RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1083321
afdelingsnaam:	B &O Projecten
steller:	Meike Negen
telefoonnummer	0616816675
onderwerp:	Vaststellen Uitvoeringskrediet MFA Hilversum Zuid, vaststellen toevoeging Jongerencentrum aan het programma

Voorstel

1. Het bestaande investeringskrediet van € 3.982.000 dat is opgenomen in het investeringsprogramma van 2022 vrij te geven voor de bouw van het buurthuis, Jeugd & Gezin en kinderopvang.
2. Het krediet van de Paulusschool voor een bedrag van € 2.898.000 in 2022 vrij te geven, waarvan de kapitaalslasten worden gedekt vanuit het IHP.
3. Een jongerencentrum van 163 m2 BVO aan het programma van de MFA toe te voegen en hier een aanvullend investeringskrediet van € 489.000 voor vrij te geven, waarvan de kapitaal- en eigenaarslasten gedekt worden uit het Jeugdbeleid budget.
4. Een aanvullend krediet vrij te geven van € 780.000 voor de extra buitenschoolse opvang en indexering (van prijspeil oktober 2019 naar september 2022), waarvan de kapitaal- en eigenaarslasten gedekt worden door huurvergoeding en welzijnsbudgetten.
5. Het besluit over de verhoogde duurzaamheidsambities van het project inclusief het vrijgeven van extra krediet uit te stellen tot het besluit van de raad over de voorjaarsnota.
6. Nu uit te gaan van een budget-indexering van 11%, met uitzondering van het investeringsbedrag voor De Paulusschool. Hiervoor wordt de indexering in de voorjaarsnota verwerkt, integraal met de indexering van het IHP.

Planning

Titel	**Toelichting**	**BEELDVORMING**	**OORDEELSVORMING**	**BESLUITVORMING**
Vaststellen Uitvoeringskre-diet MFA Hilversum Zuid	De ambitie is om eind 2022 te starten met de bouw van de MFA. Het doel van dit voorstel is om dat mogelijk te maken en tevens een besluit te nemen over toevoeging van een jongerencentrum aan het programma.	- Beeldvormende sessie 1 dec 2021 - Commissie 9 feb 2022	- Commissie 9 feb 2022	- Raad 09 maart 2022

Samenvatting

Na de eerdere besluitvorming met betrekking tot de multifunctionele accommodatie in Hilversum Zuid, is het project nu zover dat architectenbureau Rudy Uytenhaak & Partners via een Europese architectenselectie voor het ontwerp is aangesteld. Het schetsontwerp is ondertussen gereed. Er is een ontwerpversie met de Paulusschool, De Lelie, Bink Kinderopvang en BSO, en een vestiging van Jeugd & Gezin. Daarnaast is de optie om een jongerencentrum aan het gebouw toe te voegen uitgewerkt. Aangezien Hilversum Zuid nog geen jongerencentrum heeft, dit vanuit jongerenwerk en de jongeren zelf uit de wijk als zeer wenselijk wordt geacht en de toevoeging naadloos aansluit bij het reeds aanwezige programma, wordt geadviseerd deze functie aan het project toe te voegen. Alle betrokken partijen zijn bijzonder enthousiast over dit ontwerp. De dekking van het jongerencentrum (kapitaals- & eigenaarslasten) is binnen de bestaande begroting in te passen.
Het besluit over het verhogen van de duurzaamheidsambities (energie, circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit) wordt bij de behandeling van de voorjaarsnota aan de raad voorgelegd.
De voorgestelde investeringen in de basisvariant inclusief jongerencentrum zijn grotendeels reeds opgenomen in het investeringsprogramma van 2022. De afwijkingen (inclusief verwerkte prijsindexering, BSO en het jongerencentrum) passen binnen de begroting en worden na vaststelling opgenomen in het investeringsprogramma van 2022.

Het ontwerp is door een onafhankelijke bouwkostendeskundige getoetst. De kostenraming van het schetsontwerp (van de basisvariant inclusief jongerencentrum) sluit op het met 11% geïndexeerde budget. De definitieve bijstelling van het investeringsbedrag van de school vindt plaats op het moment dat de hoogte van de indexering van het IHP door de raad is vastgesteld. Dit indexcijfer wordt in de voorjaarsnota verwerkt en door de raad behandeld. De Paulusschool maakt integraal onderdeel uit van het IHP. In dit voorstel wordt vooralsnog voor De Paulusschool uitgegaan van een budgetindexering van 4,1% in plaats van de 11% zoals de rest van de functies).

Bij aanbesteding medio 2022 weten we definitief waar we staan en of het project voortvarend met de bouw kan starten of dat we moeten anticiperen op een overschrijding. Gezien de instabiele bouwmarkt is het noodzakelijk om op tegenslag voorbereid te zijn. Daarom worden diverse scenario's van 'hoe om te gaan met een budgetoverschrijding' in de komende periode reeds voorbereid. Dit maakt het mogelijk om snel te schakelen na de aanbesteding.

Inleiding

Na het grotendeels afbranden van Buurthuis De Lelie is een denkproces op gang gekomen over wat de herbouwopgave zou moeten omvatten. Naast herbouw van het buurthuis is het gesprek over gecombineerde (vervroegde) nieuwbouw van De Paulusschool gestart. Het toevoegen van kinderopvang zou de cirkel van een Integraal Kindcentrum (IKC) compleet maken. In 2019-2020 is een haalbaarheidsstudie naar deze multifunctionele ontwikkeling opgesteld. In maart 2020 heeft de raad hiermee ingestemd en is een voorbereidingskrediet van € 384.000,- vrij gegeven. In deze raadsvergadering heeft de raad de wethouder verzocht de ogen open te houden voor buitenkansen. Er is vervolgens een vestiging van Jeugd & Gezin aan het programma toegevoegd. Ook is actief op de buitenkans geanticipeerd door samen met de buurt en jongerenwerk met een programma van eisen voor een jongerencentrum aan de slag te gaan. Op 19 juli jl. Is de raad middels een raadsinformatiebrief hierover geinformeerd.

In bijlage 1 is het chronologische verloop van het ruimteprogramma en de hieraan gekoppelde investering uiteengezet inclusief een toelichting van de mutaties.

Architectenbureau Rudy Uytenhaak & Partners is via een Europese architectenselectie voor het ontwerp aangesteld. Er ligt nu een schetsontwerp waar alle betrokkenen enthousiast over zijn en nu al merkbaar is dat de partijen naar elkaar toe groeien en samen plannen smeden om met elkaar meerwaarde te creëren. In bijlage 2 zijn de schetsen van het architectenbureau afgebeeld.

De buurt is vertegenwoordigd in de klankbordgroep. Na de oproep in de online-meetup van 27 mei 2021 hebben meerdere personen zich aangemeld en is de groep vertegenwoordigers nog meer divers en completer geworden. Dit levert een constructieve buurtparticipatie op. De klankbordgroep is positief over het plan.

Probleemstelling/doel

Het doel is het realiseren van een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin naast herbouw van buurthuis De Lelie zoveel mogelijk kansen voor een integrale ontwikkeling zijn meegenomen. Daarnaast ligt er een uitgelezen kans om in deze ontwikkeling ambities met betrekking tot duurzaamheid te realiseren.

Multifunctionele ontwikkeling

Aangezien de buurt het al vijf jaar zonder volwaardig buurthuis moet doen en de locatie met een dichtgetimmerd deel van het resterende buurthuis er zielloos bijligt, is het zeer urgent dat er vooruitgang wordt geboekt met de realisatie van de multifunctionele accommodatie (MFA). Deze accommodatie biedt een oplossing voor meerdere kwesties. Het vaststellen van de kredieten die deze ontwikkeling mogelijk maken is een belangrijke mijlpaal richting de realisatie.

A. Herbouw Buurthuis De Lelie (650 m2 BVO): Het buurthuis vervult een belangrijke rol in de buurt. Deze functie is tijdelijk ondergebracht in een huurpand aan de Hilvertsweg. Op deze plek kan slechts een klein deel van de activiteiten die voorheen in De Lelie plaats vonden uitgevoerd worden. Het is urgent dat de nieuwe accommodatie zo snel mogelijk opent.
B. De Paulusschool (1031 m2 BVO): Renovatie/vervanging van De Paulusschool staat in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) pas rond 2034 gepland. Aan de binnenzijde functioneert de school nog goed en is het onderhoud voldoende, al is het wel een gedateerd beeld. De staat van de buitenschil is in minder goede staat. Ook is de school op energetisch vlak zeer ongunstig. De overmaat van het aantal m2's BVO is behoorlijk. Dit werkt door in onderhoudskosten en energielasten voor AT Scholen. De school heeft de afgelopen jaren een dalend aantal leerlingen. Er is nu een nieuwe koers uitgezet qua onderwijsvisie voor deze school en met de nieuwbouw in aantocht verwacht AT-Scholen dat het leerlingaantal weer aantrekt. Ook voor AT Scholen is het urgent dat er snelle voortgang wordt geboekt. De huidige situatie (rem op onderhoud vanwege aanstaande nieuwbouw met daarnaast een afgebrand buurthuis op het plein) heeft ondanks een nieuwe visie een remmende werking op het aantrekken van nieuwe leerlingen. De leerlingtelling van 1 oktober 2021 laat een stijging zien van 93 leerlingen naar 96 leerlingen.
C. Bink Kinderopvang (511 m2 BVO): Bink heeft nu een wachtlijst voor kinderopvang en kan deze wachtlijst met deze uitbreiding terugdringen. Bink en AT-Scholen hebben reeds een vruchtbare samenwerking met betrekking tot buitenschoolse opvang op scholen en willen deze graag verbreden naar samenwerking tussen school en kinderopvang. Deze MFA biedt daar de uitgelezen kans voor.
D. Bink BSO (max 100 m2 bvo): Bij de uitwerking van het schetsontwerp is gebleken dat er voor de BSO in de school te weinig ruimte is om twee BSO groepen volwaardig te vestigen. De besturen van BINK en AT Scholen hebben met elkaar afgesproken dat zij een langlopende samenwerking aan gaan en samen de financiele lasten dragen die de huur (huurperiode van 15 jaar) van deze ruimte

oplevert. Het gaat om maximaal 100 m2 BVO die aan het programma wordt toegevoegd. Deze ruimte is overdag voor de school inzetbaar en na schooltijd door Bink in gebruik. Hiervoor betaalt Bink een marktconforme huur (gelijk aan de huur van het kinderdagverblijf).

E. Jeugd & Gezin (456 m2 bvo): Jeugd & Gezin heeft momenteel drie vestigingen. Het streven is om de vestiging aan de Hoge Naarderweg 7F en de Frederik van Edenlaan 13 te verlaten omdat zij hier op een niet representatieve wijze gehuisvest zijn. Dit betreft 2 huurlocaties. Zij zijn al lange tijd in overleg met de gemeente Hilversum om tot een nieuwe locatie te komen.

F. Jongerencentrum: Er is op dit moment (naast de jongerencontainer) geen goede plek voor jongeren in Hilversum Zuid. In de raadsvergadering van maart 2020 is afgesproken dat eventuele kansen aan de raad voorgelegd zou worden (bij de behandeling van het uitvoeringskrediet van de MFA). Een jongerencentrum biedt meer mogelijkheden om jongeren preventief te ondersteunen in hun ontwikkeling. In bijlage 3 is het Programma van eisen en de voorkeur van de klankbordgroep toegevoegd. Hierin is uiteengezet dat de 'Optimale variant ' het beste voor zowel de jongere als de oudere jongeren kan bedienen.

Verhogen Duurzaamheidsambitie

Met het realiseren van deze accommodatie kan tegelijk een voorbeeld worden gegeven op het vlak van duurzaam bouwen. Bij de behandeling van de voorjaarsnota volgt een uitgebreid voorstel hierover.

In het IHP worden scholen aangemoedigd om extra te investeren om van BENG (Bouwbesluit) naar ENG te upgraden. De extra kosten hiervan dienen door AT Scholen gedragen te worden. Het lijkt een 'logische stap' om als gemeente ook deze stap te zetten voor de niet-onderwijs ruimte in de MFA.

Argumenten

1. Realisatie Multifunctionele accommodatie

Door het vrijgeven van de benodigde kredieten staat niets meer in de weg om voortvarend toe te werken naar de oplevering van het pand dat een verbindende rol zal spelen in de wijk (voor jong & oud)
De toevoeging van Jeugd & Gezin aan het programma van de MFA is door alle betrokken partners en de klankbordgroep positief ontvangen. Het maakt het integraal kindcentrum compleet en zorgt voor een win-win voor alle partners.

2. Vrijgeven krediet ten behoeve van de Paulusschool

Dit krediet wordt gedekt vanuit het te actualiseren IHP

3. Toevoeging Jongerencentrum aan de MFA

Het toevoegen van een jongerencentrum op deze locatie heeft veel meerwaarde.

- In het jongerencentrum kunnen vroegtijdig problemen gesignaleerd en op geanticipeerd worden.
- Een jongerencentrum sluit nadrukkelijk aan bij de behoefte van jongeren zelf. Het biedt jongeren letterlijk een plek om elkaar te ontmoeten en hun talenten te ontwikkelen. Er zijn in Hilversum-Zuid veel jongeren, waarvan een deel steun nodig heeft in het dagelijks leven, die hier baat bij zouden hebben.
- Jongerenwerk vanuit een jongerencentrum biedt meer mogelijkheden om preventief en duurzaam te ondersteunen in hun ontwikkeling.
- Een jongerencentrum biedt jongeren een veilige en vertrouwde basis. Een plek waar jongeren thuis zijn, in een sfeer van vertrouwen, met letterlijk een dak boven het hoofd.
- Jongerenwerk in een jongerencentrum stelt in staat om een meer diverse doelgroep te bedienen. Activiteiten voor bijv. meiden en voor jongere kinderen/tieners worden vaker binnen aangeboden.

- Jongerenwerk vanuit een jongerencentrum stelt in staat om duurzamer relaties op te bouwen en ook makkelijker met ouders in contact te komen. Op straat is er veel mogelijk, maar er is een grens aan hoe ver je een relatie aan kunt gaan op straat en de activiteiten die je op straat kan aanbieden.
- Een jongerencentrum biedt meer mogelijkheden qua activiteiten die je aan verschillende doelgroepen kan aanbieden (denk aan vormen van vrijetijdsbesteding en talentontwikkeling (sport, muziek, koken etc.) en zaken als coaching, voorlichting (drugs en financiën) huiswerkbegeleiding, zelfverdediging etc.).
- Een jongerencentrum zorg voor een vaste vindplaats van jongerenwerk. Je kunt jongeren er binden en vasthouden en van daaruit sturen.
- Een jongerencentrum in de MFA vergroot de sociale cohesie in de wijk. Jongeren ontmoeten andere doelgroepen die in de MFA komen.

4. Extra krediet voor ruimte BSO en gestegen bouwkosten

Bink en de Paulusschool zijn (onder begeleiding) een visietraject ingestapt om met elkaar te onderzoeken hoe zij samen zo goed mogelijke opvang en onderwijs kunnen integreren en aanbieden. De wijze waarop de huisvesting is vormgegeven, is vrij bepalend in de mogelijkheden. De intentie is om een duurzame samenwerking aan te gaan waarbij de grenzen tussen kinderopvang (0-4), onderwijs (4-12) en buitenschoolse opvang maximaal functioneren zodat dit ten goede komt aan de kinderen op school en in de opvang. Het vergroot ook de mogelijkheid om de ruimten multifunctioneel in te zetten en de school/BSO-zone ook voor andere partijen open te stellen (op momenten dat school of opvang er niet is).

