B&W **advies**

Gemeente leudal

Openbaar

Opsteller	L. Ponsen
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer R.M.J. Martens (wethouder)
Join-nummer	BenW\3148
Onderwerp	Kindcentrum Leudal West, afronding Definitief Ontwerp en kredietaanvraag realisatie
Te nemen besluit	1. Fasedocument 'Definitief Ontwerp (DO)' voor kennisgeving aannemen; 2. Aan de raad voorstellen een krediet ter beschikking te stellen van € 8.944.000 (inclusief btw) ter realisatie van het nieuwe Kindcentrum Leudal West in Ittervoort én toekomstige opbrengsten binnen het project in te zetten voor investeringsuitgaven; 3. Geheimhouding opleggen op bijlage 2 'Fasedocument Definitief Ontwerp (DO)' en bijlage 3 '20200925_Investeringskostenbegroting' op grond van het bepaalde in artikel 25 en 55 Gemeentewet jo. artikel 10, tweede lid sub b en g van de Wet Openbaarheid van bestuur, totdat de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het Kindcentrum is afgerond.
Datum in B&W	11-1-2022

1. Onderwerp

Kindcentrum Leudal West, afronding Definitief Ontwerp en kredietaanvraag realisatie.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 10 november 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 600.000 excl. btw (€ 726.000 incl. btw) voor de voorbereiding van de realisatie van een nieuw Kindcentrum (fusieschool Haler, Hunsel, Ittervoort en Neeritter) in Ittervoort op de locatie Heijerveld. Enkele weken na dit besluit is middels een aanbestedingsprocedure de opdracht verstrekt aan de architect en zijn we gestart met het ontwerpproces. Bij besluit d.d. 11 mei 2021 heeft uw college het eerste fasedocument 'Structuurontwerp' voor kennisgeving aangenomen en is het college akkoord gegaan met het verdere proces. Op 7 september 2021 werd het tweede fasedocument 'Voorlopig Ontwerp' voor kennisgeving aangenomen.
Met dit collegevoorstel leggen we het derde fasedocument 'Definitief Ontwerp (DO)' aan u voor en stellen we u voor om aan de gemeenteraad te vragen een krediet ter beschikking te stellen voor de realisatie van het Kindcentrum.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Programma 2: Onderwijs – De mogelijkheid voor alle inwoners om zich via onderwijs te kunnen ontwikkelen is gewaarborgd en voorzieningen zijn dusdanig ingericht dat multifunctioneel gebruik tot de mogelijkheden behoort.
- Programma 5: Sport en cultuur – Inwoners hebben toegang tot en nemen deel aan sport en bewegen en sportaccommodaties zijn gebundeld verspreid over de woongebieden.

Aan het college wordt voorgesteld:

1. Fasedocument 'Definitief Ontwerp (DO)' voor kennisgeving aannemen;
2. Aan de raad voorstellen een krediet ter beschikking te stellen van € 8.944.000 (inclusief btw) ter realisatie van het nieuwe Kindcentrum Leudal West in Ittervoort én toekomstige opbrengsten binnen het project in te zetten voor investeringsuitgaven;
3. Geheimhouding opleggen op bijlage 2 'Fasedocument Definitief Ontwerp (DO)' en bijlage 3 '20200925_Investeringskostenbegroting' op grond van het bepaalde in artikel 25 en 55 Gemeentewet jo. artikel 10, tweede lid sub b en g van de Wet Openbaarheid van bestuur, totdat de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het Kindcentrum is afgerond.

4. Argumenten

Definitief ontwerp vastgesteld door de stuurgroep
Bijgevoegd vindt u het 'Definitief Ontwerp' (bijlage 1). Het 'Definitief Ontwerp (DO) is de vierde stap in het ontwerpproces (Vlekkenplan – Structuurontwerp (SO) – Voorlopig Ontwerp (VO) – *Definitief Ontwerp* – Technisch Ontwerp). Tijdens deze fase zijn ook alle adviseurs betrokken bij het ontwerpproces. Voorbeelden hiervan zijn o.a. de constructeur en de installatie-adviseur. Er is nu een verdiepingsslag

gemaakt waarbij het ontwerp is afgestemd op de gekozen installaties. Daarnaast zijn de versoberingen uit de vorige fase VO ook verwerkt en ruimten geoptimaliseerd.

Er is nu opnieuw een fasedocument (bijlage 2 - GEHEIM) opgesteld ter afronding van de fase 'DO'. In dit fasedocument is aandacht voor de risico's, de planning en het budget.

Advies bouwkostendeskundige versus geraamde kosten
In bijlage 3 (GEHEIM) vindt u de investeringskostenbegroting d.d. 25 september 2020 zoals die eerder ook aan uw college en aan de gemeenteraad is voorgelegd. De bouwkosten maken onderdeel uit van deze investeringskostenbegroting. Het budget voor de bouwkosten in de investeringskostenbegroting ligt lager dan de geraamde kosten door de bouwkostendeskundige aan het einde van de DO-fase. Dit betekent dat er op basis van het DO en de geformuleerde afwerkingen (binnen- en buitenzijde) sprake is van een overschrijding.

Onderdeel G van de investeringskostenbegroting 'Reserves totale project' bedraagt in totaal € 1.455.000 exclusief btw. Eén van de onderdelen hiervan zijn de indexeringen. In tegenstelling tot de VO-fase waarbij we er niet voor hebben gekozen om deze reserves aan te spreken, is nu het voorstel van de stuurgroep om € 426.197 excl. btw ten laste te brengen van deze reserves binnen de investeringskostenbegroting. Dit bedrag is berekend aan de hand van de indexering conform de aanbestedingsindex. In de stuurgroep is besloten nog enkele versoberingen door te voeren in materialen, maar er blijft een overschrijding ten opzichte van het geraamde bedrag in onderdeel B van de investeringskostenbegroting. Per saldo past het DO nog steeds binnen de investeringskostenbegroting d.d. 25 september 2020. De stuurgroep stelt voor om op dit moment geen verdere taakstelling op te nemen. De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan dit voorstel:

1. Onderdeel G van de investeringskostenbegroting wordt voor meer dan 1/3de gebruikt in de fase van het DO;
2. In onderdeel G is ook een bedrag gereserveerd voor het ENG (energieneutraal) i.p.v. BENG (bijna energieneutraal = verplicht) bouwen. Het DO zoals het nu voorligt is een energieneutraal gebouw. De bouwkostenraming aan het einde van de DO-fase is dus gebaseerd op een energieneutraal gebouw. Kortom, dit is extra ten opzichte van het programma van eisen zoals afgesproken met de partners;
3. De additionele bouwonderdelen (bijvoorbeeld de overkapping op het speelterrein) maken nog steeds onderdeel uit van het DO en van de huidige bouwkostenraming. Deze bouwonderdelen kunnen in de volgende fases nog geschrapt worden. Schrapping van deze onderdelen levert per saldo een voordeel op, maar afhankelijk van het moment van schrappen moet er wel rekening gehouden worden met enkele kosten. Deze kosten zijn begroot op circa € 35.000 in verband met het aanpassen van technische stukken, omgevingsvergunning en/of aanbestedingsstukken;
4. 'Hoera' zal gebruik maken van bepaalde ruimten in het Kindcentrum. Hiervoor leveren zij een bijdrage van maximaal € 500.000. De precieze financiële afspraken inzake deze investering moeten nog vastgelegd worden;
5. In de Kadernota, zoals aangenomen in juli 2021 door de gemeenteraad, zijn extra middelen ter beschikking gesteld ten bedrage van € 2.000.000 waaronder een bedrag van € 400.000 voor de verwachte bouwkostenstijgingen.

Samengevat betekent dit het volgende:

Begroting 2022	Investeringskostenbegroting	Beschikbaar budget inclusief bijdrage Hoera
€ 10.000.000 inclusief btw	€ 10.164.852,62 inclusief btw	€ 10.500.000 inclusief btw
		€ 335.147,38 kan toegevoegd worden aan onderdeel G (reserves totale project) van de investeringskostenbegroting

Keuze sportzaal
Gelet op het vastgestelde Accommodatiebeleid én het feit dat een sportzaal meer mogelijkheden biedt in het multifunctioneel gebruik van de zaal voor de kernen Haler, Hunsel, Ittervoort en Neeritter is gekozen voor het bouwen van een sportzaal. Daarnaast zijn in de Kadernota en vervolgens in de Begroting 2022 ook extra middelen ter beschikking gesteld voor het realiseren van een sportzaal.

Hieronder een uitsnede uit het accommodatiebeleid zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 februari 2020:

Inhoud
Leudal heeft relatief veel binnensportvoorzieningen. Voor 25.000 inwoners zijn er 21 zaalsporteenheden. Hierbij is een gymzaal één zaalsporteenheid, een sportzaal twee eenheden en een sporthal drie eenheden. Het landelijke gemiddelde voor 25.000 inwoners is 16 zaalsporteenheden. Verklaring voor het relatief hoge aantal zaalsporteenheden is dat Leudal een uitgestrekte gemeente met veel kleine kernen en kleinschalige onderwijsvoorzieningen is.

De komende periode brengen we het aantal zaalsporteenheden naar beneden, waarbij we rekening houden met een goede spreiding en afstand naar onderwijsvoorzieningen. Met de realisatie van het speel-leercentrum voor de dorpen Haler, Hunsel, Ittervoort en Neeritter voorzien we op (korte) termijn het sluiten van de gymzalen in Hunsel, Ittervoort en Neeritter. Bij het speel-leercentrum voorzien we een sportzaal die bruikbaar is voor de dorpen in de omgeving.

Ook monitoren we het gebruik en de staat van de gymzalen, sportzalen en sporthalen elke vier jaar. Op basis van deze monitor nemen we besluiten over de toekomstbestendigheid van de binnensportvoorzieningen. In 2017 voerde het Mulier Instituut een dergelijke monitor uit.

Planning
Nu de DO-fase is afgerond, kunnen we starten met de technische uitwerking. Daarbij houden we rekening met de volgende termijnen:

1. Technisch ontwerp / vergunningverlening / aanbesteding: 6 – 12 maanden;
2. Bouw: 12 – 18 maanden.

5. Risico’s

In de college- en raadsstukken zijn telkens algemene risico’s benoemd. Nu de locatie Heijerveld is aangekocht, blijven er nog 2 algemene risico’s over: de planologische procedure (1) én de investeringskostenbegroting (kostenraming) (2). Wel dient vermeld te worden dat er beslag is gelegd op het volledige perceel aan Heijerveld. Een gedeelte van dat perceel is voorzien voor het nieuwe Kindcentrum, een ander gedeelte wordt wellicht doorverkocht aan een ontwikkelaar. De beslaglegging heeft te maken met de verplichting van de gemeente Leudal tot het leveren van twee bouwkavels aan mevrouw Van der Vorst. De gemeente is op dit moment in overleg met de familie.

(1) De planologische procedure moet nog doorlopen worden.

(2) De investeringskostenbegroting is gebaseerd op kengetallen. Na elke ontwerpfase én vlak vóór de aanbesteding laten we de plannen doorrekenen door een bouwkostendeskundige. Op deze manier kunnen we de risico's in een vroegtijdig stadium inventariseren, analyseren en beheersen.

In het fasedocument wordt uitgebreid ingegaan op alle risico's. Zo wordt bijvoorbeeld ook ingegaan op de financiële bijdrage van Hoera. In de samenwerkingsovereenkomst met alle partners worden afspraken gemaakt om dit risico zoveel mogelijk te beheersen.

6. Motivering geheim / kabinet

Geadviseerd wordt geheimhouding op te leggen op bijlage 2 'Fasedocument Definitief Ontwerp' en bijlage 3 '20200925_Investeringskostenbegroting' op grond van artikel 25 en 55 Gemeenwet en artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De financiële afwegingen die in de bijlage naar voren komen, kunnen de positie van de gemeente Leudal schaden. Om die reden wordt voorgesteld geheimhouding op te leggen totdat de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het Kindcentrum is afgerond.

7. Juridisch kader

Afspraken tussen gemeente en schoolbestuur zijn gebaseerd op de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs.

8. Financiële samenvatting

Financiële samenvatting voorbereidingskrediet – investeringskostenbegroting
(bedragen inclusief btw)

	Reeds eerder gevoteerd krediet	**Investeringskostenbegroting – stand van zaken**	
Voorbereidingskrediet historische kosten (Raadsbesluit 6-02-2018)	€ 200.000		
Grondaankoop Heijerveld (ged. ten laste van Kindcentrum) (Raadsbesluit 30-06-2020)	€ 130.000		
Voorbereidingskrediet* (Raadsbesluit 10-11-2020)	€ 726.000		
TOTAAL	**€ 1.056.000**		

Resterend voorbereidingskrediet 31/12/2021 (voorlopig saldo)		€ 481.236,13	Investeringskostenbegroting: ✓ *A. Grondkosten* B. Bouw- en installatiekosten C. Bijkomende kosten ✓ *D. Directiekosten* E. Inventariskosten F. Rentekosten G. Reserves totale project H. Startkosten
Netto nog te voteren krediet			€ 8.944.000,00

*In het voorbereidingskrediet 2020 is rekening gehouden met de voorbereiding van de infrastructuur (buitenruimte Kindcentrum), ambtelijke uren en de planologische procedure inclusief onderzoeken (A) en advieskosten (D).

Kredietaanvraag
Wij stellen u voor om aan de gemeenteraad een krediet van € 8.944.000 te vragen voor de realisatie van het Kindcentrum rekening houdend met een energieneutraal gebouw vanwege de voorbeeldfunctie van de overheid én het verduurzamen van gemeentelijke gebouwen op korte termijn. Daarnaast om de additionele onderdelen voorlopig nog niet te schrappen.

Het totale investeringsbudget bedraagt € 10.000.000. Hiervan is reeds eerder € 1.056.000 (zie bovenstaande tabel) gevoteerd voor voorbereidingskredieten en de aankoop van de grond.

De investeringskostenbegroting d.d. 25 september 2020 gaat uit van een bedrag van € 10.164.852,62. In deze begroting is rekening gehouden met de investeringsuitgaven voor Hoera, maar nog geen rekening gehouden met te verwachten inkomsten van Hoera. Deze bedragen maximaal €500.000 maar hierover moeten nog afspraken worden gemaakt. Mogelijk worden er aanvullend nog inkomsten ontvangen van aan te vragen subsidies. Rekening houdend met alle te verwachten lasten en baten is het oorspronkelijk geraamde krediet van € 10.000.000 voldoende.

Om voornoemde reden stellen wij voor om ook aan de raad te vragen de extra inkomsten in te zetten voor investeringsuitgaven. Dit betekent dat de totale netto investering van €10.000.000 gehandhaafd blijft. De oorspronkelijk geraamde afschrijvingslasten in de begroting blijven dan ook ongewijzigd.
Mocht de uiteindelijke realisatie afwijken van dit bedrag dan leidt dit bij een onderuitputting tot lagere afschrijvingslasten. Mochten toekomstige bouwkostenramingen leiden tot een overschrijding van de totale netto investering van € 10.000.000, dan wordt er een nieuw voorstel aan de raad voorgelegd over de keuzes die gemaakt kunnen worden.

9. Overige integrale afstemming

Het proces om te komen tot een nieuw Kindcentrum wordt integraal opgepakt. Zowel extern met de diverse partners als intern (grondaankoop, ruimtelijke ordening, ruimtelijk beheer en vergunningverlening).

Subsidiemogelijkheden
TRIAS, het extern adviesbureau subsidies voor de gemeente Leudal, heeft in september 2021 een subsidiematrix opgesteld voor de realisatie van het Kindcentrum. Er zijn mogelijkheden om subsidies aan te vragen, maar op dit moment is het nog te vroeg in het proces. In mei 2022 volgt er een nieuw overleg met TRIAS.

Inkoop en aanbesteding
Het Inkoopcentrum Zuid is betrokken bij onderhavig project. Op dit moment gaan we uit van een Europese aanbestedingsprocedure voor de realisatie.

Belang duurzaamheid
De gemeente Leudal hecht veel waarde aan duurzame gebouwen. Duurzaamheid zit in de flexibiliteit van een gebouw, de toekomstbestendigheid, het compacte bouwen, maar uiteraard ook in het energieverbruik. Gelet op de voorbeeldfunctie die een gemeente heeft en gelet op de verduurzaming van andere gemeentelijke gebouwen op korte termijn stellen we voor om zoveel mogelijk te streven naar een energieneutraal gebouw.
Het DO zoals hierboven omschreven is gebaseerd op een energieneutraal gebouw. Concreet betekent dit dat er 500 panelen op het dak gelegd moeten worden. Er is voldoende ruimte voor de panelen. Op korte termijn volgt er een overleg met Enexis, de netbeheerder.

10. Communicatie

De betrokken partners en de leden van de werkgroep buitenruimte en verkeersveiligheid worden op de hoogte gebracht van het genomen besluit.

Daarnaast is het ook belangrijk om de gemeenteraad via de commissie sociaal goed te blijven informeren over het verdere proces. Zoals eerder aan de orde geweest tijdens de commissie sociaal zal hierbij de komende maanden vooral aandacht geschonken worden aan de samenwerkingsovereenkomst met de partners en de exploitatie en het beheer van de gebouwen.

11. Bijlagen

Bijlage 1 – Definitief Ontwerp
Bijlage 2 – GEHEIM – Fasedocument Definitief Ontwerp
Bijlage 3 – GEHEIM – 20200925_Investeringskostenbegroting
Bijlage 4 – Raadsvoorstel
Bijlage 5 – Raadsbesluit (concept)