Onderwerp	Raadsvoorstel inzake het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet in verband met de verbouwing van basisschool De Avonturijn
Vergaderdatum	
Zaaknummer	0971187554

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:
1. een aanvullend krediet van € 573.749 (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor de verbouwing van basisschool De Avonturijn (incl. asbestsanering kruipruimte monumentaal deel);
2. van het onder 1. vermelde bedrag € 157.893 te onttrekken aan de Algemene Reserve voor de asbestsanering en € 415.856 toe te voegen aan het investeringskrediet;
3. de hiermee samenhangende financiële effecten te verwerken in de Bestuursrapportage 2022;

Inleiding

Tijdens de oordeelsvormende raad op 24 september 2020 is het voorstel besproken over het verdiepingsonderzoek naar de verbouwing bij basisschool De Avonturijn. Een onderzoek dat is uitgevoerd door Team Architec/kten. Aansluitend heeft de raad onder andere besloten:

1. in te stemmen met de realisatie van scenario 1, zoals uitgewerkt in het eindrapport "Verdiepingsonderzoek verbouwing basisschool De Avonturijn", opgesteld door Team Architec/kten;
2. voor de uitvoering van het onder 1. benoemde scenario een krediet beschikbaar te stellen van € 878.911 (incl. BTW).

Daarna zijn de voorbereidingen gestart voor de aanbestedingsprocedure in verband met de architectenselectie. Op grond van het gemeentelijk inkoopbeleid diende een meervoudige onderhandse aanbesteding te worden gevolgd. In totaal zijn 5 bureaus aangeschreven. Uiteindelijk hebben drie partijen besloten in te schrijven. Na een inhoudelijke beoordeling bleek dat de inschrijving van Frencken Scholl Architecten uit Maastricht de economisch meest voordelige was op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Argumentatie

Algemeen:

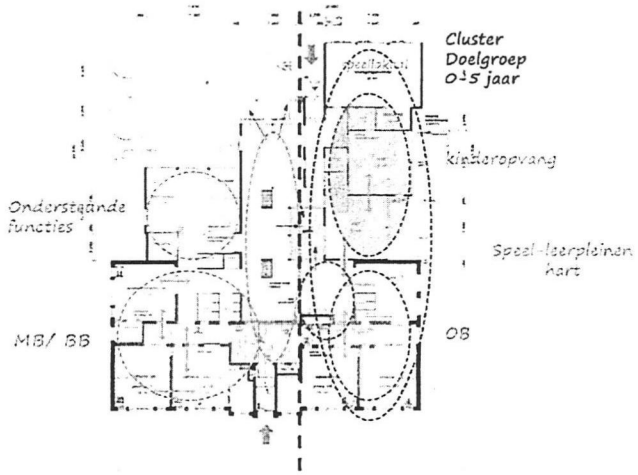
Vervolgens is het architectenbureau - samen met vertegenwoordigers van de school, de medezeggenschapsraad, de kindpartner en het sociale inclusiepanel - aan de slag gegaan dit scenario verder uit te werken. Met als doel te komen tot een door alle partijen gedragen ontwerp.

Ontwerpproces:
Onderdeel van de aanbestedingsprocedure was een presentatie. Het architectenbureau heeft destijds haar bevindingen gepresenteerd naar aanleiding van de uitgevoerde analyse van kansen en risico's in relatie tot deze opdracht. Onder andere is geconcludeerd dat het niet wenselijk is de overmaat aan m2 weg te werken middels sloop.

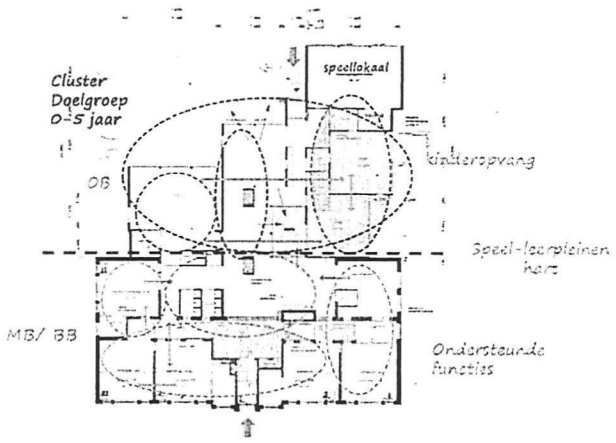
Dit in tegenstelling tot hetgeen door Team Architec/kten werd voorgesteld. Frencken Scholl stelt zich op het standpunt dat het hiervoor bestemde budget beter kan worden aangewend voor verduurzamingsmaatregelen. Een uitgangspunt dat door de gebruikers en de projectgroep/stuurgroep volmondig werd onderschreven.

Vanuit dat gegeven zijn vervolgens de mogelijkheden onderzocht hoe, binnen de huidige bouwcontouren, invulling kan worden gegeven aan deze verbouwing. Dit heeft geleid tot een tweetal opties te weten de horizontale en de verticale variant. Varianten die zich onderscheiden voor wat betreft de positionering van de clusters "kinderopvang/onderbouw" en "bovenbouw/ondersteunende diensten". Onderstaande schetsen geven een beeld hoe deze scenario's gebouwelijk zijn vertaald.

Plattegrond nieuw – variant A



Plattegrond nieuw – variant B

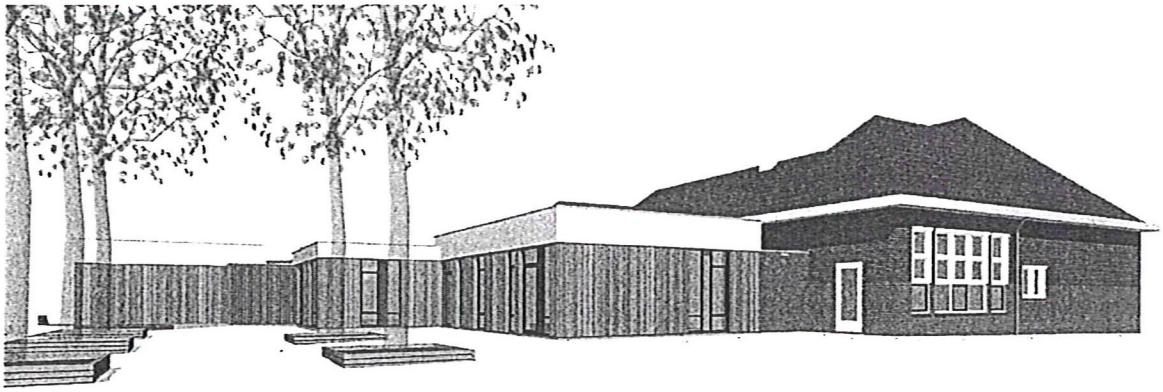


De gebruikers hebben hun voorkeur uitgesproken voor de horizontale invulling, variant B. Een tweetal argumenten zijn benoemd waarom dit het gedragen scenario is. Op de eerste plaats is de groep 0-5 jarigen drukker in hun doen en laten wat invloed heeft op het geluidniveau. Ten tweede heeft de onderbouw meer behoefte aan beweegruimte en door deze te huisvesten aan de achterzijde van het gebouw is er een directe relatie met de buitenruimte.

De keuze voor variant B betekent dat de indeling van de plattegrond een gegeven is. Eerder is opgemerkt dat de middelen die vrijkomen door niet te slopen, worden ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen. Gekozen is voor voorzieningen in relatie tot de vormgeving van de buitenschil en de totale verschijningsvorm van het gebouw.

Daar het voorste deel van het gebouw op de erfgoedlijst van de gemeente staat, hebben de aanpassingen aan de buitenzijde voornamelijk betrekking op het achterste gedeelte, de laagbouw. Er is echter ook aandacht voor het monumentale deel, maar daarover zo meteen meer.

Allereerst de laagbouw. Karakteristiek voor dit deel van het gebouw zijn met name de boeiboorden en de aparte volumes. Dit wordt op een eigentijdse wijze behouden in het ontwerp door de onderzijde van de boeiboorden op één hoogte door te zetten. Hierdoor creëert men meer "rust" en wordt de laagbouw als één volume vormgegeven. Samen met de nieuwe houten gevelbekleding, de gekleurde panelen en de nieuwe aluminiumkozijnen vormen deze boeiboorden een mooi pallet aan materialen. Die niet alleen ten goede komen aan de duurzaamheidsopgave en de uitstraling, maar ook zorgen voor een goede inpassing van het gebouw in de omgeving. Onderstaande impressie geeft een beeld hoe dit er straks komt uit te zien.



Dan het monumentale deel. Enerzijds dient dit deel zo min mogelijk te worden aangetast, anderzijds is het zaak een behaaglijk binnenklimaat te creëren (aangename temperatuur en voorkomen/wegnemen van tochtverschijnselen). Daarom worden de bestaande kozijnen voorzien van dubbelglas waarbij de kozijnindeling wordt gehandhaafd. Dit is besproken met zowel de welstands- alsook de monumentencommissie. Beide commissies hebben dit plan positief beoordeeld.

De volgende stap was om, in overleg met de overige adviseurs (constructeur en installateur) te komen tot één integraal ontwerp. De constructieve werkzaamheden zijn beperkt omdat de hoofddraagconstructie voor 95% intact blijft. Het installatietechnisch ontwerp daarentegen is een punt van aandacht. Team Architec/kten is bij het opstellen van de kostenraming uitgegaan van uitsluitend de noodzakelijke aanpassingen aan de bestaande installaties. Een destijds begrijpelijk uitgangspunt vanwege de onzekerheid over het toekomstperspectief van deze onderwijslocatie. Niet voor niets is dit scenario als "sober en doelmatig" omschreven.

Het ontwerpteam (architect, constructeur en installatieadviseur) is evenwel van mening dat er meerdere redenen zijn die het rechtvaardigen deze insteek los te laten. De navolgende aspecten zijn benoemd:

- in het bestaande gebouw is slechts afzuigventilatie aanwezig; dit ventilatiesysteem voldoet niet aan de richtlijnen die staan benoemd in het Integraal Huisvestingsplan 2021-2036 (IHP) dat op 14 oktober 2021 door u is besproken; de norm is, hetgeen door u wordt onderschreven, dat voldaan moet worden aan Frisse Scholen klasse B;
- de bestaande installaties dragen niet bij aan een gezond schoolgebouw voor nu en in de toekomst; terwijl dit wel een uitgangspunt is van het IHP met aandacht voor de luchtkwaliteit, het comfort, het licht, het geluid, het terugdringen van het energie-verbruik en het beperken van de CO2 uitstoot;
- de bestaande verwarmingsinstallatie is verouderd, met name de 2 cv-ketels;
- de bestaande gasboiler is verouderd en moet worden vervangen.

Argumenten die aanleiding zijn geweest het toekomstperspectief van De Avonturijn opnieuw te bespreken met Stichting Kindante. Immers de hiermee samenhangende investeringen, zowel voor rekening van de gemeente alsook voor het schoolbestuur moeten verantwoord en verdedigbaar zijn. Dit is overigens in lijn met het vermelde in het IHP.

Stichting Kindante heeft ons laten weten dat er op dit moment geen acute zorg is over het voortbestaan van deze onderwijslocatie. Wel is de kwetsbaarheid van kleine scholen, waartoe De Avonturijn behoort, een punt van aandacht. Men zal dit nauwgezet blijven volgen, ook in relatie tot de ontwikkeling van de kinderen. Mocht op termijn een volwaardig onderwijs-aanbod (groepen 1 t/m 8) niet meer mogelijk zijn, dan voelt het schoolbestuur het als een morele plicht om samen met de kindpartner een voorziening voor het jonge kind te behouden voor deze kern. Een alternatief dat staat benoemd en toegelicht in het IHP.

Dit statement van het schoolbestuur rechtvaardigt het naar onze mening te kiezen voor een installatieontwerp dat in lijn is met de uitgangspunten van het IHP. Daarmee onderschrijven wij dus het advies van het ontwerpteam. Wel is een nuancering op zijn plaats. De laagbouw voldoet in optima forma aan deze criteria. Voor het monumentale deel daarentegen is besloten uitsluitend die voorzieningen aan te brengen welke zorgen voor een verbeterde luchtkwaliteit door middels ventilatie te voldoen aan Frisse Scholen klasse C.

Tot slot het vraagstuk over de asbestsanering. In het kader van het landelijke project "Asbest in scholen" (gestart in mei 2011) is de schoolbesturen voor primair en voortgezet onderwijs verzocht voor hun scholen, gebouwd vóór 1994, een asbestinventarisatierapport te laten opstellen. Ook Stichting Kindante heeft gevolg gegeven aan dit verzoek.

Uit deze rapportage bleek dat bij De Avonturijn op een drietal plaatsen asbest was aangetroffen: in het dakbeschot op de zolder, in de kelder en in de kruipruimte (rondom diverse leidingen). Vervolgens is het overleg gestart met het schoolbestuur om te komen tot concrete afspraken rondom deze sanering. Vooruitlopend hierop zijn deze ruimtes afgesloten door het bevoegd gezag. Vooralsnog was dit voldoende en was er geen enkel gevaar voor de gezondheid van de gebruikers. Ook de ouders/verzorgers zijn destijds hiervan in kennis gesteld per brief.

In samenspraak met het schoolbestuur is uiteindelijk besloten de zolder niet volledig te saneren. Wel is een aparte luchtdichte ruimte gerealiseerd zodat op een veilige wijze onderhoud kan plaatsvinden aan de cv-ketel. De overige ruimtes van de zolder zijn afgesloten en voor niemand toegankelijk. In de kelder heeft een volledige sanering plaatsgevonden en is de aanwezige inventaris gereinigd. Deze ruimte is dus asbestvrij. De kruipruimte daarentegen is luchtdicht afgesloten en mag niet worden betreden hetgeen, net als bij de zolder, is aangeduid met een sticker.

Daar deze asbestinventarisatie dateerde uit 2012 is, in het kader van deze verbouwing, besloten deze te laten opwaarderen. Deze rapportage bevestigt de reeds eerder geconstateerde asbest in het monumentale deel van het gebouw (dakbeschot zolder en kruipruimte). Sanering dient in beide gevallen op destructieve wijze te geschieden. Voor de kruipruimte betekent dit dat eerst de vloer (excl. balklaag) op de begane grond moet worden verwijderd. Om aan de slag te kunnen op de zolder zal de bestaande dakopbouw moeten worden weggehaald. Na de sanering moet een nieuwe vloer en een nieuwe dakopbouw worden aangebracht.

Deskundigen (opsteller asbestinventarisatierapport en saneerder) adviseren deze saneringswerkzaamheden uit te voeren op het moment dat de herbestemming van het monumentale deel aan de orde is. Er is immers geen gevaar voor de gezondheid daar beide ruimtes niet toegankelijk zijn. Bovendien is dit de meest efficiënte en veilige oplossing (advies is immers om het gebouw tijdens de sanering volledig buiten gebruik te laten zijn) en wordt daarmee een desinvestering voorkomen.

Hoewel dit deskundigenadvies hele logische argumenten bevat, zijn wij toch van mening dat nu het moment is aangebroken ervoor te zorgen dat de asbest in de kruipruimte wordt gesaneerd. Het is een gevoelig thema dat ons inziens niet tot onnodige onrust mag leiden onder de gebruikers en de ouders/verzorgers. Om die reden stellen wij ons op het standpunt dat deze sanering gekoppeld dient te worden aan dit verbouwingsproject.

Er zijn een aantal redenen waarom wij ervoor kiezen wel de kruipruimte asbestvrij te maken en de sanering van het dakbeschot te koppelen aan de herbestemming van het monumentaal deel. Op de eerste plaats het verschil in risicoklasse. De asbest in het dakbeschot wordt aangemerkt als risicoklasse 2 (normaal risico), terwijl de asbest in de kruipruimte behoort tot risicoklasse 2A (hoog risico). Dan de soort asbest. De in de kruipruimte aanwezige asbest is niet hechtgebonden, hetgeen ongunstig is. In het dakbeschot is hechtgebonden asbest aangetroffen. Tot slot de kans op desinvestering. Deze is bij de kruipruimte klein omdat de nieuwe voorgestelde vloeropbouw voldoet aan de herbestemmingsopgave. Dit in tegenstelling tot het dakbeschot, vanwege de onduidelijkheid over een eventuele herbestemming.

Financiële onderbouwing
Het bouwkundig ontwerp, dat is besproken met de welstands- en monumentencommissie, het installatieontwerp en de asbestsanering van het monumentale deel zijn financieel doorgerekend. Uit deze raming blijkt dat de kosten voor de verbouwing € 1.423.106 (incl. BTW) bedragen. Met de asbestsanering van de kruipruimte is een bedrag gemoeid van € 188.215,50 (incl. BTW; zie bijlage 3). In totaal derhalve € 1.611.321,50 (incl. BTW).

Voor een vergelijking tussen de verbouwingsbegrotingen van beide bureaus verwijzen wij naar bijlage 2.

Alvorens in te gaan op de financiële consequenties achten wij het wenselijk eerst een aantal hiermee samenhangende aspecten te benoemen. Allereerst de door de kindpartner (Kidts Kinderopvang) toegezegde bijdrage van € 142.706 (incl. BTW). Dit aandeel wordt door de gemeente voorgefinancierd en terugbetaald middels een jaarlijkse bijdrage van € 7.834. Gegeven de nu voorliggende kostenoverschrijding heeft Kidts ons laten weten geen hogere bijdrage beschikbaar te stellen omdat men dit niet verantwoord vindt.

Stichting Kindante heeft toegezegd een deel van de kosten, die onderdeel zijn van het installatieontwerp, voor haar rekening te nemen. Het gaat om een bedrag van € 64.674,50 incl. BTW (zie ook bijlage 5). Voorts zal het schoolbestuur, in overleg met het architecten-bureau, nog bezien of bepaalde onderhoudsactiviteiten kunnen worden vervroegd. Dit heeft geen gevolgen voor dit voorstel daar deze kosten, als daartoe wordt besloten, rechtstreeks in rekening worden gebracht bij Stichting Kindante.

Het Rijk heeft middelen beschikbaar gesteld voor het verbeteren van de ventilatie in de schoolgebouwen, de zogenaamde SUViS-regeling. De maximale bijdrage bedraagt 30% van de totale kosten tot een maximum van € 150.000 daar De Avonturijn minder dan 250 leerlingen heeft. Kenmerkend voor deze regeling is dat deze uitgaat van cofinanciering. Dit betekent dat de overige 70% tot de verantwoordelijkheid behoort van de gebouweigenaar (lees: het schoolbestuur). In overleg kunnen gemeente en schoolbestuur hier andere afspraken over maken.

Inmiddels hebben wij een aanvraag ingediend waarin een bedrag is opgenomen van € 144.595 (incl. BTW). Ervan uitgaande dat dit verzoek wordt gehonoreerd resulteert dit in een uitkering van € 43.378,50. Resteert een bedrag van € 101.216,50. Met Stichting Kindante is afgesproken dit bedrag gelijkelijk te verdelen over beide partijen. Dit betekent dat het schoolbestuur en de gemeente elk € 50.608,25 (incl. BTW) betalen. Voor de door het CvB van Stichting Kindante gedane toezegging verwijzen wij naar bijlage 4.

Samenvattend ziet het eindplaatje er als volgt uit. Alle bedragen zijn inclusief BTW.

Beschikbaar gesteld krediet door de raad (besluit d.d. 24.09.2020)	*878.911,00*
Benodigd krediet conform kostenraming Frencken Scholl Architecten	1.423.106,00
Kosten asbestsanering monumentaal deel (kruipruimte)	188.215,50
	1.611.321,50
Tekort exclusief bijdragen derden	*732.410,50*
Bijdrage SUViS-regeling	-43.378,50
Bijdrage Stichting Kindante installatieontwerp	-64.674,50
Bijdrage Stichting Kindante SUViS-regeling	-50.608,25
	-158.661,25
Aanvullend krediet	***573.749,25***

In relatie tot dit aanvullend krediet treft u onderstaand de hiermee samenhangende financiële consequenties aan. Het extra benodigde bedrag van € 573.749 incl. BTW is als volgt onderverdeeld:

- asbestsanering inclusief monumentaal deel (kruipruimte): € 157.893
- bouwkosten: € 145.814
- technische installaties: € 270.042

De kosten die sec gemoeid zijn met de asbestsanering (€ 157.893 incl. BTW) kunnen niet worden geactiveerd en dienen rechtstreeks ten laste van de exploitatie te worden gebracht. Voorgesteld wordt deze incidentele kosten te dekken uit de Algemene Reserve. De resterende kosten van de asbestsanering, waaronder het aanbrengen van de nieuwe vloeren, vallen onder de bouwkosten.

De overige kosten (bouwkosten en technische installaties), in totaal € 415.856, worden geactiveerd middels een aanvulling op het investeringskrediet. De technische installaties en de bouwkosten worden afgeschreven op respectievelijk 15 jaar en 25 jaar. De verwachting is dat in 2022 wordt gestart met de bouw. In onderstaande tabel staan de financiële consequenties in de exploitatie weergegeven.

	2022	**2023**	**2024**	**2025**
asbestsanering	157.893			
Onttrekking algemene reserve	-157.893			
Extra kapitaallasten aanvullend krediet	2.703	29.241	28.931	28.621
Totaal	**2.703**	**29.241**	**28.931**	**28.621**

Voorgesteld wordt de financiële effecten te verwerken in de Bestuursrapportage, die op 7 juli 2022 wordt behandeld in de raad.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:
In de strategische toekomstvisie staat bij de kernwaarde Sociale en vitale kernen vermeld dat de voorzieningen afgestemd dienen te zijn op de toekomstige behoefte en bevolkingssamenstelling.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

1. Raadsvoorstel en raadsbesluit d.d. 24 september 2020 inzake de toekomstige onderwijs-huisvesting in Berg a/d Maas en Urmond;
2. Overzicht bouwkostenramingen Team Architec/ten en Frencken Scholl Architecten (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie);
3. Kostenraming asbestsanering monumentaal deel van het gebouw, gespecificeerd naar kruipruimte en dakbeschot (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie);
4. Mail d.d. 18 januari 2022 van het CvB van Stichting Kindante met de bevestiging van hun bijdrage in de kosten voor het verbeteren van de ventilatie;

5. Mail d.d. 20 januari 2022 van het CvB van Stichting Kindante met de toezegging van het bedrag dat beschikbaar wordt gesteld t.b.v. het installatieontwerp;

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris, de Burgemeester,

m. leurs-Notdurft

2022, zaaknummer 0971187554

De Raad der gemeente Stein;

gezien het voorstel inzake het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet voor de verbouwing van basisschool De Avonturijn (Gem. blad Afd. A 2022, zaaknummer 0971187554);

gelet op het feit dat de raad op 24 september 2020 onder andere heeft besloten in te stemmen met de realisatie van scenario 1, zoals uitgewerkt in het eindrapport "Verdiepingsonderzoek verbouwing basisschool De Avonturijn" en hiervoor een krediet beschikbaar heeft gesteld van € 878.911 (incl. BTW);

dat vervolgens onder leiding van Frencken Scholl Architecten in samenspraak met vertegenwoordigers van de school, de medezeggenschapsraad, de kindpartner en het sociale inclusiepanel het proces is gestart wat heeft geresulteerd in een door alle partijen gedragen ontwerp;

overwegende dat om te komen tot één integraal ontwerp overleg heeft plaatsgevonden met Stichting Kindante over het toekomstperspectief van deze onderwijslocatie vanwege de hoge investeringen die gemoeid zijn met het installatieontwerp, daar deze verantwoord en verdedigbaar moeten zijn;

dat het door het schoolbestuur ingenomen standpunt over het toekomstperspectief een installatieontwerp rechtvaardigt dat voldoet aan de richtlijnen van het Integraal Huisvestingsplan;

gegeven de gevoeligheid van het thema en het voorkomen van onnodige onrust onder de gebruikers en de ouders/verzorgers deze verbouwing het moment bij uitstek is om de kruipruimte van het monumentale deel van het gebouw asbestvrij te maken;

besluit:

1. een aanvullend krediet van € 573.749 (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor de verbouwing van basisschool De Avonturijn (incl. asbestsanering kruipruimte monumentaal deel);
2. van het onder 1. vermelde bedrag € 157.893 te onttrekken aan de Algemene Reserve voor de asbestsanering en € 415.856 toe te voegen aan het investeringskrediet;
3. de hiermee samenhangende financiële effecten te verwerken in de Bestuursrapportage 2022;

Aldus besloten in de openbare vergadering van

De Raad voornoemd,

de Griffier, de Voorzitter,

M. Leurs-Mordoel