

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2025 105185-2025

Onderwerp:

Nieuwbouw GKC Emmerhout "De Edelsteen"

Portefeuillehouder: D. Keen

Team: Projectmanagement

R. Zinnemers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Een krediet voor de uitvoering van het project nieuwbouw GKC Emmerhout beschikbaar te stellen van € 14,05 miljoen incl. btw;
2. Dit krediet als volgt te dekken:
 - € 8,3 miljoen uit het reeds vastgestelde IHP Onderwijs
 - € 1,7 miljoen uit het jaarprogramma onderwijshuisvesting 2026
 - € 3,2 miljoen huuropbrengsten Cosis
 - € 200.000 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)
 - € 380.000 Inrichting openbaargebied scholen
 - € 270.000 te dekken uit het budget voor beheer wegen

Bijlage(n)

1. Verbeeldingen DO GKC Emmerhout
2. Concept inrichtingsplan

Stuk(ken) ter inzage

1. Collegebesluit d.d. 22 april 2025 en de daarbij behorende besluiten.
2. Memo financiële uitwerking Nieuwbouw GKC Emmerhout (ligt onder geheimhouding ter inzage)

jaar	Zaaknummer
2025	105185-2025

1. Inleiding

SBO De Toermalijn van Stichting Primenius en SO Aventurijn van RENN4 zijn twee scholen in het speciaal onderwijs. Beide scholen zijn gehuisvest in een sterk verouderd gebouw aan de Sparrenlaan 4-5 in Emmen. De scholen hebben het verzoek gedaan om een nieuwe school te bouwen. De nieuwbouw van deze school is opgenomen in het Integraal Huisvestings Plan (IHP) onderwijs.

De scholen werken in het huidige gebouw samen met zorgorganisatie COSIS. De partijen werken nu ook al nauw samen binnen dit type onderwijs en willen deze samenwerking verder intensiveren. Om op die manier een Gespecialiseerd Kind Centrum (GKC) te realiseren. Hierbij is het streven dat alle kinderen door dezelfde deur naar “school” gaan. Waarbij dit voor het ene kind betekent dat ze lessen volgen en een ander kind zich ontwikkelt op zijn eigen niveau, met meer ondersteuning, met uiteindelijk het doel om toe te werken naar schoolgang. Om deze samenwerking te realiseren, zal er ruimte verhuurd moeten worden aan zorgorganisatie Cosis.

Inmiddels ligt er voor het gebouw een definitief ontwerp. Voor de inrichting van het openbaar gebied is een inrichtingsplan opgesteld. De verkeersafwikkeling zal op de locatie opgelost moeten worden. Op basis van het inrichtingsplan zijn de kosten voor de inrichting van het openbaar gebied geraamd. Op basis van deze stukken kan er een aanbesteding opgestart worden.

Het ontwerp van het gebouw en het concept inrichtingsplan zijn besproken met de Erkende Overleg Partners van Emmerhout en Angelslo. Met de EOP's is afgesproken om een inloopbijeenkomst te organiseren voor de direct omwonenden van de locatie aan de Laan van het Kinholt. Zowel het ontwerp van het gebouw als het de inrichting van het openbaar gebied zijn op 19 maart 2025 gepresenteerd.

2. Beoogd effect

Met het beschikbaar stellen van het raamkrediet kan de aanbesteding van de aannemer opgestart worden. Na selectie van de aannemer kan de bouw van het GKC Emmerhout gestart worden. Met de bouw van het GKC wordt de unieke samenwerking tussen de betrokken partijen onder één dak gehuisvest. De samenwerking tussen deze partijen draagt bij aan de doelen binnen de “beleidsregels jeugdhulp gemeente Emmen 2021” en dan in het bijzonder passend onderwijs. Het landelijk beleidskader “Hervormingsagenda Jeugd” en het landelijke streven naar inclusief onderwijs in 2035 conform het beleidskader “Met elkaar voor alle kinderen en jongeren werken aan een inclusieve leeromgeving”.

3. Argumenten

1.1 Er is een krediet nodig om de stichtingskosten te dekken en het project uit te voeren.

De stichtingskosten zijn alle kosten die nodig zijn om een bouwproject te realiseren. Dit zijn de gemaakte kosten voor het ontwerp, de ruimtelijke procedure, aansluitvergoedingen en de inrichting van het openbaar gebied. Een totaal overzicht van deze kosten en de voorgestelde dekking is opgenomen in bijlage 1 financiële uitwerking stichtingskosten GKC Emmerhout.

1.2 Het benodigde krediet is inclusief btw geraamd

Normaal gesproken worden kredieten exclusief btw beschikbaar gesteld. Onderwijs is geen btw leverende prestatie. De kosten voor btw zijn niet compensabel. De kosten voor btw werken kostprijs verhogend en moeten gedekt zijn.

2.1 Voor de bouw van de school en de gymzaal is een aanvullend krediet nodig van € 1,7 miljoen

Er is binnen het IHP onderwijs € 8,3 miljoen beschikbaar gesteld voor de bouw van het GKC Emmerhout. Echter de laatste jaren is de school gegroeid. De verwachting is dat de groei de komende jaren doorzet. Hier is in het ontwerp van de school rekening mee gehouden. Daarnaast is tijdens het ontwerptraject de KVLO (Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding) norm aangepast.

De nieuwe norm is toegepast in het ontwerp. De eerder beschikbaar gestelde middelen zijn gebaseerd op de oude norm. Daarom wordt nu aanvullend € 1,7 miljoen gevraagd vanuit het jaarprogramma 2026. Na besluitvorming wordt het gevraagde bedrag in het programma opgenomen. Het gehele jaarprogramma onderwijshuisvesting 2026 wordt later dit jaar ter besluitvorming voorgelegd.

2.2 De bouwkosten zijn gestegen sinds het vorige krediet beschikbaar is gesteld.

Middelen voor onderwijsgebouwen worden op basis van normbedragen van de VNG beschikbaar gesteld. Er is een actuele kostenraming gemaakt voor de bouw van de school. De kredieten zijn al eerder beschikbaar gesteld. De bouwkosten zijn in de tussentijd gestegen.

2.3 Het deel van de kapitaalslasten voor de ruimtes van Cosis wordt door verhuur gedekt.

Cosis huurt een deel van het gebouw van de gemeente Emmen. Met Cosis is overeenstemming bereikt over de huurprijs. De huurprijs past binnen de huisvestingsvergoeding die door de gemeente Emmen wordt vergoed vanuit de jeugdwet.

2.4 Er moet een rioleringsbuis verplaatst worden

Op de plek waar de school gebouwd wordt ligt een rioolbuis. Deze buis zal verplaats moeten worden. De verplaatsing is nodig vanwege de bouw van het GKC. Tegelijk met het verplaatsen wordt er een regenwater toegevoegd en onderhoud gepleegd. Een deel van de kosten voor de verplaatsing wordt daarom gedekt uit het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP).

2.5 Er is een krediet voor investeringen in het openbaar gebied rondom scholen

De nieuwbouw van een school betekent vaak ook een aanpassing van de openbare ruimte. Voor de aanpassing van de openbare ruimte is een inrichtingsplan opgesteld. De kosten voor de inrichting zijn op basis van het inrichtingsplan geraamd. Een deel van de kosten kan vanuit dit krediet gedekt worden.

2.6 Jaarlijks zijn er middelen beschikbaar om beheer te koppelen aan projecten

Het bestaande krediet voor investeringen in het openbaar gebied rondom scholen is niet voldoende voor dekking van de kosten van dit project. Jaarlijks zijn er middelen beschikbaar om beheer te koppelen aan projecten. Uit deze middelen kan een bijdrage worden gedaan voor het project GKC Emmerhout. Binnen de middelen voor wegen is ruimte om in dit project bij te dragen.

4. Kanttekeningen

1.1 De ruimtelijke procedure van het project is nog niet afgerond.

De nieuwbouw van het GKC Emmerhout past niet volledig in het huidige omgevingsplan. Hiervoor loopt een ruimtelijke procedure. De procedure is nog niet volledig afgerond. Het grootste deel van de onderzoeken is afgerond en het participatietraject is opgestart. Gezien de reacties tijdens de inloopbijeenkomst en de uitkomsten van de onderzoeken, is het risico klein dat de procedure niet afgerond kan worden. Omwille van de planning is het van belang te starten met de aanbesteding. In de aanbesteding wordt een voorbehoud gemaakt dat er pas gestart kan worden met de bouw als de procedure volledig is doorlopen.

