



Samenvatting

Het college heeft besloten om de nieuwbouw van het nieuwe KKC Belfort/West te financieren. Om te komen tot een nieuw integraal kindcentrum heeft het schoolbestuur MosaLira in samenwerking met schoolbestuur Suringar, voor de locatie Belfort een nieuw schoolgebouw ontworpen. Hierbij gaan beide schoolbesturen over naar het nieuwe Kernkindcentrum Belfort/West. Inmiddels is de voorbereidende fase afgerond. De trend in stijgende bouwkosten is zichtbaar in dit project, maar de kosten vallen binnen de geactualiseerde normbedragen. Na vaststelling van het bekostigingsplafond, het afsluiten van de huurovereenkomsten en het verlenen van de omgevingsvergunning kan er worden gestart met de sloop van het Radargebouw. Daaropvolgend start de bouw van de school. De opening staat gepland begin 2025.

Beslispunten

1. Het college besluit op grond van artikel 12 en 14 van de Verordening voorziening huisvesting onderwijs gemeente Maastricht 2021 het bekostigingsplafond vast te stellen van € 16.580.000 incl. BTW ten behoeve van de nieuwbouw KKC Belfort.
2. De kosten ad. € 16.580.000,- ten laste te brengen van het budget IHP primair basisonderwijs.
3. Akkoord te gaan onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning wordt verleend en de huurcontracten met de Kindpartners zijn ondertekend.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 juli 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Een aantal jaren geleden is gestart met de planvorming voor het nieuw te bouwen Kernkindcentrum Belfort/West (hierna KKC Belfort). In dit nieuwe KKC komen de leerlingen van de J.F. Kennedyschool en de Emile Wesley samen. Daarnaast komen er verschillende partners samen in dit KKC, waaronder kinderopvang Samen Spelen. MosaLira treedt voor dit KKC op als bouwheer en de gemeente heeft de wettelijke taak om adequate onderwijshuisvesting mogelijk te maken. Voor de realisatie van deze voorziening heeft de Raad op 21 december 2021 een investeringskrediet beschikbaar gestel inclusief de aankoop van het Radargebouw.

Na dit besluit heeft het project de ontwerpfase en de aanbestedingsfase doorlopen. Gedurende dit traject is duidelijk zichtbaar geworden dat de oplopende bouw prijzen invloed hebben gehad op de daadwerkelijke realisatie kosten. Door de actualisatie van de normbedragen en te kijken naar het ontwerp (sober en doelmatig) is het gelukt om een definitief kostenoverzicht op te stellen dat passend is binnen de geldelijke normen zoals opgenomen in de Verordening.

2. Context

De samenkomst van de twee scholen in het KKC Belfort is voorzien in het IHP Primair Onderwijs 2019. Op grond van het Programma Onderwijshuisvesting 2020 is er een voorbereidingskrediet verstrekt van € 540.000,- om de fases van het voorlopig ontwerp en aanbesteding te kunnen doorlopen. In het Raadsbesluit 144-2021 van december 2021 (zie bijlage) heeft de Raad het benodigde budget ter hoogte van € 12.220.000,- beschikbaar gesteld (prijspeil 2021).

Het nieuwe gebouw ondersteunt de onderwijsvisie van beide scholen, voldoet aan de richtlijnen voor Frisse Scholen klasse B en de duurzaamheidsvereisten ten aanzien van Energieneutraal (ENG). Deze hogere ambitie is doorgerekend in de financiële businesscase. Met het schoolbestuur is overeengekomen dat de eigen bijdrage overeenkomstig de meerkosten tussen realisatie BENG en ENG voor rekening schoolbestuur komt. De totale eigen bijdrage van de schoolbesturen, bestaande uit maatregelen voor verduurzaming en opgespaarde onderhoudsmiddelen is hierdoor verhoogd van € 1.000.000,- naar € 1.800.000,-.

Daarnaast is conform het collegevoorstel "Actualisatie normbedragen Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Maastricht 2021" – welke in dezelfde vergadering aan u voorligt – het normbedrag voor onderwijshuisvesting verhoogd van € 2.500,- naar € 3.418,- per m². Hierdoor kan en is vanwege de hogere bouwkosten en de schaarste op de markt, het benodigde budget voor de totale uitvoering van het project KKC Belfort vastgesteld op € 16.580.000,- inclusief BTW.



3. Gewenste situatie

De huidige schoolgebouwen van zowel MosaLira als Suringar zijn verouderd en toe aan renovatie of nieuwbouw. In het IHP is vastgesteld dat er in Maastricht behoefte is aan twee kernkindcentra waarbij niet alleen onderwijs wordt geboden, maar een totaalpakket aan zorg, zoals de kinderopvang en ruimte aanwezig is voor partners zoals Xonar, Radar, Adelante en/of de GGD. Hiervoor zijn twee locaties aangewezen, KKC Belfort in Maastricht-west en KKC de Loper in Maastricht-oost. Met de komst van het KKC Belfort wordt voldaan aan dit totaalpakket van onderwijs voor 520 leerlingen op 1 locatie.

Wanneer de omgevingsvergunning wordt verleend (verwacht medio augustus 2023) kan er nog bezwaar worden gemaakt op de vergunning. Wanneer dit niet gebeurt kan de uitvoering worden opgestart in de tweede helft van 2023 en is de oplevering voorzien in het begin van 2025.

Afhankelijkheden

Naast de ontwikkelingen rondom het nieuwe KKC speelt er ook een gebiedsontwikkeling waarbij (nieuwe) partijen zich in het gebied zullen (her)vestigen. Daarnaast wordt de openbare ruimte rondom de school verder ontwikkeld. Dit alles is opgenomen in het Raadsbesluit betreffende de gebiedsontwikkeling Keurmeestersplein (naar verwachting voorlegging aan de Raad in oktober 2023). Vanwege de afhankelijkheden in het gebied ten behoeve van de school en de openbare ruimte is het voor het KKC Belfort van belang dat er op zeer korte termijn besluitvorming plaatsvindt over de gebiedsontwikkeling Keurmeestersplein.

Daarnaast zal de huidige gymzaal worden gesloopt en hiervoor in de plaats komt er naast de school een dubbele sportzaal waarin onder andere de leerlingen van het KKC kunnen sporten. Dit project is opgenomen in het Raadsbesluit 43-2023 - Businesscase nieuwbouw 4 binnensportaccommodaties, recent vastgesteld op 17 juni 2023.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het gebouw biedt een hoogwaardige, toekomstbestendige voorziening die voldoet aan de vereisten van Frisse Scholen klasse B voor een gezond binnenklimaat en de duurzaamheidsambities ten aanzien van een Energieneutraal Gebouw (ENG).



5. Effect op de openbare ruimte

De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht. Gezien de verplaatsing van de school zijn er partijen die (tijdelijk) het gebied hebben verlaten. Deze en nieuwe partijen zullen zich (her)vestigen in dit gebied.

Voor de school zal er een nieuw, groot en afgebakend schoolterrein ontstaan, waarbij groen en beweging centraal staan.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing

8. Financiën

In 2019 heeft de Raad het IHP Primair Onderwijs inclusief het financiële kader vastgesteld. Met de Raad is afgesproken dat de businesscasussen van de 3 nieuwbouwprojecten Scharn, de Loper en Belfort apart aan de Raad worden voorgelegd. Voor KKC Belfort heeft de Raad in december 2021 ingestemd met de businesscase voor het KKC Belfort. Middels de motie van Groenlinks is vastgelegd dat in de nieuwbouwprojecten een afweging inzichtelijk gemaakt wordt voor het verschil in bouwkosten ten behoeve van Bijna Energie Neutraal (BENG) of Energie Neutraal (ENG). In de 3 projecten is als apart beslispunt besloten de gebouwen ENG te bouwen. De volgende stap in het proces is het nemen van een bekostigingsbesluit zodat het schoolbestuur de opdracht kan gunnen aan de aannemer. De bevoegdheid om de individuele bekostigingsbesluiten te nemen, binnen de gestelde kaders, ligt bij het College.

Na het Raadsbesluit van december 2021 heeft er een aanbesteding plaatsgevonden. Alle partijen die hebben ingeschreven, gaven aan dat de bouwkosten hoger zouden uitvallen. Deze prijsontwikkeling was niet te voorspellen. Smeets Bouw heeft aan de hand van de aanbesteding de beste prijs-kwaliteit verhouding aangeleverd. Tezamen met Smeets bouw heeft MosaLira, middels een bouwteam, kostenbesparingen onderzocht en doorgevoerd. Het uiteindelijk totaal benodigd investeringsbudget bedraagt € 16.580.000,- incl. BTW ten behoeve van het nieuwe KKC, inclusief de aanleg van een groot schoolterrein (ca. 5.000m²) en de aankoop en sloop van het Radargebouw en de sloop van basisschool John F. Kennedy. Indien uw college besluit tot bekostiging, zal de aanneemovereenkomst met Smeets Bouw worden ondertekend.



Nadat het bouwteam de bouwkosten meermaals had doorgenomen en een aantal besparingen was doorgevoerd, is gekeken hoe de hogere kosten ten opzichte van de businesscase uit 2021 gedekt konden worden. Gezien de 'spanning' op het totale IHP-budget is in het Coalitieakkoord meer geld vrijgemaakt voor onderwijshuisvesting. Tevens is er enerzijds door het schoolbestuur een extra bijdrage toegekend aan het project en anderzijds heeft de gemeente op basis van bijlage IV, artikel 33 van de verordening Voorzieningen Onderwijshuisvesting gemeente Maastricht 2021 de mogelijkheid benut om de normbedragen te verhogen. Het normbedrag is aan de hand van het collegevoorstel "Actualisatie normbedragen Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Maastricht 2021" verhoogd. De verhoging van het totaal benodigd investeringsbudget tot € 16.580.000,- wordt door de extra toekenning van middelen aan het totale IHP-budget afgedekt.

In het onderstaande overzicht zijn deze verhogingen weergegeven:

	Businesscase 2021	Budgetverhogingen a.d.h.v. definitieve stichtingskosten
Normbedrag IHP	€ 2.500,- per m ²	€ 3418,- per m ² excl. 3% index € 3.520,- per m ² incl. index*
IHP budget gebaseerd op norm	€ 8.165.000,-	€ 11.500.000,-
Onderhoudsbijdrage schoolbesturen	€ 780.000,-	€ 1.350.000,-
Bijdrage verduurzaming (ENG) schoolbesturen	€ 220.000,-	€ 452.000,-**
Overige bijdrage vastgesteld in de businesscase van 2021	€ 3.055.000	€ 3.278.000
Totaal	€ 12.200.000	€ 16.580.000

*3% indexatie vanwege realisatie 2024 op grond van het huidige IHP. Normbedragen zijn prijspeil begin 2023.

** Conform collegevoorstel actualisatie normbedragen betreffende eigen bijdrage verduurzaming

9. Aanbestedingen

Het aanbestedingsbeleid van de gemeente Maastricht is van toepassing.



10. Participatie tot heden

De Raad en College zijn betrokken bij de totstandkoming en besluitvorming van het IHP en de extra investeringen in ENG en Programma van Eisen Frisse Scholen. Het College heeft in haar bevoegdheid de jaarlijkse programma's Onderwijshuisvesting beoordeeld en vastgesteld.

11. Voorstel

1. Het college besluit op grond van artikel 12 en 14 van de Verordening voorziening huisvesting onderwijs gemeente Maastricht 2021 het bekostigingsplafond vast te stellen van € 16.580.000 incl. BTW ten behoeve van de nieuwbouw KKC Belfort.
2. De kosten ad. € 16.580.000,- ten laste te brengen van het budget IHP primair basisonderwijs.
3. Akkoord te gaan onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning wordt verleend en de huurcontracten met de Kindpartners zijn ondertekend.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Voor het starten van de sloop/bouw is het nodig dat het college het bekostigingsbesluit vaststelt. Dit geschiedt door in te stemmen met de begroting en het bouwplan.

Ook dient de omgevingsvergunning onherroepelijk verleend te worden. De termijn van de omgevingsvergunning verloopt begin augustus. Voorwaarde van het bekostigingsbesluit is dat indien de omgevingsvergunning niet is verleend, de sloop van het Radargebouw niet kan worden gestart.

In het KKC Belfort is ruimte gereserveerd Samen Spelen ten behoeve van een kinderopvang, daarnaast zijn er ruimtes aanwezig voor partners zoals Xonar, Radar, Adelante en/of de GGD. Een tweede voorwaarde die wordt opgenomen in het bekostigingsbesluit is dat er voorafgaand aan de bouw huurcontracten getekend worden met de Kinderopvang en de kindpartner die invulling geeft aan de vrije uitvalsbasis.