

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 13 december 2021
Onderwerp: Samenwerkend Kindcentrum Berg

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Op 5 november 2019 heeft uw raad besloten een krediet van € 2.958.147,- (incl. BTW) aan kom Leren beschikbaar te stellen ten behoeve van de nieuwbouw van de openbare basisschool Berg. Tevens is een krediet van € 145.000,- beschikbaar gesteld voor de sloopkosten van de openbare basisschool Berg. In afwachting van de totstandkoming van en besluitvorming over de 'Ontwikkelvisie kern Berg' is de nieuwbouw openbare basisschool Berg opgeschort. Kom Leren heeft een aanvraag huisvesting onderwijs ingediend om het kredietbedrag te verhogen met de index van 2020 en 2021.

In de tussenliggende periode heeft er een nadere uitwerking plaatsgevonden van het huisvestingsvraagstuk. Zowel de basisschool, kinderopvang en bibliotheek zien grote meerwaarde in het realiseren van gezamenlijke huisvesting binnen het Samenwerkend Kindcentrum Berg (verder: SKC). U wordt verzocht een investeringskrediet beschikbaar te stellen om te komen tot nieuwbouw van een SKC Berg, waarin basisonderwijs, kinderopvang en bibliotheek worden gehuisvest en het krediet voor nieuwbouw en sloop van de openbare basisschool Berg te indexeren

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het gebouw van de openbare basisschool Berg is meer dan 40 jaar oud en is aan vervanging toe. In 2019 heeft uw raad, op grond van de verordening 'Voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Valkenburg aan de Geul' (verder: de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs), besloten een krediet beschikbaar te stellen voor nieuwbouw van de openbare basisschool Berg. Zowel kom Leren als MIK hebben aangegeven dat zij groot voorstander zijn van het realiseren van gezamenlijke huisvesting voor basisonderwijs en kinderopvang om de ontwikkelingskansen van kinderen te optimaliseren en een ononderbroken ontwikkelingslijn te borgen. Het aanhaken van de bibliotheek versterkt dit streven. Onderwijs, kinderopvang en bibliotheek wensen gehuisvest te worden in een nieuw te bouwen SKC Berg. Gelet op de algemene doelstelling om ook in de kern Berg een (her)ontwikkeling plaats te laten vinden, passend bij de behoeften van Berg voor de toekomst en dat deze voorgestane herontwikkeling kansen biedt om onderlinge verbindingen aan te brengen, heeft de gemeente verzocht de ontwikkeling van het SKC Berg onderdeel te laten zijn van de 'Ontwikkelvisie Berg'. De vertraging van de bouw van de school ten opzichte van de eerste planning, heeft als voordeel gehad, dat er een bredere basis is ontstaan voor een SKC in plaats van enkel de bouw van een school.

3. Relatie met bestaand beleid

Het gebouw van de openbare basisschool Berg is meer dan 40 jaar oud en aan het einde van de economische levensduur. Daarbij is het gebouw ruimtelijk, functioneel en technische verouderd en voldoet het niet meer aan de eisen die het hedendaags onderwijs er aan stelt. Op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs komt de school in aanmerking voor nieuwbouw of renovatie van het gebouw.

In het Integraal Huisvestingsplan basisonderwijs Valkenburg aan de Geul 2019 is als visie opgenomen dat de partijen rond het kind streven naar een kwalitatieve goede en veilige leerplek voor alle kinderen van 2-12 jaar waarbij partners systematisch samenwerken aan een stevig en duurzaam fundament om deze kinderen een gelijke kans te geven op een goede schoolloopbaan. Waarbij nauw wordt samengewerkt met aanbieders van opvang om een doorgaande lijn te bewerkstelligen. Deze visie is uitgewerkt in de notitie Samenwerkend Kindcentrum. De bibliotheek richt zich op iedereen maar toch in het bijzonder en sterk op de doelgroep jeugd. Dit is voor de bibliotheek de reden om te willen aansluiten bij het SKC. Basisonderwijs, kinderopvang en bibliotheek zien grote meerwaarde in gezamenlijke huisvesting.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Samenwerkend Kindcentrum Berg

Het voornemen was solitaire nieuwbouw te realiseren voor de openbare basisschool Berg. De kinderopvang en bibliotheek zouden dan gebruik blijven maken van de huidige naastgelegen huisvesting in het Welzijnscentrum, gelegen aan de Valkenburgerstraat. In afwijking hiervan wordt nu voorgesteld om onderwijs, kinderopvang en bibliotheek te huisvesten in het SKC Berg. De totale bouwkosten voor het SKC zijn geraamd op € 5.057.605,00 (incl. BTW).

Onderwijs

Het temporiseren van de nieuwbouw van de openbare basisschool Berg ten gevolge van opnemen van de nieuwbouw in de Ontwikkelvisie Berg en het tot stand brengen van een SKC heeft consequenties voor het budget. Het realiseren van de nieuwbouw, solitaire school of SKC, binnen het in 2019 beschikbaar gestelde krediet is niet (langer) realistisch. Er is de laatste jaren landelijk veel discussie over de hoogte van de normvergoeding mede in relatie tot de steeds hogere eisen die gesteld worden aan het binnenklimaat en duurzaamheid. De normvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. Gelet op het uitstel van de nieuwbouw wordt geadviseerd het kredietbedrag te verhogen met de index voor 2020 (6,08%) en 2021 (6,38% plus een extra verhoging van 9.6% in verband met de nieuwe bouwbesluit eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Ook het krediet voor de sloopkosten van het gebouw zal verhoogd dienen te worden met de index voor 2020 en 2021. Dit betekent dat het kredietbedrag voor de nieuwbouw openbare basisschool Berg wordt verhoogd van € 2.958.147,= (incl. BTW) naar € 3.658.678,= (incl. BTW). Het krediet voor de sloopkosten van het gebouw wordt verhoogd van € 145.000,= (incl. BTW) naar € 163.629,= (incl. BTW).

Het aandeel voor de basisschool aan de bouwkosten van het SKC is € 3.526.022,87 (incl. BTW) voor een oppervlakte van 1422 m². Dit bedrag is lager dan het kredietbedrag na indexering, omdat de kosten per m² lager worden naarmate het bouwvolume groter wordt.

Het krediet voor de nieuwbouw school is gebaseerd op de (geïndexeerde) normbedragen. De realisatie van het SKC is een aanbestedingsplichtige opdracht. De opdracht tot realisatie zal in de markt worden gezet. Pas na aanbesteding en uiteindelijke realisatie zullen de daadwerkelijke kosten voor de nieuwbouw inzichtelijk zijn. Mocht het kredietbedrag, ook na eventuele bezuinigingen, niet toereikend blijken te zijn dan zal kom Leren een gemotiveerd verzoek om aanvullend krediet indienen.

Kinderopvang

De geraamde bouwkosten voor het deel kinderopvang bedragen € 1.128.228,13 (incl. BTW) voor een oppervlakte van 455 m². MIK heeft aangegeven dat zij voor het gebruik van de ruimte(s) een huurovereenkomst wenst aan te gaan. Investerings- en exploitatiekosten, waaronder bijvoorbeeld ook de kosten voor sloop en bouwrijp maken worden gefinancierd vanuit de huurinkomsten. De huurprijs wordt vastgesteld conform de uitgangspunten zoals opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs 2019 evenals de gedragsregels Wet Markt en Overheid. Mochten de bouwkosten na aanbesteding hoger uitvallen, dan wordt dit eveneens doorberekend in de huurprijs.

Bibliotheek

De geraamde bouwkosten voor het deel bibliotheek bedragen € 403.354,= (incl. BTW) voor een oppervlakte van 182 m². Het bedrag per m² is voor de bibliotheek lager dan voor de andere partners, omdat er minder voorzieningen (zoals buitenspeelruimte) voor de bibliotheek noodzakelijk zijn. De investerings- en exploitatiekosten, inclusief aandeel in de kosten voor sloop- en bouwrijp maken, worden gedekt uit het budget bibliotheekwerk. Mochten de bouwkosten na aanbesteding hoger uitvallen, dan wordt deze meerkosten eveneens ten laste van het budget bibliotheekwerk gebracht.

Structuur en beoogde samenwerking

Vorenbedoelde structuur, waarbij de realisatie afhankelijk is van het aanhaken van de verschillende partners, is slechts mogelijk als deze partners zich ook voor lange tijd committeren aan deze constructie. Niet enkel wat betreft de visie, maar ook wat betreft de financiering en dekkingswijze(n) van het investeringsbedrag voor de nieuwbouw.

Kom Leren, MIK en bibliotheek en gemeente gaan een langjarige samenwerking aan, welke wordt vastgelegd in een overeenkomst waarin de afspraken worden gemaakt over de wederzijdse rechten en plichten, de duur van de samenwerking, de eigendomsverhoudingen, de financiering van de nieuwbouw, het beheer en onderhoud, de huurconstructies en verdere afspraken die de samenwerking ten goede komen. Kom Leren zal een huurovereenkomst afsluiten met MIK en de bibliotheek, daarin wordt o.a. vastgelegd welke financiële bijdrage MIK en de bibliotheek dienen te leveren voor beheer en onderhoud van het gebouw. Tevens wordt daarin vastgelegd welk bedrag aan kapitaallasten en andere kosten, zoals OZB en verzekering opstal, MIK en de bibliotheek dienen te voldoen. Dit bedrag wordt door Kom Leren afgedragen aan de gemeente.

Wij zijn voorstander van het aangaan van een langdurig huurcontract ter beperking van het risico van het niet kunnen verhalen van de investeringskosten. Normaliter is het gebruikelijk dat het schoolbestuur juridisch eigenaar wordt van het schoolgebouw en zorg draagt voor het beheer en onderhoud van het gebouw. De gemeente blijft economisch eigenaar van het gebouw. Indien het gebouw (en ondergrond) niet langer noodzakelijk zijn voor het geven van onderhoud is wettelijk bepaald dat een schoolbestuur gebouw en ondergrond om niet aan de gemeente dient over te dragen.

Kom Leren heeft kenbaar gemaakt dat zij bereid zijn eigenaar te worden van het SKC en, in het verlengde hiervan, zorg te dragen voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Het voordeel hiervan is dat er geen vereniging van eigenaren opgericht hoeft te worden en de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud bij een partij ligt.

Locatie SKC

Bij de totstandkoming van de 'Ontwikkelvisie Berg' is, op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden, geoordeeld dat de voorkeur uitgaat naar de realisatie van een nieuw en compact hart voor de kern Berg bij/rondom de huidige locatie van de basisschool. Besluitvorming over de 'Ontwikkelvisie Berg' is aan de gemeenteraad en wordt, gelijk onderhavig voorstel, verwacht in december 2021.

Binnen de voorgestane ontwikkel wordt de nieuwbouw van het SKC voorzien ter plaatse van het huidige Welzijnscentrum. Het Welzijnscentrum, inclusief ondergrond, is eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente verhuurd aan de verschillende instellingen, waaronder de partners MIK en bibliotheek, welke deel zullen nemen in het SKC. Met de overige huurders worden gesprekken gevoerd over toekomstige huurmogelijkheden in geval dit door de voorgestane ontwikkeling niet langer tot de mogelijkheden behoort.

De beoogde realisatie van het SKC ter plaatse van het huidige welzijnscentrum betekent dat het welzijnscentrum moet wijken. De kosten voor sloop en bouwrijp maken onderdeel uit van de investerings- en exploitatiekosten en worden als zodanig terugverdiend uit huuropbrengsten. Voor de hoogte van de doorrekening moet verder gekeken worden naar de totale gebiedsontwikkeling en mogelijke grondexploitatie ten gevolge van de verplaatsing van de school en de nieuwbouw SKC. Hiervoor wordt verwezen naar de besluitvorming rondom de 'ontwikkelvisie Berg'.

5. Samenwerking

De afdelingen Fysieke en Economische Ontwikkeling en Financiën zijn akkoord met het gestelde in deze nota.

6. Aanbestedingen

Kom Leren zal optreden als bouwheer voor de nieuwbouw van het SKC Berg.

7. Duurzaamheid

De nieuwbouw zal in ieder geval dienen te voldoen BENG (bijna energie neutraal)-eisen en de eisen die gesteld worden in het kader van Frisse Scholen.

8. Financiën

De geraamde bouwkosten voor het SKC kunnen als volgt gespecificeerd worden:

| Partner | Kostenraming (incl. BTW) | Oppervlakte in m ² |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|
| Onderwijs | € 3.526.022,87 * | 1.422 |
| Kinderopvang | € 1.128.228,13 | 455 |
| Bibliotheek | € 403.354,00 | 182 |
| Totaal | € 5.057.605,00 | 2.059 |

*Bedrag betreft de voorlopige raming en valt lager uit dan het beschikbare krediet op basis van de normbedragen. Voorsnog voorstel om normbedragen aan te houden in krediet gezien onzekerheden ten aanzien van uitkomst aanbesteding in huidige marktomstandigheden.

De kosten voor het aandeel onderwijs worden gedekt binnen de beschikbare budgetten voor onderwijshuisvesting.

De kosten voor het aandeel kinderopvang worden doorberekend in de huurprijs die MIK gaat betalen in lijn met het Integraal Huisvestingsplan 2019 evenals de gedragsregels Wet Markt en Overheid.

De kosten voor het aandeel bibliotheek worden gedekt uit het budget bibliotheekwerk.

9. Communicatie

nvt

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u:

- I. In te stemmen met de aanvraag van kom Leren voor indexering van het krediet voor nieuwbouw van openbare basisschool Berg en het beschikbare krediet te verhogen naar € 3.658.678,= (incl. BTW).
- II. Het beschikbaar gestelde krediet voor de sloopkosten van het bestaande gebouw te verhogen naar € 163.629,= (incl. BTW).
- III. Deze kosten te dekken binnen de beschikbare budgetten voor onderwijshuisvesting.
- IV. In te stemmen met het realiseren van een Samenwerkend Kindcentrum Berg waarin openbare basisschool Berg, kinderopvang en bibliotheek worden gehuisvest.
- V. Onder voorwaarde dat de langjarige samenwerking tussen gemeente, kom Leren, MIK en de bibliotheek wordt vervat in een samenwerkingsovereenkomst, inclusief financiële paragraaf een investeringsbedrag van in totaal € 1.531.582,= (incl. BTW) ter beschikking te stellen voor het realiseren van een kinderopvang voorziening en een bibliotheek in het gebouw van het Samenwerkend Kindcentrum Berg.
- VI. De investeringskosten ten behoeve van de huisvesting voor kinderopvang te financieren vanuit de te ontvangen huurinkomsten te betalen door MIK.
- VII. De investeringskosten ten behoeve van de huisvesting van de bibliotheek te financieren uit het budget bibliotheekwerk.

11. Bijlagen

1. Brief kom Leren d.d. 11 februari 2020 inzake verzoek tot indexering beschikbaar gesteld budget nieuwbouw openbare basisschool Berg

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 2 november 2021;

Gehoord de raadsadviescommissie Sociaal Domein de dato 22 november 2021.

B e s l u i t :

- In te stemmen met de aanvraag van kom Leren voor indexering van het krediet voor nieuwbouw van openbare basisschool Berg en het beschikbare krediet te verhogen naar € 3.658.678,= (incl. BTW).
- Het beschikbaar gestelde krediet voor de sloopkosten van het bestaande gebouw te verhogen naar € 163.629,= (incl. BTW).
- Deze kosten te dekken binnen de beschikbare budgetten voor onderwijshuisvesting.
- In te stemmen met het realiseren van een Samenwerkend Kindcentrum Berg waarin openbare basisschool Berg, kinderopvang en bibliotheek worden gehuisvest.
- Onder voorwaarde dat de langjarige samenwerking tussen gemeente, kom Leren, MIK en de bibliotheek wordt vervat in een samenwerkingsovereenkomst, inclusief financiële paragraaf een investeringsbedrag van in totaal € 1.531.582,= (incl. BTW) ter beschikking te stellen voor het realiseren van een kinderopvang voorziening en een bibliotheek in het gebouw van het Samenwerkend Kindcentrum Berg.
- De investeringskosten ten behoeve van de huisvesting voor kinderopvang te financieren vanuit de te ontvangen huurinkomsten te betalen door MIK .
- De investeringskosten ten behoeve van de huisvesting van de bibliotheek te financieren uit het subsidie bibliotheekwerk.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 13 december 2021

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter