

Onderwerp	Vorbereidingskrediet Kindcentrum De Groene Bogen, Drunen
Portefeuillehouder	De heer H.W.A.M. van den Bosch
Datum raadsvergadering	20 februari 2024
Aantal bijlagen	3

Samenvatting

Het [geactualiseerde Integraal Huisvestingsplan 2017-2026 \(IHP\)](#) van 22 februari 2022 gaat uit van vervangende nieuwbouw voor de basisscholen Jongleren en Wereldwijs. Voornoemde scholen zijn na de fusie per 1 augustus 2023 onder de naam 'Openbare Basisschool (OBS) De Groene Bogen' verder gegaan, waarbij zij onder één dak zullen worden gehuisvest op de locatie van de voormalige sporthal 'Onder de Bogen' in Drunen. Schoolbestuur Stichting Scala treedt op als bouwheer bij de vervangende nieuwbouw. De voorwaarden voor de bouw worden geregeld in een bouwrealisatieovereenkomst (BRO). Daarnaast is er voor de opname van kinderopvang Mikz in het gebouw een intentieovereenkomst (IOK). Om de voorbereiding van de nieuwbouw op te kunnen starten, wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet van € 811.804 beschikbaar te stellen.

Aanleiding

Het in 2022 geactualiseerde Intergraal Huisvestingsplan (IHP) bevat een reeks aan maatregelen, waaronder de vervangende nieuwbouw van (voormalige) basisscholen Jongleren en Wereldwijs, waarbij zij onder één dak worden gehuisvest. Per 1 augustus 2023 zijn deze scholen gefuseerd en verder gegaan onder de naam 'OBS De Groene Bogen'. Een bouwrealisatieovereenkomst (BRO) en intentieovereenkomst (IOK) regelen de voorwaarden voor de bouw door de bouwheer (Stichting Scala). Dit voorstel heeft als doel om voor deze ontwikkeling een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

Op basis van de leeftijd van beide gebouwen en de voorgenomen fusie werd in overleg vastgesteld dat nieuwbouw de beste optie was, alsmede het terugbouwen van één voorziening voor beide scholen. In 2023 zijn de gesprekken gestart over de voorbereiding van een bouwrealisatieovereenkomst en een intentieovereenkomst voor het bouwen van deze basisschool. Het belang van de overeenkomsten ligt met name in het bouwheerschap. Stichting Scala draagt na ondertekening als zodanig zorg voor de bouw van de scholen. In de BRO is vastgelegd dat Stichting Scala in staat wordt gesteld om de kosten van de bouw te kunnen dragen.

Kaders (beleid en wettelijk)

Artikel 13, lid 1, sub g van de [Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Heusden 2022](#) bepaalt dat de bouwheer recht heeft op de aanvraag van 8% van het geraamde investeringsbedrag als voorbereidingskrediet. Het bouwheerschap is volgens artikel 103 Wet op het Primair Onderwijs in beginsel belegd bij het bevoegd gezag (schoolbestuur), tenzij wij en het schoolbestuur overeenkomen het bouwheerschap over te dragen aan de gemeente.

Overige informatie

Het concept van de inmiddels opgestelde bouwrealisatieovereenkomst (BRO) gaat in op de omvang van het project, het bouwheerschap, het juridische eigendom, de stichtingskostenvergoeding, de kwaliteitseisen, de projectorganisatie en -verantwoording. Dit concept van de BRO wordt door partijen beschouwd als het indienen van een aanvraag van een voorbereidingskrediet door de bouwheer

(Stichting Scala). Het voorbereidingskrediet maakt, conform het gestelde in de hiervoor genoemde verordening, deel uit van de totale stichtingskostenvergoeding voor het project en bedraagt 8%. De stichtingskosten worden berekend op basis van een startbedrag verhoogd met het normbedrag van € 2.723 per m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO) (VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten)-norm per 1 januari 2024)¹. Het voorbereidingskrediet bedraagt € 811.804 (zie voor de berekening de middelenparagraaf verderop in dit voorstel). Het gaat hierbij om 2.388 m² BVO schoolgebouw plus 490 m² BVO peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang plus 252 m² BVO gymzaal). Voor de buitenschoolse opvang geldt echter dat zij hoofdzakelijk gebruik zullen maken van gezamenlijke ruimtes.

Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen

Door alle betrokken partijen is besloten om, naast het aangaan van een bouwrealisatieovereenkomst (BRO), eerst in beeld te brengen wat ze met elkaar onder het project verstaan.

Dit is gebeurd in het bijgevoegde 'Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen' (PvE). Dit PvE gaat in op de uitgangspunten over de omvang van het project (onder andere de ruimtebehoefte, de locatie), het ruimteprogramma (programma Frisse Scholen, landschap & natuur, water, verkeer) en duurzaamheid (energie & circulair bouwen). Op basis van dit PvE kan, in combinatie met de stedenbouwkundige randvoorwaarden, een Voorlopig Ontwerp (VO) worden gemaakt door een architect.

Integraal Kindcentrum

In de planvorming is ook rekening gehouden met de doorlopende leerlijn, waarbij kinderopvang een plek krijgt. Bij de nieuwbouw wordt er geïnvesteerd in extra vierkante meters voor de kinderopvang. De extra kosten hiervoor worden gedekt door een kostendekkende huur te berekenen. Er wordt 490 m² BVO aan het gebouw toegevoegd voor peuterspeelzaal (PSZ) en buitenschoolse opvang (BSO). Voor de buitenruimte wordt 144 m² BVO toegevoegd, exclusief voor de peuterspeelzaal. De gemaakte afspraken hierover (o.a. kostendekkende huur) tussen gemeente, school en kinderopvang staan inmiddels in een concept van een intentieovereenkomst (IOK).

Inclusief onderwijs

Onder inclusief onderwijs verstaan we dat ieder kind recht heeft om thuisnabij onderwijs te krijgen op de school in de eigen buurt. Om te bepalen welk effect inclusief onderwijs heeft op het ruimtelijk-functioneel programma van een (nieuw te bouwen) school, moet er worden gekeken naar de verschillen tussen basisonderwijs en speciaal basisonderwijs. In het Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen zit een berekening, waarbij als uitkomst 75 m² wordt toegevoegd aan het bouwoppervlak voor inclusief onderwijs. In het PvE staat ook hoe deze extra vierkante meters moeten worden gevuld.

Binnensportaccommodatie

Voor de voortgang van het project is ervoor gekozen om bij het voorbereidingskrediet uit te gaan van een gymzaal in plaats van een sportzaal. Het gemeentelijk Sportbedrijf voert momenteel een capaciteitsonderzoek uit naar de binnensportaccommodaties. Dit is een actualisatie van het onderzoek uit 2018. Hierin wordt ook onderzocht of er voldoende onderbouwing is om de gymzaal te upgraden naar een sportzaal (formaat van twee gymzalen). In de voorjaarsnota komt er uitsluitsel over het wel of niet upgraden naar een sportzaal. Daarom is voor nu het bedrag voor de bouw van een gymzaal aangehouden.

Duurzaamheidsambitie Energie Neutrale Gebouwen (ENG)

U heeft op 19 december 2023 de visie '[Duurzame Ontwikkeling Heusden 2023-2040](#)' vastgesteld, op basis waarvan wordt gestreefd naar het niveau Energie Neutrale Gebouwen (ENG) in het jaar 2050. Met dit voorstel sluiten we bij deze ambitie aan. Hierdoor wordt het energieverbruik verlaagd en

¹ [Indexering normbedragen onderwijshuisvesting 2024 | VNG](#)

werken we vanuit de bedoeling naar het einddoel. Het is efficiënter en bespaart geld op een latere renovatie van Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) naar Energieneutraal Gebouw (ENG) wat gemiddeld gezien (kosten per vierkante meter) meer kost dan direct investeren in ENG. Deze uitwerking van de ambitie loopt vooruit op een aankomend beleidsvoorstel met als insteek 'ENG, tenzij': ENG als uitgangspunt, tenzij er gegronde redenen zijn om af te wijken. De nieuwbouw van De Groene Bogen wordt gezien als proefcasus waarbij we met de juiste monitoring kennis kunnen opdoen over de efficiënte inzet van ENG. De in het IHP opgenomen normbedragen zijn gebaseerd op BENG, terwijl het de ambitie is om ENG te realiseren. Om duidelijk te krijgen wat de kosten zijn voor het gewenste kwaliteitsniveau wordt een extern advies gevraagd.

Afweging

Het is voor alle betrokken partijen belangrijk dat de gemaakte afspraken duidelijk en realistisch zijn om risico's uit te sluiten. Zij zijn inhoudelijk akkoord met de voorwaarden in de concepten van de overeenkomsten en spreken daarbij het vertrouwen uit in de samenwerking. Wij stellen daarom voor het voorbereidingskrediet van € 811.804 aan Stichting Scala toe te kennen zodat er een start kan worden gemaakt met de vervangende nieuwbouw.

Inzet van middelen

De vervangende nieuwbouw van deze twee basisscholen is opgenomen in het IHP. Op basis van normbedragen en het benodigde BVO is in de meerjarenbegroting rekening gehouden met de kapitaallasten voor deze investering. In het IHP zijn voor de nieuwe school middelen beschikbaar op basis van de VNG-norm per 1 januari 2023. De VNG-norm voor 2024 is 12,7% hoger. De kosten voor de nieuwbouw van het deel voor kinderopvang maken geen onderdeel uit van het IHP, maar worden door een kostendeekkende huur in rekening gebracht.

Op basis van bovengenoemde normen 2024 en m² BVO is het beoogd krediet als volgt bepaald:

normkosten vaste voet 350 m2 BVO	€ 1.591.000
normkosten benodigd 2.313 m2 BVO	€ 5.345.000
normkosten inclusief onderwijs 75 m2 BVO	€ 204.000
normkosten gymzaal	€ 1.673.000
normkosten kinderopvang 490 m2 BVO	€ 1.334.000
benodigd uitvoeringskrediet	€ 10.147.000
voorbereidingskrediet 8%	€ 811.804

Het beschikbaar te stellen voorbereidingskrediet bedraagt € 811.804. Met dit voorbereidingskrediet worden de kosten van onderzoek tot aan de aanbesteding van het bouwplan betaald. Het voorbereidingskrediet zal met het op een later moment definitief beschikbaar te stellen uitvoeringskrediet worden verrekend.

Zoals hierboven aangegeven zullen de totale stichtingskosten inclusief grondkosten voor het realiseren van kinderopvang door een kostendeekkende huur in rekening worden gebracht. Afhankelijk van de uitkomsten van het capaciteitsonderzoek binnensportaccommodaties kan alsnog worden besloten om te kiezen voor een sportzaal in plaats van een gymzaal. De hiervoor extra benodigde middelen staan nog niet in de meerjarenbegroting.

Risico's

Het normbedrag per m² is in overleg met Stichting Scala, zoals vastgelegd in het IHP (VNG-norm prijspeil per 1 januari 2024), aangehouden voor het verstrekken van het voorbereidingskrediet. De verwachting is dat dit normbedrag niet toereikend is om, met het gewenste kwaliteitsniveau, de nieuwbouw te realiseren. Om die reden zal in beeld moeten worden gebracht wat de bijkomende kosten zijn. Er zal na het verstrekken van het voorbereidingskrediet een doorrekening worden gedaan door een extern adviesbureau, waarbij de kosten voor het gewenste kwaliteitsniveau worden

berekend. Daarin worden onder andere de kosten voor het bouwen volgens ENG meegenomen. Het bouwen volgens BENG en later ombouwen naar ENG is een groter risico voor de totale kosten dan meteen te bouwen volgens ENG. Daarnaast is het ombouwen naar ENG vaak geen mogelijkheid vanwege de bouwconstructie.

De uitkomsten van de doorrekening zullen naar verwachting bekend zijn bij het opstellen van de voorjaarsnota 2024. Eventueel extra benodigde middelen kunnen zo betrokken worden bij de integrale afweging op dat moment. De doorrekening zal ook plaatsvinden vóórdat er een architect wordt geselecteerd zodat duidelijk is wat wordt meegenomen in het Voorlopig Ontwerp (VO). Op deze manier verwachten we dat het mogelijk is een taakstellend budget af te geven aan Stichting Scala. De uitkomst van deze doorrekening zal dus worden meegenomen in het ontwerp, zodat de geraamde kosten nog vóór het te nemen besluit over het uitvoeringskrediet duidelijk zijn. Het hogere bedrag van deze doorrekening kan ook van invloed zijn op de totale benodigde middelen voor het IHP. Dit is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de bouwkosten in de komende jaren. Vooralsnog willen we bij de actualisatie van het IHP uitgaan van de dan geldende VNG normen.

Procedure / vervolgstappen

Wij zijn van plan om, nadat u het voorbereidingskrediet ter beschikking heeft gesteld, de BRO en IOK aan te gaan. Daarmee wordt het bouwheerschap formeel overgedragen aan Stichting Scala.

Het voorbereidingskrediet omvat de voorbereiding voor het schoolgebouw inclusief kinderopvang en gymzaal. Vanuit de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting moeten we als gemeente een bouwrijp perceel afleveren, met daarbij de ruimtelijke voorzieningen die er nodig zijn voor een school (denk aan parkeren, groencompensatie, waterberging, ruimtelijke procedure, etc.). De kosten hiervoor zijn onontkoombaar en nog niet in beeld. Deze kosten worden in de hiervoor genoemde doorrekening meegenomen, waarbij de uitkomsten worden gepresenteerd in de voorjaarsnota. Voor het te nemen besluit over het uitvoeringskrediet zullen de voornoemde kosten dus inzichtelijk zijn. Hiervoor volgt te zijner tijd een raadsvoorstel.

Voor de realisatie van dit project stelt Stichting Scala een globale planning op en stuurt deze ter kennisname aan de gemeente. Na het vaststellen van een definitieve planning is er zicht op de termijnen van de bouw.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Situatietekening plangebied De Groene Bogen
- Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen De Groene Bogen
- Beeldkwaliteitsplan onderwijsvoorziening Dillenburgerpark

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 20 februari 2024;

gezien het voorstel van het college van 9 januari 2024;

gelet op de beraadslaging;

gelet op artikel 13, lid 1, sub g van de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Heusden 2022' en artikel 103 Wet op het Primair Onderwijs;

b e s l u i t :

een voorbereidingskrediet van € 811.804 beschikbaar te stellen aan Stichting Scala voor de voorbereiding van de nieuwbouw van Kindcentrum De Groene Bogen in Drunen.

de griffier,

de voorzitter,

mr. A.P.M.A.F. Bergmans

drs. W. van Hees