Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Beschikbaar stellen definitief krediet voor nieuwbouw multifunctioneel gebouw Skandia

Beslispunten

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet van €18.152.933,- inclusief BTW voor de nieuwbouw multifunctioneel gebouw Skandia uitgesplitst naar:
    a. €14.404.692,- voor de voorbereidingskosten, de nieuwbouw en aanvullende kosten (sloopkosten, tijdelijke huisvesting en openbare ruimte) van de school Skandia.
    b. €3.031.071,-, voor de vorming van de extra benodigde ruimte voor de kinderopvang.
    c. €717.170,- voor vorming van de extra benodigde ruimte voor de wijkvereniging.
2. De vrijkomende schoollocaties (tijdelijk) tegen huidige boekwaarde op te nemen in de materiële vaste activa, zolang nog niet vaststaat hoe deze gronden en opstallen zullen worden ontwikkeld. Indien ontwikkeling en nieuwe waarde van de grond onherroepelijk vaststaat, het positieve verschil in waarde middels een nabetaling toe te voegen aan de dekkingsreserve IHP.
3. In te stemmen met de 5e begrotingswijziging 2025.

Inleiding
In de wijk Skandia in Geldrop zijn twee basisscholen aanwezig, basisschool Dommeldal van schoolbestuur de Eenbes en basisschool Beneden Beekloop van schoolbestuur Silfo.

Met de vaststelling van het Integraal Huisvestingplan (IHP) 2015-2020 op 13 december 2021 is goedkeuring verleend voor gecombineerde nieuwbouw voor deze scholen. Omdat we streven naar multifunctionaliteit van dergelijke nieuwbouw in onze gemeente is gekeken welke functies aan de school toegevoegd kunnen/moeten worden. Met de toevoeging van kinderopvang Potje Knor en wijkvereniging Hulst-Skandia verwachten we een laagdrempelige plek in de wijk te realiseren die voor veel inwoners meerwaarde heeft.

Planning
In het najaar van 2024 is het structuurontwerp van het multifunctionele gebouw met de daarbij voorgestelde inrichting van de openbare ruimte (parkeerplaatsen, aanpassing verkeerssituatie) door alle partners akkoord bevonden. Het structuurontwerp van het multifunctionele gebouw wordt nu verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Het is de bedoeling dat het aanbestedingstraject voor de zomervakantie 2025 kan starten.

Om start bouw in het eerste kwartaal van 2026 mogelijk te maken zal Algeco in juni 2025 beginnen met de voorbereidingen. Dit betreft het plaatsen van noodlokalen voor de Beneden Beekloopschool die dan na de zomervakantie in gebruik genomen kunnen worden.
Zodra het gebouw leeg staat zal er gestart worden met de sloop van het schoolgebouw inclusief de noodlokalen op het perceel. Om de wijk zo min mogelijk te belasten met bouwverkeer tijdens deze werkzaamheden wordt er een tijdelijke 'bouwweg' aangelegd.

Eerdere besluitvorming
Raadsbesluit IHP 2015-2020 van 30 mei 2016, raadsbesluit IHP 2021-2025 van 13 dec 2021 en locatiekeuze nieuwbouw basisscholen Skandia (zaaknummer 154096).

Wat willen we bereiken
- Realisatie van de nieuwbouw multifunctioneel gebouw Skandia op de huidige locatie van de Beneden Beekloopschool.
- Realisatie van geïntegreerde kinderopvang (0 -13 jaar) voor kinderopvang en
- Een wijkgebouw voor wijkvereniging Hulst-Skandia.

Argumenten
1.a. Normbedrag en aanvullende kosten zijn onvoldoende om gecombineerde nieuwbouw voor de basisscholen in de wijk Skandia te realiseren.
Normbedrag bouwkosten
In de begroting is op basis van het prijspeil 2019 een bedrag gereserveerd van €6.622.967,- (inclusief BTW) voor gecombineerde nieuwbouw. Er heeft geen indexering plaatsgevonden waarmee dit bedrag niet meer toereikend is.

We gaan uit van een leerlingenaantal van 495 voor beide scholen. Dit is de leerlingenprognose van mei 2021. De actuele leerlingenprognose 2024 geeft een lichte daling van het aantal leerlingen aan en laat in 2044 een aantal van 475 leerlingen zien.

Gekeken naar de schaalsprong (project Beethoven) die in Eindhoven en omgeving de komende jaren gaat plaatsvinden is er voor gekozen om het aantal leerlingen voor het multifunctioneel gebouw op minimaal 495 leerlingen te laten staan. Verder wordt in het ontwerp ook rekening gehouden met de mogelijkheid tot uitbreiding met twee lokalen om groei in de toekomst op te kunnen vangen.

Uitgaande van deze 495 leerlingen kunnen we de benodigde ruimte berekenen. Concreet betekent dit een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 2.890 m2.

Het normbedrag per vierkante meter bvo bedraagt (prijspeil 2025) €3.646,- inclusief BTW (conform afspraak IHP 2021-2025 binnenklimaat klasse B en Energieneutraal). De totale investering komt hiermee uit op een bedrag van €10.536.940,- (inclusief BTW).

495 leerlingen x 5,03 m2 bvo (aantal m2 bvo per leerling)	2490 m2 bvo		
200m2 bvo vaste voet per school voor algemene ruimten	400 m2 bvo		
Totaal aantal vierkante meters voor 495 leerlingen	**2890 m2 bvo**		
Normbedrag per vierkante meter bvo prijspeil 2025		**€3.646**	
Totale investering 2890 m2 x € 3646 inclusief BTW			**€10.536.940**

Prijspeil 2025 inclusief BTW

Netwerkkosten
Op dit moment is al bekend dat de huidige elektra aansluiting niet voldoende is om het nieuwe multifunctionele gebouw gasloos te kunnen laten draaien. Omdat het niet duidelijk is wanneer de benodigde aansluiting wordt toegekend wordt in het ontwerp van het multifunctionele gebouw rekening gehouden met het tijdelijk blijven gebruiken van de gasaansluiting. Dit betekent dat naast het plaatsen van een warmtepomp ook twee cv ketels geïnstalleerd moeten worden. De eenmalige extra kosten hiervoor worden geraamd op een bedrag van circa €30.000,- (inclusief BTW).

Verhuiskosten beide scholen
Als een school tijdens de realisatie van vervangende nieuwbouw gebruik kan blijven maken van het bestaande schoolgebouw, dan bestaat aanspraak op bekostiging van de verhuiskosten voor één verhuizing. Als een school tijdens de realisatie van vervangende nieuwbouw tijdelijk op een andere locatie moet worden gehuisvest, bestaat aanspraak op bekostiging van de verhuiskosten voor twee verhuizingen.

De basisschool Beneden Beekloop zal twee keer verhuizen aangezien zij tijdens de bouw tijdelijk gebruik gaan maken van de tijdelijke voorziening. Basisschool Dommeldal kan tijdens de bouw in het huidige gebouw blijven en zal daarmee één keer verhuizen. De vergoeding wordt vastgesteld op feitelijke kosten. De verhuiskosten voor één verhuizing worden geraamd op €30.000,- (inclusief BTW). Dat betekent dus in totaal € 90.000 (inclusief BTW

Personeelskosten
Het aantal scholen dat in aanmerking komt voor nieuwbouw is omvangrijk. Dit heeft consequenties voor de inzet van personeel, zowel aan de kant van de gemeente als aan de kant van het schoolbestuur. Hoeveel personele capaciteit aan de kant van de gemeente

nodig is, is op dit moment nog lastig in te schatten. Voor het gehele project multifunctioneel gebouw Skandia wordt een bedrag van €50.000,- gereserveerd, verdeeld over €20.000,- voor interne uren en €30.000,- voor externe uren.

De totale bouwkosten (inclusief voorbereidingskosten), netwerkkosten en verhuiskosten betreffen: €10.536.940 + €30.000 + €90.000 + €50.000 = €10.706.940,- inclusief BTW voor de gecombineerde nieuwbouw Skandia.

Gemeente is volgens de verordening voorzieningen huisvesting Onderwijs verantwoordelijk voor de overige kosten die gemaakt moeten worden om het multifunctionele gebouw te kunnen realiseren (tijdelijke huisvesting, sloop huidig schoolgebouw, aanleg bouwweg en aanpassingen openbare ruimte).

Tijdelijke huisvesting, bouwweg en sloop huidig schoolgebouw
Voordat op de huidige locatie van de Beneden Beekloop gestart kan worden met de definitieve bouw, moeten er kosten worden gemaakt voor het plaatsen van tijdelijke huisvesting (inclusief tijdelijk parkeren, tijdelijk speelterrein school, begeleidingskosten, aanlegkosten en bouwweg) en het slopen van het huidige schoolgebouw. De kosten hiervoor komen in totaal uit op een bedrag van circa €2.664.412,- (inclusief BTW). In de begroting is voor tijdelijke huisvesting een bedrag van €125.000,- gereserveerd en voor sloopkosten een bedrag van €220.000,-.

Huren 26 maanden tijdelijke huisvesting	€ 1.210.085,-
Opslagkosten tijdelijke huisvesting vanwege opschuiven datum plaatsing	€ 10.890,-
Huren batterij 26 maanden door tekort aan kW	€ 107.617,-
Realisatie tijdelijke parkeerplaats, tijdelijk speelterrein school, begeleidingskosten, aansluitkosten en aanleggen bouwweg	€ 531.820,-
Sloopkosten schoolgebouw en noodlokalen	€ 320.000,-
Sloopkosten Dommeldalschool	€ 484.000,-
Totaal	**€ 2.664.412,-**

Prijspeil 2025 inclusief BTW

Aanpassing inrichting openbare ruimte
Voor de nieuwe inrichting van het openbare gebied rondom het multifunctionele gebouw Skandia streven we naar veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Daarvoor is het nodig dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en streven we naar het scheiden van langzaam- en autoverkeer. Om dit te kunnen realiseren is een investering noodzakelijk van circa

€1.033.340,- (inclusief BTW). In de begroting is hiervoor een bedrag van €545.000,- gereserveerd.

De totale bouwkosten (inclusief voorbereidingskosten), netwerkkosten, verhuiskosten, personeelskosten en aanvullende kosten (sloopkosten, tijdelijke huisvesting en openbare ruimte) betreffen: €10.706.940 + € 2.664.412 + € 1.033.340 = € 14.404.692,- inclusief BTW voor de gecombineerde nieuwbouw Skandia.

1.b. We realiseren voor kinderopvang ruimten voor opvang (0-13) in het multifunctionele gebouw middels een voorfinanciering- en kostendekkende huurconstructie.
In de strategie is opgenomen dat er een doorlopende leer- en ontwikkelingslijn van 0-13 jaar is en dat de basisscholen in onze gemeente brede scholen zijn met daarbij passende huisvesting. In een multifunctioneel gebouw waar zowel onderwijs, dagopvang en buitenschoolse opvang (bso) wordt gecombineerd kan het doorlopende programma voor onderwijs en opvoeding in een breed verband uitgevoerd worden.

Aan de gecombineerde nieuwbouw voor de school wordt circa 803 m2 bruto vloeroppervlak en circa 229 m2 speelterrein toegevoegd voor kinderopvang. Aangezien kinderopvang niet op dezelfde wijze gefinancierd mag worden als het onderwijs in verband met het verlenen van staatsteun hebben wij dit ondervangen door een voorfinancieringsconstructie. Dit betekent dat de gemeente via het schoolbestuur (als bouwheer) het benodigde budget ter beschikking stelt waarmee de kosten van bouw van het kinderopvanggedeelte gefinancierd worden. De kosten van dat deel van de bouw worden via een kostendekkende huur weer terugverdiend. Er is een huurintentieovereenkomst afgesloten met de kinderopvang.

1.c. We realiseren voor de wijkvereniging Hulst-Skandia een eigen plek in het multifunctionele gebouw.
Wijkvereniging Hulst Skandia is vanaf 2003 actief in de wijk en zoekt al jaren naar een eigen, vaste plek. Aan de gecombineerde nieuwbouw wordt daarom circa 185 m2 bruto vloeroppervlakte toegevoegd voor de wijkvereniging.
Omdat ook de wijkvereniging niet op dezelfde wijze gefinancierd mag worden als het onderwijs hebben wij dit ondervangen we door een financieringsconstructie. De gemeente stelt via het schoolbestuur (als bouwheer) het benodigde budget ter beschikking. Daarmee wordende kosten van bouw van de ruimte voor de wijkverenging betaald.

De kosten van dat deel van de bouw worden via een kostendekkende huur weer terugverdiend. De wijkverenging kan conform de subsidieverordening van de gemeente Geldrop-Mierlo 81,7% van de huurprijs als huisvestingsubsidie aanvragen. Voor de resterende 18,3% huurkosten moet de wijkvereniging zelf middelen generen.

2. Aan het realiseren van nieuwbouw voor de basisscholen in Skandia is een opgave voor het vinden van een ontwikkellocatie voor woningbouw gekoppeld.
Aan het besluit van de raad voor het realiseren van nieuwbouw van de basisscholen in Skandia is een opgave gekoppeld voor het vinden van een ontwikkellocatie voor woningbouw. Deze ontwikkellocatie moet deels bijdragen aan de dekking van de kosten voor de nieuwbouw van de basisscholen.
Voor de uitvoering van de planvoorstellen kan op dit moment nog geen rekening gehouden worden met eventuele opbrengsten door verkoop van de vrijkomende schoollocaties
Omdat nog niet onherroepelijk vaststaat hoe de gronden en opstallen ontwikkeld zullen worden, zullen deze allereerst opgenomen moeten worden in de materiele vaste activa op basis van de huidige boekwaarde. Indien de gronden ontwikkeld worden tot woningbouw, en dat boekhoudkundig voldoende zeker is (omgevingsplan/bestemmingsplan onherroepelijk), krijgen de gronden een andere waarde. Het positieve verschil in waarde kan dan middels een nabetaling worden toegevoegd aan de dekkingsreserve IHP.

Kanttekening
1.1 Marktwerking kan leiden tot hogere indexering van kosten.
Het normbedrag 2025 zou voldoende moeten zijn, maar we zien de laatste jaren echter grote fluctuaties op de aanbestedingsmarkt.

1.1.1 De daadwerkelijke overige kosten worden na aanbesteding vastgesteld op basis van feitelijke kosten.
De kosten voor de tijdelijke huisvesting zijn al gebaseerd op basis van feitelijke kosten, er van uitgaande dat de tijdelijke huisvesting daadwerkelijk in juni 2025 geplaatst kan worden. De overige kosten zijn verwachte kosten, want de feitelijke kosten kunnen pas daadwerkelijk worden vastgesteld, zodra aanbesteding van deze werkzaamheden heeft plaatsgevonden. Het kan dus voorkomen dat de feitelijke kosten lager of hoger uitvallen dan geraamd.

Wat gaan we daarvoor doen
Indien uw raad instemt met dit voorstel dan kan er een start worden gemaakt met de aanleg van de bouwweg, het plaatsen van de tijdelijke huisvesting en de sloop van het huidige schoolgebouw Beneden Beekloop en de Dommeldalschool. Het ontwerp van het multifunctionele gebouw wordt uitgewerkt tot een definitief ontwerp zodat voor de zomervakantie het aanbestedingstraject in gang kan worden gezet. Doel is om begin 2026 te starten met bouwen. Oplevering van het gebouw verwachten we dan zomer 2027.

Planning

Onderdeel	**Datum**
Definitief ontwerp gebouw gereed	Mei 2025
Plaatsen tijdelijke huisvesting	Juni 2025

In gebruik tijdelijke huisvesting	Augustus 2025
Start sloop huidige gebouw	September 2025
Start bouw multifunctioneel gebouw	Begin 2026
Oplevering gebouw	Zomer 2027

Communicatie

Communicatie wordt in goede afstemming met de schoolbesturen gepland en uitgevoerd. Gemeente en schoolbesturen zijn hiervoor samen verantwoordelijk en werken daarom samen aan een communicatieplan. Afgesproken is dat de gemeente in de lead is voor de fase tot aan het plaatsen van de tijdelijke huisvesting en het bouwklaar maken van de bouwgrond. In de fases daarna nemen schoolbesturen de lead in de communicatie met de stakeholders. Natuurlijk blijft de gemeente wel aangehaakt.

Communicatiemomenten tot nu toe:

- Nieuwsbrief 1 juni 2022
- Op 14 september 2023 is er een informatieavond georganiseerd voor omwonenden in verband met het plaatsen van tijdelijke huisvesting voor de Beneden Beekloopschool.
- Op 13 november 2023 is er een vervolgbijeenkomst geweest waar het thema verkeer en parkeren centraal stond.
- In december 2024 is er een nieuwsbrief verstuurd waarin een laatste update is gegeven.
- Op 23 januari 2025 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle omwonende en belangstellende om iedereen bij te praten over de laatste ontwikkelingen rondom het multifunctionele gebouw Skandia.
- Zodra de voorbereidingen voor een omgevingsvergunning starten worden de omwonende hierover geïnformeerd in de digitale nieuwsbrief .

Wat mag het kosten

Totale investeringskrediet op basis van prijspeil 2025.

	2025	2026	2027	Totaal
Bouwkosten voorbereiding/Bouwkosten*	€ 842.955	€ 9.863.985		€ 10.706.940
Sloopkosten	€ 320.000			€ 320.000
Tijdelijke huisvesting	€ 1.860.412			€ 1.860.412
Openbare ruimte			€ 1.033.340	€ 1.033.340
Sloopkosten Dommeldalschool			€ 484.000	€ 484.000
Kosten basisschool Skandia	*€ 3.023.367*	*€ 9.863.985*	*€ 1.517.340*	***€ 14.404.692***
Kinderopvang		€ 3.031.071		€ 3.031.071
Wijkcentrum Skandia		€ 717.170		€ 717.170
Multifunctionele gebouwen		*€ 3.748.241*		*€ 3.748.241*
Totale kosten multifunctioneel gebouw Skandia	**€ 3.023.367**	**€ 13.602.226**	**€ 1.517.340**	**€ 18.152.933**

*Het bedrag van de bouwkosten is opgebouwd uit het normbedrag – 8% voorbereidingskosten + de kosten voor de verhuizingen, de netwerkkosten en personeelskosten.

Bouwkosten, sloopkosten, tijdelijke huisvesting en openbare ruimte

In het IHP 2021-2025 is een bedrag opgenomen voor basisschool Skandia voor een totaalbedrag van €7.512.967,- prijspeil 2021, dit krediet is reeds gereserveerd. Door de stijging van de bouwkosten prijspeil 2025 en aanvullende kosten, betreft het totale benodigde krediet €14.404.692,-. De uitgaven vinden plaats in de jaren 2025-2027. Conform planning zal de oplevering plaatsvinden in 2027. De wijziging in de planning en de bijstelling van het investeringsbedrag leidden tot andere kapitaallasten.

In onderstaande tabel zijn de financiële gevolgen uitgewerkt. Rente betreft 1%, het multifunctioneel gebouw Skandia wordt op basis van 50 jaar afgeschreven en de openbare ruimte 25 jaar.

	2026	2027	2028	2029
Huidige raming				
Rentelasten	15.312	14.955	74.334	72.322
Afschrijvingslasten	35.633	35.633	201.207	201.207
Totaal kapitaallasten huidige raming	*50.945*	*50.588*	*275.551*	*273.529*
Aangepaste raming				
Rentelasten	30.234	128.874	144.047	140.959
Afschrijvingslasten	0	0	308.761	308.761
Totale kapitaallasten aangepaste raming	*30.234*	*128.874*	*452.808*	*449.720*
Mutatie dekkingsreserve Skandia*	**-35.633**	**-35.633**	**107.554**	**107.554**
Mutatie begrotingsresultaat**	**-14.922**	**-113.919**	**-69.713**	**-68.637**

*Negatief bedrag betreft een storting in de dekkingsreserve en een positief bedrag betreft een onttrekking uit de dekkingsreserve.
** Negatief bedrag betreft een nadeel voor het begrotingsresultaat.

