Bijlage 1 bij raadsvoorstel (zaaknr. 2328460) inzake het beschikbaar stellen van een krediet voor zowel de uitbreiding van basisschool “Maria” te Erp als ook de uitbreiding/aanpassing van de opvangvoorzieningen in/bij deze school.

Notitie ter toelichting op het raadsvoorstel met betrekking tot de realisatie van de uitbreiding van basisschool “Maria” te Erp als ook de uitbreiding van opvangvoorzieningen in/bij deze school.

1. Aanleiding

Basisschool "Maria" is tezamen met twee opvanginstellingen (Kindercentrum Bambino en Verdi Start) en de GGD Hart voor Brabant gehuisvest in MFA “de Trommel” te Erp. Het totale gebouw, dat dateert uit 2010, heeft een brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.981 m² (excl. buitenruimten), waarvan de basisschool er momenteel 1.450 m² in gebruik heeft. Op basis van deze bvo is het schoolgebouwdeel geschikt om 248 leerlingen in te huisvesten.
De afgelopen jaren is het leerlingenaantal gestaag gegroeid naar 261 leerlingen (op 1 februari 2024) en de verwachting is dat dit aantal op zeer korte termijn naar 272 (per 1 oktober 2024), op de middellange termijn naar 291 (per 1 oktober 2030) en op de lange termijn naar 328 leerlingen (per 1 oktober 2039) zal groeien. Uiteindelijk is de verwachting (zie meest recente leerlingenprognose) dat de school in een stabiele periode rond de 308 leerlingen zal uitkomen.
Om in de huidige en toekomstige ruimtebehoefte te voorzien is het noodzakelijk dat er thans een uitbreiding met 332 m² wordt gerealiseerd. Opgemerkt zij, dat de uitbreiding van basisschool “Maria” aanvankelijk - op grond van het IHP 2022-2027 - was voorzien in 2032. Gezien het huidige aantal leerlingen, het aantal aanmeldingen voor de korte termijn en de nieuwe leerlingenprognoses is uitbreiding echter nu aan de orde c.q. noodzakelijk.
Vanaf de ingebruikname van MFA “de Trommel in 2010 is er een intensieve samenwerking tussen de school en de beide opvanginstellingen, te weten Kindercentrum Bambino voor kinderopvang en buitenschoolse opvang en Verdi Start voor peuteropvang. Deze samenwerking is geheel met het in het IHP vastgelegde streven om een bereikbaar aanbod van kindvoorzieningen te realiseren in IKC’s. Vanwege de samenwerking tussen onderwijs en opvang is gezamenlijke huisvesting dan ook een belangrijk gegeven.
De uitbreiding van de school biedt thans de unieke mogelijkheid om ook de bestaande m² aan opvangvoorzieningen te herschikken (= interne verhuizing) en aan te passen, maar ook met 129 m² uit te breiden (= 56 m² aan nieuwbouw en 73 m² als gevolg van het ‘vrijkomen’ van de GGD-ruimten). Enerzijds wordt daarmee het probleem van ruimtegebrek bij de kinderopvang opgelost, anderzijds zorgen deze uitbreidingen, herschikkingen en aanpassingen er voor dat zowel de samenwerking tussen onderwijs en opvang als ook het (multifunctioneel) gebruik van de MFA verder wordt geoptimaliseerd**.**

2. Aanbesteding nieuwbouw

Ter voorbereiding op de realisatie van de uitbreiding/aanpassingen heeft er een aanbesteding plaatsgevonden. Op basis daarvan is vast komen te staan, dat voor de uitbreiding van de school een totaalkrediet van € 1.165.880 benodigd is en voor de uitbreiding/aanpassingen van het gebouwdeel voor de opvangvoorzieningen een totaalkrediet van € 331.329 (€ 191.949 voor de uitbreiding en € 139.380 voor de aanpassingen).
Opgemerkt zij, dat er voor het bouwkundige deel drie aannemers zijn uitgenodigd, waarvan er twee een aanbiedingen hebben gedaan. Voor zowel het elektrotechnische als ook het werktuigbouwkundige deel is een 1-op-1 opdracht verstrekt aan een van de gemeentelijke raamcontractanten. De aanbieding van deze raamcontractanten is vervolgens aan de E/W-adviseur voorgelegd en door hem als marktconform beoordeeld.

3. Nadere analyse aanbestedingsresultaat versus begroting 2024 en nieuwbouwkostenconfigurator 2024

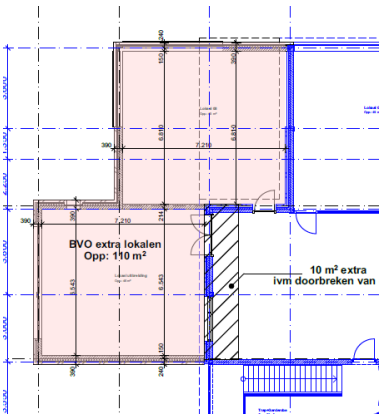
Als het aanbestedingsresultaat voor de uitbreiding van de school ad € 1.165.880 incl. BTW wordt afgezet tegen het in de begroting opgenomen bedrag ad € 1.318.187 incl. BTW betekent dit een onderschrijding c.q. overschot van € 152.307 (= 11,6%).
Deze onderschrijding is enigszins vertekend, omdat het in de begroting opgenomen bedrag uitgaat van een uitbreiding op basis van ENG, Frisse scholen klasse B en bepaalde duurzaamheidsmaatregelen. Uit onderzoek van architect en E/W-adviseur is echter gebleken, dat het niet realistisch is om voor deze uitbreiding dit niveau na te streven, aangezien het huidige gebouw uit 2010 hier niet aan voldoet. Op basis van het door het schoolbestuur ingevulde kwaliteitskader is een nieuwe berekening met de niewuwbouwkostenconfigurator 2024 gemaakt. Deze komt uit op een bedrag van € 1.096.955 incl. BTW.

Als het aanbestedingsresultaat hier tegenover wordt afgezet is er sprake van een overschrijding van € 68.926,00 (= 6,3%). De kanttekening, die hierbij gemaakt moet worden, is dat bij de aanbesteding is uitgegaan van 332 m², terwijl de berekening op basis van de nieuwbouwkostenconfigurator is gebaseerd op 299 m². Dit heeft te maken met de veronderstelling vooraf dat het in principe mogelijk zou moeten zijn om de 332 m² uitbreiding binnen een budget van 299 m² uitbreiding te realiseren. Als ook bij de berekening van de nieuwbouwkostenconfigurator zou zijn uitgegaan van 332 m², dan zou dat tot een bedrag van € 1.212.182 incl. BTW hebben geleid. Afgezet tegen het aanbestedingsresultaat zou dat een onderschrijding van € 46.301 (= 3,8%) hebben opgeleverd.
Als het aanbestedingsresultaat voor de uitbreiding/aanpassing van de opvangvoorzieningen ad € 331.329 incl. BTW wordt afgezet tegen het in de begroting opgenomen bedrag ad € 487.688 incl. BTW betekent dit een onderschrijding c.q. overschot van € 156.359 (= 32%).
Ook deze onderschrijding is om de reden als hierboven vermeld enigszins vertekend. Voorts is bij op opstellen van de begroting 2024 uitsluitend uitgegaan van een uitbreiding van 125 m², terwijl er nu sprake is van 56 m² nieuwbouw en interne samenvoeging/verbouwing van diverse ruimten. Dat laatste aspect laat zich niet vertalen via de nieuwbouwkostenconfigurator. Als uitsluitend naar de 56 m² uitbreiding in de vorm van nieuwbouw wordt gekeken, dan zouden deze m² volgens de nieuwbouwkostenconfigurator 2024 € 199.833 incl. BTW mogen kosten, terwijl uit de aanbesteding een bedrag van € 191.950 incl. BTW volgt; een verschil van € 7.883 (= 3,9%).

In de vertrouwelijke bijlagen A en B treft u het investeringsoverzicht c.q. de stichtingskostenopzet aan alsmede de uitkomst van de aanbesteding.