2.1 De bijdrage aan de investering vanuit wegonderhoud heeft invloed op de planning voor onderhoudswerkzaamheden.

Een bijdrage vanuit de middelen voor onderhoud van wegen voor de inrichting van het openbaar gebied betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden in het grootschalig beheer. Hierdoor blijven noodzakelijke werkzaamheden op andere locaties liggen en schuiven naar achteren. E Jaarlijks zijn er middelen beschikbaar om onderhoud en beheer te koppelen aan projecten. Uit deze middelen kan een bijdrage worden gedaan voor het project GKC Emmerhout.

3.1 De taken die Cosis namens de gemeente uitvoert worden aanbesteed.

De taken van Cosis worden voor elke 4 jaar in regionaal verband aanbesteed. De opdracht kan 4 keer een jaar verlengd worden. De gemeente Emmen is verantwoordelijk voor de aanbesteding van deze werkzaamheden op scholen in onze gemeente. Vanwege het feit dat de werkzaamheden aanbesteed

moeten worden ligt het voor de hand om de ruimte in het nieuwe gebouw te verhuren aan Cosis en eventueel in de toekomst aan een andere zorgaanbieder. Er is overleg geweest met de aanbestedende dienst die namens de regio de taken aanbesteed. We zullen in de aanbestedingsvoorwaarden opnemen dat een eventueel toekomstige nieuwe aanbieder de taken uitvoert vanuit het GKC.

5. Financiën

Het totaal van de stichtingskosten voor het project bedraagt € 14,05 miljoen. Deze kosten worden als volgt gedekt:

- € 8,3 mln. uit reeds vastgestelde IHP Onderwijs (fcl, 72555);
- € 1,7 miljoen uit het jaarprogramma onderwijshuisvesting 2026;
- € 3,2 mln. huuropbrengsten Cosis;
- € 200.000 Gemeentelijk rioleringsplan (fcl, 73125);
- € 380.000 Inrichting openbaargebied scholen (fcl, 73296);
- € 270.000 te dekken uit beheer wegen (fl 60150/taak156/ecl34390).

Voor een verdere uitwerking van de stichtingskosten zie bijlage 1.

Componentenmethode

Binnen de nota activabeleid wordt de componentenmethode geadviseerd. Bij de componentenmethode wordt op het installatiedeel van de bouwkosten in andere termijnen afgeschreven. Voor dit gebouw wordt de componentenmethode niet toegepast. De scholen krijgen vanuit het rijk een vergoeding voor het onderhoud van de gebouwen. Binnen deze vergoeding zijn ook de onderhoudskosten voor het installatiedeel meegenomen. Als dan ook de componentenmethode wordt toegepast zitten de onderhoudskosten dubbel in de totale exploitatie van het gebouw. De kosten voor het onderhoud en vervanging van de installatie worden via de onderhoudsvergoeding in rekening gebracht bij de gebruiker.

6. Uitvoering

De eerste fase van de aanbesteding is inmiddels gepubliceerd. Dit betreft de selectiefase van het project. In overleg met cluster Inkoop van team JVI is ervoor gekozen om de aanbesteding van de bouwwerkzaamheden op te knippen in 2 fasen. In de eerste fase worden 5 partijen geselecteerd die gevraagd wordt om basis van de stukken een inschrijving te doen. De aanbesteding wordt opgeknipt om de markt niet te overvragen.

Nadat de raad het raamkrediet beschikbaar gesteld heeft, kan de tweede fase van de aanbesteding plaatsvinden. Op basis van de tweede fase wordt een partij geselecteerd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 22 april 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
------	------------

2025	105185-2025
------	-------------

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2025,

besluit:

1. Een krediet voor de uitvoering van het project nieuwbouw GKC Emmerhout beschikbaar te stellen van € 14,05 miljoen incl. btw;
2. Dit krediet als volgt te dekken:
 - € 8,3 miljoen uit het reeds vastgestelde IHP Onderwijs
 - € 1,7 miljoen uit het jaarprogramma onderwijshuisvesting 2026
 - € 3,2 miljoen huuropbrengsten Cosis
 - € 200.000 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)
 - € 380.000 Inrichting openbaargebied scholen
 - € 270.000 te dekken uit beheer wegen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2025.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout