



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 6 juni 2017
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Projectvoorstel Nieuwbouw KindPark Boekel

Samenvatting

Hierbij wordt het Projectplan Nieuwbouw KindPark Boekel, met toelichting, aan uw raad voorgelegd. Op grond daarvan wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 218.000 inclusief btw. Daarmee ontwikkelen de schoolbesturen een definitief ontwerp met financieringsplan voor een kindcentrum voor Regenboog, Uilenspiegel, kinderopvang en aanvullende functies.

Voorgesteld besluit :

- Instemmen met het raadsvoorstel Projectvoorstel Nieuwbouw KindPark Boekel
- Voorbereidingskrediet van € 218.000 inclusief btw beschikbaar stellen

Inleiding/probleemstelling:

Hierbij wordt het Projectvoorstel Nieuwbouw KindPark Boekel aan u voorgelegd met een verzoek om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van totaal € 218.000 inclusief btw.

In aanvulling op het projectvoorstel worden een aantal aspecten nader toegelicht.

Relatie met eerdere besluitvorming:

In december 2014 heeft uw raad een notitie vastgesteld over de toekomst van de onderwijshuisvesting in Boekel. Op grond daarvan is een verkenning gestart om te komen tot nieuwbouw onderwijshuisvesting ter vervanging van de gebouwen voor basisschool Uilenspiegel en de Regenboog en peuterspeelzaal De Mieren; vanwege de staat van de gebouwen en rekening houdend met de huidige overcapaciteit vanwege krimp en de kindcentrumontwikkeling.

Op 13 oktober 2016 heeft uw raad besloten de Parkweg vast te stellen als locatie voor de nieuwbouw onderwijshuisvesting.

In een bestuurlijk overleg op 4 november 2016 met de schoolbesturen zijn een stuurgroep en projectgroep ingesteld voor het Project Nieuwbouw KindPark Boekel.

- Stuurgroep: Wethouder Henri Willems, Ellen Nelissen (GOO), Sandra Beuving (OOG).
 - Projectgroep: Frank van Wetten (OOG), Peter van de Sande (GOO), Mark van den Elzen.
- Binnen de gemeente worden hier diverse beleidsambtenaren bij betrokken.

De twee schoolbesturen trekken samen op om aan de Parkweg kindcentra te ontwikkelen voor alle kinderen van Boekel van 0 tot 13 jaar, met ruimte voor verschillende schooltypes aangevuld met versterkende voorzieningen en functies ter verbinding met de gemeenschap.

In april 2017 bent u middels een memo op de hoogte gebracht van de stand van zaken.

Toelichting (argumenten, beoogd resultaat):

In het Projectvoorstel vraagt de stuurgroep krediet voor de voorbereiding van het project. In de voorbereidingsfase moeten een aantal vragen beantwoord worden en keuzes gemaakt worden die bepalend zijn voor de inrichting en uitvoering van het project:

Wat gaan we bouwen, wie gaat bouwen, hoe gaan we bouwen. Daarbij is financiering een belangrijk aspect, maar ook beheer en exploitatie na oplevering.

1. Wat gaan we bouwen?

1.1 Multifunctioneel, gezamenlijk gebruik

Als eindresultaat willen we een gebouw:

- voor onderwijs, kinderopvang en aanvullende functies;
- dat aansluit op de wensen van de gebruikers;
- dat flexibel is bij mogelijke wijziging van gebruikers en functies;
- met kwaliteit: frisse lucht, duurzaamheid, laag energiegebruik;
- dat na oplevering duurzaam te beheren en exploiteren is.

De te realiseren nieuwbouw biedt onderdak aan de volgende voorzieningen:

- Kindcentrum Regenboog/Uilenspiegel nauw samenwerkend met Kindcentrum Octopus
- Kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuterwerk (ook voor Octopus): voor kindcentra 0-13
- andere functies, met toegevoegde waarde: maatschappelijke medegebruikers en huurders:
 - ter versterking van de kindvoorzieningen
 - als verbinding met de samenleving
 - ten behoeve van exploitatie: het gebouw optimaal gebruiken, ook buiten schooltijd
 - verbinding met gemeentelijk accommodatiebeleid
- gezamenlijk gebruik ruimte samen met Octopus (oa schoolbieb, handvaardigheid, taalklas)
- buitenruimte; met Octopus en mogelijk Stichting Speeltrein - dorpsspeelplek

1.2 Omvang, m2

1.2.1 Kindcentrum 0-13: kinderopvang, peuterwerk, basisonderwijs, buitenschoolse opvang

De basisscholen zijn in ontwikkeling tot kindcentra. Dit heeft al geresulteerd in integratie van basisonderwijs met peuterwerk en buitenschoolse opvang. Met de nieuwbouw kan daaraan ook kinderopvang 0-4 jaar aan worden toegevoegd.

Begin dit jaar zijn nieuwe leerlingenprognoses opgesteld om de toekomstige ruimtebehoefte voor onderwijs en kinderopvang te bepalen. De ruimtebehoefte blijkt nog licht te dalen tot 2020, waarna het weer enigszins toeneemt tot 34 groepen in de kern Boekel.

	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036	2036/2037
Octopus	19	18	18	18	17	17	17	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	18
Regenboog	7	7	7	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Uilenspiegel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5
De Mieren	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	33	32	32	31	30	30	30	31	31	33	33	34	34	34	34	34	34	33	33	33	32

De huidige capaciteit is: Octopus 20, Regenboog 13, Uilenspiegel 9, De Mieren 2: Totaal: 44 groepslokalen.

De omvang van de nieuwbouw wordt gebaseerd op de toekomstige ruimtebehoefte. Daarbij wordt gekeken naar de totale behoefte van alle scholen samen in de kern Boekel. Per school kan dit fluctueren, afhankelijk van de keuzes van ouders; de totale behoefte is afhankelijk van de demografische ontwikkelingen. De prognose is volgens de onderwijshuisvestingsverordening gebaseerd op verwachte woningbouw- en bevolkingsontwikkeling.

De toekomstige ruimtebehoefte, voor meer dan 5 jaar, is maximaal:	34 groepen
De Octopus biedt onderdak aan:	20 groepen

Binnen de nieuwbouw dient ruimte te komen voor:	14 groepen

Het is aan de schoolbesturen de onderwijshuisvesting te verdelen onder de scholen. Dat is de reden om bij de nieuwbouw flexibiliteit in ruimtegebruik mogelijk te maken. Naast het verdelen van de groepslokalen voor de verschillende scholen gaat dit ook over het inzetten van andere ruimtes: schoolbibliotheek, speellokaal, taalklas, handvaardigheid. Daarin is meerwaarde te halen door slim gezamenlijk gebruik, samen met Octopus.

Bij de bouw van de Octopus is flexibele ruimte gecreëerd door de bouw van schoolwoningen. Twee appartementen zijn aangekocht om in te zetten als lokalen. Voordat een definitief ontwerp wordt gemaakt dient in overleg met de schoolbesturen een keuze gemaakt te worden over de toekomstige inzet van de schoolwoningen. Het is denkbaar om deze te verkopen ten behoeve van uitbreiding van de nieuwbouw met 2 groepen. Deze mogelijkheid is nu nog niet verwerkt.

Op grond van de normen voor scholenbouw vergen 14 groepen ongeveer 1900 m2 bvo.

Een belangrijke reden om alle scholen op een locatie samen te brengen is de mogelijkheid om te komen tot volwaardige kindcentra van 0 tot 13 jaar. Kinderdagopvang (0-4 jaar), peuterwerk en buitenschoolse opvang is duurzaam rendabel te exploiteren door de verbinding op een locatie.

Het onderdeel kinderopvang vergt ongeveer 250 m2 bvo.

1.2.2 Aanvullende functies en gebruikers:

Zoals aangegeven wordt gezocht naar aanvullende passende functies: ter versterking van de kindvoorzieningen, en om het gebouw optimaal te gebruiken, ook buiten schooltijd.

Met de volgende instellingen zijn gesprekken gevoerd en geven aan hiervoor open te staan:

- Volksuniversiteit Boekel en Venhorst
- Muziekschool (ook dans)
- Hobbyclub

Naast het gezamenlijk gebruik van ruimtes is hierbij ook meerwaarde te halen in het gezamenlijk aanbod, bijvoorbeeld met naschoolse opvang.

Bepalend hierbij zal zijn de ruimte, faciliteiten, tijden en de kosten. Deze instellingen hebben een voorlopig programma van wensen ingediend. Deze medegebruikers gebruiken schoolruimtes. Daarmee dient rekening gehouden te worden in het ontwerp. Wellicht zijn een aantal extra m2 nodig voor opberg ruimte.

Een bijdrage voor medegebruik is gebaseerd op de uitgangspunten van het accommodatiebeleid: de gebruiker betaalt en gezamenlijk gebruik. Dit komt terug in de exploitatieberekening.

De benodigde extra ruimte voor aanvullende functie wordt geraamd op ongeveer 100 m2 bvo

Voor onderwijs, kinderopvang en bovenstaande aanvullende functies gaan we uit van totaal ongeveer 2250m2 bvo.

Consultatiebureau

Verder is gesproken met het consultatiebureau van GGD Hart voor Brabant dat momenteel gehuisvest is in zorgcentrum St Petrus. Het consultatiebureau geeft aan graag op inhoudelijke gronden in het kindcentrum gehuisvest te worden. Dit heeft meerwaarde in de samenwerking rondom het kind. De lijnen met de voorschoolse instellingen en de basisscholen zijn daarbij heel kort. Dit bevordert onderlinge consultatie. Ervaringen in Erp en Zeeland, waar het consultatiebureau ook in kindcentra is gehuisvest zijn zeer positief.

Het consultatiebureau werkt tijdens schooltijd. Dat vraagt om extra m2 die zullen moeten worden bekostigt middels huur met een langdurig huurcontract. Deze ruimtes kunnen vervolgens mede gebruikt worden door kindgerelateerde dienstverleners zoals logopedie en kinderfysiotherapie.

Dagbesteding

Een andere mogelijke partner die onderzocht wordt is dagbesteding voor mensen met een beperking/mogelijkheden. Een voorbeeld daarvan is De Morgenzon in Zeeland, waar deze dagbesteding werkzaam is als servicebedrijf ten dienste van de andere gebruikers (kopieerwerk, schoonmaak speelmateriaal, creatieve samenwerking). Ook dit vraagt om extra m2 die gefinancierd worden middels huur met een langdurige huurcontract.

Buitenruimte

Door in twee lagen te bouwen, resteert veel buitenruimte samen met kindcentrum Octopus. Bij de inrichting daarvan zijn de uitgangspunten: groen, gezamenlijk gebruik, natuurlijk spelen, veilig verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer en parkeren worden de aandachtspunten uit het raadsbesluit van 13 oktober 2016 meegenomen.

1.3 Ruimteverdeling en exploitatieberekening

In de voorbereidingsfase wordt duidelijk welke functies in de nieuwbouw samen komen. De verschillende programma's van wensen worden samengebracht in een geïntegreerd programma van eisen. (PVE). Dat PVE is de basis voor het ontwerp. Voor de start van de bouw wordt een gespecificeerde exploitatieberekening opgesteld waarin de verschillende ruimtes en m2 worden toebedeeld en toegerekend naar de afzonderlijke deelnemers, medegebruikers en huurders. Dat vormt de basis voor de dekking van benodigde investeringen en meerjarige kosten. Als bijlagen bij het Projectvoorstel zijn voorbeelden opgenomen van dergelijke berekening.

2. Wie gaat bouwen?

De gemeente is verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting, ook financieel. Bij ontwikkeling van scholen is echter het uitgangspunt dat schoolbesturen de rol van opdrachtgeverschap en bouwheerschap vervullen. Dit past in het streven om verantwoordelijkheden bij de uiteindelijk betrokkenen te laten. De ontwikkeling van de nieuwe huisvesting komt daarmee in handen van de toekomstige gebruiker en exploitant.

Met het projectvoorstel bieden de schoolbesturen zich aan om in opdracht van de gemeente de nieuwbouw te gaan ontwikkelen. Stichting GOO (Regenboog, Octopus, Peuterspeelzalen) en Stichting OOG (Uilenspiegel) trekken hierin samen op. Beide stichtingen hebben ruime ervaring in het mede ontwikkelen van diverse brede scholen en kindcentra.

De schoolbesturen bouwen een kindcentrum waarin basisonderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuterwerk samenwerken.

Daaraan kunnen een aantal voorzieningen en functies worden toegevoegd:

- die een logische partner zijn van de kindcentra
- die het gebouw goed samen kunnen gebruiken en bijdragen aan de exploitatie

De schoolbesturen worden uiteindelijk verantwoordelijk voor beheer en exploitatie, voor het gehele gebouw, ook ten aanzien van de aanvullende voorzieningen en functies.

Als gemeente houden we invloed door randvoorwaarden vast te leggen voor zaken die voor de gemeente van belang zijn, zoals:

- Totaalbudget schoolfuncties.
- Totaalbudget bijkomende functies.
- Aansluiting accommodatiebeleid
- Programma van eisen
- Kwaliteitseisen van de bouw inclusief duurzaamheidseisen.
- Termijn van realisatie.
- Bouwmassa, locatie en Bestemmingsplan.
- Aansluiting op de omgeving.

Verder is de gemeente bij dit project betrokken ter beoordeling van vergunningaanvragen en aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Hoe gaan we bouwen?

3.1 Bouworganisatie

Bij de bouw van dergelijke projecten zijn verschillende vormen van bouworganisatie in gebruik. Op de schaal van onze gemeente en vanuit de schoolbesturen is het wenselijk om invloed van de eindgebruiker en uiteindelijke exploitant te verzekeren.

De schoolbesturen hebben goede ervaringen met een bouworganisatievorm met een bouwteam:

- Waarbij op grond van een voorlopig programma van eisen een architect is geselecteerd.
- Deze ontwerpt als betrokken partner samen met de eindgebruikers het gebouw.
- De bouwbegeleiding is in eigen hand gehouden om te sturen op kwaliteit, tijd en budget.
- Het ontwerp geldt als basis voor het bouwplan, met mogelijkheden voor aanpassingen als dat tijdens de uitvoering slimmer en/of goedkoper kan.

Dit heeft geleid tot schoolgebouwen die aansluiten bij de wensen van de gebruikers en de schoolbesturen als beheerder en exploitant van het gebouw. Binnen budget zijn daarbij gebouwen gerealiseerd met hoge kwaliteit, frisse school, duurzaamheid, energiezuinig.

Deze aanpak willen stichting OOG en stichting GOO ook in Boekel volgen bij de ontwikkeling van KindPark Boekel: Uitgaan van de wensen van de gebruikers. Vanaf het begin oog voor aspecten van beheer en exploitatie. Geen overbodige externe adviseurs maar vertrouwen in elkaars expertise.

De voorbereidingsfase is de belangrijkste. Daarin wordt veel tijd geïnvesteerd in vooronderzoek, afstemming met alle gebruikers, voorontwerp, exploitatieplan, investeringsplan. Na afloop daarvan is duidelijk wat we gaan bouwen, met en voor welke partners, wat ieders aandeel daarin in is, en hoe dit gefinancierd gaat worden.

Deze aanpak wijkt af van de reguliere aanpak. Dit vraagt om een andere opstelling van ontwerpers en aannemers, maar ook van de gemeente als opdrachtgever.

Op dit moment is nog slechts grofweg de omvang en inhoud van het gebouw aan te geven en wat het geheel gaat kosten. Na de voorbereidingsfase is dit volledig in beeld en volgt een kredietaanvraag voor de gehele bouw.