4. Afwijkende m² uitbreiding schoolgedeelte

De omvang van een uitbreiding wordt bepaald door het verschil tussen ruimtebehoefte van de school en capaciteit van het gebouw.
De ruimtebehoefte, die bij 308 leerlingen behoort, bedraagt 1.749 m² (conform formule onderwijshuisvestingsverordening: (5,03 x 308 ll) + 200). De capaciteit van het schoolgedeelte is conform de meting NEN 2580 bepaald op 1.450 m². Dit zou dus feitelijk een uitbreiding van 299 m² (=1.749 -/- 1.450) betekenen.
Om de bestaande constructie en lay-out van het gebouw geen geweld aan te doen, is er mede vanuit kostenoverwegingen voor gekozen om een van de bestaande buitengevel, waar de uitbreiding plaatsvindt, niet te slopen, maar als scheiding tussen twee lokalen (zowel op begane grond als eerste verdieping) intact te laten. Dit alles zorgt dat de uitbreiding niet 299 m², maar 332 m² bedraagt. Zou de gevel wel gesloopt worden en ongeveer 1,5 meter naar binnen verplaatst worden, dan zou de uitbreiding uiteindelijk wel op ± 299 m² uit gekomen zijn, maar dan had de gehele (dak-)constructie aangepast moeten worden, hetgeen forse meerkosten met zich zou hebben meegebracht. Het is dus in dit geval goedkoper om 332 m² uitbreiding te realiseren in plaats van 299 m². Ter illustratie is als bijlage een plattegrond toegevoegd waarop de uitbreiding(en) en aanpassingen zichtbaar zijn.



5. De wijze waarop de interne verbouwing/herschikking/aanpassing van de opvang-voorzieningen wordt gerealiseerd

Doordat de GGD de huurovereenkomst voor het gebruik van enkele ruimten in MFA “de Trommel” (in totaal ± 60 m²) per 1 augustus 2024 heeft beëindigd, ontstaat er letterlijk en figuurlijk ruimte voor de overige gebruikers om tot een optimale (her-)inrichting van het gebouw te komen, die niet alleen de onderlinge samenwerking verbetert, maar ook multifunctioneel c.q. gezamenlijk gebruik van ruimten in de hand optimaliseert. Zo wordt de peuteropvang dichter bij de onderbouw en BSO gesitueerd, waardoor gezamenlijk gebruik van ruimten aanzienlijk wordt verbeterd. Dit wordt onder meer gerealiseerd door de spreekkamers van de GGD om te bouwen en de bestaande BSO-ruimte te vergroten. Het oude lokaal van de peuteropvang wordt omgebouwd tot kinderopvangruimte (incl.

slaapvertrek), hetgeen betekent dat de rechtervleugel van de MFA straks volledig voor kinderopvang beschikbaar is. En er komt een centrale ingang met enkele nieuwe (multifunctionele) kantoorruimten.
Ook in het schoolgedeelte vindt een aantal aanpassingen van ruimten plaats; de teamkamer wordt vergroot en een deel van het magazijn wordt omgebouwd tot spreekkamer. De kosten van deze aanpassing komen op grond van de onderwijshuisvestingsverordening voor rekening van het schoolbestuur.

6. Investeren in de (uitbreiding van de) huisvesting van kinderopvang

Om een investering in de huisvesting van kinderopvang mogelijk te maken, gaat ons college normaliter een financieringsovereenkomst met het schoolbestuur aan, waarbij:

- het eigendom van het te realiseren kinderopvangdeel wordt overgedragen aan het schoolbestuur;
- het economisch claimrecht van dat deel, tezamen met het schoolgebouw, bij de gemeente berust;
- het schoolbestuur jaarlijks een kostprijsdekkende bijdrage ter dekking van de kapitaallasten van de benodigde investering aan de gemeente vergoedt.

Het schoolbestuur sluit vervolgens een huurovereenkomst met een opvanginstelling voor het gebruik van de opvangvoorziening.
In het geval van uitbreiding van de bestaande opvangvoorzieningen in MFA “de Trommel” is deze constructie niet toepasbaar, omdat het eigendom van de MFA niet bij het schoolbestuur berust.
In dergelijk situaties dient de uitbreiding van de opvangvoorziening c.q. het gebruik daarvan via een door de gemeente te sluiten huurovereenkomst geregeld te worden. Omdat het hier gaat om een privaatrechtelijk handelen van een overheidslichaam, is het zgn. Didam-arrest van toepassing. Concreet betekent dit dat de gemeente bij het verlengen of afsluiten van een huurovereenkomst zich niet mag richten op één partij, wanneer je kunt verwachten dat er meer gegadigden zijn. In het geval van MFA “de Trommel” houdt dit dus in, dat de gemeente de uitbreiding met 129 m² opvang (= 56 m² nieuwbouw en 73 m² herschikking/aanpassing) niet aan de bestaande huurders i.c. Kindercentrum Bambino en Verdi Start mag aanbieden, maar in principe gehouden is tot het openbaar aanbieden (met gebruikmaking van objectieve en toetsbare selectiecriteria) van deze 129 m². Op basis van het openbaar aanbieden kan de situatie dus ontstaan, dat andere dan de huidige huurders voor deze uitbreiding in aanmerking komen. Dat acht het college in het kader van het borgen van continuïteit, die noodzakelijk is om te kunnen bouwen aan en participeren in langdurige inhoudelijke samenwerking, een niet-wenselijke situatie. Het college wil daarom graag in dat kader met de huidige opvanginstellingen in zee, hetgeen ook de wens van het schoolbestuur is. De vraag is alleen hoe dit met inachtneming van het Didam-arrest mogelijk is.
Uitzonderingen op het Didam-arrest zijn mogelijk, maar er is nog heel veel onduidelijk. Vanwege al die onduidelijkheid onderzoekt het college momenteel hoe er voor gezorgd kan worden dat de bestaande en nog tot 1 augustus 2030 lopende huurovereenkomst met Kindercentrum Bambino via een addendum per 1 januari 2025 kan worden uitgebreid en worden verlengd tot 1 augustus 2045 (= een periode van 20 jaar en 7 maanden). Voor Verdi Start is geen uitbreiding en verlenging noodzakelijk, omdat het aantal m² ongewijzigd blijft en op basis van de bestaande huurovereenkomst een huurperiode voor onbepaalde tijd geldt. Wel zal via een addendum het huurbedrag moeten worden aangepast, aangezien de uit te voeren aanpassingen aan de ruimten van Verdi Start in de huurprijs worden verdisconteerd.

7. Gemeentelijk Kwaliteitskader Onderwijshuisvesting

Onderzoek van de architect en de E/W-adviseur heeft uitgewezen, dat het niet realistisch is om voor deze relatief kleine uitbreiding het niveau van door uw raad vastgestelde Kwaliteitskader Onderwijshuisvesting volledig na te streven. Het huidige gebouw is uit 2010 en met inachtneming van het ‘lagere’ niveau van het toen geldende Bouwbesluit gerealiseerd; het niveau van 2010 kent namelijk een ‘lager’ niveau. Om het huidige gebouw op het niveau van het vigerende Kwaliteitskader te brengen, zijn forse investeringen nodig, waarvoor momenteel de middelen ontbreken.
Voorst wordt gesteld, dat de in het Kwaliteitskader opgenomen duurzaamheidsmaatregelen fors kostenverhogend en niet doelmatig zijn bij deze relatief kleine uitbreiding van het bestaande gebouw. Toch is op bepaalde onderdelen van het vigerende Kwaliteitskader het gewenste niveau bereikt. Het gaat daarbij om de onderdelen ‘lucht’, ‘temperatuur’ en ‘licht’ van het PvE Frisse scholen klasse B.
De gemeente heeft als eigenaar van de MFA besloten om de daken van de te realiseren uitbreiding te voorzien van PV-panelen. Dit worden de eerste PV-panelen op dit gebouw; de overige daken zijn

voorzien van sedum. De kosten van deze investering worden verrekend met de gebruikers van het pand, aangezien zij profijt hebben van de PV-panelen.

Werkatelier Vastgoedbeheer,

Geert van Etten

Bijlagen:

A. Totaaloverzicht resultaat aanbesteding uitbreiding basisschool “Maria” en uitbreiding/aanpassing opvangvoorzieningen (vertrouwelijk);
B. Investerings- c.q. stichtingskostenopzet uitbreiding basisschool “Maria” en uitbreiding/aanpassing opvangvoorzieningen op basis van zowel nieuwbouwkostenconfigurator 2024 (rood omlijnd) als ook resultaat aanbesteding (groen omlijnd) (vertrouwelijk);
C. Plattegrond uitbreiding school en opvangvoorzieningen.