

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 24 september 2024
Voorstel: 2024-093

Zaaknummer: 1894/2024/2991807
Documentnummer: 1894/2024/2991814
Datum collegebesluit: 19 augustus 2024

Onderwerp

Realisatiekrediet KC de Riet

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van bijlage 'Stichtingskostenoverzicht onderwijsgedeelte'

Voorstel

- 1 In te stemmen met een bijdrage van € 9.954.000 als aandeel van de gemeente in de stichtingskosten voor de realisatie van het kindcentrum de Riet.
- 2 In te stemmen met een financiering van € 470.000 voor het gedeelte stichtingskosten ten behoeve van de ontwikkelgroep partner.
- 3 In te stemmen met een investering van € 2.397.000 voor de ruimtelijke procedure, huidige boekwaarden, stichtingskosten buiten- en openbare ruimte en overige kosten.
- 4 Voor de nieuwbouw, ruimtelijke procedure, stichtingskosten buiten- en openbare ruimte en overige kosten van KC de Riet de jaarlijkse kapitaallasten á € 433.000 te dekken uit de begrotingspost "Aanvullende kapitaallasten majeure investeringen".
- 5 Voor de financiering van het gedeelte ontwikkelgroep partner de kapitaallasten á € 16.500 te dekken met de huuropbrengst á € 17.200.

Inleiding

Op 8 juni 2021 heeft de gemeenteraad het integraal huisvestingsplan 2021-2036 (hierna IHP) vastgesteld. Hierin is de realisatie van het Kindcentrum de Riet aan de Schoutenring in Panningen opgenomen. Dit voorstel voorziet in de kredietaanvraag voor realisatie waarbij Stichting Prisma (waar zowel openbare basisschool de FavorIET als speciale basisschool De Fontein onder valt), samenwerkingspartner kinderopvangorganisatie Kindercentra Hoera (verderop Hoera) en de ontwikkelgroep partner (verderop PSW Junior) invulling geven aan het Kindcentrum de Riet.

Op 15 november 2022 heeft de gemeenteraad besloten over het voorkeursscenario 2c en het bijbehorende voorbereidingskrediet. Na dit besluit is bouwheer Prisma aan de slag gegaan om met diverse adviseurs (bouwmanagement, architect, constructeur etc.) het nieuw te bouwen gebouw vanaf schetsontwerp verder door te ontwikkelen naar een definitief ontwerp dat gereed is voor aanbesteding. Op grond van het definitief ontwerp zijn de stichtingskosten vastgesteld en is de aanbestedingsprocedure voor het selecteren van een bouwkundig aannemer opgestart.

Gemeente Peel en Maas is na het besluit van het voorkeursscenario aan de slag gegaan met een integraal ontwerp van de buiten- en openbare ruimte rondom de nieuw te bouwen school. Hiervoor zijn diverse adviseurs ingezet om te komen tot een definitief ontwerp voor de buitenruimte en de juiste input voor de ruimtelijke onderbouwing. Ook is er nu inzicht in de overige kosten die direct samenhangen met de realisatie van het kindcentrum, namelijk de kosten voor tijdelijke maatregelen tijdens de bouw, sloop van huidige bebouwing en de aanpassingen aan de openbare ruimte.

Het nieuwe kindcentrum zal medio de eerste helft van 2026 opgeleverd worden waarna de sloop van de huidige twee onderwijsgebouwen en de realisatie van de omliggende buiten- en openbare ruimte plaats kan vinden. Streven is om het gehele integrale totaalbeeld gereed te hebben eind kalenderjaar 2026.

Beoogd effect

Realiseren van het nieuwe toekomstbestendige Kindcentrum de Riet, gelegen in een openbare en parkachtige omgeving.

Argumenten

- 1.1 *Met realisatie van KC de Riet wordt uitvoering gegeven aan het IHP 2021-2036*
Dit voorstel geeft realisatie aan het IHP. Hierin is opgenomen om een kindcentrum te realiseren dat huisvesting biedt aan de FavoRiet, Hoera en een expertisecentrum voor SBO De Fontein in combinatie met PSW Junior.
- 1.2 *De stichtingskosten zijn marktconform en gebaseerd op recente aanbestedingen*
In het IHP is vastgelegd dat ervoor is gekozen om te werken met reële marktconforme bouwprizen. In 2021 zijn de stichtingskosten € 2.750 per m2 aangehouden met een voorstel voor indexatie. Hiermee kom je uit op een stichtingskosten bedrag van € 3.210 per m2 (prijsspeil maart-'24). Recente prijsontwikkelingen en aanbestedingsresultaten wijzen uit dat het stichtingskostenbedrag van € 3.406 per m2 zoals opgenomen in dit voorstel marktconform is en past bij de gestelde eisen. Stichting Prisma investeert niet in exploitatiegerichte ambities (ENG) die aanvullend zijn op de stichtingskosten.
- 1.3 *Een toename in de leerlingenprognose betekent een groter Kindcentrum*
De uitgangspunten tijdens de scenariostudie zijn gebaseerd op een leerlingenaantal van 316 voor het basisonderwijs en 50 voor het speciaal basisonderwijs (prognose juni '20). In mei '23 zijn nieuwe prognoses opgesteld in opdracht van de gemeente. Deze dient voor KC de Riet als basis om de omvang van leerlingen te bepalen richting de nieuwbouw voor de toekomst, voor een periode van minimaal 15 jaar (modelverordening VNG). Hierin is een stijging te zien van het aantal leerlingen ten opzichte van de eerdere prognose voor zowel de Favoriet als de Fontein.

Prognoses voor aantal leerlingen 2038

	Prognose '20	Prognose '23	
BS FavoRIET	316	350	
SBO Fontein	50	70	
Totaal	366	420	+ 54

- 1.4 *Accupakket als oplossing om onafhankelijk te zijn van netcongestie*
Wanneer de nieuwbouw gerealiseerd is, worden de twee bestaande gebouwen gesloopt. De bestaande aansluitingen samen zijn onvoldoende voor het nieuwe gebouw. Het is gezien de huidige netcongestie niet mogelijk een groter vermogen geleverd te krijgen voor een nieuw initiatief. Een accupakket biedt de oplossing om, bovenop de bestaande aansluitingen, het elektrisch vermogen dat het nieuwe kindcentrum vraagt te kunnen leveren op een duurzame manier.
- 1.5 *Een deel van de stichtingskosten wordt ingebracht door Hoera*
In het IHP 2021-2036 is beschreven dat er bij voorkeur sprake is van een onderwijshuisvesting waarbij ook de kinderopvang in het gebouw zit, dit om een doorlopende leerlijn van 0 – 13 jaar te kunnen faciliteren. In het kindcentrum werken het onderwijs en de kinderopvang samen vanuit dezelfde visie aan de doorlopende ontwikkeling van het kind.

Prisma wordt juridisch eigenaar van het gebouw inclusief het kinderopvanggedeelte. Hoera draagt zelf bij aan een deel van de stichtingskosten om zo op de lange

termijn (40 jaar) verbonden te zijn aan het kindcentrum. Anders dan de ontwikkelgroep partner is Hoera zelf kapitaalkrchtig genoeg om de investering te dragen en wordt er vanuit de gemeente geen financiering gevraagd die wordt terugverdiend met kapitaallasten dekkende huur.

Hoera draagt in totaal € 2.688.000 bij aan KC de Riet en is gebaseerd op een verdeelsleutel van het totaal aantal vierkante meters over de toekomstige gebruikers. De bijdrage wordt definitief naar rato bepaald op basis van de werkelijke kosten na oplevering. Op deze manier wordt de investering gescheiden en investeert de Gemeente Peel en Maas in onderwijs en niet in kinderopvang.

- 1.6 *KC de Riet als toekomstige uitbreidingslocatie voor Panningen, Helden en Egchel*
Met een minimale investering aan de voorkant is het gebouw voorbereid op mogelijk toekomstige extra uitbreiding. Door hier installatietechnisch en ruimtelijk gezien rekening mee te houden, wordt Kindcentrum de Riet de locatie waarbij extra capaciteit gerealiseerd kan worden (bovenop de onder argument 1.3 genoemde leerlingenprognose) voor de kernen Panningen, Helden en Egchel indien hier op basis van het totaal aantal leerlingen noodzaak voor is.
- 2.1 *Invulling geven aan programmadoel 3.2 Onderwijshuisvesting*
De realisatie van KC de Riet geeft invulling aan hetgeen er in de Kaderstelling Vitale Gemeenschappen onder Programma 3.2 Onderwijshuisvesting is opgenomen, namelijk het zorgen voor passende en kwalitatieve huisvesting voor primair onderwijs. Het nieuwe kindcentrum draagt bij aan het integrale aanbod van een doorlopende leerling van 0 tot 13 jaar en in dit geval specifiek aan het faciliteren van kind-gerelateerde partners, namelijk een ontwikkelingsgroep voor kinderen met een (verstandelijke) beperking of ontwikkelingsvraag.
- 2.2 *Betrekken van ontwikkelgroep PSW Junior als onderdeel van het kindcentrum*
Met de planvorming is maatschappelijke organisatie PSW Junior betrokken voor het aanbod ontwikkelgroep voor 2-4 jarigen met een (verstandelijke) beperking. Vanwege aanbestedingstermijnen kan een partij als PSW Junior niet langer dan 10 jaar verbonden zijn en dient er periodiek opnieuw deze zorgcomponent aangeboden te worden met kans op een andere ontwikkelgroep partner als onderdeel van Kindcentrum de Riet. De vraag naar een ontwikkelgroep zal ingevuld blijven.
- 3.1 *Buitenruimte aan laten sluiten aan parkachtige omgeving en bestaande structuur*
Parallel aan de ontwerpwerkzaamheden aan het Kindcentrum de Riet is het ontwerp van de herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuw te bouwen school en een gedeelte van het Rieterpark doorlopen. Hierin is aan de landschapsonwerpers meegegeven dat in zijn algemeenheid geldt dat er maximaal behouden dient te worden van het geen er in de huidige situatie aanwezig is, dit geldt voor zowel de kwalitatieve groenstructuur als ook de infrastructuur van het Rieterpark. Dit heeft geresulteerd in een situatietekening waarin een parkachtige omgeving met verschillende functies is ingepast met een zo min mogelijk verlies van bestaande bomen en een zo groot mogelijk aansluiting op de bestaande structuur en uitstraling van het Rieterpark.
- 3.2 *Bouw vraagt tijdelijke maatregelen om het onderwijs veilig doorgang te laten vinden*
Inherent aan de keuze om een nieuwe school te bouwen tussen de huidige twee bestaande scholen in, zijn er maatregelen nodig die getroffen moeten worden tijdens de bouw van de nieuwe school. Voorop gesteld staat dat het huidige onderwijs doorgang vindt op een veilige en verantwoorde manier en dat de overlast zo beperkt mogelijk wordt gehouden. Dit vraagt extra maatregelen tijdens de bouw om de bouwstromen en onderwijsstromen zo veel als mogelijk van elkaar te scheiden. Hiervoor zullen er gedurende de bouw tijdelijke parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor het onderwijs en wordt de buitenruimte van de bestaande scholen afgesloten van de bouwplaats.
- 4.1 *Kosten dekken uit de begrotingspost 'Aanvullende kapitaallasten majeure projecten'*

De maximale investeringskosten van € 9.954.000 voor de onderwijshuisvesting en de investeringskosten van € 2.397.000 voor de ruimtelijke procedure, stichtingskosten buiten- en openbare ruimte en overige kosten wordt gedekt uit de structurele stelpost voor aanvullende kapitaallasten van € 433.000 per jaar voor een looptijd van 40 jaar (conform nota activa beleid voor investeringen). Deze kapitaallasten worden gedekt vanaf het kalenderjaar nadat het kindcentrum en de openbare ruimte gereed is. De kapitaallasten zullen, zoals de planning nu voorziet, in 2027 gaan lopen.

Aangezien het onderwijshuisvesting betreft moet er voor het gedeelte stichtingskosten KC de Riet onderwijs en de ontwikkelgroep gerekend worden met bedragen inclusief BTW. Stichtingskosten ten behoeve van de openbare ruimte zijn exclusief BTW aangezien deze teruggevorderd kunnen worden.

- 5.1 *Huurbedrag dient ten alle tijden hoger te zijn dan de kapitaallasten*
Vanwege de aanbestedingsinterval genoemd onder argument 2.2 is er een theoretische kans op (tijdelijke) leegstand. In het huurbedrag is een risico percentage opgenomen om deze onzekerheid op te vangen. Eens per 10 jaar (afloop huurperiode / termijn aanbesteding) wordt de huur opnieuw bepaald waarbij deze nimmer lager is dan de lopende kapitaallasten. Om deze reden drukt de financiering van het gedeelte dat de ontwikkelgroep huurt niet op de begroting.

Kanttekeningen

- 1.1 *Aanbesteding voor het gebouw loopt, er is nog geen prijszekerheid*
Ondanks dat er in het voortraject zorgvuldig is gemonitord op de marktconforme stichtingskosten, is er nog geen prijszekerheid zolang de aanbesteding loopt.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

Financiën

De financiële gevolgen van dit voorstel voor de stichtingskosten van de onderwijshuisvesting en de buiten- en openbare ruimte zijn € 12.351.000,- en worden structureel gedekt uit de *begrotingspost 'Aanvullende kapitaallasten majeure projecten'* met kapitaallasten van € 433.000 per jaar voor een looptijd van 40 jaar, het reeds verstrekte voorbereidingskrediet is hierbij in mindering gebracht. De kapitaallasten van KC de Riet ontwikkelgroep worden gedekt door de jaarlijks te ontvangen huurvergoeding van de ontwikkelgroep partner.

Voor de financiering van het gedeelte van de ontwikkelgroep van € 470.000 is een kostprijs dekkende huur van € 17.200 per jaar berekend op basis van de stichtingskosten, inclusief een risico-opslag van 1%. In de huurovereenkomst van 10 jaar wordt opgenomen dat het contract na 10 jaar opnieuw wordt herijkt naar actuele rekenrente.

Onderstaand financieel beknopt overzicht geeft de verschillende posten weer;

	<u>Krediet</u>	<u>Kapitaallasten</u>
Stichtingskosten KC de Riet onderwijs	€ 9.954.000	€ 349.000
Stichtingskosten openbare ruimte	€ 2.397.000	€ 84.000
	€ 12.351.000	€ 433.000
Financiering KC de Riet ontwikkelgroep	€ 470.000	€ 16.500

Opbouw stichtingskosten

Stichtingskosten KC de Riet onderwijs

Totaalkosten gebouwdeel	€	8.185.000
Accupakket i.v.m netcongestie	€	475.000
BTW (21%)	€	1.719.000
Reeds verstrekt voorbereidingskrediet	€	-425.000
	€	9.954.000

Stichtingskosten openbare ruimte

Ruimtelijke procedure (vergunning)	€	52.000
Totaalkosten buiten- en openbare ruimte	€	1.127.000
Boekwaarde	€	578.000
Overige kosten (o.a. sloop)	€	715.000
BTW (terug de vorderen)	€	-
Reeds verstrekt voorbereidingskrediet	€	-75.000
	€	2.397.000

Totaal onderwijs en openbare ruimte € **12.351.000**

Financiering KC de Riet ontwikkelgroep

Totaalkosten gebouwdeel	€	388.000
BTW (21%)	€	82.000
	€	470.000

Totaal ontwikkelgroep € **470.000**

Juridische afwegingen

Onderwijshuisvesting is een wettelijke taak van de gemeente, voor de exploitatie is het schoolbestuur verantwoordelijk. Het gaat in dit voorstel alleen om het realiseren van onderwijshuisvesting. Op grond van de Wet op het primair 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. In het geval van de realisatie van Kindcentrum de Riet houdt dit in dat het bouwheerschap belegd zal blijven bij Stichting Prisma.

De samenwerking en financiële constructie tussen het onderwijs, kinderopvang en de ontwikkelgroep is rechtmatig en vastgelegd in een concept vaststellingsovereenkomst. Hierin zijn de verplichtingen naar elkaar toe vastgelegd als ook de bijbehorende (financiële) consequenties. Dit geldt voor zowel het stichtingsgedeelte waar de gemeente een wettelijke taak in heeft, als ook de exploitatie en beheer/onderhoud tussen Prisma, Hoera en de ontwikkelgroep partner.

Communicatie

In de afgelopen periode hebben de gemeente, Prisma, Hoera en PSW Junior gezamenlijk opgetrokken in het informeren van omwonenden en ouders en het voeren van de omgevingsdialoog. Hierin zijn in een tweetal inloopavonden (jan 2024 en april 2024) de voorlopige- en definitieve ontwerpen getoond en zijn opmerkingen opgehaald hoe de nieuwe situatie landt. De reacties zijn overwegend positief. Verkeerstechnisch hebben omwonenden en ouders vragen gesteld en suggesties gedaan. Vanuit de gemeente is toegezegd om hier Veilig Verkeer Nederland bij te betrekken om ook de verkeersstromen in het grotere geheel (wijkniveau) te beoordelen als gevolg van de nieuwbouw. Hier worden de omwonenden separaat voor uitgenodigd.

Prisma is bouwheer en communiceert onder andere met de omgeving gedurende de voortgang van de bouw. Zodra de aannemer geselecteerd is zal deze partij, samen met de bouwheer, de omwonenden informeren over de stand van zaken en met name informeren over de tijdelijke situatie tijdens de bouw. De aannemer zal het voor omwonenden mogelijk maken om

laagdrempelig vragen en/of klachten kunnen melden en omwonenden tijdig te informeren bij te verwachten overlast.

Vervolg

Bij een positief besluit van de gemeenteraad wordt medio oktober de gunning richting een aannemer voor het gebouw verstrekt. Na voorbereidende werkzaamheden zal medio maart de daadwerkelijke bouw op locatie beginnen. Daar waar de bouwwerkzaamheden voor het gebouw starten zal ook de technische uitwerking en aanbesteding volgen voor de buiten- en openbare ruimte. Zodra het gebouw gereed is zullen deze werkzaamheden starten. Huidige planning voorziet in oplevering van het gebouw en de buiten- en openbare ruimte in 2026.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

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

de burgemeester
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Erik Nijssen

Bijlage(n):

1. Impressie gebouw buitenzijde
2. Situatietekening
3. Verdeling gebruikers naar plattegrond
4. Situatie tijdelijk tijdens de bouw
5. Stichtingskostenraming totaal KC de Riet
6. Berekening huur ontwikkelgroep

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

7. Stichtingskostenoverzicht onderwijsgedeelte