

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Programma van Eisen en kredietstelling Integraal Kindcentrum Beesel

portefeuillehouder: Anouk Huijs

datum vergadering: 3 juli 2024

zaaknummer: 0889240572

Samenvatting

De gemeente realiseert een Integraal Kindcentrum (IKC) in Beesel. Het is een waardevolle investering en draagt bij aan het behoud van voorzieningen in de kern. In samenwerking met de betrokken partners is het Programma van Eisen (PvE) voor het IKC uitgewerkt. Onderwijs, kinderopvang, dagopvang voor ouderen en sport krijgen ieder een eigen plek en maken daarnaast waar mogelijk gezamenlijk gebruik van ruimten in en rond het IKC. Het PvE is de basis voor het bijbehorende stichtingskostenoverzicht. Kosten voor aanpassingen in de omgeving, waaronder verkeerssituatie en aanpassingen sportpark, zijn niet in het stichtingskostenoverzicht opgenomen maar in een separaat overzicht.

Voorstel

Kennisnemen van het Programma van Eisen voor de realisatie van het Integraal Kindcentrum (IKC) op de locatie sportpark De Solberg.

Een bedrag van € 10.800.000 beschikbaar te stellen voor de stichtingskosten inclusief bijkomende kosten.

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

De gemeenteraad heeft besloten om een nieuw IKC inclusief gymzaal te realiseren ter vervanging van de basisschool Het Spick in Beesel. Het schoolgebouw is verouderd en sluit functioneel niet meer aan op de eisen voor hedendaagse onderwijs. Ook is het gebouw in exploitatie en onderhoud niet duurzaam en niet duurzaam te maken. Voor de huidige gymzaal geldt dat het gebouw technisch nog voldoet, maar onvoldoende duurzaam is. In het IKC wordt naast de basisschool ook een zo breed mogelijk pakket aan kinderopvang geïntegreerd. Verder verhuist de open inloop voor ouderen (dagopvang), die nu al in de school gevestigd is, ook mee naar de nieuwe locatie.

De gemeente Beesel heeft RO groep opdracht gegeven voor het opstellen van het Programma van Eisen (PvE) voor het nieuwe kindcentrum. In dit proces is gestart met het uitwerken van een integrale visie voor het IKC. In samenspraak met de partners (onderwijs, kinderopvang en ouderenopvang) is deze inhoudelijke visie vertaald naar een integraal PvE dat geprojecteerd wordt op de locatie van 'het Rijkse veld' op sportpark De Solberg. Dit PvE wordt als basis gebruikt voor de verdere planuitwerking (ontwerp, ontwikkeling, realisatie) en is de basis voor het vast te stellen stichtingskostenoverzicht.

De gemeente Beesel treedt binnen de ontwikkeling op als bouwheer. Ingebruikname van de nieuwbouw is begin 2027 voorzien.

2. Doelstelling

Gemeente en Kerobei zijn partners in het realiseren van goed primair onderwijs voor de kinderen in de gemeente Beesel. Er wordt, ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid, intensief samengewerkt om de onderwijsvoorziening in Beesel op een zo hoog mogelijk niveau in stand te houden. Samen met de kinderopvang wordt er een eigentijds aanbod van onderwijs en kinderopvang voor kinderen in de leeftijd van 0-12 jaar gecreëerd.

Het is voor de ontwikkeling van kinderen van belang om hun plek in de samenleving te ontdekken. Het Integraal Kindcentrum ontwikkelt een aanbod in verbinding met de kern Beesel. Daarom is het voor het Kindcentrum een toegevoegde waarde dat de ouderenopvang onderdeel uitmaakt van het centrum. Door het 'samenwonen' onder één dak ontstaan mooie ontmoetingen tussen oud en jong. Zo zijn er bijvoorbeeld ouderen aanwezig bij voorstellingen die door de kinderen worden gegeven en kunnen voorleesopa's en oma's een rol hebben in de klas. Belangrijk onderdeel van de dagbesteding is ook het samen koken en eten waarbij gezamenlijk gebruik kan worden gemaakt van de keuken.

Door de toevoeging van de gymzaal aan het IKC is bewegen en sport bereikbaar voor alle partners van het IKC en voor de sportverenigingen.

De doelstelling van dit raadsvoorstel is om de raad kennis te laten nemen van het PvE voor de realisatie van het IKC in de kern Beesel. Onvoorziene ontwikkelingen waarin het PvE niet voorziet, kunnen nog worden meegenomen binnen de projectorganisatie en voorgelegd aan de stuurgroep (waarin gemeente, Kerobei en 't Roversje zitting hebben). Naast de stichtingskosten zijn er kosten geraamd om onder andere de aanpassingen aan de openbare ruimte en het sportpark te realiseren. De dekking van stichtingskosten en de overige kosten is in dit voorstel opgenomen.

3. Uitgangssituatie

De gemeenteraad is op verschillende momenten betrokken geweest bij de ontwikkeling van het IKC. Er heeft onder andere besluitvorming plaatsgevonden met betrekking tot de locatiekeuze, het voorbereidingskrediet en de gymzaal. Zie voor de mijlpalen en besluiten in het kader van het IKC de volgende tabel. Ook is er tussentijds geïnformeerd door middel van raadsinformatiebrieven en een werkvergadering.

Met het op 14 april 2024 vastgestelde Integraal Huisvestingplan (IHP) geeft de gemeente invulling aan haar verantwoordelijkheid voor de realisatie van de nieuwbouw- en uitbreidingsvraagstukken ten aanzien van onderwijshuisvesting. In het PvE is uitgegaan van de kaders die in het IHP zijn gesteld.

Mijlpalen tot nu toe

Processtap	Soort besluit	Moment van besluit
Besluit nieuwbouw IKC	Besluit Raad	Oktober 2021
Locatiekeuze De Solberg	Besluit Raad	Oktober 2022
Bouwheerschap gemeente	Collegebesluit	Juni 2023
Projectorganisatie	Start opdracht RO groep	December 2023
Businesscase gymzaal	Besluit Raad integratie in IKC	Maart 2024
Businesscase 't Rovertje	Besluit bestuur 't Rovertje omvang dienstenpakket IKC	April 2024
Programma van Eisen	Collegebesluit	Mei 2024

Juridische stappen:

- Intentieverklaring samenwerkingsovereenkomst Kerobei en 't Rovertje
- Overeenkomst bouwheerschap Kerobei en gemeente
- Intentieverklaring samenwerkingsovereenkomst 't Rovertje en gemeente

4. Rol gemeente

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor adequate huisvesting van het basisonderwijs. Daarnaast zetten wij in op een goed voorzieningenniveau in onze kernen, zoals kinderopvang, ouderopvang en sport.

5. Toelichting

Basisschool Het Spick is in de kern Beesel de enige basisschool. Kinderopvang wordt in Beesel (behoudens gastouderopvang) verzorgd door kinderopvangorganisatie 't Rovertje. Het opvangaanbod is momenteel verdeeld over drie verschillende locaties waaronder het schoolgebouw. Het nieuwe IKC voorziet in volledige integratie van deze functies op één plek onder één dak. De open inloop voor ouderen is eveneens ondergebracht in het schoolgebouw. Als gemeente zien wij belang en meerwaarde van de gezamenlijke huisvesting. Deze functie verhuist mee naar het nieuwe IKC. De gymzaal bevindt zich nu op een andere locatie in het dorp en verhuist eveneens mee naar het IKC.

Op locatie De Solberg bevinden zich de velden en clubaccommodaties van voetbalvereniging Bieslo en korfbalvereniging Roka. Daarnaast zijn er andere faciliteiten aanwezig zoals beugelen, bootcamp en jeu de boules. Voor de sportverenigingen is het belangrijk dat zij door de komst van het IKC niet in de verdrukking komen en goed zichtbaar blijven op het park. Door de ruimtelijke en inhoudelijke verbinding te zoeken tussen IKC en de sportieve omgeving wordt een wederzijdse versterking voorzien.

Het doel is te komen tot realisatie van een IKC dat voldoet aan de opgehaalde wensen van de gebruikers en op een passende wijze ruimtelijk is ingepast op sportpark Solberg. Het voorliggend PvE geeft een weergave van de inhoudelijke ambitie, de activiteiten en het functionele en kwalitatieve eisenpakket van de nieuwbouw voor het IKC in Beesel. In dit proces zijn schoolbestuur Stichting Kerobei, Stichting Kindercentrum 't Rovertje en de gemeente Beesel nauw betrokken. Zij participeren ook in de projectorganisatie en zijn onderdeel van de stuurgroep. Wij bieden u graag dit PvE ter kennisname aan.

Dit voorjaar zijn diverse atelierssessies gehouden om te komen tot het PvE. Hierin is een bredere vertegenwoordiging van teams van onderwijs en opvang betrokken, als ook de Ouderenvereniging, Stichting beheer binnensportaccommodaties Beesel (SBBB), het Kernoverleg Beesel, voetbalvereniging Bieslo en korfbalvereniging ROKA. Onder begeleiding van RO groep hebben zij hun individuele en gezamenlijke inbreng kunnen leveren ten aanzien van ideeën en ambities over functioneel-ruimtelijke

aspecten en relaties binnen en buiten het gebouw. Tijdens de werkvergadering op 22 april 2024 is de gemeenteraad op de hoogte gesteld van dit proces.

In de onderstaande tabel is de verdere planning en besluitvorming op hoofdlijnen opgenomen.

Verdere planning en besluitvorming	Processtap	Soort besluit	Moment van besluit
	Kennisnemen van PvE / instemmen met investeringskosten	Raadsbesluit	3 juli 2024
	Gunning architect en ontwerpteam	Collegebesluit	Juli 2024
	Voorlopig ontwerp	Collegebesluit	Oktober 2024
	Definitief ontwerp	Collegebesluit	Januari 2025
	Omgevingsvergunning	Collegebesluit	Augustus 2025
	Beheer en exploitatie; afspraken en overeenkomsten	Besturen partners en college	December 2025
	Bouwvoorbereiding; bestek	Collegebesluit	April 2025
	Aanbesteding werken	Collegebesluit	juni 2025
	Realisatie		augustus 2025 – december 2026

a. Financieel

Onderstaand geven we u de kosten van de investering weer. Dit betreft hiermee nog niet de exploitatiekosten. Deze informatie wordt bekend in een later stadium. In deze tabel zijn de stichtingskosten (dit zijn alle kosten die nodig zijn voor de realisering van nieuwbouw) in kaart gebracht. Dit is gedaan voor de diverse onderdelen onderwijs, kinderopvang, dagopvang ouderen en sport. De RO groep heeft een raming gemaakt van de stichtingskosten op basis van de uitgangspunten uit het PvE.

Recapitulatie	Totaal plan	per m2 BVO	% Stiko	A: Onderwijs	# B: 't Rovertje	C: Sportzaal	I: Open inloop Oudere	BTW 21%	Totaal incl. BTW
Grondkosten	€ 10.000	€ 5,15	0,13%	€ 4.724	€ 1.496	€ 2.822	€ 958	€ 2.100	€ 12.100
Bouwkosten	€ 5.592.270	€ 2.879,14	71,13%	€ 2.652.479	€ 807.025	€ 1.630.505	€ 502.261	€ 1.174.377	€ 6.766.646
Inrichtingskosten	€ 138.140	€ 71,12	1,76%	€ -	€ -	€ 96.183	€ 41.958	€ 29.009	€ 167.150
Voorbereidings- en begeleidingskosten	€ 936.550	€ 482,18	11,91%	€ 442.440	€ 140.151	€ 264.269	€ 89.691	€ 196.676	€ 1.133.226
Heffingen	€ 255.873	€ 131,73	3,25%	€ 120.878	€ 38.290	€ 72.201	€ 24.504	€ 18.292	€ 274.166
Verzekeringen	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente tijdens de bouw	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reservering totale werk	€ 871.710	€ 448,79	11,09%	€ 411.808	€ 130.448	€ 245.973	€ 83.481	€ 183.059	€ 1.054.769
Aanloopkosten	€ 57.363	€ 29,53	0,73%	€ 27.099	€ 8.584	€ 16.186	€ 5.493	€ 12.046	€ 69.409
	€ 7.861.907	€ 4.047,65	100,00%	€ 3.659.428	€ 1.125.994	€ 2.328.138	€ 748.346	€ 1.615.559	€ 9.477.466
Totaal investeringskosten	EXCL. BTW € 7.861.907	€ 4.047,65	/m2 BVO	€ 3.659.428	€ 1.125.994	€ 2.328.138	€ 748.346	€ 1.615.559	€ 9.477.466
	INCL. BTW € 9.477.466	€ 4.879,41	/m2 BVO	€ 4.411.165	€ 1.357.149	€ 2.807.046	€ 902.105		
Investeringskosten €/m² BVO				€ 4.807	€ 4.669	€ 5.122	€ 4.850		

Tijdens de quickscan in 2022 is er een indicatieve investering geraamd ad € 4.225.330 incl. Btw. Dit betrof destijds alleen onderwijs (dit is exclusief kosten aanpassing sportpark en omgeving). Op basis van de huidige opzet bedragen de geraamde kosten voor onderwijs € 4.411.165. Inmiddels is er sprake van een integraal kindcentrum met toevoeging van de functies van sport, ouderendagopvang en kinderopvang.

Naast bovengenoemde stichtingskosten gelden er nog aanvullende kosten voor o.a. aanpassing van de openbare ruimte en het sportveld. Deze kosten zijn niet in het PvE en het stichtingskostenoverzicht opgenomen en zijn in de volgende tabel weergegeven.

De herontwikkeling van de oude locaties wordt niet in onderstaand overzicht weergegeven omdat dit separate projecten betreft.

kosten buiten stichtingskosten excl. btw	inschatting
Kosten aanpassingen St Anthoniusstraat en veilige schoolroute	€ 250.000
Aanpassing parkeerplaats en dergelijke	€ 110.000
Kosten bouwrijp maken terrein (verwijderen groen en evt. verlichting)	€ 25.000
Kosten aanpassingen Sportveld (obv half kunstgrasveld)	€ 350.000
Voorbereiding, Toezicht Uitvoering (VTU) civiel werk	€ 51.000
Kosten interne uren doorrekening	€ 344.000
Risico nadeelcompensatie	€ 65.000
Ontwikkeling achterpad richting bovenste Solberg	€ 50.000
Externe experts incl beheer	€ 70.000
	€ 1.315.000

Financiering

Op basis van de kostenramingen bedragen de investeringskosten afgerond € 10.800.000 (stichtingskosten € 9.477.466 en overige kosten € 1.315.000). Hiertoe vragen we de gemeenteraad een financiering van € 10.800.000. Het bestaande voorbereidingskrediet (€ 390.000) maakt hier onderdeel van uit.

Er wordt nog gekeken naar de fiscale mogelijkheden van de Btw (voor het onderdeel sport). Dit kan nader worden berekend zodra het definitief ontwerp, bijbehorende kostenraming en invulling van beheer/functionaliteiten bekend is. Hiervoor schakelen we een externe specialist in. Een eventueel Btw-voordeel volgt hiermee op een later moment, zodra meer zicht is op verdere invulling. Dit kan leiden tot een vermindering van de totale financiering en hiermee lagere afschrijvingskosten.

Kapitaallasten

Kapitaallasten bestaan uit afschrijvingskosten en rentekosten.

- Voor de afschrijvingen wordt gebruik gemaakt van de componentenmethode (afschrijving berekend op basis van de afzonderlijke activa met bijbehorende afschrijvingstermijnen).
- De restwaarde van de investering is mede bepalend voor de afschrijvingskosten. Er wordt afgeschreven over de investeringskosten minus de restwaarde.
Onderstaand hebben we de afschrijvingskosten weergegeven, uitgaande van volledige afschrijving (zonder restwaarde). Op basis van actuele fiscale wetgeving (2024) wordt bekeken of er bedrijfseconomisch een restwaarde moet worden opgenomen. Deze vraag staat uit bij Commissie BBV. Indien er wel een restwaarde geldt, dan zullen de afschrijvingskosten lager worden.
- Vooralsnog rekenen we geen rente toe aan investeringen omdat we als gemeente geen leningen tegen rentebetaling hebben aangetrokken. Dit kan toekomstig wijzigen; het moment van aantrekken van eventuele leningen en de hoogte van de bijbehorende rente is op dit moment nog niet bekend. Binnen de stichtingskosten is nog geen rekening gehouden met rentekosten. Indien we toekomstig als gemeente leningen dienen aan te trekken (gemeentebreed) dan zal er rente worden toegerekend aan alle activa, waaronder deze investering, en zullen de kapitaallasten stijgen.
- Met de kinderopvang wordt een kostendekkende huur overeengekomen. Hiermee wordt een deel van de kapitaallasten (over het onderdeel kinderopvang) gedekt vanuit deze huuropbrengsten.

Rekening houdende met een vergoeding over de kapitaallasten van het onderdeel Kinderopvang bedragen de **jaarlijkse afschrijvingskosten € 305.000**.

Met betrekking tot de dekking van de kapitaallasten is in eerdere P&C-documenten opgenomen dat € 143.000 wordt gedekt vanuit het budget Vitale voorzieningen. Het resterende bedrag dekken we deels vanuit het ambitiebudget voor een bedrag van € 100.000.

Eventuele resterende kapitaallasten (na uitsluitel m.b.t. Btw en genoemde zaken onder kapitaallasten), dekken we uit de Investeringsreserve.

b. Juridisch

Er zijn intentieovereenkomsten gesloten tussen Kerobei en 't Rovertje en gemeente en 't Rovertje. De afspraken tussen gemeente en Kerobei met betrekking tot het bouwheerschap zijn vastgelegd in een overeenkomst. Beheers- en exploitatieovereenkomsten worden nader uitgewerkt en met de betrokkenen gesloten.

c. Risico's

- Meerkosten als gevolg van hogere prijsstijgingen dan nu voorzien.
- Doorlooptijd van omgevingsvergunning en bestemmingsplanprocedure kan vertraging veroorzaken (o.a. bezwaar en beroep).
- Termijnen electra aansluiting: Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft besloten om maatschappelijke activiteiten voorrang te geven bij aansluiting op het net. Het primair onderwijs krijgt voorrang. Echter ook bij voorrang geldt, dat de netcapaciteit voldoende moet zijn om een (hoofd)aansluiting te verkrijgen. Zodra mogelijk dienen wij de aanvraag voor aansluiting in. Mocht de aansluiting niet op de gewenste termijn haalbaar zijn, moeten we op zoek naar tijdelijke alternatieven. Dit kan kostenverhogend werken.

6. Visie Blij in Beesel

Alle thema's uit de gemeenschapsvisie Blij in Beesel worden geraakt door het realiseren van de nieuwe onderwijshuisvesting met andere functies (Beleven, Fijn Wonen, Bedrijvig, Saamhorigheid, Dorp, Jong, Samenwerking, Gemeente in gemeenschap).

7. Toegankelijkheid

In algemene zin is de locatie voor nieuwbouw van het IKC getoetst op bereikbaarheid en toegankelijkheid. De toegankelijkheid van de locatie maakt onderdeel uit van het programma van eisen. Een goede en veilige inrichting van de verkeerssituatie is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Belangrijk daarnaast is ook het gedrag van de gebruikers. Hier kan door middel van een gerichte actie op worden ingezet.

8. Duurzaamheid

Duurzame uitgangspunten van de nieuwe huisvesting zijn: energieneutraal, aardgasvrij en Frisse Scholen klasse B. De toekomstige accommodatie realiseren wij conform het Bouwbesluit en IHP.

Bijlagen

- Raadsvoorstel Programma van Eisen en kredietstelling Integraal Kindcentrum Beesel
- Raadsbesluit Programma van Eisen en kredietstelling Integraal Kindcentrum Beesel
- Programma van Eisen Integraal Kindcentrum
- Stichtingskostenoverzicht