

## Raadsnota

Raadsvergadering 5 november 2019

Onderwerp: Krediet nieuwbouw Openbare basisschool Berg

Aan de gemeenteraad,

### 1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Op 25 januari 2019 heeft kom Leren verzocht op basis van de gemeentelijke Verordening Huisvesting Onderwijs Valkenburg aan de Geul een krediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de Openbare basisschool (OBS) Berg. Tevens hebben zij nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de toekenning en inrichting van het buitenterrein.

Wij stellen uw raad voor akkoord te gaan met nieuwbouw van de Openbare Basisschool Berg en een krediet van € 2.958.147,- (incl. BTW) aan kom Leren beschikbaar te stellen. Dit bedrag is inclusief het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad € 300.000,- en excl. sloopkosten en eventuele kosten tijdelijke huisvesting. Tevens stellen wij u voor een krediet van € 145.000,- beschikbaar te stellen voor de sloopkosten van de Openbare Basisschool Berg.

### 2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het gebouw van de openbare basisschool (OBS) Berg is 40 jaar oud en aan het einde van de economische levensduur. Daarbij is het gebouw ruimtelijk, functioneel en technische verouderd en voldoet niet meer aan de eisen die het hedendaags onderwijs eraan stelt. Op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Valkenburg aan de Geul komt de school in aanmerking voor nieuwbouw of renovatie van het gebouw.

### 3. Relatie met bestaand beleid

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor (vervangende) nieuwbouw en renovatie van scholen. De regels omtrent het beoordelen en toekennen van aanvragen voor nieuwbouw/renovatie zijn door uw raad vastgelegd in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Valkenburg aan de Geul 2015.

### 4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Het gebouw van de OBS Berg is 40 jaar oud en afgeschreven. Op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Valkenburg aan de Geul komt de school in aanmerking voor nieuwbouw of renovatie van het gebouw.

#### **Programma van eisen**

Zowel schoolbestuur als gemeente hebben reeds enkele uitspraken gedaan ten behoeve van de het te ontwikkelen Programma van Eisen, deze zijn:

- Om de toekomstbestendigheid en functionaliteit van het gebouw te waarborgen dient het flexibel en aanpasbaar te zijn.
- De renovatie en/of nieuwbouw van OBS Berg wordt op de huidige locatie gerealiseerd.
- Gestreefd wordt naar het realiseren van een Integraal en Inclusief Kind Centrum (IKC) in samenwerking met de naastgelegen kinderopvang voorzieningen en Buitenschoolse Opvang (BSO).
- Focus ligt op het zo inclusief mogelijk oppakken van Passend Onderwijs en de vertaling hiervan naar het gebouw.
- Wat betreft duurzaamheid van het gebouw zijn de volgende uitgangspunten aangenomen: Bijna energieneutraal gebouw (BENG) en kwaliteitsnormen van 'Frisse Scholen klasse B - nieuwbouw', waar mogelijk 'Frisse Scholen klasse A'.

### **Keuze nieuwbouw of renovatie**

Ter voorbereiding op de renovatie/nieuwbouw van de OBS Berg is een nulmeting uitgevoerd naar het huidige schoolgebouw, het naastgelegen welzijnscentrum en sporthal De Bosdries en een advies uitgebracht over de realisatie van nieuwbouw en/of renovatie van de OBS Berg.

De conclusie uit de nulmeting en het advies is dat volledige nieuwbouw als separaat gebouw de meeste voordelen biedt voor OBS Berg. Het bestaande schoolgebouw zodanig renoveren dat het voldoet aan de duurzaamheidsambitie BENG en Frisse scholen klasse B is bouwtechnisch vrijwel onmogelijk. Daarbij is het ontwerp van nieuwbouw volledig aan te passen aan de onderwijskundige visie en programma van wensen.

Separate nieuwbouw van de OBS Berg maakt het realiseren van een IKC in samenwerking met naastgelegen kinderopvang voorzieningen en BSO in een zogenaamd campus-model mogelijk.

Het schoolbestuur kom Leren heeft besloten niet te kiezen voor renovatie maar voor separate nieuwbouw van de OBS Berg op de huidige locatie. Wij onderschrijven deze conclusie

### **Krediet nieuwbouw**

In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Valkenburg aan de Geul is vastgelegd dat de hoogte van het beschikbaar te stellen krediet wordt bepaald op basis van een genormeerd bedrag vermenigvuldigd met een genormeerd oppervlak. Het genormeerd oppervlak wordt normaliter gebaseerd op de prognose van het aantal leerlingen dat over 15 jaar de school bezoekt. Op dit moment bezoekt 81% van de leerlingen uit Berg en Terblijt ook daadwerkelijk de OBS Berg. In de leerlingenprognose is rekening gehouden met deze 81% deelnamepercentage. Omdat het de verwachting is dat in het kader van Passend Onderwijs de komende periode meer leerlingen naar de reguliere basisschool gaan en het deelnamepercentage hierdoor zal stijgen, is de berekening van het genormeerd oppervlak gebaseerd op het aantal leerlingen per 1-10-2018: 247. Het genormeerd oppervlak voor de nieuwbouw is 1.442 m<sup>2</sup>.

Bij deze oppervlakte is de normvergoeding op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs:

Startbedrag realisatie eerste 350 m <sup>2</sup>	€ 1.031.171,-
Voor de overige 1.092 m <sup>2</sup>	€ 1.926.976,-
Totaal (incl. BTW)	€ 2.958.147,-

Dit bedrag is exclusief sloopkosten en eventuele tijdelijke huisvesting.

Voorgesteld wordt om een krediet van € 2.958.147,- (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor nieuwbouw van de OBS Berg. Dit bedrag is inclusief het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad € 300.000,-.

### **Sloopkosten**

De opdracht tot sloop van het gebouw kan enkel door de economisch eigenaar, de gemeente, verleend worden. De sloopkosten worden dan ook rechtstreeks door de gemeente aan het sloopbedrijf vergoed en zijn derhalve niet meegenomen in het krediet dat beschikbaar wordt gesteld. Het normbedrag voor sloopkosten bedraagt € 145.000,-.

### **Tijdelijke huisvesting**

Het huidige gebouw van de OBS Berg heeft een oppervlakte van 2.023 m<sup>2</sup>. Op basis van het huidige aantal leerlingen zou de genormeerde oppervlakte van de school minimaal 1.442 m<sup>2</sup> moeten zijn. Dit betekent dat er sprake is van een genormeerde leegstand van 581 m<sup>2</sup>. Bij de verdere uitwerking van de nieuwbouw plannen zal de precieze locatie van het nieuwe gebouw bepaald worden en de keuze gemaakt worden voor een 1-laags of 2-laags gebouw. Nadat hierover duidelijkheid is kan nagegaan worden of tijdelijke huisvesting van de leerlingen tijdens de bouw noodzakelijk is. Mocht dit noodzakelijk zijn, dan zal een apart krediet hiervoor aangevraagd worden.

### **Geraamde bouwkosten**

In de 0-meting die heeft plaatsgevonden is ook een raming gemaakt van de bouwkosten voor nieuwbouw van de OBS Berg. De geraamde kosten ad € 3.345.750,= (incl. BTW) zijn hoger dan het krediet dat beschikbaar wordt gesteld. Dit heeft o.a. te maken met de stijging in bouwkosten en de verplichting om vanaf 2020 een bijna energieneutraal gebouw te realiseren.

Het krediet dat nu beschikbaar wordt gesteld is berekend op basis van een normvergoeding, die vastgesteld wordt door de VNG. De normvergoeding is in 2019 met 40% gestegen ten opzicht van 2018 om de stijgende bouwkosten te compenseren. Landelijk is gesignaleerd dat de normvergoeding onvoldoende is om te voldoen aan de BENG-eisen en de gestegen bouwkosten mee te dekken.

Mochten de normbedragen voor 2020 stijgen, dan wordt uw raad voorgesteld het kredietbedrag aan te passen.

Samen met kom Leren onderzoeken wij de mogelijkheden van extra financiering (bijvoorbeeld door middel van duurzaamheidssubsidies) voor het realiseren van een (bijna) energieneutraal gebouw.

### **Energieneutraal gebouw**

De meerkosten van het realiseren van een energieneutraal gebouw ten opzicht van een bijna energieneutraal gebouw komen voor rekening van het schoolbestuur.

Het al dan niet realiseren en financieren van (de meerkosten van) een energieneutraal gebouw is nog onderwerp van gesprek met kom Leren.

### **Terrein**

Het krediet dat beschikbaar wordt gesteld voor de nieuwbouw van de OBS Berg is inclusief een normvergoeding voor het opnieuw inrichten van het buitenterrein.

Het terrein van de OBS Berg heeft een oppervlakte van meer dan 6.000 m<sup>2</sup>, waarvan meer dan 4.000 m<sup>2</sup> speelterrein. Dit is veel groter dan de minimale norm van 600 m<sup>2</sup>. Het feit dat het terrein aanmerkelijk groter is dan de norm is volgens de verordening geen reden om het krediet op te hogen.

Kom Leren heeft aangegeven dat de onderhoudsverplichting van het terrein ook een sterke wissel trekt op hun uitgaven. Zij onderzoeken momenteel of het terrein ook deels in dienst kan staan van de gehele dorpsgemeenschap voor o.a. recreatieve doeleinden. Het mes zou daarmee aan twee kanten kunnen snijden. Zodra de eerste bevindingen van dit onderzoek bekend zijn, worden deze met de gemeente gedeeld om na te gaan hoe e.e.a. geregeld kan worden.

### **5. Samenwerking**

Zoals gebruikelijk zal kom Leren optreden als bouwheer voor de nieuwbouw van de OBS Berg. Er is een stuurgroep ingericht voor de begeleiding van het bouwproces. In deze stuurgroep hebben ook vertegenwoordigers vanuit de gemeente zitting, te weten de portefeuillehouder Onderwijs en de beleidsmedewerkers gemeentelijke gebouwen en Sociaal Domein.

Zodra meer duidelijkheid bestaat over de precieze locatie van het gebouw, wordt het Team Openbare Orde betrokken zodat een advies uitgebracht kan worden over de verkeerssituatie.

### **6. Aanbestedingen**

Kom Leren is verantwoordelijk voor de aanbesteding van de werkzaamheden in het kader van de nieuwbouw. De wijze van aanbesteding dient vooraf ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd te worden.

### **7. Duurzaamheid**

In het bouwproces wordt aandacht besteed aan (bijna) energieneutraal bouwen.

## **8. Financiën**

---

Voorgesteld wordt een krediet van € 2.958.147,- (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor nieuwbouw van de OBS Berg. De geraamde sloopkosten bedragen € 145.000,-. De totale kosten voor de nieuwbouw van de OBS Berg komen hierop op € 3.103.147,-. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 248.251,76,- en passen binnen de middelen die hiervoor gereserveerd zijn in de meerjarenbegroting.

## **9. Communicatie**

---

Met kom Leren is afgesproken dat een communicatieplan wordt opgesteld.

## **10. Afwegingen en Advies**

---

Wij stellen uw raad voor:

I. Akkoord te gaan met nieuwbouw van de Openbare Basisschool Berg en een krediet van € 2.958.147,- (incl. BTW) aan kom Leren beschikbaar te stellen. Dit bedrag is inclusief het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad € 300.000,- en excl. sloopkosten en eventuele kosten tijdelijke huisvesting.

II. Een krediet van € 145.000,- beschikbaar te stellen voor de sloopkosten van de Openbare Basisschool Berg.

## **11. Bijlagen**

---

1. Brief kom Leren, d.d. 25-1-2019

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts  
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen  
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 8 oktober 2019;

Gehoord de raadsadviescommissie Economie Financiën Toerisme en Recreatie de dato 23 oktober 2019;

Gelet op het bepaalde in artikel 11 van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Valkenburg aan de Geul 2015.

### **B e s l u i t :**

- Akkoord te gaan met nieuwbouw van de Openbare Basisschool Berg en een krediet van € 2.958.147,- (incl. BTW) aan kom Leren beschikbaar te stellen. Dit bedrag is inclusief het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ad € 300.000,- en excl. sloopkosten en eventuele kosten tijdelijke huisvesting.
- Een krediet van € 145.000,- beschikbaar te stellen voor de sloopkosten van de Openbare Basisschool Berg.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 5 november 2019.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,  
griffier

dr. J.J. Schrijen,  
voorzitter