In bovenstaande tabel staan de kapitaallasten uitgewerkt zoals eerder beschreven in het raadsvoorstel herijking IHP. Voor het multifunctionele gebouw Skandia wordt een dekkingsreserve van €1.996.406,- gecreëerd vanuit de reserve onderwijshuisvesting IHP. De mutaties in de kapitaallasten worden verrekend met het begrotingssaldo en de gevormde dekkingsreserve. Hiermee kunnen de afschrijvingslasten tot en met 2035 volledig gedekt worden uit de dekkingsreserve. Het opnemen van de financiële gevolgen in de meerjarenbegroting, is meegenomen in het raadsvoorstel herijking IHP.

Kinderopvang en Wijkcentrum Skandia
Eerder is er een bedrag opgenomen in de begroting voor de Kinderopvang en wijkcentrum Skandia voor een totaalbedrag van €1.562.500,-, dit krediet is reeds gereserveerd. Door de stijging van de bouwkosten, betreft het totale benodigde krediet €3.748.241,-. De uitgaven vinden plaats in de jaren 2026-2027. Conform planning zal de oplevering plaatsvinden in 2027. De wijziging in de planning en de bijstelling van het investeringsbedrag leiden tot andere kapitaallasten.

In onderstaande tabel zijn de financiële gevolgen van de kinderopvang en Wijkcentrum Skandia te zien:

	2026	2027	2028	2029
Huidige raming				
Kapitaallasten Kinderopvang	92.015	91.358	90.701	90.043
Kapitaallasten Wijkcenturm Skandia	17.360	17.236	17.112	16.988
Huuropbrengsten Kinderopvang	- 65.725	- 65.725	- 65.725	- 65.725
Huuropbrengsten Wijkcentrum Skandia	- 12.400	- 12.400	- 12.400	- 12.400
Dekking tlv budget wijkaccommodaties	15.000	15.000	15.000	15.000
Totaal huidige raming	***46.250***	***45.469***	***44.688***	***43.906***
Aangepaste raming				
Kapitaallasten Kinderopvang	0	30.311	90.932	90.326
Kapitaallasten Wijkcentrum Skandia	0	7.172	21.515	21.371
Huuropbrengsten Kinderopvang	0	- 25.450	- 67.330	- 76.080
Huuropbrengsten Wijkcentrum Skandia	0	- 7.500	- 18.001	- 18.001
Totaal aangepaste raming	***0***	***4.533***	***27.116***	***17.616***
Mutatie begrotingsresultaat**	**46.250**	**40.936**	**17.572**	**26.290**

** Positief bedrag betreft een voordeel voor het begrotingsresultaat, negatief bedrag betreft een nadeel voor het begrotingsresultaat.

In bovenstaande tabel zijn de kapitaallasten voor het volledige krediet van de kinderopvang en het wijkcentrum zichtbaar. De huur van de kinderopvang en het wijkcentrum dient over de gehele afschrijvingsperiode kostendekkend te zijn. In de tabel is zichtbaar dat de huuropbrengsten in het begin van de looptijd lager zijn dan de kapitaallasten. De oorzaak hiervan is dat als mogelijke huuropbrengst een gemiddeld bedrag van de jaarlijkse kapitaallasten is genomen. Dit betekent dat over de gehele looptijd de huur kostendekkend is.

Duurzaamheid

In het integraal huisvestingplan 2021-2025 is vastgelegd dat het uitgangspunt om een nieuw te bouwen school zoveel mogelijk energieneutraal te bouwen en dat daarbij rekening wordt gehouden met het ambitieniveau van Frisse Scholen, Klasse B. Een frisse school is een schoolgebouw met een laag energieverbruik en een gezond binnenmilieu als het gaat om luchtkwaliteit, temperatuur en comfort, licht en geluid.

Burgerparticipatie
In het verleden is participatie toegepast bij de tijdelijke huisvestingsplannen. Nu bekijken we per fase of en hoe participatie toe te passen is. Zo zijn er op dit moment plannen om participatie in te zetten bij het bedenken van een naam voor het gebouw.

Daarnaast is het in de toekomst ook nog mogelijk dat participatie wordt ingezet bij de inrichting van het openbare schoolplein. Concrete plannen hiervoor worden nog uitgewerkt.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

1. Plattegrond tijdelijke voorziening en bouwweg
2. Plattegrond nieuwbouw met inrichting openbare ruimte
3. 5e begrotingswijziging 2025

Geldrop, 18 februari 2025

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester