

Politieke Markt

Vergadering van 20 mei 2025

Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Aanbesteding School Lisdodde Wanneperveen

Auteur

Ben Molema

Overlegd met

Marieke Hulsink, Ria Twerda en Sjoerd Hamstra

Portefeuillehouder

Trijn Jongman

Samenvatting

Met het vaststellen van het Integraal Huisvestingsplan in februari 2023, heeft uw gemeenteraad ingestemd met nieuwbouw voor De Lisdodde in Wanneperveen. In lijn met het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is een programma van eisen opgesteld voor een school met ruimte voor kinderopvang. Dit programma vormde de basis voor een Design en Build opgave voor de nieuwbouw.

Het ontwerp en de realisatie worden door één partij verzorgd. De aanbesteding voor de nieuwbouw van Kindcentrum De Lisdodde is inmiddels afgerond. Het aanbestedingsresultaat past niet binnen de middelen die in begroting zijn opgenomen en leidt vanaf 2027 tot een overschrijding van de begrote kapitaallasten van (afgerond) € 6.500 per jaar. Voorgesteld wordt om door te gaan met de planvorming en de realisatie van Kindcentrum De Lisdodde en de financiële afwijking in de najaarsnota te verwerken.

Beschrijving

Inleiding

Door middel van de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) in februari 2023 heeft u ingestemd met de nieuwbouw voor Kindcentrum De Lisdodde in Wanneperveen. De middelen voor het kindcentrum zijn opgenomen in de begroting. Bovendien is bij de vaststelling van het IHP gesteld dat per project de raad geïnformeerd over voortgang en eventuele afwijkingen. Door middel van meerdere informatienota's bent u op de hoogte gehouden van de stand van zaken voor dit project. Recentelijk heeft de aanbesteding plaatsgevonden van de Design & Build opgave van het kindcentrum.

We vragen u in te stemmen met de verdere uitwerking en realisatie van een nieuw gebouw voor Kindcentrum de Lisdodde te Wanneperveen.

Gewenst resultaat

Kinderen in een veilige en kansrijke omgeving laten opgroeien. Dit willen we faciliteren door een nieuw kindcentrum voor onderwijs en kinderopvang in Wanneperveen dat functioneel, veilig, gezond, comfortabel en duurzaam is.

Argumenten

1.1 De aanbesteding is afgerond

De aanbestedingsprocedure voor een Design en Build opgave van het gebouw en schoolplein is afgerond. Bij deze aanbestedingsvorm wordt de opdrachtnemer verantwoordelijk voor zowel het ontwerp als de realisatie van het gebouw. De beoordeling vond plaats op basis van de gunningscriteria kwaliteit van het plan (50%), financiën (30%) en proces (20%).

De aanbesteding heeft geresulteerd in een winnende inschrijving van Bouwgroep Dijkstra Draisma die heeft ingeschreven met een ontwerp van VMZ architecten. De inschrijving bestond uit een voorlopig ontwerp, prijsaanbieding en plan van aanpak. Het plan scoorde goed op de voorgestelde invulling van het onderwijsprogramma, de optimale invulling van leerpleinen voor leerlingen en een goede verbinding van de binnen- en buitenruimte. De toelichting op het ontwerp is als bijlage bijgevoegd.



2.1 Wettelijke verantwoordelijkheid voor het faciliteren van goede huisvesting.

De huidige gebouwen zijn aan vervanging toe. Het is belangrijk dat kinderen in een veilige, kansrijke omgeving kunnen opgroeien. Hiervoor zijn schoolgebouwen nodig die functioneel, veilig, gezond, comfortabel en duurzaam zijn. De gemeente is op grond van de Wet op Primair Onderwijs (WPO) verplicht om de onderwijshuisvesting te faciliteren.

2.2 Vervangende nieuwbouw Lisodde is onderdeel van het IHP

De vervangende nieuwbouw voor De Lisodde is onderdeel van het IHP en de middelen zijn opgenomen in de begroting. In het IHP is rekening gehouden met een schoolgebouw voor 120 leerlingen. Op basis van een bijgestelde leerlingen prognose is het programma vastgesteld op 130

leerlingen. Hierdoor is het ruimteprogramma 50 m2 hoger dan waar in het IHP mee gerekend is. In totaal bedraagt het programma voor de school 854 m2 bruto vloeroppervlak (bvo).

2.3 Vorming kindcentrum is onderdeel van het IHP

In het IHP is opgenomen dat we streven naar de vorming van kindcentra voor 0 tot 13 jarigen. In het programma is 115 m2 bruto vloeroppervlak voor de kinderopvang meegenomen. Dit past bij de omvang van de school en het dorp. Het gezamenlijke programma bedraagt daarmee 969 m2 bvo (854 + 115). Accrete Kinderopvang gaat de opvang verzorgen en is bereid om hiervoor de kostprijs dekkende huur te betalen. Accrete Kinderopvang verzorgt nu ook al de opvang voor KC De Lisdodde. De afspraken tussen de verschillende partijen in het kindcentrum (huurovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, vaststellingsovereenkomst) zijn in concept uitgewerkt en worden ruim voor oplevering vastgesteld. De huurovereenkomst gaat uit van een periode van 10 jaar.

2.4 Het omgevingsplan is in werking getreden

Na vaststelling door de Raad en publicatie is het omgevingsplan voor het plangebied per 27 maart 2025 in werking getreden. Er is geen beroep ingesteld bij de Raad van State. Inmiddels is gestart met het bouwrijp maken van het terrein. De ontwikkeling van het kindcentrum is een volgende stap in de ontwikkeling van het gebied.

2.5 Geen significante gevolgen Natura 2000

Uit de uitgevoerde (stikstof)berekening in het kader van de voortoets blijkt dat ten behoeve van het omgevingsplan gebruik is gemaakt van intern salderen. Op 18 december 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat intern salderen in de voortoets niet meer mogelijk is. Daarom is ten behoeve van deze ontwikkeling een separate voortoets met bijbehorende berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg als gebruiksfase. Uit deze berekeningen komt naar voren dat door de ontwikkeling van de school geen significante gevolgen voor de nabijgelegen Natura-2000 gebieden ontstaan. Voor deze separate berekeningen is geen gebruik gemaakt van intern salderen.

2.6 Bouwheerschap gaat over naar de gemeente

Wettelijk is bepaald dat het bouwheerschap is neergelegd bij het bevoegd gezag (schoolbestuur) van de school tenzij partijen anders overeenkomen. In overleg met het schoolbestuur is overeengekomen dat het bouwheerschap voor de ontwikkeling en realisatie van de school bij de gemeente is komen te liggen. Dit betekent dat de gemeente formeel opdrachtgever is. Het college van B&W is hiervoor het bevoegd gezag.

3.1 Investerings en bijbehorende jaarlijkse lasten

Het aanbestedingsresultaat leidt tot een totale investering van € 5,5 miljoen voor het gehele plan. Hierdoor ontstaat vanaf 2027 een overschrijding van afgerond € 6.500 per jaar op de begrootte jaarlijkse kapitaalslasten. Geadviseerd wordt om het uitvoeringsbudget vrij te geven en de financiële consequenties te verwerken in de najaarsbegroting.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De investeringen zijn hoger dan begroot

De totale investeringen (€ 5.5 miljoen) zijn hoger dan oorspronkelijk begroot (€ 4.7 miljoen). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename in programma vergeleken met het IHP. Ten eerste is er 50 m² ruimte opgenomen voor 10 extra leerlingen (130 in plaats van 120 leerlingen). Dit staat

afgerond voor € 200.000. Daarnaast is ruimte opgenomen voor kinderopvang voor 115 m² (afgerond € 500.000).

1.2 Definitieve gunning na afloop bezwaarperiode en besluitvorming van de gemeenteraad

Na besluitvorming in de stuurgroep is het aanbestedingsresultaat met de inschrijvende partijen gedeeld en is op 23 april 2025 het voornemen tot gunning gedeeld met Bouwgroep Dijkstra Draisma. Aansluitend volgt een periode waarin partijen bezwaar kunnen maken op het aanbestedingsresultaat. Deze periode eindigt op 13 mei 2025. De definitieve gunning aan Bouwgroep Dijkstra Draisma vindt plaats na besluitvorming door de gemeenteraad.

1.3 Beperkingen als gevolg van netcongestie

Als gevolg van netcongestie is het alleen mogelijk om een klein verbruik aansluiting aan te vragen voor het gebouw. Hier is in de uitvraag en het aanbestedingsontwerp op voorgesorteerd, maar dit vormt een belangrijk aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan. Op korte termijn wordt door Enexis geen grootverbruik aansluiting aangelegd. Indien dit wel noodzakelijk blijkt te zijn dan zullen kostenverhogende maatregelen getroffen moeten worden.

1.4 Vrijkomende locaties maken geen onderdeel uit van het plan

Als het nieuwe gebouw in gebruik is genomen vallen de huidige locaties terug in eigendom aan de gemeente. Eventuele opbrengsten of tekorten bij herontwikkeling worden buiten de onderwijshuisvesting gelaten en vormen dan ook geen onderdeel van deze plannen.

Duurzaamheid en social return

De gezamenlijke ambitie vanuit het IHP is een energie neutraal gebouw (ENG) te realiseren bij nieuwbouw. De Gemeente financiert hierbij tot het wettelijke niveau van BENG (bijna energie neutraal gebouw). Voor de bovenwettelijke verduurzaming zijn scholen zelf verantwoordelijk. In het IHP is opgenomen dat de schoolbesturen van het primair onderwijs 150 €/m² bijdragen om de sprong van BENG naar ENG te maken.

Financiële toelichting

Op basis van het aanbestedingsresultaat bedragen de totale investeringen voor het gebouw afgerond € 5,5 miljoen. Hiervan is een bedrag van € 215.000 eenmalig. De kapitaallasten die hieruit voortvloeien zijn afgezet tegen de kapitaallasten die zijn begroot bij een eerder geraamde investering van afgerond € 4,7 miljoen. Daarnaast is er eenmalig € 90.000 beschikbaar.

	2025	2026	2027	2028	2029
Opgenomen in begroting	275.863	271.796	267.730	263.663	259.597
Werkelijk na aanbesteding	31.683	126.731	295.358	291.275	287.165
Verschil	244.180	145.065	-/- € 27.709	-/- € 27.665	-/- 27.620
Kostprijs dekkende huur (voorlopige berekening)			14.150	14.433	14.722
Bijdrage scholen stap ENG			7.046	6.949	6.853
Totaal verschil	244.180	145.065	-/- 6.513	-/- 6.283	-/- 6.046

Het verschil tussen de begrote en werkelijke kapitaallasten na aanbesteding bedraagt in 2025 en 2026 een voordeel van € 244.000 en € 145.000. Dit is het gevolg van vertraging van de plannen vergeleken met de begroting. Vanaf 2027 is er een nadelig saldo van afgerond € 28.000. Dit saldo dient echter nog gecorrigeerd te worden met de inkomsten uit de kostprijs dekkende huur voor de kinderopvang en de bijdrage van de school voor de verduurzamingstap van BENG naar ENG. Na correctie resteert vanaf 2027 een negatief saldo van (afgerond) € 6.500 tegenover de begroting.

Kostprijs dekkende huur kinderopvang.

Op basis van een voorlopige berekening (nog voor aanbesteding) is een voorlopige kostprijs dekkende huur bepaald van € 14.150 per jaar. Accrete is bereid de kostprijs dekkende huur te betalen. Op basis van het aanbestedingsresultaat en kosten van het definitief ontwerp zal de werkelijke waarde van de kostprijs dekkende huur bepaald worden en een meerjarige huurovereenkomst afgesloten worden.

Bijdrage schoolbestuur verduurzaming BENG-ENG

Het plan is uitgewerkt op basis van ENG-niveau. Hierbij is er afgesproken dat het schoolbestuur een bijdrage doet van 150 €/m² om de stap van BENG naar ENG te maken. Voor het programma van de school komt dit neer op € 128.100. Dit vertaalt zich jaarlijks in (afgerond) € 7.000 minder aan kapitaallasten.

Boekwaarde achterblijvende locaties

Op de achterblijvende locaties van KC De Lisdodde zit nog boekwaarde (Peil eind 2025). Dit gaat om:

- locatie Siebenweg: € 177.720
- locatie Veneweg: € 66.331

Deze boekwaardes en sloopkosten kunnen gecompenseerd worden vanuit de herontwikkeling van de locaties. Eventuele kosten en opbrengsten van herontwikkeling zijn niet in dit voorstel meegenomen, maar worden bij de herontwikkeling in beeld gebracht.

Communicatie en participatie

Bij het tot stand komen van het omgevingsplan voor het plangebied heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden met Dorpsbelang Wanneperveen en zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd. Bij de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp van het kindcentrum wordt een communicatieplan opgesteld en zullen we de belanghebbenden betrekken. De communicatie naar de ouders en leerlingen wordt verzorgd door het schoolbestuur.

Uitvoering en planning

De planning was onderdeel van de kwaliteitscriteria waar de aanbidding op is beoordeeld. Conform de planning wordt in 2025 de ontwerpfase doorlopen en in 2026 volgt de realisatie. Naar verwachting wordt de nieuwe school in de tweede helft van 2026 opgeleverd en aansluitend in gebruik genomen.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van het aanbestedingsresultaat voor de Design & Build opgave voor Kindcentrum De Lisdodde te Wanneperveen.
2. Door te gaan met de planvorming en realisatie van de nieuwbouw van Kindcentrum De Lisdodde te Wanneperveen.
3. Het uitvoeringskrediet van € 5.5 miljoen vrij te geven en de financiële consequentie van het aanbestedingsresultaat te verwerken in de najaarsnota.