisatie van de buitenruimte is aanbesteed door de gemeente.
Op donderdag 29 augustus 2024 zijn de prijzen voor de infrawerkzaamheden ingediend. De laagste inschrijver is Horster Wegenbouw combinatie BV te Horst. Zij hebben ingeschreven voor een bedrag van € 912.000,00 excl. btw. Een gedeelte van deze kosten wordt ten laste gebracht van de rioleringswerkzaamheden aan de Brigittastraat. Dit zijn de meekoppelkansen. De aanbesteding voor de beplanting volgt nog. Het totaal van de ingeschreven prijs en de nog te verwachten kosten voor de beplanting ligt boven het geraamde budget uit 2020. En dan is er al rekening gehouden met de meekoppelkansen in het openbaar gebied.

Behalve bovengenoemde ingeschreven prijzen is het belangrijk om middelen te reserveren voor tegenvallers tijdens de werkzaamheden.

1.2 Versoberingen aan het gebouw zijn niet wenselijk

In diverse fasedocumenten zijn de voor het Kindcentrum verrijkende en versterkende elementen benoemd als mogelijke versobering. Aan het einde van de TO-fase heeft de gemeenteraad besloten om de keuze voor deze versobering uit te stellen tot na de aanbesteding.
Het betreft een overkapping, functionele dakterrassen en een buitentrap. Allemaal onderdelen die voor het onderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang een enorme meerwaarde met zich meebrengen. Deze onderdelen zijn niet opgenomen in het oorspronkelijke programma van eisen, maar het huidige ontwerp bood kansen om deze onderdelen op te nemen.
Ze hebben een grote meerwaarde voor de gebruikers van het gebouw en zorgen er juist voor dat we geen traditioneel schoolgebouw realiseren. De hoogte van de investering van Hoera is afhankelijk van deze keuze.
Gelet op de hoogte van de overschrijding van het budget én de vergelijking met de raming ten tijde van het Technisch Ontwerp in 2022 stellen we voor om het ontwerp niet aan te passen. Het aanpassen van het ontwerp brengt zoals eerder toegelicht en beschreven in het fasedocument ook kosten met zich mee.

1.3 Versoberingen in de buitenruimte zijn niet wenselijk

Aan het einde van de TO-fase is besloten om de buitenruimte integraal op te pakken ter hoogte van de aansluiting met de woningen aan Heijerveld. Daarnaast is aangekondigd dat er wellicht meekoppelkansen zijn met het project van de Brigittastraat te Ittervoort en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water.
Inmiddels zijn de infiltratieonderzoeken, milieukundige onderzoeken en archeologische onderzoeken uitgevoerd. De grond is geschikt voor de hemelwaterberging. Er zijn dus meekoppelkansen. Ondanks de meekoppelkansen is er sprake van een overschrijding van het budget. Kleine versoberingen zijn mogelijk door andere materiaalkeuze en andere inrichting van het speelbos.

Het gaat om een kleine overschrijding en het plan is uitgebreid voorbereid met de werkgroep buitenruimte en verkeersveiligheid. Om die reden stellen we voor om geen versoberingen door te voeren.

1.4 SPOLT neemt een gedeelte van de inrichting voor haar rekening
Het totale geraamde bedrag voor het interieur kan niet volledig ten laste gebracht worden van het projectbudget 'Kindcentrum'. De gemeente kan enkel de kosten voor haar rekening nemen waarvoor de gemeente in het kader van de Verordening Huisvesting Onderwijs ook verplicht is te betalen.
SPOLT zal – conform afspraak aan het einde van de TO-fase - een groot deel van deze kosten voor haar rekening nemen.

1.5 Er volgt op korte termijn nog een uitspraak over de terugvorderbare btw
In de investeringskostenbegroting uit 2020 is geen rekening gehouden met terugvorderbare btw op het gebouw en de voorbereidingskosten zoals de planologische procedure en het archeologische onderzoek. De btw op de voorbereidingskosten en de btw op het gedeelte van de realisatie van de bibliotheek is wel terugvorderbaar. De belastingdienst heeft gevraagd een voorstel te doen. Op korte termijn vindt het gesprek met de belastingdienst plaats.

5. Risico's

Aan het voorstel om extra krediet ter beschikking te stellen zijn geen risico's verbonden.

Voor de realisatie van het Kindcentrum in het algemeen zijn eerder de volgende risico's benoemd: planologische procedure (1), archeologisch onderzoek (2) en de privaatrechtelijke kwestie in verband met de levering van bouwkavels (3). De huidige stand van zaken is als volgt:

(1) Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor het gebouw en de hemelwaterberging zijn nog niet onherroepelijk. Op het moment van de raadsvergadering kunnen deze wel onherroepelijk zijn.
(2) Archeologisch onderzoek is afgerond en het terrein is vrijgegeven. Toch kunnen er nog archeologische vondsten aangetroffen worden tijdens de bouwwerkzaamheden.
(3) Voor de privaatrechtelijke kwestie is er een vaststellingsovereenkomst ondertekend. In deze vaststellingsovereenkomst is de volgende bepaling opgenomen: '*De gemeente zorgt ervoor dat zij haar werkzaamheden tijdig uitvoert, zodat de realisatie van de woningen op de vijf bouwkavels tenminste gelijktijdig met de aanvang van de bouw van het Kindcentrum Leudal-West kan starten of mogelijk eerder*.'

6. Juridische context

Afspraken tussen gemeente en schoolbestuur zijn gebaseerd op de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Leudal.

7. Financiële toelichting

Op 25 april 2023 heeft de gemeenteraad in afwachting van definitieve kredietvotering besloten om € 2,1 miljoen op te nemen in de lijst van majeure projecten ten gunste van het Kindcentrum. In het MIP van de programmabegroting 2025-2028 is dit bedrag opgenomen in het jaar 2026.

Bij de begroting 2025-2028 wordt alleen het lopende jaar door de gemeenteraad vastgesteld, de overige jaarschijven zijn wel financieel verwerkt maar worden niet expliciet vastgesteld. Ze geven inzicht in en een meerjarige doorkijk. Het gaat om een indicatie van de kosten en het verloop van het proces in de tijd.

Naar verwachting is er een aanvullend krediet nodig van € 600.000, lager dan voorzien in de programmabegroting 2025-2028. Dit heeft te maken met de resultaten van de aanbestedingsprocedures en de meekoppelkansen in het openbaar gebied. Bij positieve besluitvorming worden de kapitaallasten aangepast aan het gevoteerde krediet.

Fiscale toelichting:
Vanuit btw-perspectief zal er bij de ontwikkeling van het "Kindcentrum" sprake zijn van verrekenbare, compensabele en kostprijsverhogende btw. In het kader van de toerekening van de investerings-btw aan de verschillende btw-regimes, en de criteria die hieraan verbonden zijn, zal er middels een verzoek tot vooroverleg afstemming plaatsvinden met de Belastingdienst. In het vooroverleg zal een standpuntbepaling van de inspecteur worden gevraagd over hoe het btw-recht in dit specifieke geval moet worden toegepast zodat de gemeente hier zekerheid vooraf over heeft.

8. Communicatie

Alle partners worden persoonlijk geïnformeerd over het raadsbesluit. De projectgroep en de werkgroep buitenruimte en verkeersveiligheid worden geïnformeerd over het vervolgproces.
Daarnaast wordt er een nieuwsbrief voorbereid en start de communicatie over de bouwwerkzaamheden.

9. Vervolg

De opdrachten aan de aannemers worden (definitief) gegund. Start van de werkzaamheden kan ingepland worden.

Heythuysen, 11 november 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger