Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 20 april 2021
Voorstel: 2021-024

Zaaknummer: 1894/2020/2321069
Documentnummer: 1894/2020/2321080
Datum collegebesluit: 8 maart 2021

Onderwerp
Kredietaanvraag vernieuwbouw kindcentrum Kloosterstraat Helden

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel
1. Akkoord te gaan met bedrag van € 3.275.000 als aandeel van de gemeente in de stichtingskosten voor de vernieuwbouw van kindcentrum Kloosterstraat Helden (hiervan is al eerder het voorbereidingskrediet van € 208.000 beschikbaar gesteld);
2. De extra kosten voor aanpassingen aan de directe omgeving, heraanplant en vergoeding bestemmingswijziging vast te stellen op € 204.000;
3. Voor de vernieuwbouw (stichtingskosten en extra kosten) een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 3.271.000. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan worden gedekt uit de reserve onderwijshuisvesting.

Inleiding
Op 22 september 2020 heeft de raad de volgende besluiten genomen in verband met de vernieuwbouw van het kindcentrum aan de Kloosterstraat in Helden:
1. Kennis te nemen van de plannen van Prisma om een kindcentrum aan de Kloosterstraat 14 in Helden te realiseren met het daarbij behorende voorlopige ontwerp;
2. In te stemmen met het laten opstellen van een definitief ontwerp voor het kindcentrum Kloosterstraat Helden door Prisma, op basis van een te verwachten leerlingenaantal van 160;
3. In te stemmen met het voorbereiden van een kredietvoorstel op basis van de onder 1 genoemde plannen en de indicatieve kostenraming daarvan.

Na het besluit is een bouwteam, bestaande uit onder meer de geselecteerde aannemer en adviseurs, aan de slag gegaan om van het voorlopig ontwerp (VO) een definitief ontwerp (DO) te maken. Op grond van dit DO zijn de stichtingskosten nu vastgesteld en vastgelegd. Ook is er nu inzicht in overige kosten die direct samenhangen met de realisatie van het kindcentrum. Daarnaast zijn nog enkele aanpassingen nodig met betrekking tot de infrastructuur rondom het nieuwe kindcentrum. Daarmee wordt de verkeersveiligheid voor de schoolkinderen en overige verkeersdeelnemers verbeterd. In overleg met buurtbewoners, Prisma en andere betrokken organisaties is hiervoor een infraplan uitgewerkt. De hieraan verbonden kosten zijn onderdeel van de totale kredietaanvraag voor het kindcentrum. Het door de raad gevraagde verkeersonderzoek is als bijlage toegevoegd.

Beoogd effect
Kinderen ontwikkelen zich in een nieuw kindcentrum in een groene en kindvriendelijke omgeving.

Argumenten

1.1 *De stichtingskosten zijn gebaseerd op de kengetallen die in het raadsvoorstel van 22 september zijn vastgesteld*

Het gaat hier om een integratie van de beeldbepalende oude Odaschool en een groot stuk nieuwbouw. Er kunnen ongeveer 160 kinderen op deze school terecht. Er komen door de vernieuwbouw 1450 vierkante meter beschikbaar voor het kindcentrum, waarin zowel primair onderwijs inclusief naschoolse opvang als 3 groepen kinderdagopvang in gehuisvest worden.

1.2 *De stichtingskosten op basis van het definitief ontwerp (DO) zijn hoger dan eerder indicatief vanuit het voorlopig ontwerp (VO) aangegeven maar nog steeds markconform*

Na de aanbesteding is in een bouwteam het VO uitgewerkt tot een DO. Hierbij is gebleken dat de kosten voor sommige posten aanzienlijk hoger zijn dan op basis van het VO was ingeschat. De stichtingskosten kwamen daardoor bij de eerste berekeningen in december 2020 op basis van het DO ongeveer € 750.000 hoger dan het indicatieve bedrag van € 3.700.000 dat in september 2020 als stichtingskosten genoemd is. Er is vervolgens door alle betrokkenen in korte tijd een enorme inspanning geleverd om toch zo dicht mogelijk in buurt van het indicatieve bedrag te komen. Door verantwoorde aanpassingen in het ontwerp, bezuinigingen en bijstelling van posten is het uiteindelijk gelukt de totale stichtingskosten naar afgerond 4 miljoen euro te brengen. De deskundigen geven aan dat dit in de huidige omstandigheden voor dit project een marktconforme prijs is. De prijs per vierkante meter bedraagt € 2.758. Dit was bij de aanbesteding op basis van het VO afgerond € 2.550. De vierkante meterprijs van de indicatieve VNG norm is € 2.340 en de landelijke ervaringscijfers voor de nieuwbouw van scholen geven inmiddels een prijs van € 2.700 tot 2900 per m2. Het project Kloosterstraat is niet alleen nieuwbouw. Het betreft hier een meer complexe bouw, omdat de oude beeldbepalende Odaschool geïntegreerd wordt in het nieuwe kindcentrum. Dit maakt de bouw extra complex en lastig en brengt meer onzekerheid met zich mee met betrekking tot een kosteninschatting op basis van het VO. Tevens zijn in de stichtingskosten ook sloopkosten verwerkt (aanbouw en achterpui Odaschool), die normaal buiten de stichtingskosten vallen, maar hier integraal onderdeel van de vernieuwbouw vormen.

1.3 *Een deel van de stichtingskosten wordt opgebracht door stichting Kindercentra Hoera*

In het IHP 2014-2023 is beschreven dat er bij voorkeur sprake is van onderwijshuisvesting waarbij ook de kinderopvang in het gebouw zit. In het kindcentrum werken het onderwijs en de kinderopvang samen vanuit dezelfde visie aan de doorlopende ontwikkeling van het kind. In kindcentrum Kloosterstraat Helden wordt deze visie gerealiseerd. Aangezien Prisma in haar meerjarig beleidsplan Hoera heeft aangewezen als kernpartner, werken beide stichtingen samen vanuit een gezamenlijke visie aan de instandhouding en ontwikkeling van kindcentra. Doordat Hoera € 725.000 euro inbrengt in het totaal van de stichtingskosten, wordt er in het gebouw volwaardige kinderopvang gerealiseerd. Prisma is juridisch eigenaar van het gebouw, inclusief het kinderopvanggedeelte. Het economisch eigendom van het gebouw inclusief het kinderopvanggedeelte blijft, net als bij alle andere scholen, bij de gemeente. Mocht om wat voor reden ook de school geen gebruik meer maken van het gebouw en de onderwijsbestemming van het pand komen te vervallen, dan valt daardoor het gehele pand toe aan de gemeente.

1.4 *Het aandeel voor de gemeente in de stichtingskosten is lager dan de totale stichtingskosten*

Door de bijdrage van Hoera in de stichtingskosten, is het aandeel van de gemeente € 3.275.000.

2.1 *Omdat in het gebied een kindcentrum wordt gerealiseerd, vraagt dit aanpassingen aan de directe omgeving*

De beoogde realisatie van het nieuwe kindcentrum vraagt om aanpassingen van de nabij gelegen infrastructuur en openbare omgeving om de verkeersveiligheid en bereikbaarheid te verbeteren rondom het nieuwe kindcentrum. Het zijn aanpassingen die in overleg met buurtbewoners en belanghebbende organisaties zijn uitgewerkt, gelijktijdig met de aanpassingen die betrekking hebben op de ontwikkeling van ’t Heljes Pedje. Het betreft o.a. de aanleg van een verhoogd zebrapad, een verbindingspad op het groenperceel tussen Kloosterstraat en Aan de Koeberg en een uitbreiding en upgrading van de bestaande parkeerplaats (tevens kiss & ride) nabij Kerkeböske. Deze kosten zijn geraamd op € 164.000. Omdat een deel van de aanpassingen direct verband houdt met de komst van de school worden deze kosten ten laste gebracht van de reserve onderwijshuisvesting Genoemde aanpassingen en werkzaamheden worden in één bestek uitgevoerd met de voorgenomen aanleg van ’t Heljes Pedje in hetzelfde projectgebied, waarover nog een voorstel wordt gedaan aan de raad. Indien hierover positief wordt besloten leidt dit tot een integrale projectuitvoering en tot een mogelijk aanbestedingsvoordeel. Dit werk is vóór de ingebruikname van het kindcentrum gereed.
Daarnaast vroeg de raad vroeg bij behandeling van het raadsvoorstel op 22 september 2020 om een onderzoek naar mogelijke verkeersonveilige punten op de routes van de schoolgaande kinderen. Dit extern onafhankelijke onderzoek is gereed en is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Eén aanbeveling uit het onderzoeksrapport is al meegenomen bij het in 2.1 genoemde infraplan, namelijk de aanleg van een verhoogd zebrapad op de Kloosterstraat. Andere aanbevelingen zijn met name het realiseren van meer veilige oversteekpunten (met plateau of met middenberm) op enkele nabij gelegen drukke wegen. Deze aanbevelingen worden meegenomen in de nu lopende processen in en met het dorp en provincie rondom de verbetering van de verkeersveiligheid in het centrum van Helden. Dit zal leiden tot een integrale benadering met als algemeen doel om de verkeersveiligheid in het centrum voor alle weggebruikers te verbeteren. De gemeenteraad ontvangt hierover eind dit jaar of begin volgend jaar een integraal voorstel. Daarna kan op basis van de besluitvorming worden overgegaan tot realisatie van het veiliger maken van de schoolroutes vóór de ingebruikname van het kindcentrum rond de zomer van 2022.

2.2 *Er moet aan de vorige eigenaar van een deel van de grond waarop het kindcentrum komt, nog een nabetaling worden gedaan van afgerond € 20.000*
In het verleden is er een groenperceel bij de voormalige Odaschool aan de Kloosterstraat overgedragen van stichting Dichterbij naar de gemeente. Hierin zat een bepaling voor als de bestemming van de grond gaat veranderen van groen naar maatschappelijk, er nog nabetaald zou moeten worden. Dat is voor een klein deel van betreffende perceel het geval.

2.3 *Vanwege de compensatie in verband met het verdwijnen van twee oude bomen wordt vanuit dit project € 20.000 gestort in het bomenfonds van de gemeente*
Het was voor het ontwerp onmogelijk om twee oude bomen te sparen. De regelgeving van de gemeente verplicht om dit te compenseren door herplant en een normbedrag te storten in een herplantingsfonds.

2.4 *De Odaschool wordt overgedragen aan stichting Prisma*
De bestemming van het gebouw wordt herzien in de bestemming ‘Onderwijs’. Via een af te sluiten recht van opstal/erfpacht tussen de gemeente en stichting Prisma wordt het nieuwe gebouw en de bijbehorende grond voor 1 euro overgedragen aan Prisma met o.a. de bepaling dat als de onderwijsbestemming vervalt, het gebouw terugvalt aan de gemeente.

2.5 *De resterende boekwaarde van de Pas is € 230.000*
Kindcentrum Kloosterstraat Helden is een vervanging van basisschool de Pas aan de Averbodestraat in Helden. Dit gebouw dateert uit 1974 (47 jaar) Vanwege aanpassingen in 1994 en 1998 resteert er nog een boekwaarde. Er wordt al projectmatig gekeken naar de herontwikkeling van de Pas, waarbij er al door

externen belangstelling is getoond. Een optie is dat het pand verkocht kan worden. In dit geval kan met de opbrengst het bedrag van de boekwaarde terugvloeien in de reserve onderwijshuisvesting. Op het moment dat dit niet of voor een deel zo is, dan wordt dit bedrag alsnog onttrokken aan de reserve Onderwijshuisvesting.

3.1 *De totale kosten voor de bouw van de school zijn samengesteld uit krediet en extra kosten zoals genoemd in beslispunt 2*
De kosten zijn in de paragraaf 'Financiën' in een overzicht gezet. In totaal zijn de kosten van dit kindcentrum voor de gemeente € 3.479.000. Omdat hiervan al een voorbereidingskrediet van € 208.000 beschikbaar is gesteld bij het vaststellen van de begroting 2019, resteert een krediet van € 3.271.000. De bijbehorende kapitaalslasten hiervan zijn € 115.000.

Kanttekeningen

1.1 *Een grootschalige herziening van het ontwerp is ook als mogelijkheid onderzocht.*
Dit gaf echter niet de zekerheid dat de stichtingskosten aanzienlijk lager zouden uitvallen en zou leiden tot een grotere vertraging van het project. Daarnaast bracht dit aan de andere kant een investering van de partijen met zich mee, wat ook zijn beslag zou hebben op de voorbereidingskosten. Er is niet voor dit risico gekozen.

1.2 *Andere mogelijkheden zoals voor onderdelen een andere uitvoerder kiezen zijn ook onderzocht*
Deze hadden allemaal als grote nadeel dat dit zou leiden tot aanzienlijke vertragingen, zonder de garantie dat dit tot een goedkoper gebouw zou leiden.

Financiën

De financiële gevolgen worden hieronder in beeld gebracht.

Stichtingskosten Kindcentrum inclusief voorbereidingskrediet	€ 4.000.000
Kosten infrastructuur	€ 164.000
Kosten wijziging bestemming	€ 20.000
Extra kosten compensatie bomen	€ 20.000
Totaal	**€ 4.204.000**
Bijdrage stichting Hoera	€ 725.000 -/-
Totale kosten Gemeente	**€ 3.479.000**
Eerder verstrekte voorbereidingskrediet	€ 208.000 -/-
Aanvullend krediet	**€ 3.271.000**
Kapitaalslasten eerste jaar	€ 115.000

De totale investeringskosten voor het Kindcentrum bedragen € 4.204.000. De bijdrage van Stichting Hoera in dit geheel is € 725.000. De totale kosten voor de gemeente bedragen dan € 3.479.000. Dit is inclusief het voorbereidingskrediet van € 208.000 dat al eerder beschikbaar is gesteld bij het vaststellen van de begroting 2019. Het eerste jaar zijn de kapitaallasten van dit aanvullende krediet € 115.000.

Eigen bijdrage schoolbestuur

Er wordt een bijdrage van het schoolbestuur gevraagd als er sprake is van een energie neutraal gebouw (ENG). In de herziening van het bouwbesluit van 1 januari 2021 is opgenomen dat de gemeente verplicht is om een gebouw bijna energie neutraal te bouwen (BENG). Als een schoolgebouw ENG wordt opgeleverd dan kan op twee manieren het schoolbestuur een eigen bijdrage leveren. De gemeente levert het gebouw BENG op en het schoolbestuur draagt zorg voor extra maatregelen om ENG te worden (in principe door het leggen van zonnepanelen), Of de school wordt ENG opgeleverd en de kosten om van BENG naar ENG te gaan worden door het schoolbestuur als financiële eigen bijdrage in het project ingebracht. In de situatie van de Kloosterstraat maakt het schoolbestuur zelf de keuze op welke wijze er naar een ENG gebouw

wordt gewerkt, de school wordt BENG opgeleverd. Het schoolbestuur kan het verschil tussen BENG en ENG bekostigen als exploitatiegerichte investering mits dit past binnen het Onderwijsaccountantsprotocol. Dit moet vanuit het project goed onderbouwd worden. Stichting Prisma beraadt zich er nog over of en hoe te investeren.

Juridische afwegingen
Onderwijshuisvesting is een taak van de gemeente. De raad beslist over uitgaven uit de reserve Onderwijshuisvesting. De wijze waarop het budget beschikbaar wordt gesteld en verantwoord wordt in een budgetovereenkomst vastgelegd.

De financiële constructie tussen de kinderopvang en het onderwijs is rechtmatig. Er is in andere gemeenten eerder gebruik gemaakt van deze constructie door Hoera en de onderwijsorganisatie. Er is onderzocht of deze constructie aan de eisen van de wet voldoet. Dit is het geval. Daarbij is geen sprake is van staatssteun. Hoera toont hiermee als maatschappelijke organisatie en kernpartner van Prisma de bereidheid om mee te investeren in de realisatie van het kindcentrum, zonder dat het daarbij zelf eigenaar wordt van het kinderopvanggedeelte. De gemeente zorgt voor de initiële investering. Daarmee beschikt de gemeente over het economisch eigendom van het volledige gebouw, terwijl een gedeelte daarvan wordt betaald door Hoera. De financiële risico's na oplevering liggen geheel bij Prisma en Hoera.

Communicatie
De school is bouwheer en communiceert met onder andere de omgeving over de voortgang van de bouw.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
L.P.H. Breukers

de burgemeester
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Wim Hermans

Bijlage(n):
Verkeersveiligheidsonderzoek
Ontwerptekening buitenterrein kindcentrum (2)