

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 16 december 2025
Voorstel: 2025-099

Zaaknummer: 1894/2025/3216162
Documentnummer: 1894/2025/3216242
Datum collegebesluit: 6 november 2025

Onderwerp

Aanvullend realisatiekrediet voor de totale huisvesting van het Buurtcollege Maas en Peel

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel

- 1 Een aanvullend realisatiekrediet beschikbaar te stellen van € 426.000 inclusief BTW om de overschrijding op tijdelijke huisvesting voor het Buurtcollege Maas en Peel te dekken.
- 2 Een aanvullend realisatiekrediet beschikbaar te stellen van € 3.000.000 inclusief BTW voor de realisatie van permanente huisvesting voor het Buurtcollege Maas en Peel.
- 3 Een aanvullend realisatiekrediet beschikbaar te stellen van € 449.000 inclusief BTW voor de aanschaf van accupakketten vanwege netcongestie.
- 4 De exploitatielasten voor de tijdelijke huisvesting voor de periode 2025 en 2026 op te nemen in de begroting en te dekken uit de Algemene reserve.
- 5 De permanente huisvesting af te schrijven in 40 jaren in plaats van 25 jaren. Hierdoor dalen de kapitaallasten van € 632.000 naar € 562.000.

Inleiding

De gemeente Peel en Maas heeft de wettelijke zorgtaak op het gebied van passende onderwijshuisvesting. Sinds de start van het Buurtcollege Agora Maas en Peel (*verder "Buurtcollege"*) in 2021 is de huisvestingsopgave complex. In een kort tijdsbestek is er toegewerkt naar een definitieve huisvesting en in de tussentijd is er in een kort tijdsbestek toegewerkt naar tijdelijke huisvesting. De beperkte tijd, plus de huidige uitdagingen in de bouwsector en energievoorziening, maken het een complexe opgave.

Er zijn diverse ontwikkelingen op het gebied van programma en prognoses (onderwijsinhoudelijk), planning en fasering, netcongestie en marktwerking. Met dit voorstel kan voor het Buurtcollege gesproken worden over permanente huisvesting voor 40 jaar in plaats van semipermanent voor 25 jaar zoals eerder besloten door de gemeenteraad (24 september 2024). Na aanbesteding is de definitieve balans opgemaakt voor een toekomstbestendige school. Het ontwerp van het gebouw is kwalitatief hoger dan gedacht en de investering is over een langere termijn te verantwoorden waarmee de kapitaallasten dalen.

Tijdelijke huisvesting

De gemeenteraad heeft op 24 september 2024 besloten krediet te verstrekken van € 1.580.000 voor realisatie van de tijdelijke huisvesting. Het college van B&W heeft op 28 oktober 2024 besloten om definitief ruimte voor de tijdelijke huisvesting beschikbaar te stellen aan de Raadhuisstraat in Panningen. De aanbesteding voor de tijdelijke huisvesting heeft niet geleid tot een passende aanbieding. In totaal is een overschrijding van € 426.000 incl. BTW op het eerder verstrekte krediet. Deze overschrijding is door een drietal onderdelen te onderscheiden, namelijk;

- € 126.000 kosten rondom de keuze van de locatie tijdelijke huisvesting
- € 125.000 tegenvallende aanbesteding / marktwerking
- € 175.000 langere huur tijdelijke huisvesting voor het Buurtcollege

Permanente huisvesting

De gemeenteraad heeft eerder op 19 maart 2024 positief besloten over de uitgangspunten voor permanente huisvesting van het Buurtcollege. Hierin zijn onder andere opgenomen de leerlingenprognose, ruimtebehoefte, inpassing Bouwens en flexibele huisvesting voor de komende 25 jaar.

In de herijkte kaderstelling programma 3.2 is opgenomen dat inpassing van de onderwijsvisie voorop staat waarbij waar nodig bovenwettelijke ambities gestimuleerd en gefaciliteerd kunnen worden met maatwerk. Het Buurtcollege heeft een definitief programma van eisen opgesteld waarin de onderwijsvisie voor de lange termijn leidend is. Dit programma resulteert in een boven normatieve ruimtebehoefte van circa 700m². Daarnaast is gebleken dat er circa 500m² BVO minder in het Bouwens gevonden kan worden wat resulteert in een totale ruimtebehoefte van circa 1.200m² BVO extra.

De gemeenteraad heeft op 24 september 2024 besloten krediet te verstrekken van € 13.050.000 voor realisatie van de definitieve huisvesting. De aanbesteding voor een Design & Build partij is doorlopen, De Groot Vroomshoop (*verderop DGV*) is geselecteerd en hiermee is er prijszekerheid voor de realisatie. De totale investering vraagt een budget van € 16.550.000 incl. BTW. LVO is bereid een bedrag bij dragen van € 500.000 voor de realisatie van het aangeboden, kwalitatief hoge plan. Dit maakt dat er voor de totale investering van het gebouw en terrein een aanvullend bedrag nodig is van € 3.000.000 incl. BTW.

Beoogd effect

Huisvesting van het Buurtcollege realiseren voor de komende 40 jaar.

Argumenten

- 1.1 *De besluitvorming over locatie tijdelijke huisvesting was complex*
Er zijn diverse scenario's verkend voor de tijdelijke huisvesting van Buurtcollege. Door onzekerheid over meerdere mogelijke scenario's en locaties, krappe tijdspad en de leerlingengroei zijn er meer kosten gemaakt dan begroot. Te denken aan bouwmanagement, voorbereidingskosten, advieskosten en onderzoeken. De kosten die niet toe te kennen zijn aan het definitieve scenario en locatie (Raadhuisstraat) zijn apart inzichtelijk gemaakt.
- 1.2 *De aanbesteding voor de tijdelijke huisvesting heeft geresulteerd in één partij*
In het aanbestedingsproces hebben er drie van de vier gegadigde aannemers zich teruggetrokken. Eén aannemer heeft een offerte uitgebracht om de opdracht tijdig en compleet te realiseren. De afgegeven prijs viel circa € 550.000 hoger uit dan begroot, met name op eenmalige kosten (grondwerk, transport, montage). In overleg met het Buurtcollege zijn een aantal bezuinigingen doorgevoerd op het gebied van programma van eisen en bijkomende kosten. Na verrekening van de post onvoorzien blijft een overschrijding van € 122.000 incl. BTW over.
- 1.3 *De tijdelijke huisvesting van het Buurtcollege is langer nodig dan verwacht*
In het raadvorstel van september '24 is uitgegaan van een huurperiode van 1 jaar (tot en met aug 2026). Verwacht wordt dat de permanente huisvesting medio december 2026 gereed is. Dit vraagt naar verwachting € 175.000 extra huur voor de verlenging. Dit heeft een aantal oorzaken:
 - Langere bouwtijd i.v.m. het grotere bouwprogramma;
 - Aanbestedingsprocedure Design & Build heeft meer tijd gevraagd.
- 1.4 *Investering voor meerdere doeleinden gebruiken*
Gezien de hoge eenmalig investeringskosten heeft het maken van een combinatie de voorkeur. Voor de ver-/nieuwbouw van KC de Kemp in Egchel is de tijdelijke huisvesting van het Buurtcollege geschikt om gedurende de verbouwing van haar bestaande basisschool in gebruik te nemen. Hiermee worden de eenmalige kosten die gepaard gaan met tijdelijke huisvesting efficiënt ingezet en zijn maar eenmaal nodig.

- 2.1 *Het Buurtcollege heeft een boven normatief Programma van Eisen (PvE)*
Er ligt onder andere een wettelijke taak om inclusief onderwijs mogelijk te maken. Leerlingen met een extra ondersteuningsbehoefte zoals speciaal onderwijs; hoogbegaafdheid en/of hoog sensitief moeten van onderwijs worden voorzien. Ook werkt het Agora onderwijs met ruimere 'units' en haalt daar waar het kan de samenleving naar binnen. In de uitwerking van het PvE is met de huidige inzichten voor 488 leerlingen 4.552 m² BVO benodigd als een zelfstandige opererende entiteit (bijlage 1). De ruimtebehoefte van het huidige nieuwbouw ontwerp (minus inpassing Bouwens, en na optimalisatie) bedraagt 3.779m² (bijlage 2).

In het Raadsvoorstel van december 2023 en september 2024 is de ruimtebehoefte gehouden aan de normoppervlaktes van de VNG Modelverordening (3.810m² BVO). De focus in deze periode is met name geweest op het tijdig vinden van huisvesting op de korte termijn (tijdelijk 3 tot 4 jaar). Na het positief besluit over de aanpak september 2024 is de planvorming in een versnelling gekomen om circa 4.0 miljoen te besparen op tijdelijke huisvesting. Hierdoor is Buurtcollege gevraagd om niet voor 3 á 4 jaar tijdelijke huisvesting een programma op te stellen, maar voor huisvesting voor minimaal 25 jaar (nu permanent 40 jaar). Met het definitieve besluit over de huisvesting dat genomen is in september 2024 is de verdieping gemaakt in het PvE voor de lange termijn.

- 2.2 *Inpassing Bouwens 30% blijkt niet volledig haalbaar*
Het Buurtcollege en het Bouwens werken al een aantal jaren inhoudelijk samen aan goed voortgezet onderwijs. Het gebruik maken van elkaars ruimtes en faciliteiten is een logisch vervolg. Roosteranalyse wijst uit dat inpassing in het Bouwens complexer is dan aanvankelijk verwacht en niet alleen haalbaar is door middel van slim roosteren. Inpassing van de gevraagde 1.134m² kan met;
- Verbouw van 4 theorielokalen tot open leerplein
 - Verbouw van 2 andersoortige lokalen/ruimtes naar theorielokaal (College Zaal (C026) en het open werkgebied van BouwensXplore (C227)
 - Efficiënter roosteren van de theorielokalen naar een gemiddelde bezetting van 35 lesuren per week i.p.v. de huidige 31 lesuren per week

Dit geeft verschraving van het onderwijsaanbod, investeringen in het Bouwens en gevolgen voor meer tussenuren, personele uitdagingen en (te) lange lesdagen. Zowel het Buurtcollege als het Bouwens heeft zich ingespannen om tot inpassing te komen, maar niet ten koste van zorgvuldig ontwikkelde onderwijskundige uitgangspunten (Bijlage 3).

In het programma van het Buurtcollege is circa 650m² BVO gevonden aan ruimte die het Bouwens kan bieden op basis van de versnippering van leegstand door het gehele gebouw. Dit is mogelijk zonder fysiek aanpassingen en richt zich op medegebruik van ruimtes zoals praktijklokalen (techniek, keuken, muziek), kantoor en overige ruimtes (Open Leercentrum).

- 2.3 *Invulling geven aan programma 3.2 Onderwijshuisvesting uit de Kaderstelling*
Als gemeente Peel en Maas geven we invulling aan de wettelijke taak en aanvullende ambities om passende onderwijshuisvesting te realiseren. Inpassing van het onderwijsconcept staat voorop waarbij bovenwettelijke ambities worden gestimuleerd en gefinancierd met maatwerk. Het definitieve programma voor het Buurtcollege laat een bovenwettelijke ambitie zien en sluit aan bij hetgeen in de Kaderstelling is opgenomen.
- 2.4 *Schoolbestuur wilt bijdragen aan de opgave*
Stichting LVO onderkent de complexiteit rondom de huisvesting van het Buurtcollege en de vraag naar extra middelen om het Agoriaans onderwijs te kunnen huisvesten in de huidige planvorming. Om tegemoet te komen in de vraag naar extra middelen wil LVO bijdragen aan de opgave met een bedrag van € 500.000 incl. BTW. In tegenstelling tot schoolbesturen uit het primair onderwijs is het binnen het voortgezet onderwijs mogelijk om bij te dragen in huisvesting.

- 3.1 *Netcongestie speelt opnieuw een negatieve rol*
Het maximaal te verkrijgen vermogen is te weinig, dit geldt voor zowel de tijdelijke- als permanente huisvesting. Het toepassen van een accupakket is een duurzame oplossing om met netcongestie om te gaan en het missend vermogen te vullen. Dit vraagt een extra investering van € 162.500 incl. BTW voor de tijdelijke huisvesting en € 286.500 incl. BTW voor de permanente huisvesting. Met het accupakket dat is ingezet bij de tijdelijke huisvesting van het Buurtcollege kan ook de tijdelijke huisvesting van KC de Kemp worden voorzien. Het accupakket is voldoende groot om daarna te plaatsen bij de nieuw te realiseren sporthal in Maasbree.
- 4.1 *Middelen worden gedekt uit de algemene reserve*
De oorspronkelijke tijdelijke huisvestingslasten zijn gedekt uit de Algemene reserve. Vandaar het voorstel om ook de extra incidentele tijdelijke huisvestingslasten van € 426.000 die betrekken hebben op de jaren 2025 en 2026 te dekken uit de Algemene reserve.
- 5.1 *Niet semipermanent voor 25 jaar, maar permanent voor 40 jaar*
Eerder is besloten over huisvesting voor 25 jaar. De bouwmethode (snellere realisatie) en toekomstige aanpasbaarheid (leerlingenprognoses) zijn belangrijk geweest in de aanbesteding. DGV heeft haar ontwerp gepresenteerd en de bijbehorende aanbieding gedaan. Het gebouw laat een dusdanig hoge kwaliteit en toekomstbestendigheid zien dat de beoogde levensduur van het gebouw voor 25 jaar geen recht meer doet. De kwaliteit is hoger dan verwacht op uitstraling, materiaalgebruik, duurzaamheid, circulariteit en inpassing in het Piuspark. Dit vraagt van Stichting LVO om 40 jaar lang de exploitatie, onderhoud en instandhouding van het gebouw te hebben. Bijlage 4 geeft de ontwerpvisie en impressies van het gebouw weer, bijlage 5 de plattegronden.
- 5.2 *Door daling van de kapitaallasten kan er meer gestort worden in de Algemene reserve.*
In het oorspronkelijk beschikbaar gestelde krediet van het raadsbesluit op 24 september 2024 werden de kapitaallasten gedekt door een mindere storting in de Algemene reserve. Met dit voorstel wordt de afschrijvingstermijn 40 jaar in plaats van 25 jaar en zijn de kapitaallasten lager waardoor er meer gestort wordt in de Algemene reserve.

Kanttekeningen

- 2.1 *Houdbaarheid leerlingenprognoses*
Als blijkt dat de leerlingenaantallen achterblijven op prognose kan ervoor gekozen worden om van bepaalde ruimtes de onderwijscapaciteit te onttrekken en voor andere doeleinden in te zetten.

Alternatieven

- 2.1 *Totale huisvesting in één keer realiseren*
De groei van het Buurtcollege neemt ieder jaar toe. Om deze reden is in de aanbesteding meegegeven om een gefaseerde aanpak aan te bieden (bouwdeel A voor circa 360-370 leerlingen, bouwdeel B voor circa 120-130 leerlingen). Het is gebleken dat, in afwijking van de eerdere inschatting, het faseren van het gebouw complexer en duurder is dan het in één keer realiseren van het totaal. Fasering van bouwdeel A en B zitten kort op elkaar kijkend naar de leerlingen prognose. Daarnaast voorkomt in één keer uitvoeren een tweede keer overlast voor de omgeving en het onderwijs en is de besparing op het totaal ruim € 500.000 (bouwkosten) en vraagt het maar eenmaal ambtelijke capaciteit in het proces en in de uitvoering.
- 2.2 *Huisvesting uitvoeren conform huidig raadsbesluit*
Met het reeds verkregen budget kan niet het gehele programma worden gerealiseerd en faciliteert niet het volledig Agoriaans onderwijs. In dat geval wordt er geen gehoor gegeven aan de in de Kaderstelling opgenomen stimulering, facilitering en financiering van bovenwettelijke ambities. Een groot deel van het ontwerp dient aangepast te worden om het maximaal te bouwen gebouwoppervlak binnen het beschikbare krediet te houden wat vertraging in de realisatie met zich mee brengt.

Financiën

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn voor de tijdelijke huisvesting en de permanente huisvesting verschillend gezien de incidentele (tijdelijke) en structurele (permanente) aard.

Tijdelijke huisvesting

In de begroting zijn de volgende bedragen opgenomen en worden naar verwachting de volgende kosten gemaakt, zie onderstaande tabel;

	2024	2025	2026	totaal
Begroot	€ 185.000	€ 901.000	€ 494.000	€ 1.580.000
Besteed	€ 185.000	€ 1.096.000	€ -	€ 1.281.000
Te verwachten	€ -	€ 100.000	€ 625.000	€ 725.000
Resultaat	€ -	€ -295.000	€ -131.000	€ -426.000

Permanente huisvesting

Op basis van het eerdere raadsbesluit is er krediet beschikbaar van € 13.050.000 met bijbehorende kapitaallasten voor 25 jaar van € 632.000. Met het permanente karakter (afschrijven over 40 jaar) en het aanvullend budget vallen de totale kapitaallasten per jaar € 70.000 lager uit. Samen met de eerder verstrekte kredieten bedraagt het totaalkrediet € 16.050.000. De bijbehorende kapitaallasten voor 40 jaar bedraagt € 562.000 en worden vanaf 2028 in de begroting meegenomen.

De aanvullende middelen als gevolg van netcongestie betreft een technische installatie (accupakket). Deze hebben een afschrijftermijn van 15 jaar. Voor het benodigd aanvullend krediet van € 449.000 bedraagt de bijbehorende kapitaallasten voor 15 jaar € 35.000 en worden vanaf 2028 in de begroting meegenomen. Met de oplossing voor de netcongestie inbegrepen vallen de kapitaallasten € 35.000 lager uit.

	investering	termijn	kapitaallasten
Semipermanent	€ 13.050.000	25 jaar	€ 632.000
			€ 632.000
Permanent	€ 16.050.000	40 jaar	€ 562.000
Netcongestie	€ 449.000	15 jaar	€ 35.000
			€ 597.000

Vervolg

Bij een positief besluit van de gemeenteraad is het aanvullend krediet beschikbaar om invulling te geven aan de aanvullende ambities van het Buurtcollege op het gebied van onderwijshuisvesting. Hiermee is voor de toekomst huisvesting geborgd voor 488 tot 500 leerlingen tot en met 2065. Op verantwoordelijkheid van bouwheer LVO vindt de definitieve opdrachtverstrekking plaats voor de aanneemovereenkomst en kan DGV de realisatie van de volledige nieuwbouw voorzien.

Juridische afwegingen

Onderwijshuisvesting is een wettelijke taak van de gemeente, voor de exploitatie is het Schoolbestuur Stichting LVO verantwoordelijk. Het gaat dus in dit voorstel alleen om het realiseren van huisvesting.

Op grond van de Wet op het voortgezet onderwijs heeft het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand te houden school opdracht de voorziening in de huisvesting tot stand te brengen met de daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen middelen.

Communicatie

De communicatie rondom de nieuwbouw is tot op heden in samenwerking tussen Buurtcollege en gemeente opgepakt, zowel voor het Buurtcollege zelf als in de grotere omgeving (PiusPark, Panningen Zuid). Na positief besluit worden de betrokkenen geïnformeerd. Bouwheer LVO en DGV zijn gedurende het ontwerptraject al gestart met omgevingsmanagement om de buurt op de hoogte te brengen van de nieuwbouwplannen. Gemeente peel en Maas blijft nauw betrokken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Erik Nijssen

Bijlage(n):

1. Ruimteprogramma Buurtcollege zelfstandig
2. Ruimtestaat nieuwbouw
3. Oplegnotitie inpassing Bouwens
4. Ontwerpvisie en impressie
5. Plattegrond nieuwbouw

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

6. Stichtingskosten tijdelijke huisvesting
7. Stichtingskosten permanente huisvesting