

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 10 oktober 2023

Nummer 3209

Onderwerp Raadsvoorstel vaststellen definitief ontwerp en investeringskrediet voor nieuwbouw integraal kindcentrum de Vijverhof te Voorburg

Portefeuillehouder Wethouder Keus

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. Het definitief ontwerp voor Kindcentrum De Vijverhof vast te stellen;
- b. Het bestaande investeringskrediet van basisschool De Vijverhof, als onderdeel van Kindcentrum De Vijverhof (inclusief peuterspeelzaal en gymzaal), te verhogen van € 8.778.318,-- naar € 11.952.000;
- c. begrotingswijziging nummer 22 vast te stellen.

2. Aanleiding

De gemeente is wettelijk verplicht te voorzien in adequate onderwijshuisvesting. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2006-2010 was voor het eerst sprake van (ver-)nieuwbouw voor basisschool De Vijverhof omdat het gebouw zowel bouwkundig als functioneel niet meer voldoet. In de meerjarenbegroting 2020-2023 is het krediet opgenomen om in de (ver-)nieuwbouw van De Vijverhof te voorzien.

Lucas Onderwijs heeft, zoals wettelijk bepaald, als bouwheer de verantwoordelijkheid voor het ontwerpen en realiseren van de (ver-)nieuwbouw van basisschool De Vijverhof. Samen met kinderopvangpartner Vlietkinderen vormt de school sinds schooljaar 2022-2023 een Kindcentrum (KC). Als basis voor het bouwheerschap heeft de gemeente op 4 februari 2020 een beschikking afgegeven. Onderdeel van deze beschikking is het behouden van tenminste de voorgevel (façade) van het bestaand gebouw met monumentale kwaliteiten. Daarnaast wordt er in de beschikking gevraagd om op deze locatie een gymvoorziening te laten terugkomen. Mogelijkheden om de gymzaal op een andere locatie te realiseren zijn onderzocht, dit heeft niet geleid tot een geschikt alternatief.

Het beschikbare investeringskrediet voor KC de Vijverhof, dat dateert uit 2020, is niet toereikend om in de voorgenomen (ver-)nieuwbouw te voorzien en om door te gaan naar de volgende fase (de uitvoering) in het bouwtraject. Het krediet uit 2020 is (inclusief stelpost) geïndexeerd en aangepast op basis van de VO raming naar € 10.808.000.

3. Afwegingen

Voor de nieuwe huisvesting van KC De Vijverhof is na bezwaren uit de buurt op de massa van de nieuwbouw uit het eerdere voorontwerp besloten het huidige schoolgebouw te renoveren en de gymzaal volledig verdiept te realiseren. De raad is hier middels een raadsbrief d.d. 10 januari 2023 (iBabs 3160) nader over geïnformeerd.

Inmiddels is het voorlopig ontwerp nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp (bijlage 1) en zijn ook de stichtingskosten tot einde bouw inzichtelijk gemaakt.

De (ver-) nieuwbouw voldoet aan de wensen van de gebruikers en van de omgeving. Het onderwijskundige Programma van Eisen is naar wens ingepast in het bestaande gebouw. Er blijven meer monumentale elementen behouden in het gebouw. De school en de gymzaal voldoen gezamenlijk aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en Frisse Scholen klasse B, dat inhoudt dat er een gezond binnenklimaat wordt gerealiseerd. Het realiseren van ENG (Energie Neutraal Gebouw) is vanwege de keuze voor renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw niet mogelijk. Dit komt o.a. door het behoud van alle buitenmuren van het gebouw waardoor de isolatienorm niet gehaald kan worden alsmede de monumentale dakkapellen die er op hun beurt voor zorgen dat er niet voldoende zonnepanelen geplaatst kunnen worden. BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is voor het monumentale schoolgebouw het hoogst haalbare niveau.

Het schoolbestuur Lucas Onderwijs zal samen met de Gemeente zich inzetten om naast de renovatie van het bestaande schoolgebouw en de aanleg van een verdiepte gymzaal ook voor uitdagend, prettig, klimaat adaptief en groen/blauw schoolplein te realiseren.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Het voorlopig ontwerp is nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp en hiermee is de stichtingskostenraming ook tot op DO-niveau aangepast. In de raming zijn posten opgenomen voor onvoorziene bouw- en advieskosten. Ook zijn er posten opgenomen om eventuele prijsstijgingen tot start bouw en tot einde bouw af te dekken. Op basis van deze ramingen is duidelijk geworden dat het gereserveerde krediet (inclusief stelpost) niet toereikend is. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- De hogere complexiteit van vernieuwbouw van een bestaand (monumentaal) gebouw in plaats van sloop-nieuwbouw; Om een juist binnenklimaat te kunnen realiseren in het bestaande schoolgebouw dient er in plaats van een gesloten-bron-systeem (gebruikt bij nieuwbouw) nu een open-bron systeem aangelegd te worden. Dit heeft in deze nieuwe stichtingskostenraming ten opzichte van de raming bij het Voorlopig Ontwerp een prijsstijging van € 180.000 (excl. BTW) tot gevolg.
- Stijging van de bouwkosten (11% van september 2021 tot oktober 22) en nog eens 9% (tot oktober 2023) als gevolg van de aanhoudende oorlog in Oekraïne en schaarste aan bouwmaterialen op de markt;

- De stijging van betonkosten, benodigd voor de verdiepte gymzaal, is forser gestegen dan overige bouwmaterialen (6%);
- Opgelegde eisen vanuit Welstand. Zo heeft de eis om alle aanwezige dakkapellen op gelijke hoogte te brengen een direct gevolg op de verdiepingsvloeren welke dan ook aangepast dienen te worden. Ten opzichte van de stichtingskostenraming voor het Voorlopig Ontwerp zijn de kosten met € 108.000 gestegen. Waarbij ook nog gebleken is dat de vrije hoogte van de dakkapellen aan de Veldzichtkade nog extra verhoogd moeten worden en hierdoor dus de hele kap verhoogd dient te worden zodat de ruimte onder de kap geschikt is voor het geven van onderwijs en de inschatting van deze kosten zijn nog eens € 66.000 extra. Met deze aanpassing wordt niet alleen tegemoet gekomen aan de gestelde eisen van Welstand maar wordt de zolderverdieping ook een volwaardige onderwijsverdieping;
- Meerwerk van adviseurs in verband met het uitvoeren van extra (onderzoeks-)opdrachten tot einde bouw;
- Projectmanagement als gevolg van de langere doorlooptijd (prijspeil tot einde bouw);
- Locatie specifieke factoren (o.a. beperkte ruimte op en rond de kavel). Zo wordt voor de realisatie van de verdiepte gymzaal het beton direct in het werk gestort. Door ruimtegebrek en de ligging midden in de woonwijk met krappe straten is er geen ruimte voor aanvoer en opslag van prefab panelen. Dit heeft een direct financieel gevolg van € 77.000. Tevens is er nu een bedrag geraamd om te voorzien in het weghalen en terugplaatsen van o.a. schuttingen van de direct omliggende burens welke vanwege ruimtegebrek moeten wijken voor de bouwplaats.

De totale kosten om de (ver-) nieuwbouw te realiseren zijn geraamd op € 12.052.000 (tot einde bouw oktober 2025 en incl. BTW). Het verschil tussen het beschikbare krediet (inclusief stelpost) in het IVP 2023 en de ingeschatte kosten bedraagt € 1.244.000. De aangeleverde kostenraming vanuit het schoolbestuur Lucas Onderwijs zijn door een extern bureau getoetst.

Het College van Bestuur van Lucas Onderwijs heeft op 31 augustus jl. ingestemd met het definitief ontwerp en heeft besloten om een eenmalige bijdrage inzake duurzaamheid te doen van € 100.000 (incl. BTW). Deze bijdrage heeft een direct gevolg op het benodigd krediet.

	Investering	Jaarlast
Krediet definitief ontwerp	€ 11.952.000	€ 378.000
Krediet voorlopig ontwerp	€ 10.808.000	€ 342.000
Verschil	€ 1.144.000	€ 36.000

Het tekort van € 28.000 (€ 36.000 - € 8.000) moet structureel gedekt worden uit het exploitatiesaldo vanaf 2026.

In het nieuwe Kindcentrum De Vijverhof zal 105 m2 (bruto vloer oppervlakte) ingericht worden voor het peuterspeelzaal/kinderopvangdeel. Voor de tussen- en buitenschoolse opvang wordt, op basis van medegebruik, gebruik gemaakt van de bestaande lokalen van de school.

Het uitgangspunt met betrekking tot extra voorfinanciering van € 240.000 (jaarlijks € 8.000) ten behoeve van het peuterspeelzaal/kinderopvangdeel (105 m2) is dat dit geen gevolgen heeft voor het begrotingssaldo van Leidschendam-Voorburg omdat de kapitaallasten en onderhoudskosten gedekt worden door huurinkomsten.

Hier bestaat altijd het risico dat de huurinkomsten niet, of niet altijd binnen blijven komen. Dit risico wordt enerzijds beperkt door een 10-jarige huurovereenkomst af te sluiten en anderzijds door te voorkomen dat er teveel vierkante meters kinderopvang worden gerealiseerd binnen de gemeente.

In het ontwerp is gekozen om de ruimten ten behoeve van het peuterspeelzaal/kinderopvangdeel flexibel te bouwen waardoor de vierkante meters ook eventueel ingezet kunnen worden ten behoeve van andere doeleinden.

De kredietophoging voor school- en kinderopvang zal door middel van de bijgevoegde begrotingswijziging worden verwerkt en meegenomen in de update van het investeringsplan van Leidschendam-Voorburg bij de meerjarenbegroting 2024-2025.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Gemeente en schoolbestuur hebben omwonenden nauw betrokken bij de planvorming. Middels buurt informatieavonden en de website van de school worden alle belanghebbenden op de hoogte gehouden van het project.

Er is een klankbordgroep Vijverhof ingesteld waar afgevaardigden vanuit de buurtbewoners en ook vanuit de ouders van de school zitting hebben. De input vanuit de klankbordgroep is in de uitwerking van het definitief ontwerp meegenomen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel

Bijlage 1 Renovatie KC De Vijverhof Definitief Ontwerp