3.2 Bouwkosten en financiering

3.2.1 Bouwkosten

Hevo adviesbureau raamt te bouwkosten op ongeveer € 2300 per m2 incl btw (prijspeil 2016)

Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Normkosten VNG	€ 1350
Aanvullende kosten tbv actueel Bouwbesluit	€ 290
Aanvullende kosten Bijna Energie Neutraal Gebouw (verplicht per 2020)	€ 370
Programma van Eisen Frisse Scholen	€ 20
Exploitatiegericht bouwen	€ 90
Duurzaam bouwen	€ 180

Onder iedere onderdeel liggen keuzes ten grondslag, afhankelijk van de ambitie die op ieder onderdeel nagestreefd wordt. In de voorbereidingsfase worden deze aspecten onderzocht en inzichtelijk gemaakt.

De schoolbesturen stellen een bouworganisatievorm voor waarbij bespaard wordt op advieskosten en waarbij faalkosten beperkt blijven door vooraf kostenberekening te maken voor een tot op detail uitgewerkt ontwerp. Vanuit ervaringen uit voorgaande projecten die op deze wijze gerealiseerd zijn gaan de schoolbesturen uit van een lagere kostprijs: € 1770 per m2 incl btw. (op basis van prijspeil 2016).

Uitgaande van 2250m2 zijn de totale ontwikkelkosten afgerond € 4 miljoen inclusief btw.

3.2.2 Financiering

Tijdens de voorbereidingsfase worden de kosten verder gespecificeerd en ook de bekostiging daarvan. Globaal kan hierbij de volgende verdeling gemaakt worden:

- Kindcentra Regenboog/Uilenspiegel (gemeente)	1900 m2	€ 3.363.000 incl btw
- Kinderopvang (huur)	250 m2	€ 443.000 incl btw
- Aanvullende functies (huur/medegebruik)	100 m2	€ 177.000 incl btw

- De gemeente is volledig verantwoordelijk voor het onderdeel onderwijshuisvesting. De scholen wordt het gebouw in gebruik gegeven en dragen daarvoor geen huur af. Schoolbesturen hebben geen middelen voor bouwkosten. Zij mogen geen onderwijsmiddelen aan het gebouw besteden.

- Schoolbesturen kunnen echter vanuit de verantwoordelijkheid voor onderhoud en exploitatie wel bijdragen aan maatregelen die leiden tot lagere onderhouds- en exploitatielasten. Met name de duurzaamheidsinvesteringen vallen hieronder.

- De investeringen voor kinderopvang en aanvullende functies moeten terugverdiend worden door bijdragen uit huur en gebruikersvergoeding.

Deze aspecten zijn onderdeel van de investerings- en exploitatieberekening bij het definitief ontwerp. In de bijlage bij het projectvoorstel is een voorbeeld gevoegd van een exploitatieberekening. De verschillende onderdelen van het gebouw worden toegerekend naar de uiteindelijk gebruikers. Dat kan zijn op basis van gezamenlijk gebruik (bijvoorbeeld groepslokalen, handvaardigheid) of exclusief gebruik (bijvoorbeeld slaapkamers kinderopvang). Hieruit volgt de uiteindelijke doorberekening aan medegebruikers en huurders.

3.2.3. Voorbereidingskosten

Tijdens de voorbereidingsfase worden bovengenoemde aspecten onderzocht om te komen tot een definitief ontwerp wat met een kredietaanvraag aan uw raad voorgelegd gaat worden. Voor de voorbereidingsfase wordt gevraagd een voorschot hierop beschikbaar te stellen ten bedrage van € 175.000 exclusief btw voor: kosten bouwbegeleiding, voorbereidende onderzoeken, architect en bouwteam.

Verder worden in deze fase gemeentelijke kosten bestemmingsplan gemaakt: € 5.000 excl btw

4. Planning

De projectgroep geeft in het projectvoorstel een planning weer. Op basis van ervaringen met vergelijkbare projecten wordt uitgegaan van oplevering december 2018.

- Projectvoorstel en aanvraag voorbereidingskrediet gemeenteraad juli 2017
- Vaststelling PVE, Partners, Financieringsconstructie college december 2017
- Definitief ontwerp, financieringsplan en kredietaanvraag gemeenteraad maart 2018
- Bouwfase maart – december 2018