In het voorstel voor het vast te stellen krediet is geanticipeerd op 11% indexering ten opzichte van prijspeil oktober 2019. Dit wordt bij punt 6 nader beargumenteerd.

Bink betaalt hiervoor, net als voor de kinderopvangruimte, een marktconforme huur en hiermee zijn de extra kapitaalslasten meer dan gedekt.

5. Besluit over verhoging duurzaamheidsambities bij voorjaarsnota

Tijdens de lange aanloop naar het moment van het behandelen van de uitvoeringskredieten voor de MFA, is de urgentie om steeds meer prioriteit aan duurzaamheid te geven groter geworden. De focus op CO2-reductie staat wereldwijd, maar zeker ook in Nederland hoog op de agenda. Met de bouw van de grotendeels openbare MFA kan de gemeente een bijdrage leveren aan de verduurzaming en het goede voorbeeld aan bedrijven en inwoners geven. Hoe we hier invulling aangeven zal ten tijde van de voorjaarsnota aan de raad worden voorgelegd. Op dat moment kunnen we ook inzichtelijk maken welke kosten hiermee samenhangen. Thema's die dan voorgelegd worden zijn:

a. Energie: Er wordt gestreefd naar 'Paris-proof bouwen'. Dit betekent dat CO2-neutraliteit wordt bereikt als alle energie volledig met duurzame bronnen wordt ingevuld.
b. Circulariteit: Er wordt gestreefd naar gebruik van bestaande materialen of materialen zodanig toepassen dat dit na beëindiging van de levensduur van het gebouw weer uit elkaar gehaald kan worden en elders een volgend leven krijgt.
c. Natuurinclusief bouwen: Dit is een vorm van duurzaam bouwen waarbij het bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
d. Klimaatadaptief bouwen: Hiermee wordt gedoeld op het tijdig en effectief aanpassen van het gebouw aan het verwachte klimaat. Hierbij gaat het met name om de toename van zware regenbuien, waarbij ervoor wordt gezorgd dat dit water op een goede manier wordt geïnfiltreerd (en de riolering hier niet mee wordt belast).

Gelijktijdig met de voorjaarsnota worden deze thema's meer in detail uiteengezet, de investeringsbedragen onderbouwd en voorgesteld hoe deze investering te dekken.

6. Gestegen bouwkosten

Uit de tussentijdse bouwkostenraming (van het schetsontwerp) en onderzoek naar de informatie over bouwkostenstijgingen bij diverse indexering-instanties is het standpunt bepaald dat een indexering van 11% leidt tot een budget dat past bij de marktontwikkeling. Om te voorkomen dat we het probleem van de snel stijgende bouwkosten voor ons uit schuiven en medio 2022 ineens geconfronteerd worden met een enorme budgetoverschrijding, wordt nu gerekend met een indexering van 11%.

Deze indexering staat los van de indexering die in het Integraal huisvestingsplan wordt toegepast en in de voorjaarsnota wordt verwerkt. De verwachting is dat de indexering van het IHP ook hoger uitpakt dan nu in het meerjaren investeringsplan is opgenomen en dat dit ook consequenties heeft voor de projecten die komend jaar op de planning staan, maar de details hierover en het voorstel voor de definitieve indexering van het IHP budget volgt bij de voorjaarsnota. Voor nu wordt voor het investeringsbedrag voor De Paulusschool de indexering van 4,1% aangehouden (zoals deze in het Investeringsprogramma van 2022 is opgenomen) en wordt er nog niet vooruitgelopen op de besluitvorming over de indexering van het IHP.

Kanttekeningen

1. Bouwkosten

De bouwkosten zijn sterk in ontwikkeling en fluctueren enorm. Gerenommeerde indexeringsinstanties laten tegenstrijdige berichten zien. Gezien de rare tijd waar we ons momenteel in bevinden, met continue veranderende corona-ontwikkelingen en de consequenties die dat wereldwijd heeft, is een voorspelling met betrekking tot de komende 6-7 maanden lastig te maken. Dit leidt ertoe dat een reële kans aanwezig is dat bij de aanbesteding (ondanks de budgetindexering van 11%) een budgetoverschrijding zal plaats vinden. Dit kan voor uitloop van de planning zorgen op het moment dat er ontwerpaanpassingen plaats moeten vinden om bezuinigingen te realiseren of vanwege procedure tijd om extra budget aan de raad te vragen.

2. Bezwaren buren

Er zijn signalen dat bewoners uit de buurt huiverig zijn voor de komst van een jongerencentrum. Er is nu al geregeld overlast van jongeren op het terrein. Door middel van een (online)buurtbijeenkomst zal het ontwerp toegelicht worden en vragen beantwoord worden. Er is zorgvuldig naar de indeling, de plek binnen het ontwerp en de relatie met de buurt gekeken, zodat de kans op overlast richting de buurt zo min mogelijk is. Het motto van de klankbordgroep is: “Waar jongeren veilig binnen zitten en er aandacht voor is, hangen ze niet met overlast op straat”. Bij de inrichting van de buitenruimte dient ervoor gezorgd te worden dat er geen plekken ontstaan waar donkere hoeken uitnodigen om voor overlast te zorgen.

3. Tijdelijke huisvesting

Het is momenteel nog niet duidelijk waar de tijdelijke huisvesting voor de Paulusschool gesitueerd wordt. Het idee was om tijdelijk in de Rembrandtschool plaats te nemen als de internationale school (IPS) naar het Arenapark verhuist. Aangezien dit niet als haalbaar is gebleken, worden nu alternatieve opties onderzocht (gebruik leegstand bij andere scholen, tijdelijke units op het parkeerterrein bij de Clemenskerk en een deel van het schoolplein).

4. Bestaande Lelie slopen

Bij de totstandkoming van het schetsontwerp is onderzocht of het resterende deel van de Oude Lelie nog in het ontwerp ingepast zou kunnen worden en of dit toegevoegde waarde zou hebben. Gebleken is dat de staat van het pand dusdanig slecht is dat dit lastig te realiseren is. Ook is het moeilijk om het vastgestelde programma van eisen in te passen in een deels her te gebruiken pand. Daarnaast matcht de verdiepingshoogte van het oude pand niet met de (conform het bouwbesluit) geëiste verdiepingshoogte

hiervoor bij nieuwbouw. Dit veroorzaakt niveauverschillen op de verdieping en dit is niet wenselijk in verband met de toegankelijkheid voor mindervaliden. Tevens past de plek waar de oude Lelie staat niet goed in het plaatje zoals de aaneenschakeling van de functies op dit moment in het schetsontwerp is opgenomen. Al met al heeft de zoektocht naar hergebruikmogelijkheden ertoe geleid dat dit niet als haalbare optie wordt beschouwd.

De buurt/klankbordgroep is bij het onderzoek naar de bruikbaarheid van de Oude Lelie betrokken en zij ondersteunen de keus om deze te slopen om zo de kans grijpen om het ontwerp te optimaliseren.

Financiën, middelen & capaciteit

Vanaf de start van dit project is het investeringsbedrag door toevoeging van extra programma aan het project en ophoging van het investeringsbedrag per m2 BVO geleidelijk gestegen. In Bijlage 1 is het verloop en de hoogte van de bedragen weergegeven.

Maart 2020

Ten tijde van het besluit door de raad om het investeringskrediet van €384.000,- vrij te geven, was het totale investeringsbedrag € 4,8 mln.

Mei 2021

In 2020 is de vergoeding voor onderwijshuisvesting door de gemeente Hilversum verhoogd naar €2.700,- (prijspeil oktober 2019) aangezien het glashelder was dat de eerdere vergoeding niet meer aansloot bij de steeds hogere eisen waaraan onderwijshuisvesting moest voldoen. Voor de bouw van de overige functies is hetzelfde bedrag per m2 BVO aangehouden. Het krediet is op basis van dit collegebesluit bij de begroting 2022 opgehoogd (met dekking).

In mei 2021 is het programma van eisen (PvE) vastgesteld door het college. Hierbij kwam Jeugd & Gezin in beeld. De vrijvallende huren van de twee te verlaten lokaties dekken de nieuwe locatie.

December 2021

De afgelopen periode gingen we ervan uit dat uitvoering van het project binnen de budgettaire kaders van een half jaar geleden haalbaar waren. Het ontwerp zit strak op het aantal m2's BVO uit het PvE. Er is gefocust op een eenduidig stramien zodat veel met repetitie en prefab gewerkt kan worden (afwijkingen zijn prijsstuwend). Bij de tussentijdse prijspeiling (in de vorm van een bouwkostenraming van het schetsontwerp door een onafhankelijke bouwkostendeskundige) is gebleken dat het ontwerp duurder uitvalt dan vooraf vanuit werd gegaan. Uit de marktanalyse is gebleken dat de bouwkosten het afgelopen (half) jaar sterk gestegen zijn en ook voor het komende jaar een stijging wordt verwacht die hoger is dan we in de indexering van het budget vanuit zijn gegaan. De stijging komt circa op 11% ten opzichte van het prijspeil van oktober 2019.

De hoogte van de investering in De Paulusschool wordt vastgesteld bij de vaststelling van de voorjaarsnota, integraal met het vaststellen van de indexering (en het verwerken in de begroting) van het IHP.

Er is gekeken naar het voordeel op energielasten in de nieuwe duurzame situatie. Voor zowel het buurthuis als Jeugd & Gezin betaalt de gemeente nu direct of indirect via een subsidie de energielasten. De installatie-& duurzaamheidsadviseur heeft berekend (op basis van energiekosten op de huidige lokaties en referenties) dat het voordeel op energielasten door de verandering van een 'niet duurzaam' pand naar een BENG-locatie, conservatief gerekend minstens € 12.500,- per jaar oplevert. Dit dekt een deel van de extra jaarlijkse kapitaalslasten. Tevens is binnen het sociaal domein aanvullende dekking

gevonden, zoals in de raadsinformatiebrief van 19 juli 2021 is aangegeven. Servicekosten worden in rekening gebracht bij de huurders/gebruikers.

Uit voortschrijdend inzicht is gebleken dat de voorfinanciering door AT Scholen juridisch en financieel in dit geval geen verstandige keus is. In het raadsvoorstel van 4 maart 2020 is aangeven dat de investering in de school door AT scholen wordt voorgefinancierd. Indien het bouwheerschap van een project bij een school ligt, is voorfinanciering goed mogelijk en ook niet ongebruikelijk.

Het is echter, vanwege het multifunctionele karakter van de ontwikkeling, niet wenselijk (uitvoerbaar) om het bouwheerschap bij de school te leggen. Daarnaast is het met de huidige wet- en regelgeving die geldt voor onderwijs niet mogelijk om met 'onderwijs' geld (materiële instandhouding bekostiging vanuit het rijk) nieuwbouw te plegen. Dit heeft als gevolg dat de school bij ons op de balans verantwoord dient te worden en zal leiden tot aanvullende kapitaallasten.

Hiermee is de voorfinanciering feitelijk een lening van 10 jaar bij AT scholen. Dit druist in tegen de financiële verordening van de gemeente om bij een stichting of private partij geld te lenen, terwijl de gemeente elders goedkoper kan lenen (en aan totaal financiering doet in plaats van projectfinanciering). Op zich kan er met valide redenen afgeweken worden van de verordening, maar dit leidt niet tot het beoogde resultaat.

Het doel was om de IHP planning ongewijzigd te laten en de investering in De Paulusschool pas in 2034 op de balans op te nemen. Omdat er geen vorm van voorfinanciering mogelijk is, waarbij dit doel wordt gehaald, stellen we voor de investering in de Paulusschool naar 2023 te halen.

We hebben te maken met een bouwmarkt die sterk in ontwikkeling is en op dit moment een hoge piek qua bouwkosten laat zien. Verwacht wordt dat de indexering van het IHP daardoor ook hoger uit valt dan is ingeschat. In de raadsinformatiebrief van 22 december jl. is reeds gemeld dat de diverse scenariowijzigingen binnen het IHP en de indexering in de voorjaarsnota 2022 worden meegenomen. Bij de financiele verwerking van de diverse wijzigingen in de voorjaarsnota worden ook de kapitaalslasten van de Paulusschool betrokken.

In onderstaande tabel zijn de kredieten en de hieruit volgende exploitatiebedragen (lasten en baten) weergegeven.

Onderdeel	**Krediet**	**Exploitatiebedragen (lasten & baten)** **Kapitaallasten**	**Eigenaars lasten**	**Totaal**	**Dekking**
Paulusschool	€2,897 mln	€102.100	-	€102.100	IHP
Bink KDV	€1,531 mln	€54.000	€10.200	€64.200	Marktconforme huur
Bink BSO	€0,3 mln	€10.600	€2.000	€12.600	Marktconforme huur
Buurthuis	€1,948 mln	€68.700	€13.000	€81.700	Bestaande budgetten welzijn
J&G	€1,366 mln	€48.100	€9.100	€57.200	Bestaande budgetten J&G
Jongerencentrum	€0,499 mln	€17.200	€3.300	€20.500	Bestaande budgetten jeugdbeleid
Totaal	**€8,541 mln**	**€300.900**	**€ 37.600**	**€338.300**	

Resumerend: De stijging van het investeringsbedrag ten opzichte van het bedrag dat in de raad van 4 maart 2020 is besproken wordt grotendeels veroorzaakt door het toevoegen van functies. Dit betreft functies waarvoor een marktconforme huur wordt gerekend (Bink BSO) of waarbij de dekking ontstaat door het wegvallen van de voormalige huurlokaties (Jeugd & Gezin). Het jongerencentrum is nieuw en daarvoor is aanvullende dekking gevonden, zoals reeds in de raadsinformatiebrief van 19 juli 2021 is aangegeven.

Daarnaast wordt een deel van de stijging van het investeringsbedrag veroorzaakt door de indexering van het budget (exclusief Paulusschool). De stijging van de jaarlasten wordt deels gedekt door de marge tussen de marktconforme huur voor de kinderopvang/BSO en de werkelijke kostprijs hiervan.

Er wordt nog verder uitgezocht of er subsidiemogelijkheden zijn. Dit gaat om subsidies voor groene daken/groene pleinen/zonnepanelen/rainproof bouwen/e.d.

Uitvoering

Na het vaststellen van het totale uitvoeringskrediet worden de volgende acties uitgevoerd:

- Afronden Voorlopig en Definitief Ontwerp
- Keuze aanbestedingsstrategie
- Informeren van de buurt middels inloopavond of zoombijeenkomst (afhankelijk van mogelijkheden i.r.t. corona)
- Doorlopen Omgevingsvergunningsprocedure
- Aanbestedingsproces
- Behandeling aanbestedingsresultaat door College
- Uitvoering
- Oplevering begin 2024

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P. Torres Barrera P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Overzicht van chronologisch verloop ruimtelijk programma en hoogte investering
2. Schetsontwerp Architectenbureau Rudy Uytenhaak & Partners + ambities duurzaamheid
3. PvE Jongerencentrum en toelichting opgesteld door Klankbordgroep