

Raadsavond	27-11-2023
Zaaknummer	585362
Portefeuillehouder	Nick van Egmond
Vorbereid door	Beheer & Projecten
Onderwerp	Tweede kredietaanvraag bij uitbreiding van Brede School Kaskade

GEHEIM

Beslispunten

1. Een krediet beschikbaar te stellen voor het project uitbreiding Kaskade, waaronder de aankoop van de naastgelegen grond, ter hoogte van € 1.850.000, - (voor de interne verbouwing, aankoop grond, bereikbaar maken en planvorming). In de dekking is in de Programmabegroting 2024 voorzien in de stelpost "Geactualiseerde uitbreiding locatie Kaskade"
2. De geheimhouding op de raadsinformatiebrief van 16 mei 2023 over dit onderwerp op te heffen op het moment dat de grond formeel in eigendom is overgedragen.

Wat willen we bereiken

Een adequate oplossing voor de huisvesting van Kaskade bieden, zodat de lokalen en gangen niet meer overvol zijn. Daarmee nemen we onze wettelijke verantwoordelijkheid om bij te dragen aan het geven van kwalitatief goed onderwijs in een goed passend gebouw en buitenruimte. Om dit te bereiken is krediet nodig.

Samenvatting

Voor de uitbreiding van Brede school Kaskade wordt een ontwerp uitgewerkt. Dit ontwerp heeft ertoe geleid dat afgelopen juli en augustus een interne verbouwing op de eerste verdieping van de school heeft plaatsgevonden, waarbij van 6 lokalen 8 lokalen zijn gemaakt, om de groei van het aantal leerlingen dit schooljaar op te vangen. Ook is er overeenstemming bereikt over de aankoop van het perceel achter Noordeinde 236.

Er wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen voor:

- De afgeronde interne verbouwing;
- De aankoop van het perceel achter Noordeinde 236;
- Het bereikbaar maken van het aan te kopen perceel;
- De verdere planvorming voor de uitbreiding van Kaskade.

Inleiding

In november 2022 heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om het schetsontwerp (SO) voor de uitbreiding van Kaskade verder uit te werken. De gemeente is hiermee, in nauwe samenwerking met onder andere Stichting MeerWonen, de Stichting Samenwerkende Basisscholen Alkemade (SSBA), Kindkracht 0/12 en Frencken Scholl Architecten (de architect van Kaskade), aan de slag gegaan om te komen tot een passend ontwerp.

Raadsinformatiebrief d.d. 16 mei 2023

In de raadsinformatiebrief van 16 mei 2023 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van de uitwerking van het ontwerp voor de uitbreiding van Kaskade. Het college heeft middelen van de raad gekregen om de uitbreiding van Kaskade uit te werken. Het verplaatsen van de bestaande kleedkamers, uitplaatsen van de fietsenstalling en een schuifpuzzel van interne aanpassingen binnen het gebouw leidde tot een inefficiënt en dus duurder ontwerp. Dit was niet voorzien op momenten van eerdere besluitvorming. De architect en de kindpartners hebben het ontwerp daarom aangepast en zijn gekomen tot een efficiënt ontwerp dat past binnen de verwachte bouwkosten het budget. Daarnaast informeerden wij u hierin dat het perceel achter Noordeinde 326 aangekocht kon worden om te voorzien in voldoende buitenruimte voor het kindcentrum en de extra benodigde parkeerplaatsen.

Raadsinformatiebrief d.d. 29 juni 2023

Voor het zomerreces heeft u een update ontvangen van de IKC ontwikkelingen. Hierin hebben wij aangekondigd dat tijdens de zomervakantie een verbouwing in Kaskade zou plaatsvinden. Op de eerste verdieping zijn de bestaande 6 lokalen omgebouwd naar 8 lokalen. De interne verbouwing was noodzakelijk om aan het begin van dit schooljaar te voorzien in voldoende capaciteit voor het aantal leerlingen. Daarnaast hebben we hiermee gedurende komend schooljaar tijd weten te creëren voor structurele uitbreidingsplannen. Op basis van afspraken met MeerWonen zou deze investering op basis van een kostendekkende huur in rekening worden gebracht, maar is er voor deze, relatief kleine, interne verbouwing voor gekozen om dit bedrag direct aan MeerWonen te betalen.

C&K-avond op 21 augustus 2023

In navolging van de RIB van 29 juni 2023 hebben wij uw raad tijdens de Context & Kaders-avond op 21 augustus bijgepraat over de IKC-ontwikkelingen en stijging van de bouwkosten en de rente. In de meerjarenbegroting, waarvan de besluitvorming op 6 november plaatsvindt, is rekening gehouden met deze kostenstijgingen.

Raadsinformatiebrief d.d. 27 september 2023

In onze brief van 27 september 2023 hebben wij u op de hoogte gebracht dat op 13 juli 2023 een mondelinge koopovereenkomst tot stand is gekomen met de betrokken familie over de aankoop van het perceel achter Noordeinde 236. De overeenkomst hiervoor wordt uitgewerkt met als doel om de aankoop dit jaar af te ronden.

Om de volgende stappen te kunnen nemen in het komen tot de uitbreiding van Kaskade en om de reeds gemaakte kosten voor de interne verbouwing te kunnen verrekenen, stellen wij uw raad voor om de kredieten beschikbaar.

Argumenten

1. Beschikbaar stellen van het krediet

De aanvraag van het beschikbaar te stellen krediet is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Deze onderdelen betreft:

- Het aankopen van het perceel achter Noordeinde 236 in Roelofarendsveen;

- Het uitvoeren van afspraken i.r.t. de koopovereenkomst en het bereikbaar maken van het perceel via de achterzijde van Kaskade;
- Het verbouwen van 6 lokalen naar 8 lokalen.
- Plankosten die nodig zijn om de uitbreiding van het gebouw verder te ontwikkelen en de plankosten voor de inrichting van de buitenruimte/infra.

In geheime bijlage 1 zijn deze onderdelen nader uitgewerkt.

2. *De geheimhouding op de raadsinformatiebrief van 16 mei 2023 op te heffen en de raadsinformatiebrief geanonimiseerd openbaar te maken.*

In de raadsinformatiebrief van 16 mei 2023 is uw raad geïnformeerd over de overweging om het perceel achter Noordeinde 236 in Roelofarendsveen aan te kopen. Met het beschikbaar stellen van het krediet voor de aankoop van het perceel, is het niet langer nodig om de geheimhouding voort te laten duren. In de brief is de naam van private partijen genoemd, waarvan het niet wenselijk is dat deze openbaar wordt. Om die reden zal de brief worden geanonimiseerd.

Kantttekeningen

Vervanging verlichting door LED.

Vanwege de verbouwing en aanpassing van de installaties moeten verschillende plafonds worden opgemaakt. In het kader van de verduurzamingsopgave van Kaskade, is er in samenspraak met MeerWonen en de gebruikers voor gekozen om het vervangen van de verlichting naar LED mee te nemen in de werkzaamheden. Op basis van de demarcatielijst zijn de kosten voor vervanging van de verlichting voor de huurder. De gemeente zal deze kosten als onderverhuurder in rekening brengen bij de gebruikers en neemt dit mee in de verrekening met Stichting MeerWonen, die ook wat van deze kosten op zich neemt. De kosten hiervan, zullen dan ook terugvloeien naar de gemeente, maar wij schieten die wel voor in dit krediet.

Leerlingenprognoses

Medio 2023 is de leerlingenprognose geüpdatet. Vanwege de recente ontwikkelingen in Braassemmerland, laat deze prognose een stijging zien ten opzichte van de prognose van 2021. De gevolgen van een groter aantal leerlingen zal worden besproken met de schoolbesturen, waarna een keuze moet worden gemaakt hoe hier mee om te gaan. Mogelijk moet het ontwerp daarop worden aangepast. Om die reden wordt het finale bouwkrediet voor de uitbreiding van Kaskade later aangevraagd.

Toename van het aantal leerlingen heeft geen invloed op het aangevraagde krediet van dit voorstel, omdat dit voorstel zich richt op de aankoop van grond, het bereikbaar maken hiervan en interne verbouwing van 6 naar 8 lokalen en nog niet op de realisatie van de uiteindelijke, structurele (nieuwe) uitbreiding.

Verkeer

Met de uitbreiding van Kaskade zijn we aangewezen op het herkomstgebied van leerlingen vanuit Braassemmerland. Dat betekent dat we voor elke locatie waar huisvesting van de leerlingen plaatsvindt zijn aangewezen op ontsluiting van het Noordeinde en Zuideinde. Deze wordt door kwetsbare verkeersdeelnemers als onveilig ervaren en met inachtneming van toekomstige ontwikkelingen is de verwachting dat de verkeersdruk nog extra zal toenemen.

Bij verdere groei van het aantal leerlingen kan gebruik worden gemaakt van het aangekochte perceel achter Noordeinde 236. Tegelijkertijd betekent een groei van Braassemerland sowieso een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze infrastructurele vraag is inherent aan de nieuwbouw in Braassemerland en niet het wel of niet uitbreiden van Kaskade. Voor Kaskade is het wel van extra groot belang om naar de verkeersveiligheid te kijken en fietsen en wandelen te stimuleren. Bij de inrichting van de naastgelegen grond en het perceel achter Noordeinde 236 is dit een belangrijk onderdeel.

Risico's

Bouwkosten en rente

De markt is de afgelopen jaren drastisch veranderd. De bouwkosten zijn gestegen en ook de rente is verhoogd. De consequenties hiervan zijn verwerkt in de programmabegroting 2024 door middel van een verhoging van de stelpost uitbreiding Kaskade.

Capaciteit Kaskade

Het leerlingenaantal bij Kaskade groeit snel. Dit komt met name door de ontwikkeling van Braassemerland. Tegelijkertijd heeft ook het ontwikkelen en uitwerken van een structurele uitbreiding tijd nodig. Het feit dat we geen eigenaar zijn van Kaskade maakt het ook niet eenvoudiger. Wanneer het niet mogelijk is om op tijd in benodigde uitbreiding voor Kaskade te voorzien, zullen we tijdelijke units moeten inzetten om het aantal leerlingen toch te kunnen huisvesten. Door de interne verbouwing in de zomer 2023, waarover we u hebben geïnformeerd, kan de groei dit schooljaar binnen Kaskade worden opgevangen. Tegen de zomer 2024 is het gebouw vol. Kerst 2024 zal er hoe en waar dan ook uitbreiding nodig zijn.

Aanleg openbare ruimte

Uitbreiding van het gebouw gaat hand in hand met de aanleg van de openbare ruimte. Op die manier zorgen we voor voldoende buitenruimte voor de leerlingen en parkeerruimte voor medewerkers en bezoekers. De infrastructurele uitbreiding is voorzien op het perceel achter Noordeinde 236. Tijdens de uitwerking van het ontwerp zal onderzoek worden gedaan naar onder andere flora en fauna en bodemgesteldheid. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen ertoe leiden dat meer tijd nodig is voor de aanleg van de openbare ruimte. Dit kan gevolgen hebben voor de (openstelling van) de uitbreiding.

Duurzaamheid

De uitbreiding van Kaskade moet voldoen aan de duurzaamheidseisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Daarnaast zal voor de uitwerking van de openbare ruimte worden gekeken naar hoe duurzaamheid/klimaatadaptie hierin opgenomen kunnen worden en zal onder andere worden gekeken naar het terugdringen van verharding, watercompensatie, en aanbrengen van kwalitatief goed groen.

Participatie en inspraak

Met de interne verbouwing van 6 naar 8 lokalen hebben we wat tijd weten te creëren om een ontwerp uit te werken voor structurele uitbreiding. Wanneer dit ontwerp gereed is zal hiervoor een participatiemoment met de omgeving worden georganiseerd. Het doel hiervan is om de omgeving mee te nemen in de ontwikkeling van het uitbreidingstraject en de verdere inrichting van het gebied.

Financiële consequenties

Met instemming van het voorstel wordt € 1.850.000, - beschikbaar gesteld voor de aankoop van het perceel achter Noordeinde 326, het bereikbaar maken hiervan en de verdere ontwikkeling en gedeeltelijk financiële afhechting van de uitbreiding van Kaskade. In de dekking is in de Programmabegroting 2024 voorzien in de stelpost “Geactualiseerde uitbreiding locatie Kaskade”. In de meerjarenbegroting zijn de budgettaire effecten van dit krediet reeds gedekt in de stelpost uitbreiding Kaskade.

Toewerken naar finale krediet

Omdat nog onduidelijk is hoe de finale structurele uitbreiding van het gebouw en de inrichting van de buitenruimte er precies uit gaan zien, maken die bouw- en aanlegkosten nog geen onderdeel uit van dit voorstel. Hiervoor volgt in 2024 een nieuw voorstel aan uw raad.

Budgettair kader stelpost

Om toch grip te houden is voor het totale project, dus verbouwing, grondaankoop, nieuwbouw/uitbreiding en buitenruimte, een normatieve raming gemaakt van de totale stichtingskosten. Deze zijn weer vertaald naar de stelpost uitbreiding Kaskade in de meerjarenbegroting, die als budgettair kader dient voor het totale project. Met toekenning van dit krediet blijven wij nog steeds binnen de budgettaire kaders van de stelpost.

Regio

n.v.t.

Evaluatie

Zodra de uitbreiding wordt opgeleverd en in gebruik genomen, is het gewenste resultaat bereikt en hebben wij voldaan aan de zorgplicht voor de huisvesting van het onderwijs.

Roelofarendsveen, 31-10-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	
de loco-gemeentesecretaris,	de burgemeester,
J.J. Démoed	A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Financiële onderbouwing; bijlage 1; tweede kredietaanvraag Kaskade (geheim)