

Raadsvergadering d.d. 12 oktober 2017

Agendapuntnr.: 11

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling krediet tot uitbreiding Commanderij College

Beslispunten

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met:

- het beschikbaar stellen van een krediet, groot € 2.530.000,- inclusief BTW voor de bouw van 6 schoolwoningen in Beek en Donk inclusief de bij de bouw mee te nemen inrichtingsonderdelen en de inrichting van de omgeving.

Samenvatting

Een duurzame oplossing voor de ruimtebehoefte van het Commanderij College Laarbeek is door de samenwerkende partijen gevonden in de vorm van 6 schoolwoningen aan Kerkakkers in Beek en Donk. In de intentieovereenkomst d.d. 19 april 2017 tussen het Commanderij College en de gemeente ligt de ambitie vast om de schoolwoningen zo snel als mogelijk te realiseren en deze zo dicht als mogelijk op de streefdatum van 1 augustus 2018 in gebruik te nemen.

Het voorbereidingstraject voor de bouw is binnen een uiterst strakke planning opgezet. Om de streefdatum te halen zijn de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp en de realisatie door de aannemer in een Design & Build-opdracht aanbesteed. Architect Niels Peters van Bonnemayer Architecten, die het Voorlopig Ontwerp heeft opgesteld, zal ook belast zijn met het maken van het Definitief Ontwerp. De Design & Build-opdracht wordt gegund aan de aannemer die via de onderhandse aanbesteding het beste scoort op kwaliteit binnen het door de gemeente gestelde maximale bouwbudget.

Aanleiding

In de vorm van te bouwen schoolwoningen hebben de gemeente en het Commanderij College een zo duurzaam mogelijke oplossing gevonden voor het ruimtegebrek, dat is ontstaan door de stijging van het aantal leerlingen (van 400 naar 560 leerlingen). In uw vergadering van 20 april 2017 hebt u een voorbereidingskrediet van € 100.000,- ter beschikking gesteld voor de initiatieffase van de te ontwikkelen schoolwoningen. Dit voorbereidingskrediet is benut door het aanstellen van een onafhankelijk procesbegeleider, die op een projectmatige manier het ontwikkeltraject heeft vorm gegeven. Verder zijn ten laste van dit krediet opdrachten verstrekt aan de architect, de constructeur, de installatie-adviseur en meerdere technische bedrijven voor het onderzoek van de bouwgrond.

In de Kadernota 2018, bij raadsbesluit van 6 juli 2017, heeft u een indicatief bedrag van € 2.000.000,- opgenomen voor een lange termijnoplossing.

De bouwlocatie bevindt zich aan Kerkakkers, schuin tegenover het Commanderij College. Door het ter beschikking stellen van het bouwterrein en de bouw van de schoolwoningen, voldoet de gemeente aan haar wettelijke plicht te voorzien in een passende huisvestingsmogelijkheid. Het aantal leerlingen, dat bij het begin van het schooljaar 2017-2018 is ingeschreven, bedraagt 574 (de prognose begin 2017 bedroeg 560 leerlingen).

De initiatieffase eindigt bij de Design & Build-opdracht aan de aannemer. Met de 4 geselecteerde aannemers is individueel een marktconsultatie gedaan, om bevestigd te krijgen, dat onder de huidige aantrekkende markt, voldoende tijd is om het gebouw te realiseren vóór de streefdatum van 1 augustus 2018.

De onderhandse aanbesteding is op 31 augustus 2017 gestart en zal bij voorspoedig verloop op 13 oktober 2017 eindigen met de opdracht aan de aannemer. Geselecteerd wordt die aannemer, die het beste op kwaliteit scoort binnen het opgelegde maximale bouwbudget. De aanpassingen in de omgeving worden in een afzonderlijke opdracht aanbesteed, zodra de ontwerptekening hiervoor is opgesteld.

Beoogd effect en/of resultaat

Met het bouwbudget worden 6 schoolwoningen aan Kerkakkers gebouwd en de noodzakelijke inrichting van de omgeving gerealiseerd.

Argumenten

De bouw van schoolwoningen is een semipermanente huisvesting voor het Commanderij college. Na beeindiging van het schoolgebruik volgt transformatie naar courante woningen, eventueel gefaseerd. De keuze voor de schoolwoningen heeft uw raad op 20 april 2017 gemaakt, op basis van meerdere overwegingen, onder andere duurzaamheidsaspecten, toekomstbestendigheid en flexibiliteit van de oplossing, het bestemmingsplankader en het rendement van de investering. In de Kadernota 2018 heeft u op 6 juli 2017 besloten om een indicatief bedrag van € 2.000.000,- opgenomen voor deze lange termijnoplossing.

Het Commanderij College en de gemeente hebben gezamenlijk een Programma van Eisen opgesteld, de architect heeft hieraan vorm gegeven binnen de kaders van het programma en het bestemmingsplan "voorzieningencluster Beek". Het Voorlopig Ontwerp stemt tot tevredenheid bij alle partijen. Het levert een bruikbare school op en voorziet voor de toekomst in courante woningen met een flexibele indeling. Op basis van dit concept Voorlopig Ontwerp is een budgetraming opgesteld. Voor de voorzieningen in de directe omgeving is een raming op basis van aan te brengen vierkante meters verharding opgesteld.

Nu inzichtelijk is, welke investeringen zijn gemoeid met de realisatie, vragen wij uw raad om een bouwbudget van € 2.530.000,-- inclusief BTW.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

De raming, die is opgesteld ter onderbouwing van de kredietaanvraag, is niet openbaar. De raming ligt op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage. Leidend bij de kredietaanvraag zijn gerealiseerde referentieprojecten geweest. Er is een zeker risico van budgetoverschrijding, omdat de markt een overvloed aan bouwprojecten kent en de aannemersprijzen aanzienlijk zijn gestegen.

De investeringskosten bij schoolwoningen kunnen niet worden bepaald volgens de vergoedingen van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs 2016 gemeente Laarbeek. Het is geen strakke vorm schoolgebouw, maar het casco van woningen, aangevuld met leerpleinen en ondersteunende ruimten. Bij de realisatie moet rekening worden gehouden met de installatie bij schoolgebruik, maar moeten ook de installatietechnische aansluitingen worden gemaakt, die in toekomst bij het gebruik als woning nodig zijn. De materiaalkeuze van de gevels is mede gericht op de woonfunctie.

In de raming is een post meegenomen voor de inrichtingswerkzaamheden van de omgeving. Extra aandacht wordt daarbij geschonken aan veiligheid. De meest veilige ontsluiting van het bouwterrein vergt een tijdelijke bouwontsluiting vanuit de Muzenlaan. In het middenterrein van het bouwveld, leggen we een parkeerterrein inclusief openbare verlichting aan.

Op basis van de demarcatielijst, zullen enkele inrichtingsonderdelen door de aannemer tijdens de bouw worden meegenomen, bijvoorbeeld de vloerafwerking. Dit betekent, dat voor deze posten een post is opgenomen, waarvan de uitgaven ten laste van het inrichtingsbudget van de school komen. De investeringskosten brengen we ten laste van de Algemene Reserve.

Vervolgstappen

Nadat het krediet beschikbaar is gesteld, kan, bij een goed verlopend aanbestedingsproces, het werk op 13 oktober 2017 worden gegund en vervolgens door de aannemer in samenwerking met de voorgeschreven architect worden uitgevoerd.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Meegezonden zijn:

- Het voorlopig ontwerp d.d. 30 augustus 2017 van Bonnemayers Architecten.
- De inrichting van het bouwterrein met tijdelijke ontsluiting aan de Muzenlaan.

Voor u liggen vertrouwelijk ter inzage:

- de raming van het bouwbudget met een post voor de tijdens de bouw uit te voeren inrichtingsonderdelen, en een raming voor de inrichting van de omgeving.

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 5 september 2017

De raad wordt voorgesteld om het benodigde krediet van € 2.530.000,- inclusief BTW beschikbaar te stellen voor de bouw van de schoolwoningen met de tijdens de bouw mee te nemen inrichtingsonderdelen en de inrichting van de omgeving.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.M. Meertens



F.L.J. van der Meijden