

Advies aan het college

Opsteller

Marinus, Lennert

Portefeuillehouder

Jelle Zoetendal

Vergadering van**Kenmerk**

Z.24.432759 / D.24.1770402

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Beschikbaar stellen definitieve budget voor de vernieuwbouw van de Kindcentrum Ekke De Haan en Kindcentrum het Kompas.

Onderwerp

Beschikbaar stellen definitieve budget voor de vernieuwbouw van de Kindcentrum Ekke De Haan en Kindcentrum het Kompas.

Voorgesteld besluit

1. Kindcentrum Ekke de Haan en Kindcentrum het Kompas te vernieuwbouwen en hierdoor de afschrijvingstermijn te verlengen van 30 jaar naar 40 jaar.
2. Het definitieve budget (€4.250.000, inclusief voorbereidingskrediet) beschikbaar te stellen voor de vernieuwbouw van Kindcentrum Ekke de Haan en te starten met de vernieuwbouw voorafgaand aan de definitieve beschikbaarstelling door de gemeenteraad bij de voorjaarsrapportage.
3. Het definitieve budget (€3.900.000, inclusief voorbereidingskrediet) beschikbaar te stellen voor de vernieuwbouw van Kindcentrum het Kompas en te starten met de vernieuwbouw voorafgaand aan de definitieve beschikbaarstelling door de gemeenteraad bij de voorjaarsrapportage.
4. Bijgevoegde beschikkingen aan de schoolbesturen en brief aan de kinderopvang vast te stellen en deze te versturen.
5. Bijgevoegde informerende brief aan de gemeenteraad vast te stellen en deze te versturen.

Definitief besluit**Inleiding**

In het Duurzame Integraal Huisvestingsplan voor het primair en speciaal onderwijs (DIHP 2023-2038) is voor een periode van 16 jaar de huisvesting van onderwijsvoorzieningen vastgelegd (zie ook <https://www.heerenveen.nl/actueel/praat-en-doe-mee/schoollocaties/>). Het DIHP is vastgesteld in de raadsvergadering van 12 mei 2022. In het plan zijn middelen gereserveerd voor de vernieuwbouw van

Kindcentrum (KC) Ekke de Haan en Kindcentrum (KC) het Kompas.

In deze projecten zijn we aangekomen in de definitieve ontwerpfase (DO) en realisatie. Conform de eerder vastgestelde samenwerkingsovereenkomsten hebben de scholen een schriftelijk verzoek ingediend bij college om het definitieve budget, minus het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet, beschikbaar te stellen, zodat ze verder kunnen met de realisatiefase.

KC Ekke de Haan en KC het Kompas zijn de eerste concrete plannen vanuit het DIHP. Kijkend naar de planning en onze gezamenlijke ambities zijn wij blij met het resultaat. Door de vernieuwbouw van beide scholen zetten we concrete stappen in onze gemeente om onze schoolgebouwen (kindcentra), als de plek om op te groeien, te vernieuwen en te verduurzamen. We maken deze kindcentra helemaal klaar voor de toekomst en geven een direct gevolg aan de gezamenlijk gestelde doelen en ambities uit het DIHP PO.

De verwachting is dat de vernieuwbouw van de KC Ekke de Haan en KC het Kompas in de kerstvakantie van 2024 gereed is.

Beoogd effect

Door de vernieuwbouw wordt de onderwijshuisvesting passend en toekomstbestendig. Er wordt gekeken naar inhoudelijke aspecten, zoals de (talent)ontwikkeling van kinderen tussen 0 en 12 jaar, en naar de huisvesting, waarbij we streven naar duurzame en integrale voorzieningen volgens 'de Heerenveense lat'. Circulair bouwen is de norm.

Dit sluit aan bij de langetermijndoelen van de gemeente Heerenveen, namelijk:

- zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen.
- gezond en veilig opgroeien en doorgroeien naar een fatsoenlijk verrijkt bestaan.

Argumenten

1.1. Er is geen sprake meer van revitalisatie maar van vernieuwbouw.

Vanwege de hoge duurzame en circulaire ambities van de gemeente en de gebruikers – ambities die ook verwerkt zijn in het Definitieve Ontwerp – is er geen sprake meer van revitalisatie maar van vernieuwbouw. Hierdoor kunnen we de afschrijvingstermijn verlengen van 30 jaar naar 40 jaar. Dit is een bevoegdheid van het college en hiermee voldoen wij aan het afschrijvingsbeleid.

Vernieuwbouw is in de basis panden terugbrengen naar casco basis en weer volledig opbouwen. Dit gaat verder dan revitalisatie. Vanwege verschillende aspecten bij beide scholen, zoals onderstaande opsomming, is er sprake van vernieuwbouw.

- Isolatie met biobased gevelbekleding.
- Buitenkozijnen vervangen inclusief triple glas.
- Dakisolatie en nieuwe dakbedekking.
- Volledige nieuwe installatie, volledig gasloos.
- Alle afwerkingen binnen.
- Alle sanitaire groepen.
- Schoolpleinen.

De verlenging van de afschrijving met 10 jaar resulteert in een financieel voordeel. Met gelijkblijvende kapitaalslasten kan voor KC het Kompas een bedrag van € 614.856 en voor KC Ekke de Haan € 656.282 worden vrijgemaakt aan investering. Dit is noodzakelijk om de ambities op duurzaamheid en circulariteit binnen deze projecten waar te maken.

2.1/3.1 Er is aangetoond dat er voor beide scholen extra budget nodig is om de ambities waar te maken die aan de voorkant gezamenlijk zijn vastgesteld.

Gaandeweg het proces toonde de eerste raming bij beide scholen een aanzienlijk verschil aan tussen het beschikbare budget en de daadwerkelijke kosten. Er is vervolgens direct onderzocht waar geoptimaliseerd kon worden om deze overschrijding naar beneden te brengen, zonder in te boeten op de gezamenlijk vastgestelde ambities. Tijdens deze optimalisatie bleek dat we in beide projecten niet meer bezig waren met een renovatie of revitalisatie, maar met vernieuwbouw en dat deze meerkosten om op dit niveau te komen te verklaren zijn.

Vernieuwbouw brengt een extra investeringslast met zich mee van:

- KC Ekke de Haan: € 432.885
- KC het Kompas: €466.006

Per saldo is deze extra investeringslast voor de gemeente in de begroting niet nadelig en heeft het zelfs een voordeel, aangezien de afschrijvingstermijn wordt verlengd van 30 naar 40 jaar. Die 40 jaar levensduurverlenging is ook zo omschreven in de beschikking aan beide scholen.

Formeel gaat de gemeenteraad over het beschikbaar stellen van extra budget. Doordat we:

- te maken hebben met een strakke planning (in de meivakantie wordt begonnen met de bouw om de vernieuwbouw tijdig af te kunnen ronden (kerstvakantie 2024));
- het financieel een voordeel oplevert voor de gemeente;
- we hierdoor onze gezamenlijke ambities waarmaken;
- uitstel meerkosten met zich mee gaat brengen;

wijken we hier gemotiveerd van af. In de voorjaarsrapportage wordt deze wijziging formeel voorgelegd aan de raad.

2.2/3.2 De ontvangen documenten zijn volledig en conform afspraak.

Conform samenwerkingsovereenkomst heeft het schoolbestuur een schriftelijk verzoek ingediend bij gemeente en verzoekt daarin het college om het definitieve budget beschikbaar te stellen. Bij dat verzoek is een stichtingskostenraming op basis van DO, een planning en een notitie over bouworganisatievorm (bouwteam) en wijze van aanbesteden toegevoegd. Deze documenten zijn ambtelijk positief beoordeeld en is mee ingestemd, waarmee we verder kunnen naar de realisatiefase. Niet eerder dan dat het college het definitieve budget beschikbaar heeft gesteld kan de bouwheer beginnen aan de realisatie van de projecten.

Ontwikkeling school

Door de vernieuwbouw wordt de levensduur van de scholen met tenminste 40 jaar verlengd, en voldoet het gebouw aan de actuele functionele en technische kwaliteitseisen. KC Ekke de Haan en KC het Kompas worden een kindcentrum, aangezien kinderopvang Kinderwoud een plek krijgt in de scholen en het doorgaande leerlijnen betreft. Naast de school en gymzaal (KC Ekke de Haan) krijgt ook het schoolplein een upgrade; er wordt een grote stap gezet naar een groen schoolplein, openbaar en uitdagend voor kinderen, en tegelijkertijd passend bij de huidige klimatologische uitdagingen. Buiten is net zo belangrijk als binnen, en beweging is de basis voor buiten spelen en sporten.

Bruto vloeroppervlakte KC Ekke de Haan en KC het Kompas

De raad heeft in mei 2022 besloten om bij revitalisatie/vernieuwbouw het normatieve recht plus 10% inpassingsverlies toe te passen. Dit omdat in een bestaand gebouw het lastiger is om de m2 efficiënt en effectief in te zetten.

Kindcentrum Ekke de Haan krijgt een bruto vloeroppervlakte (BVO) van in totaal 1.389 m². Hiervan is 220 m² voor de kinderopvang en 1.168 m² voor de school. Voor de school zit er een overmaat van in totaal 99m². Dit heeft als reden dat drie bestaande patio's worden dichtgezet en dat deze m² daarna worden meegerekend in het totale BVO van het gebouw. Het niet dichtmaken van deze patio's kent geen besparing aangezien de kosten voor het verlengen van de levensduur van deze patio's rond hetzelfde

investeringsbedrag zitten.

In de stuurgroep en in de onderliggende stukken is vast komen te liggen dat bij eventuele groei van de school de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Heerenveen van kracht is. De school zal dan ook bij groei zelf een oplossing moeten vinden (en financiering daarvoor) binnen het bestaande gebouw.

Kindcentrum Kompas krijgt een bruto vloeroppervlakte (BVO) van in totaal 1.359 m2. Hiervan is 222 m2 voor de kinderopvang en 1.157 m2 voor school. Het BVO past binnen de m2 waar de school recht op heeft. Wel is hier ook rekening gehouden met 10% inpassingsmarge zoals vastgesteld in het DIHP uit 2022, deze is hier niet in zijn totaliteit toegepast. De 'extra' m2 wordt wel meegerekend in het totale BVO voor de school. In de stuurgroep en de stukken is vast komen te liggen dat bij eventuele groei van de school de verordening onderwijshuisvesting Heerenveen van kracht is. De school zal dan ook bij groei zelf een oplossing moeten vinden (en financiering hiervoor) binnen het bestaande gebouw.

Budgetoverzicht

FINANCIËLE TOELICHTING KC EKKE DE HAAN		
Stichtingskosten raming DO (april 2024)	€	3.900.0
Raming oorspronkelijk (begroting '24)	€	3.467.1
Verschil		
Beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet	€	363.4
Stichtingskosten raming DO (april 2024)	€	3.900.0
Nog te bekostigen		
Vernieuwbouw budget met gelijke kapitaalslasten	€	4.123.1
Verschil raming met vernieuwbouw budget (positief)	€	223.1

Voorfinanciering Kinderopvang

De lasten (ruim € 600.000 per project) die de gemeente heeft om voor te financieren voor de kinderopvang zijn kostenneutraal en worden gedekt binnen de begroting. Deze investering wordt over een periode van 30 jaar terugbetaald.

In de stuurgroep zijn de overeenkomsten tussen schoolbestuur en kinderopvang en schoolbestuur en gemeente vastgesteld. Conform raadbesluit mei 2022 is met de kinderopvangorganisaties en de scholen afgesteld dat de gemeente de investering in 30 jaar terugkrijgen. Er wordt tussen de partijen huurcontracten afgesloten voor 15 jaar met de intentie om deze nogmaals met 15 jaar te verlengen.

Gymzaal Ekke de Haan

De gymzaal van de Ekke de Haan krijgt een revitalisatie. Voor dit gedeelte geldt dat de gemeente bouwheer is, aangezien de gemeente zowel economisch als juridisch eigenaar is. In de gymzaal komen met name bouwkundige en installatietechnische aanpassingen buiten de zaal zelf. De zaal zelf is onlangs nog flink gerenoveerd met nieuwe materialen en wandbekleding. De gymzaal kent dezelfde duurzaamheidsambities als de school en gaat daarin zoveel mogelijk mee.

Duurzaamheid & circulariteit

In lijn met de 'Heerenveense Lat' – zoals beschreven in het DIHP – kiezen we bij revitalisatie en vernieuwbouw zoveel mogelijk voor ENG waardoor we ook aansluiten bij duurzaamheidsambities. We gaan voor de uitgangspunten van 'Frisse Scholen', met veel aandacht voor energie, luchtkwaliteit, temperatuur, licht en geluid.

Voor beide scholen geldt dat de duurzame ambities en aanpassingen in deze projecten de thema's hergebruik, circulariteit, verminderen van afvalstromen, biobased bouwen, gezondheid (welzijn) en comfort, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie allemaal raakt.

Specifiek voor beide scholen gaat het onder andere om onderstaande:

Het schoolplein wordt klimaatadaptief, met ruimte voor water. Kinderen gaan spelen en leren in een natuurlijk, groene omgeving met onder andere circulaire zitelementen van hergebruikt materiaal en groene afscheidingen met hagen. Het plein is beweegvriendelijk en gezond.

De school zelf krijgt een lagere energielast en hoger comfortniveau door het (na)isoleren van de vloer, gevel en dak. Er is biobased gevelbekleding, triple glas en aan de buitenkant wordt de biodiversiteit bevorderd door insectenhôtels en nestkasten.

De daken van de school worden voorzien van PV-panelen. Hiermee voldoet de installatie aan de eisen van Energie Neutraal Gebouw (ENG).

Het interieur straalt ook zoveel mogelijk natuurlijk materiaal uit; veel groen en hout, zoveel mogelijk hergebruik (bijvoorbeeld van binnendeuren en kozijnen), circulaire schoonloopmatten en systeemplafond en een biobased akoestisch plafond.

Buitenruimte en infrastructuur

De nieuwe verkeerssituatie bij beide scholen wordt veilig, uitnodigend en functioneel. Bij KC Ekke de Haan voldoet de bestaande situatie al voor een groot deel aan de uitgangspunten. Bij KC het Kompas wordt dit volgend jaar meegenomen in het 'project Kattebos'. In dit project is ook aandacht voor de uitgangspunten die belangrijk zijn bij de scholen zoals een autoluwe omgeving. Veilig Verkeer Nederland is hierbij betrokken.

Planning

De start van de werkzaamheden is in mei 2024. Er wordt gericht op afronding van de vernieuwbouw van beide scholen in de kerstvakantie van 2024.

4.1. Hiermee geven we aan welk bedrag beschikbaar wordt gesteld, inclusief voorwaarden.

5.1. Hierdoor is de gemeenteraad goed geïnformeerd.

Risico's of kanttekeningen

De netto schuldquote wordt hiermee verhoogd.

Door een extra investeringskrediet beschikbaar te stellen wordt de netto schuldquote van de gemeente hoger. Wel worden onze structurele kapitaalslasten in de begroting lager en halen we hiermee onze gestelde ambities.

Onvoorziene kosten binnen realisatie van de projecten.

Vernieuwbouw kent een groter risico op onvoorziene kosten dan nieuwbouw. Het betreft een bestaand gebouw waar onaangename 'verrassingen' mogelijk zijn. Het bedrag wat beschikbaar wordt gesteld voor beide projecten aan de bouwheer (schoolbesturen) is een maximumbedrag en kaderstellend. Eventuele risico's zijn voor de bouwheer.

Geen instemming van het collegeadvies.

Indien er geen budget beschikbaar wordt gesteld voor de vernieuwbouw dan is het meer dan

waarschijnlijk dat dit tussen een half jaar en een jaar vertragend werkt. Dit heeft tot gevolg dat we de planning niet halen en de projectkosten hoger worden.

Mocht er vastgehouden worden aan het krediet dat in de oorspronkelijke begroting is genoemd, dan zal dit dezelfde vertraging opleveren. Daarnaast behalen we dan niet onze ambities als gemeente op het gebied van circulair bouwen en duurzaamheid en is er waarschijnlijk ook een tekort.

Vergunningsaanvraag

Er loopt op dit moment een vergunningaanvraag. Deze aanvraag is zo volledig mogelijk gedaan. Er is een vooroverleg geweest en er is geen directe aanleiding om te verwachten dat de vergunning niet op korte termijn wordt verleend. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden meegenomen in dit gehele project.

DUMAVA-subsidie

Op 12 februari 2024 hebben we een DUMAVA-subsidie ontvangen voor de verbouw van KC Het Kompas. Dit gaat om een bedrag van € 670.026. Dit bedrag is nog niet definitief en moet nog worden vastgesteld. Mocht dit definitief worden toegekend dan wordt dit ter dekking toegevoegd aan het krediet, het voordeel hiervan wordt ingezet voor de taakstelling van € 2.000.000.

Voor KC Ekke de Haan en de gymzaal is ook een DUMAVA-subsidie aangevraagd. Mocht deze worden toegekend, dan wordt dit ter dekking toegevoegd aan het krediet. Het voordeel hiervan wordt ingezet voor de eerder genoemde taakstelling.

Communicatie

Afgestemd met adviseur communicatie: Annemieke Wassenaar – Smit

Na besluitvorming:

- Wordt de gemeenteraad geïnformeerd via bijgevoegde informerende brief.
- Worden de schoolbesturen geïnformeerd via bijgevoegde beschikking.
- Wordt de kinderopvang geïnformeerd via bijgevoegde brief
- Wordt er een persbericht gedeeld. Deze wordt voor openbaarmaking van dit advies afgestemd met de verantwoordelijk portefeuillehouder en gedeeld.

Tijdens dit proces zijn omwonenden en betrokkenen op diverse manieren geïnformeerd. Zo is er ten alle tijden informatie beschikbaar op onze website (<https://www.heerenveen.nl/actueel/praat-en-doe-mee/schoollocaties/>) voor de diverse schoolprojecten.

Er zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd (6 december 2022 en 22 januari 2024 voor KC Ekke de Haan en 7 december 2022 en 1 februari 2024 voor KC het Kompas) en nieuwsbrieven gedeeld.

Gedurende de bouwperiode worden stakeholders en de buurt door de aannemer op de hoogte gehouden van de planning en werkzaamheden. Er komen dronebeelden van de bouw, en de verantwoordelijk wethouder zal kinderen interviewen over de bouw. Na realisatie komt er op beide locaties een openingsfeest.

Financiën

Afgestemd met adviseur financiën: Cor Tiemersma

Bij de begroting van 2024 is het investeringskrediet opgenomen voor beide projecten. Zoals hierboven beschreven is deze onvoldoende. Door voortschrijdend inzicht is gebleken dat het hier niet gaat om revitalisatie (30 jaar afschrijving) maar om vernieuwbouw (40 jaar afschrijving). Kijkend naar de planning

en gezien het feit dat het qua kapitaalslasten voor de gemeente financieel voordeliger is, is het voorstel om voor KC Ekke de Haan een krediet beschikbaar te stellen van €4.250.000 en voor KC het Kompas van €3.900.000. Beide bedragen zijn inclusief het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet.

Afstemming met andere afdelingen en/of griffie

Bijlagen

- Informerende brief aan de gemeenteraad.
- Brief aan de schoolbesturen en kinderopvang.
- Bijlagen over duurzaamheidsambities beide scholen en sfeerimpressie.