

Onderwerp: **Extra krediet voor de uitbreiding van de Burgthof.**

Samenvatting raadsvoorstel

Bij het maken van uitbreidingsplannen van de Burgthof blijkt dat door de complexiteit van het gebouw en het aantal gebruikers het toegekende krediet tekort schiet. Met dit voorstel vragen we aanvullend krediet.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met een verhoging van het krediet met een bedrag van € 600.000 voor uitbreiding van de Burgthof;
2. Dit bedrag deels te dekken uit restantkredieten onderwijshuisvesting (€ 291.500) en de kapitaallasten van het restant van € 308.500 zijnde € 16.351 ten laste te brengen van de structurele begrotingsruimte uit de meerjarenbegroting 2022 – 2025;
3. Akkoord te gaan met de keuze voor meervoudige onderhandse aanbesteding ten behoeve van de uitvoering.

1. Inleiding

In het scholencomplex de Burgthof zijn drie basisscholen gehuisvest en twee kinderopvangorganisaties. Naast het scholencomplex staat sinds 2007 een noodgebouw met daarin 5 lokalen en een kleuterspeellokaal.

Bij de bouw van de Burgthof in 2009, was de verwachting dat de noodlokalen de piek van een nieuwe wijk op konden vangen en vervolgens gesloopt zou worden. De piek blijkt echter structureel te zijn. De noodlokalen die er nu bijna 15 jaar staan -en al tweedehands waren- zijn afgeschreven en moeten vervangen worden. Dankzij het nieuwe scholencomplex in Veller verwachten we, samen met de scholen, dat 5 lokalen en een kleuterspeellokaal voldoende zijn om de ruimte behoefte de komende jaren op te vangen. Dit is ook echt noodzakelijk om aan onze wettelijke plicht te voldoen voor voldoende huisvesting. Er is behoefte aan meer kinderopvang.

Vanaf het begin zijn er problemen met het scholencomplex De Burgthof. Het gebouw is onvoldoende optimaal ingericht voor onderwijshuisvesting. Enerzijds veroorzaakt doordat de scholen te weinig betrokken waren bij het ontwerp van het gebouw en anderzijds omdat er bezuinigd moest worden vanwege een tegenvallende aanbesteding. Daarbij is de buitenruimte beperkt en voldoet die maar net aan de minimum norm.

Het afgelopen jaar zijn we met alle scholen -onder leiding van een bouwmanager, een architect en een installatieadviseur- bezig geweest om de benodigde uitbreiding in te passen. Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- De positie en de herkenbaarheid van de drie scholen in het gebouw door de uitbreiding niet verslechteren en liefst verbeteren.
- De grote hal praktischer en beter bruikbaar.
- Zo veel mogelijk speelterrein overblijven ondanks de uitbreiding.
- Voldoende kleuterlokalen op de begane grond.

Uiteindelijk heeft dit in een plan geresulteerd met de volgende resultaten:

- OBS de Plantijn, de kleinste school in het complex, zit in de huidige situatie op twee verdiepingen. Voor een school van deze omvang is dat niet prettig. In het nieuwe plan komt de Plantijn alleen op de begane grond.
- PC de Fontein Burgthof krijgt vier kleuterlokalen op de begane grond. Allerlei ruimten die in het huidige gebouw verstopt zitten en geen daglichttoetreding hebben, zoals de teamkamer en de directieruimte, worden verplaatst. De vrijvallende ruimte op de verdieping, waar Plantijn vertrekt, wordt heringericht voor de uitbreiding van Fontein.
- De Amaliaschool krijgt uitbreiding op de begane grond, zodat ook hier voldoende kleuterlokalen zijn. Ook komt er op de verdieping een extra wissellokaal met de Fontein.

- Alle scholen krijgen een verbeterde ingang die duidelijk herkenbaar is. In de grote hal worden een aantal kantoren gerealiseerd zoals directieruimten of spreekkamers, zodat dit oppervlak beter benut wordt.

Er is het afgelopen jaar hard gewerkt aan het leggen van een ingewikkelde puzzel waarbij de nodige creativiteit is toegepast om binnen de kaders te blijven. Het resultaat is uitbreiding van het gebouw waar op verschillende plekken ingrepen worden gedaan en waar win-win situaties zijn gecreëerd.

Het betreft een plan waar alle partijen achterstaan en dat toekomstbestending is voor deze locatie. De schoolbesturen hebben toegezegd om hun eigen bijdrage (bepaald in het masterplan) te betalen. Om dit plan uit voeren is echter een verhoging benodigd van het eerder door de raad toegekende budget. Het gaat om een extra krediet van € 600.000 waarvan voor een deel dekking gevonden is zodat de overschrijding € 308.500 bedraagt, met een bijbehorende kapitaallast van € 16.351.

2. Door de raad gestelde kaders

Masterplan Onderwijshuisvesting

3. Effect/Meetbare doelstellingen

a) Meetbaar effect:

De scholen in Barneveld voorzien van voldoende en adequate huisvesting

b) Maatschappelijk effect:

Het waarborgen van voldoende kwantitatieve en kwalitatieve onderwijshuisvesting

4a. Argumenten

1.1 Indexering benodigd

Financiële dekking is was voorzien op het huisvestingsprogramma 2021 (vastgesteld in december 2020). Er is meer tijd benodigd geweest om met 3 partijen een integraal plan te ontwikkelen voor de Burgthof.

Momenteel ligt er een plan waar alle partijen achterstaan. Uitvoering is mogelijk in 2022.

Een deel van de extra kosten komen voort uit de benodigde indexering naar 2022 (een indexering van 5% maakt al een verschil van 100.000 euro). Mede als gevolg van corona en energielasten zijn prijzen voor bouwmaterialen hard gestegen. Onzeker is in hoeverre de markt zich in 2022 herstelt.

1.2 Het huidige gebouw is niet ideaal

Momenteel is er geen herkenbaarheid voor de scholen, ontbreekt het aan een logische routing en er hier en daar sprake van slechte/geen daglichttoetreding als gevolg van de huidige indeling. Met het nieuwe plan dat voorligt gaan we deze punten aanzienlijk verbeteren.

1.3 De grote hal wordt functioneel beter benut.

De hal biedt nu veel onbruikbaar vloeroppervlak. Dit oppervlak wordt als onderwijsmeters aan elke school toegewezen. In het nieuwe plan wordt de hal beter benut. Dit doen we door een nieuw kleuterspeellokaal en enkele nevenruimten in de hal te maken waarmee er sprake is van nuttige onderwijsmeters. Een extra kostenpost die hierdoor ontstaat betreft de (wettelijke) aanpassing van de ventilatie voorzieningen in de hal vanwege de nieuwe functies.

1.4 De huidige installaties zijn overbelast

Tijdens de bouw van het scholencomplex in 2009 was er beperkt budget beschikbaar en is minder geïnvesteerd dan noodzakelijk was. De capaciteit van de installaties in het gebouw zijn te klein en zorgen voor hinder en overlast. De luchtbehandelingskasten maken veel geluid omdat ze op hun maximum moeten draaien. Dat hindert het onderwijs. Door de nieuwe functies, ook die in de bestaande ruimte komen, te voorzien van eigen nieuwe decentrale installaties kunnen we de bestaande luchtbehandelingskasten minder hard laten draaien. Daarnaast worden de nieuwe ruimten die we bijbouwen voorzien van decentrale installaties.

1.5 Uitbreiding op de begane grond ook voor de Amalia

Om ook voor de Amalia uit te kunnen breiden op de begane grond, moet de hoofdnutsaansluiting worden verplaatst, dat is een dure maar noodzakelijke ingreep.

1.6 Het speelplein kan vergroot worden

Ondanks de uitbreiding op de begane grond proberen we het speelplein zo groot mogelijk te houden. Zo gaan we een inham aan de achterkant van de school bebouwen over twee verdiepingen. Wanneer alles klaar is kunnen de noodlokalen weggehaald worden en komt deze plek (bijna 600m²) bij de speelvoorziening. Het optimaal benutten van de buitenruimte voor speelplein is nodig omdat dit speelterrein

maar net aan de norm voldoet.

1.7 De kinderopvang van de Drieslag wordt vergroot.

Er zitten momenteel twee kinderopvangorganisaties in het complex. De opvang van Dolfijn is al groter dan die van de Drieslag. Er is voor de komende jaren vooral behoefte aan extra peuteropvang. Daarom wordt voor de Drieslag een extra peuterlokaal gerealiseerd. Net als bij andere opvang wordt dit bekostigd vanuit de huuropbrengsten.

3.1 Vanwege de complexiteit van het bouwen op meerdere plekken in een bestaande school in gebruik is het beter om meervoudig onderhands aan te besteden.

Het advies van bureau inkoop van de gemeente is om de opdracht meervoudig onderhands aan te besteden, waarbij de gemeente zelf vijf (5) partijen uitnodigt om in te schrijven. Hiervoor dient echter wel afgeweken te worden van het eigen inkoopbeleid, aangezien de geraamde opdracht boven de drempel van €1.5mln ligt waarbij door de gemeente Barneveld nationaal openbaar wordt voorgeschreven (geraamde waarde van deze opdracht is ongeveer € 1.9 mln). Aan andere zaken van het inkoopbeleid wordt juist wel invulling gegeven door voor de meervoudig onderhandse procedure te kiezen. Eén van de doelstellingen van het inkoopbeleid is waar mogelijk rekening te houden met lokale en regionale ondernemers en het mkb. Bij een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure kan hieraan beter invulling worden gegeven. De gemeente heeft de selectie van inschrijvers namelijk zelf in de hand. Er zijn meerdere partijen in de regio die uitermate geschikt zijn om deze opdracht met succes uit te voeren. Tevens maken lokale/regionale partijen gebruik van veel lokale onderaannemers, wat goed is voor de lokale economie/werkgelegenheid. Ook is het rechtmatigheidsrisico laag, de meervoudig onderhandse aanbesteding past binnen de nationale aanbestedingswetgeving. Bovendien zijn de administratieve lasten voor de aanbestedende dienst en de inschrijvers lager en is de doorlooptijd van een meervoudig onderhandse procedure korter dan van een nationale procedure. Ook is de planning van groot belang, omdat de school tijdens de ingrijpende verbouwing in gebruik is en er gebruik gemaakt wordt van de vakantieperiodes. Door lokale en regionale partijen te kunnen betrekken, is de regie over de planning beter te voeren.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Er zijn geen extra subsidiemogelijkheden

De enige subsidie die er op dit moment loopt naast de bijdrage van de gemeente (vanuit de algemene uitkering in het gemeentefonds) en de schoolbesturen is de ventilatiesubsidie van het Rijk (SUVIS). Deze subsidie is alleen voor bestaande gebouwen en niet voor uitbreiding. Ook moet het totale bestaande gebouw aan de nieuwste eisen voldoen. Omdat de SUVIS maximaal 30% van de kosten vergoed en de andere 70% door de gemeente of de schoolbesturen betaald moet worden, werkt het aanvragen van SUVIS voor deze locatie kostenverhogend. Het tekort loopt dan zeker op tot 1 miljoen euro.

1.2 Waarom bouwen we niet op één plek de hele uitbreiding als dat goedkoper is?

We bouwen en verbouwen op meerdere plekken tegelijk in plaats van op één plek. In plaats van rechtstreeks te bouwen voor de Fontein krijgt de Plantijn uitbreiding maar moeten we ook de oude indeling op de verdieping veranderen. Zonder die ingreep verbetert de situatie voor de Plantijn niet. Op verschillende plekken bijbouwen zorgt uiteindelijk voor een win-win situatie, voor Plantijn, voor de ruimte die overblijft om buiten te spelen en voor de indeling van de Fontein en Amalia.

1.3 Geen tijdelijke huisvesting

Het voorstel is om de school te verbouwen terwijl die helemaal in gebruik blijft. Er is rekening gehouden dat enkele ingrepen in vakanties plaats vinden. Daarnaast is er extra aandacht voor veiligheid en maatregelen tegen geluidsoverlast op meerdere locaties in het gebouw. Het alternatief, 'zorgen voor meer tijdelijke huisvesting' werkt kostenverhogend ten opzichte van het huidige voorstel.

1.4 Kostenbesparing

We hebben uiteraard gekeken naar mogelijke bezuinigingen en een onafhankelijke kostendeskundige laten rekenen/begroten. Zo is een extra buitentrap geschrapt en worden bestaande kozijnen hergebruikt.

1.5 Barneveld groeit en het is niet eenvoudig om in te schatten in nieuwe wijken welke school precies het meest gaat groeien.

In de vernieuwing van het masterplan onderwijshuisvesting in 2022 wordt bekeken hoe het mogelijk is om al dan niet tijdelijke overlooplocaties in nieuwe wijken te realiseren.

5. Alternatieve scenario's

Bij de uitwerking van de plannen zijn de uitgangspunten steeds getoetst en zijn alternatieven gezocht.

Om binnen het reeds vastgestelde krediet te blijven lijkt er maar één alternatief mogelijk. Dat is het noodgebouw op precies dezelfde locatie vervangen door een soortgelijk gebouw. Maar verbetering van de posities van de scholen en het optimaliseren van het functioneel gebruik in het bestaande gebouw is dan niet mogelijk.

6. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie):

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Wanneer de raad besluit het extra krediet toe te kennen wordt gestart met de aanbestedingsprocedure zodat er zo snel mogelijk gestart kan worden.

De bouw is voorzien in 2022.

Communicatie

Gedurende het hele traject blijven de scholen in een projectgroep aangehaakt.

Evaluatie/controle:

Doorlopend op kosten en kwaliteit.

7. Financiële gevolgen

Het oorspronkelijk krediet voor deze scholen bedraagt € 2.090.143, inclusief de investering voor de kinderopvang. De schoolbesturen dragen gezamenlijk € 120.750 bij. Omdat dit bedoeld is voor de uitbreiding of vervanging die nu iedereen krijgt is dit in totaal voor 7 lokalen in plaats van voor 5. De bijdrage van de besturen ligt zo 40% hoger dan we in het masterplan vragen. Het totale beschikbare krediet komt daarmee op € 2.210.893 inclusief de BTW.

De laatste kostenraming door een extern bureau komt op een tekort van € 600.000.

Vanuit vrijvallende kredieten van eerdere investeringen voor onderwijshuisvesting kunnen we een kapitaallast dekken van 15.450 euro, waarmee we een investering kunnen doen van € 291.500.

Dan resteert nog een tekort van € 308.500, met een bijbehorende kapitaallast van € 16.351.

				2,80%	
nodig	600000	40	15000	16800	31800
aanwezig	291500	40	7288	8162	15450
totaal	308500	0	7713	8638	16351

Voor dit tekort vragen we extra krediet van € 308.500. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten ad €16.351 kunnen worden gedekt uit de structurele begrotingsruimte zoals blijkt uit de meerjarenraming 2022 – 2025 in de programmabegroting 2022.

8. Risico's

De bouwkosten zijn op dit moment als gevolg van de hoge energieprijzen in beweging. We hebben geprobeerd dit zo goed mogelijk in beeld te brengen. Ook is er nog een post onvoorzien opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J.J. Luteijn