



Raadsvergadering	
Volgnummer	34-2022
Onderwerp	Businesscase KKC de Groene Loper
Domeinvergadering	Sociaal
Programmanummer	4 Onderwijs
Registratienummer	2022.11817
Collegevergadering	24-05-2022
Portefeuillehouder	Wethouder Jongen
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	Dorine van Rooij Telefoonnummer: 06 466 01 689 Dorine.van.Rooij@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 GEHEIM: Businesscase KKC de Groene Loper d.d. 13 mei 2022 (ter inzage bij de griffie) bijlage 3 Businesscase MIK&PIW bijlage 4 Onderbouwd perspectief

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De raad stemt in met voorliggend voorstel voor de planontwikkeling van de huisvesting KernKindCentrum (verder: KKC) de Groene Loper, waarmee het gevraagde investeringskrediet van € 13,9 miljoen gevoteerd wordt en onder leiding van bouwheer stichting kom Leren de aanbesteding kan plaatsvinden voor de restauratie met uitbreiding van de voormalige Theresiaschool. KKC de Groene Loper ontstaat uit de beoogde fusie van OBS De Regenboog en De Nutsschool met als primaire partner kinderopvangorganisatie MIK&PIW.

Daarnaast wordt op deze KKC-locatie invulling gegeven aan extra kindvoorzieningen zoals werkruimten voor deelnemers knooppunten ook op satelietkindcentra voor het voedingsgebied Scharn, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort.



Door in de nieuwbouw te streven naar een Energie Neutraal Gebouw (ENG), zal met de lastigere duurzaamheidsopgave voor de monumentale oudbouw het totaal dichtbij een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) uitkomen. Ook zal er sprake zijn van een gezond binnenklimaat in lijn met het actuele programma van eisen Frisse Scholen.

Beslispunten

1. Het investeringskrediet van € 13,9 miljoen te voteren voor de restauratie en uitbreiding van KKC de Groene Loper inclusief de bijkomende kosten op basis van de businesscase KKC de Groene Loper.
2. Op basis van de businesscase te kiezen voor de bekostiging van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) in plaats van een Energie Neutraal Gebouw (ENG).

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Aanleiding

In het door de raad in december 2019 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra 2020-2036 (verder: IHP) zijn een aantal bouwtrajecten voor kindcentra richtinggevend vastgesteld. Een van die projecten is de locatie Leeuwenpark voor het KKC de Groene Loper.

De definitieve situering is in 2020 nader onderzocht en bepaald. Op 9 februari 2021 heeft het college (collegebesluit positionering IKC de Groene Loper referentienummer 2021.04038 d.d. 09-02-2021) besloten om het uit onderzoek naar voren gekomen voorkeursscenario restauratie inclusief uitbreiding van de voormalige Theresiaschool aan de President Rooseveltlaan 213 voor de huisvesting van het KKC de Groene Loper verder uit te laten werken. Dit met inbegrip van het koppelen van de door de gemeente te realiseren gymzaal voor het bewegingsonderwijs aan een (gefaseerd doorontwikkeld) gemeenschapshuis Trefcentrum 2.0.

De raad is hierover geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief (referentie 2021.04039 d.d. 9 februari 2021).

Bevoegdheden

Op basis van de Wet Primair Onderwijs (WPO) en de Wet op de Expertise Centra (WEC) (vanwege inclusie) heeft de gemeente de zorgplicht om zorg te dragen voor voldoende en adequate onderwijshuisvesting. In dit geval vervult het schoolbestuur stichting kom Leren de rol van bouwheer.



Voor de realisatie van de huisvesting voor de fusie van OBS De Regenboog en De Nutsschool is een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld in het programma onderwijshuisvesting 2021, waarmee de planvorming de afgelopen periode is uitgewerkt.

Bij de besluitvorming inzake het IHP is bij motie aangenomen dat de gemeenteraad op een nader te bepalen manier wordt betrokken bij de businesscases voor nieuwbouw voortvloeiend uit het IHP.

Voor het beschikbaar stellen van het krediet zal bij nieuwbouw-businesscases aan de raad naast een BENG-scenario ook een uitgewerkt ENG-scenario worden voorgelegd. Daarbij zal de raad geïnformeerd worden als het niet lukt om in overleg met schoolbesturen en eventuele andere financiers het verschil tussen het gemeentelijk (BENG)budget en het vereiste (ENG)budget op te lossen.

Voor het project is het belangrijk om dit voorstel nú aan de gemeenteraad voor te leggen, zodat er gericht vervolg stappen kunnen worden gezet, waaronder het contracteren van partijen die de verantwoording nemen voor het definitief ontwerp en de realisatie binnen de financiële kaders.

Context

Er spelen diverse ontwikkelingen die van invloed zijn op de financiering van de realisatie van het KKC de Groene Loper en de directe omgeving. De belangrijkste zijn:

- Schoolbestuur stichting kom Leren houdt bij het opstellen van het programma van eisen rekening met 350 leerlingen, vanwege het onderzoek van de beide schoolbesturen MosaLira en stichting kom Leren over de wijze van betrekken van de Letterdoes bij het KKC de Groene Loper. In het IHP zijn 300 leerlingen voorzien.
- Ook wil de kernpartner kinderopvang MIK&PIW meer meters in gebruik nemen dan was voorzien in het IHP. In het IHP is 2.331 m² voorzien, door deze scope wijziging wordt dit totaal 2.750 m².
- Bij de uitwerking van het plan kwam naar voren dat de Theresiaschool – anders dan in het Rijksmonumentenregister aangegeven - in zijn totaliteit een rijksmonument is. Dit geldt voor de beide vleugels van de architecten Peutz en Boosten. Bij het eerdergenoemde locatieonderzoek (collegebesluit 9 februari 2021) is ervan uitgegaan dat alleen de vleugel van Peutz monumentale waarde heeft en dat de vleugel van Boosten gesloopt zou kunnen worden. Met de extra kosten voor het restaureren en aanpassen van het monumentale gebouw is in het IHP-budget geen rekening gehouden.



- Om te kunnen voldoen aan de wettelijke taak op het bewegingsonderwijs is een nieuwe binnensportvoorziening, zijnde 1 sportvlak/gymzaal nodig. Deze wordt momenteel voorzien naast het Trefcentrum. Onderzocht wordt of een fysieke koppeling met het Trefcentrum mogelijk is. Deze toekomstige sportvoorziening is geen onderdeel van deze businesscase, maar wordt inhoudelijk en financieel meegenomen in het raadsvoorstel 2e tranche binnensportaccommodaties.
- In de verdere planontwikkeling wordt, conform raadsbesluit van april 2021 nota beweegvriendelijk Maastricht speerpunt 1, de omgeving van het KKC beweegvriendelijk ingericht. Hierbij wordt het KKC met het Leeuwenpark, de binnensportvoorziening en het Trefcentrum gezien als een beweegvriendelijke omgeving, waarbij kinderen en bewoners gestimuleerd worden tot meer sporten en bewegen. Bij het nieuwe KKC is een openbaar speelplein voorzien. Om dit te kunnen realiseren is een post “inrichting speelterrein Leeuwenpark” ad. € 20.000 opgenomen. De dekking van de overige kosten voor de inrichting van het Leeuwenpark worden gehaald uit de subsidie bijdragen voor groen € 25.000, subsidie provincie € 20.000, bijdrage uit de gemeentelijke sportbudgetten en cofinanciering.

2. Gewenste situatie.

- Door de fusie tussen OBS de Regenboog en de Nutsschool wordt gevolg gegeven aan de ingezette lijn van het samenvoegen van scholen en kinderopvang tot kindercentra op strategische plekken in de stad.
- De ambitie is om met het KKC de Groene Loper een kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige onderwijsvoorziening te realiseren voor Maastricht-Oost, welke zowel onderwijskundig als in gebouwelijke functionaliteit aansluit bij de gewenste uitgangspunten van de onderwijspartners in het kindcentrum. Het KKC wordt een vind- en werkplaats voor professionele dienstverlening op het gebied van onderwijs-jeugd-zorg voor het spreidingsgebied Scharn, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort inclusief de nieuwbouw aan de Groene Loper zoals beschreven in de ambitie ‘Educatieve Agenda Maastricht’ onderwijsvisie en uitwerking Kindcentra Maastricht 2021-2029. De startpositie van kinderen en gezinnen in onze maatschappij is niet gelijk. We willen samen investeren in kinderen en hun gezin om hun ontwikkeling en hun kansen te vergroten. We richten ons op de belangrijkste determinanten die bijdragen aan kansenongelijkheid. Uitstekend onderwijs, een breed



- dagprogramma en buurtaanbod kunnen effecten van een instabiele/ niet stimulerende opvoedsituatie deels compenseren. Met de ontwikkeling van dit KKC faciliteert de gemeente de samenwerking tussen onderwijs, kinderopvang en tal van maatschappelijke, jeugd- en of buurtvoorzieningen. In samenwerking zetten deze partijen een integraal, buurt- en opgavegericht programma op voor het hele gezin met het KKC als veilige en vertrouwde vindplaats. Om kinderen de beste ontwikkelkansen te geven richt het KKC zich naast onderwijs en een breed dag arrangement voor kinderen op het ondersteunen van gezinnen om een stabiele en stimulerende thuissituatie te creëren. Het gaat hierin om inzet van onder andere schoolmaatschappelijk werk, jeugdgezondheidszorg en onze gemeentelijke toegang/jeugd. Maar ook met gemeentelijke uitvoeringsorganisaties als Kumulus, Maastricht Sport, Trajekt en CNME. Voor de uitvoering van het programma zijn, in lijn met het IHP, ruimten in het ontwerp opgenomen, zodat deze locatie ook als uitvalsbasis kan dienen voor de andere (satelliet)kindcentra in het spreidingsgebied. Eén zorgpartner is bereid zijn zorgaanbod vanuit het KKC aan te bieden. Deze zorgpartner biedt kinderfysiotherapie, kinderergotherapie, schrijftherapie, logopedie en mogelijk in de toekomst ook kinderpsychologie aan. Een op kinderen gericht aanbod, dat past bij de visie die onderwijs en kinderopvang hebben geformuleerd en waarin deze zorgpartner zich kan vinden.
- Vanuit het perspectief van gebieds- en stedelijke ontwikkeling biedt de locatie de mogelijkheid om een verbindende factor te zijn als ankerpunt/ontmoetingsplek tussen de jarenlang gescheiden buurten Wittevrouwenveld en Wyckerpoort en daarmee meerwaarde te bieden voor de centrumontwikkeling Oost en het weer verbinden van de buurten Wittevrouwenveld en Wyckerpoort.
 - In samenwerking met het gemeenschapshuis "het Trefcentrum" en de nieuw te realiseren sportvoorziening is er een kans in dit gebied een totaalaanbod te faciliteren voor bewoners.

Indicatoren.

Binnen programma Onderwijs (4), taakveld onderwijshuisvesting (4.2.) is de prestatie-indicator *Herschikking aantal scholen PO via IHP* opgenomen. Omdat het bij het project KKC de Groene Loper gaat om een fusie OBS De Regenboog en De Nutsschool, heeft dit effect op deze indicator. Door de fusie wordt gevolg gegeven aan de ingezette lijn van het samenvoegen van scholen met kinderopvang tot kindcentra op strategische plekken in de stad als antwoord op de door leerlingendaling/ontgroening ontstane leegstand.



De gemeente heeft zich aangesloten bij de Gemeenten4Global Goals. Samen met andere gemeenten in Nederland willen wij een bijdrage leveren aan een duurzame toekomst en zetten ons daarom in voor het bereiken van de duurzame ontwikkelingsdoelen die door de Verenigde Naties in 2015 zijn vastgesteld (de zogenaamde SDG's). Met dit raadsvoorstel wordt gekozen om het nieuwe KKC bijna energie neutraal te bouwen en er zal sprake zijn van een gezond binnenklimaat in lijn met het actuele programma van eisen Frisse scholen waardoor we invulling geven aan de volgende SDG's doelen 4) kwaliteitsonderwijs en 10) verminderen ongelijkheid.

3. Argumenten.

- 3.1. De *stichtingskosten* zijn gebaseerd op het schetsontwerp van de architect en zijn berekend door een onafhankelijk deskundig bouwkostenadviesbureau. De bouwkostendeskundige van de gemeente heeft de kostenraming beoordeeld. Het gaat om een integratie van de Rijksmonumentale, voormalige Theresiaschool (na restauratie) met een aanbouw (nieuwbouw). In het KKC kunnen 350 leerlingen (exclusief opvang) worden gehuisvest. De nieuwbouw is 1.342 m² BVO en wordt ingericht voor het onderwijs. In de afgelopen periode hebben de kernpartners (team van MIK&PIW en de onderwijsteams van De Nutsschool en OBS De Regenboog) gezamenlijk gewerkt aan het formuleren van de visie-missie, die de komende jaren verder ontwikkeld wordt. Het gebouw moet een uiting zijn, dat past bij die flexibele, open, transparante manier van werken die de aanpak van inclusief ontwikkelen van het opvang- en onderwijsconcept vraagt. Deze lijn wordt doorgezet in de nieuwbouw, waardoor er niet wordt uitgegaan van een klassieke opzet van klaslokalen op een rij. Werken in ateliers, mixen van groepen, variëren van groepsgrootte afhankelijk van de thema's zijn mede aanleiding om het KKC flexibel te ontwerpen. De bestaande bouw is 2.839 m² (inclusief kelder en zolder) en wordt grotendeels ingevuld door de kinderopvang en de ruimtes voor de fysio en voor de functie van KKC ("uitvalsbasis") vanwege de bestaande klassenindeling.
- 3.2. De *stichtingskosten* op basis van het schetsontwerp zijn hoger dan aanvankelijk geschat maar wel marktconform. Oorzaak hiervan zijn de huidige prijsstijgingen in de markt en de hogere kosten voor sommige posten dan aanvankelijk was ingeschat, met name de kosten voor het aanpassen van het Rijksmonument. Het project KKC de Groene Loper is niet alleen nieuwbouw. Het betreft hier een complexe bouw omdat de voormalige Theresiaschool geïntegreerd wordt in het nieuwe KKC. Dit brengt meer onzekerheid met zich mee met



betrekking tot een kosteninschatting. Tevens zijn in de stichtingskosten ook de sloopkosten en asbestsanering verwerkt, die normaal buiten de stichtingskosten vallen, maar hier integraal onderdeel van de restauratie en uitbreiding vormen.

- 3.3. Een deel van de *stichtingskosten* wordt door middel van een kostendeekkende huur in rekening gebracht bij de kinderopvang MIK&PIW. Schoolbestuur kom Leren en kinderopvang MIK&PIW hebben inhoudelijk de bijgevoegde pedagogische uitgangspunten KKC de Groene Loper opgesteld (bijlage 4). Met deze uitgangspunten geven zij inhoudelijk richting en inhoud aan o.a. het concept van KKC voor de overige kindpartners en de wijk/het omliggende spreidingsgebied, aan inclusie/passend onderwijs, breed dagarrangement, taalonderwijs en opgroei en opvoedondersteuning. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de extra 250 m² die de gemeente Maastricht aanvullend faciliteert voor de functie van kernkindcentrum/"uitvalsbasis" voor overige kindpartners.
- 3.4. In het IHP is beschreven dat er bij Kindcentra bij voorkeur sprake is van onderwijshuisvesting van school en kinderopvang samen. In het KKC werken het onderwijs en de kinderopvang samen vanuit dezelfde visie aan de doorlopende ontwikkeling van het kind. In het KKC de Groene Loper wordt deze visie gerealiseerd. Stichting kom Leren wordt juridisch eigenaar van het volledige kindcentrum, inclusief het kinderopvang gedeelte. Het economisch claimrecht op het gebouw inclusief het kinderopvanggedeelte blijft, net als bij alle andere scholen, bij de gemeente. Mocht om wat voor reden ook de school geen gebruik meer maken van het gebouw en de onderwijsbestemming van het pand komt te vervallen, dan valt daarmee het eigendom van het gehele pand toe aan de gemeente.
- 3.5. Uit de businesscase (bijlage 2, geheim) blijkt dat de stap van bijna energie neutraal (BENG) naar energie neutraal (ENG) qua investeringskosten in de voorziene nieuwbouw marginaal te noemen is. In de bestaande bouw is ENG echter niet haalbaar. Doordat het schoolbestuur een bijdrage levert in de bovenwettelijke duurzaamheidsambities, wordt de BENG-variant zo veel als mogelijk gerealiseerd voor het totale gebouw. Er zal dan tevens sprake zijn van een gezond binnenklimaat in lijn met het actuele programma van eisen Frisse Scholen.

4. Alternatieven.

De in het vooronderzoek reeds onderzochte locaties op het Leeuwenpark zijn nog steeds geen haalbaar alternatief ondanks de kostenverhoging van de restauratie en aanbouw van de voormalige



Theresiaschool. Ook bij nieuwbouw elders zal een tekort aan budget zijn. Andere alternatieve locaties dan het Leeuwenpark aan de Groene Loper zijn niet voorhanden.

Uit eerder onderzoek is gebleken dat de optie renovatie van de Nutsschool geen wenselijk alternatief is. Het huidige gebouw van de Nutsschool biedt weliswaar voldoende m² om de huidige leerlingen van zowel de Nutsschool als de Regenboog te huisvesten, maar deze plek biedt onvoldoende ruimte om door te ontwikkelen naar de functie van een KKC zoals voorzien is voor het KKC aan de Groene Loper. Tevens zouden we daarmee de kans op het faciliteren van een totaalaanbod van onderwijs (KKC), ontmoeting (het Trefcentrum) en sport (sportvoorziening) in dit gebied niet benutten. En ook vanuit een centrale ligging een verdere kans op verbinding tussen het oostelijk deel (Wittenvrouwenveld) en het westelijk deel (Wyckerpoort).

Ook indien niet gekozen zou worden voor een onderwijsfunctie, zijn vergelijkbare bedragen nodig om de voormalige Theresiaschool van een andere functie te voorzien.

5. Financiën.

De gemeente is verantwoordelijk voor financiering van nieuwbouw onderwijsgebouwen. Om in de huidige markt het KKC te kunnen realiseren conform IHP ligt het investeringsbedrag hoger dan de financieringsbedragen gebaseerd op de geldende Verordening Onderwijshuisvesting van de gemeente Maastricht. Het schoolbestuur stichting kom Leren ontvangt bij akkoord voor realisatie van het KKC de benodigde subsidie. Zij draagt zorg voor een tijdige en correcte realisatie conform programma van eisen en bouwplan.

Businesscase

De financiële gevolgen zijn in de businesscase in beeld gebracht (bijlage 2, geheim).

In het programma Onderwijshuisvesting 2021 is door het college een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld aan kom Leren van € 460.000,- om de planvoorbereiding op te starten.

In verband met de nog uit te voeren aanbesteding(en) heeft het college in haar vergadering van 24 mei 2022 de geheimhouding op bijlage 2, de Businesscase KKC de Groene Loper d.d. 13 mei 2022 gelegd. Een en ander op grond van artikel 25 lid 2 en artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van de Wet open overheid artikel 5.2 lid 2 sub b. In deze businesscase is namelijk de gedetailleerde, cijfermatige onderbouwing van het benodigde investeringskrediet opgenomen, waarvan aanbesteding en opdrachtverlening nog moet plaatsvinden. De geheimhouding op de



financiële bijlage vervalt automatisch zodra er sprake is van een aanbesteding en definitieve gunning heeft plaatsgevonden.

Op basis van een schetsontwerp is er door een onafhankelijk deskundig bouwkostenadviesbureau een kostenraming opgesteld. Dit heeft geleid tot een raming van de investeringskosten van totaal € 13,9 miljoen. Aanvullend heeft de bouwkostendeskundige van de gemeente deze kostenraming beoordeeld. Deze leidt tot de conclusie dat er in de benadering enkele verschillen zijn, maar het uiteindelijke totaalbedrag gelijk blijft.

Oorzaken van deze hoge kosten zijn:

- Bij monumentale gebouwen moet rekening gehouden worden met extra meters inpassingsverlies vanwege het niet optimaal kunnen invullen van alle meters in het gebouw zoals bijvoorbeeld brede gangen met trappenportaal en de extra meters vanwege aansluiting nieuwbouw aan het monument. Deze worden geschat op 300 m².
- De huidige zolders en kelders moeten meegenomen worden in de restauratie. Dit is bij nieuwbouw niet het geval.
- Vanwege de eisen van de welstand en Rijksdienst Cultureel Erfgoed een veel duurder ontwerp van de nieuwbouw vanwege de uitstraling en de kwaliteit van het monument.
- Het bestaande pand is moeilijk om te verduurzamen en dus BENG te maken.
- Er worden voor 50 leerlingen extra meters gebouwd vanwege het onderzoek dat loopt naar het op termijn betrekken van de Letterdoes bij het KKC de Groene Loper.
- De kinderopvang wenst meer vierkante meters in het KKC te huren.
- In de kostenraming is ook rekening gehouden met loon- en prijsstijgingen en met een hoge post onvoorzien vanwege onder andere de mogelijke, aanvullende eisen van de welstand- en monumentencommissie.

De extra kosten vanwege de monumentale status van de Theresiaschool met de aansluiting van de nieuwbouw bedragen in totaal € 3,5 miljoen.

In het IHP is een post opgenomen voor KKC de Groene Loper ter hoogte van € 4,9 miljoen. In de kosten van het IHP is destijds geen rekening gehouden met indexering, sloopkosten, boekwaarde en project specifieke kosten zoals restauratie van monumenten.



Wanneer we uitgaan van een provinciale bijdrage uit het monumentenfonds (subsidiegelden moeten nog aangevraagd en goedgekeurd worden), een bijdrage uit de krimp-gelden, de instemming van de kind- en zorgpartners over de huurtarieven en de bijdrage van stichting kom Leren dan is er nog steeds een tekort van € 5 miljoen welk ten laste komt van het IHP budget.

Met name vanwege het monumentale karakter is de noodzakelijke investering circa € 5 miljoen hoger dan de oorspronkelijke raming. Dit gat kan worden gedekt door in te teren op het beschikbare budget IHP. Daardoor kan de realisatie nu doorgaan. Bij de herijking van het IHP PO 2024 zal het college een geactualiseerd voorstel aan de raad ter besluitvorming voorleggen.

Gezien het doorlopen proces en het tijdsfad is het wenselijk om tot een haalbare oplossing te komen zodat het KKC gerealiseerd kan worden en de voormalige Theresiaschool weer (deels) haar oude functie kan worden teruggegeven.

IHP-middelen

In de raadsinformatiebrief van 29 april 2022 is de raad geïnformeerd over de stand van zaken IHP en de budgetuitputting.

Op basis van de tot zover uitgewerkte businesscases moeten we stellen dat we op dit moment weliswaar binnen de geormerkte € 45 miljoen blijven, maar dat we de begrote onderliggende projectbudgetten op diverse onderdelen overschrijden. Dit heeft voornamelijk te maken met de gestegen en nog steeds stijgende bouwkosten en met kosten die niet zijn meegenomen in de doorrekening van het IHP (denk aan: het ontbreken van indexeringen over de gereserveerde bedragen, sloopkosten, grond- of monumentale kosten, financiering kinderopvang etc.).

In onderstaand schema een overzicht van de (geaccordeerde) projectbudgetten met een actuele uitputting van het IHP-budget.



	Datum besluit	Bedrag besluit	Budget uitputting d.d. mei 2022
Projecten IHP 2019-2036			
<i>Reeds besloten:</i>			
Uitbreiding Bernard Lievegoed School	26-mei-20	€ 2.590.000	
KKC Belfort	21-dec-21	€ 12.220.000	
af: bijdragen school/kindpartners/overige bijdragen		€ -3.742.000	
Tijdelijke huisvesting Porseleinstraat	20-apr-20	€ 100.000	
Tijdelijke huisvesting Wolder	21-mei-19	€ 120.000	
Investeringskrediet Wolder (incl. VBK)	2-nov-21	€ 2.915.750	
Investeringskrediet Dynamiek	2-nov-21	€ 2.345.000	
Vorbereidingskrediet Vlinderboom	2-nov-21	€ 570.000	
Subtotaal reeds besloten:			€ 17.118.750
<i>Voorliggende besluitvorming:</i>			
Kindcentrum Scharn (incl. VBK € 780.000 reeds besloten)		€ 10.206.569	
af: bijdragen school/kindpartners/overige bijdragen		€ -2.408.000	
KKC de Groene Loper (incl. VBK € 470.000 reeds besloten)		€ 13.900.000	
af: bijdragen school/kindpartners/overige bijdragen		€ -3.528.000	
Subtotaal voorliggende besluitvorming:			€ 18.170.569
Totaal:			€ 35.289.319
Beschikbaar budget IHP Kindcentra (2019-2024) MJIP gelden peildatum 2019			€ 45.000.000
Nog te besteden budget:			€ 9.710.681
<i>Resterende opgaves IHP 2019:</i>	<u>IHP bedrag uit 2019, nog geen besluitvorming richting schoolbesturen</u>		
S-KC De Vlinderboom (renovatie)	€ 4.796.750		
S-KC OBS Binnenstad (verduurzamen)	€ 500.500		
S-KC Wyck (stelpost investering huisvesting)	€ 1.000.000		
S- KC Mozaïek/St. Oda	€ 2.835.000		
K-KC Amby	€ 4.699.750		
Campus Special Needs West	€ 2.600.000		

Raadsvoorstel

Uit het rest bedrag blijkt al dat er onvoldoende budget overblijft voor de resterende opgaves van het IHP. Om alle opgaven uit het IHP te kunnen realiseren, zal een substantiële verhoging van de investeringsmiddelen noodzakelijk zijn. Dit thema is aan de orde in het formatiedossier waarin de actualisatie van het IHP en het bijbehorende budget is voorzien met ingang van 2024, opstart van dit



proces in 2023. Tot aan die herijking en het beschikbaar stellen van extra financiële middelen, dienen samen met de schoolbesturen en kindpartners keuzes te worden gemaakt ten aanzien van de uitvoering van het IHP om binnen de huidige financiële kaders te blijven.

Bijdrage schoolbestuur

De schoolbesturen dragen bij aan het behalen van de duurzaamheidsambities. De hoogte van hun bijdrage/het bedrag per m² kan pas definitief worden bepaald in een fase waarin het ontwerp verder technisch is uitgewerkt en ook zicht is op de materialisatie en het installatieconcept. In die fase kan op basis van verwacht energieverbruik en materialen met inzicht in afschrijving, onderhoud, et cetera bepaald worden welke investeringen als exploitatiegericht aan te merken zijn met een redelijke terugverdientijd. Tot dat moment wordt er rekening gehouden met een voorlopige bijdrage per m² door de schoolbesturen. Deze bedragen zijn nader gespecificeerd in bijlage 2 (geheim). De exacte hoogte wordt later en situationeel bepaald.

Ook draagt het schoolbestuur van stichting kom Leren bij door middel van inbreng van uitgespaarde onderhoudsmiddelen. Er heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder en stichting kom Leren over de hoogte van de financiële bijdrage van het schoolbestuur ten aanzien van de uitgespaarde onderhoudsmaatregelen. Daarbij is gesproken dat een bedrag van tenminste € 0,5 miljoen wordt ingebracht. Dit wordt gezien binnen de context van een eventuele verrekening met het verlaten van hun bestaande schoolgebouwen.

Kapitaallasten kinderopvang

In de bekostiging van de ruimten voor de kinderopvang in het KKC wordt onderscheid gemaakt naar de aard van de activiteiten.

De dekking van de kapitaallasten voor VVE peuteropvang vindt plaats door toepassing van het stadsbrede huurtarief, welk in 2021 is vastgesteld op € 95 per m² conform de door de Raad vastgestelde Verordening Voorziening Huisvesting Onderwijs gemeente Maastricht 2021.

De dekking van de kapitaallasten voor de investering in ruimten voor kinderopvang en buitenschoolse opvang worden op basis van een kostendekkend huurtarief doorbelast, conform de kadernota grond- en vastgoedbeleid.

Naast kostendekking is toekomstbestendigheid van het voorzieningenaanbod van groot belang. De keuzes die we daarin maken vragen om een zorgvuldige afweging die we in de komende periode zullen maken. Gemeente en kind partners zoeken daarbij de mogelijkheden voor de burger te



maximaliseren tegen minimale kosten. In samenwerking tussen gemeente en kindpartners wordt onderzocht op welke wijze we dit vorm kunnen geven.

Vrijkomende oude schoollocaties

Bij ingebruikname van de vernieuwbouw KKC de Groene Loper, worden de huidige twee locaties verlaten. Dit betekent dat het schoolgebouw aan de Bergmansweg 100 (Regenboog) en de Regentesselaan 2 (De Nutsschool) vrijkomen en terugkomen in eigendom van de gemeente (naar verwachting najaar 2024). Om te kunnen voorzien in het eigenarenonderhoud van beide schoolgebouwen is een onderhoudsvoorziening nodig. De (deels)uitgespaarde onderhoudsgelden van het schoolbestuur kunnen hiervoor worden ingezet. De Nutsschool kan mogelijk gebruikt worden door het Voortgezet Onderwijs.

Risico's

- Het investeringsbudget wordt aan uw raad gevraagd op basis van de doorrekening van het voorlopig ontwerp. Aangezien het ontwerp en de nadere technische uitwerking daarvan nog niet definitief is en nog zaken moeten worden uitgezocht, kent dit risico's. In de kostenraming zitten wel al veel posten en reserveringen om te kunnen realiseren op basis van het voorlopig ontwerp.
- De huidige stijgende bouwkosten vormen een risico voor dit project, maar zal uiteindelijk afhankelijk zijn van het aanbestedingsresultaat. Voor de businesscase is gerekend met actuele bouwkosten, opslagen en indexeringen waardoor het project op basis van deze financiële onderbouwing haalbaar wordt geacht. Zie voor nadere specificaties de businesscase (bijlage 2, geheim).
- Gezien de huidige markt is het lastig om een bouwteampartner (aannemer) te vinden voor de uitvoering van het project binnen een taakstellend budget. Er bestaat een reële kans dat de aanbesteding mislukt.
- Het investeringskrediet dat de gemeente in het IHP heeft vastgesteld voor KKC de Groene Loper wordt met € 5 miljoen overschreden. In het IHP is geen rekening gehouden met indexering, met de stijgende bouwkosten en met locatie gebonden kosten bijvoorbeeld een monument. Door het voteren van het investeringskrediet van deze businesscase en de verwachting dat ook andere projecten financieel hoger uit zullen vallen, zal er druk komen te staan op het gehele IHP budget. Dit zal ertoe leiden dat andere geplande onderdelen binnen het IHP in het gedrang komen en we



bij de herijking in 2024 substantiële tekorten hebben in de beschikbare middelen uit het IHP om de opgaves voor onderwijshuisvesting te kunnen realiseren.

- In de businesscase is rekening gehouden met het verkrijgen van (provinciale)monumenten subsidie en met krimpgelden. Daar bestaat nog geen zekerheid over.

6. Vervolg.

Met de goedkeuring van de businesscase en daarmee het voteren van het investeringskrediet door de gemeenteraad kan de planontwikkeling van de restauratie en nieuwbouw van het KKC de Groene Loper haar volgende fase in. Op basis van het ontwerp wordt een aannemer gecontracteerd die het proces verder gaat begeleiden om te komen tot de verdere technische uitwerking van het ontwerp en uiteindelijk de realisatie van het KKC de Groene Loper. Na aanbesteding moet op grond van de resultaten nog een bekostigingsbesluit door het college genomen worden. Ambitie is om in juni 2023 te starten met de realisatie van het KKC en in oktober 2024 het project op te leveren.

7. Participatie

Er zijn diverse stakeholders actief betrokken geweest tijdens het doorlopen proces tot nu toe. Kernpartners zijn uiteraard schoolbestuur stichting kom Leren en kinderopvang MIK&PIW en de kinderyfysio. Ook zijn er diverse overleggen gevoerd met projectbureau A2, buurtnetwerk Wittenrouwenveld, het Trefcentrum Wittevrouwenveld, Trajekt (schoolmaatschappelijk werk), Universiteit Maastricht, Maastricht Sport en gemeente Maastricht (onderwijs, groen, cultureel erfgoed, verkeer, vastgoed).

Nadere communicatie - inhoud en momenten – worden met de projectpartners verder afgestemd. Met deze projectpartners worden afspraken gemaakt om de buurt/omgeving te informeren en deze nadrukkelijk te betrekken bij de realisatie van het KKC.

In het recent (26-11-2021) gewezen arrest van de Hoge Raad (Didam)¹ wordt geconcretiseerd hoe het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur moet worden toegepast bij grondverkoop. Het gelijkheidsbeginsel vraagt transparantie (door publicatie) en een mededingingsmogelijkheid bij gronduitgifte. De mededingingsmogelijkheid wordt geboden als de gronduitgifte wordt gepubliceerd (1) met een goede motivatie waarom met één partij wordt gecontracteerd of (2) met de beschikbaarheid, de selectieprocedure tijdschema en de selectiecriteria

¹ Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam).



wanneer wordt verwacht dat er meerdere gegadigden zijn. Derde partijen kunnen in de eerste situatie aan de gemeente laten weten het niet eens te zijn met de gegeven motivatie, of in de tweede situatie hun belangstelling melden voor een bepaalde uitgifte.

Als gevolg van het arrest Didam zal dus een bekendmaking plaatsvinden voor de verkoop door de gemeente van de President Rooseveltlaan 213, de voormalige Theresiaschool, aan schoolbestuur stichting kom Leren ten behoeve van het KKC de Groene Loper.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 24-05-2022; organisatieonderdeel BO
Ontwikkeling, no. 2022.11817;

gelet op

BESLUIT:

1. Het investeringskrediet van € 13,9 miljoen te voteren voor de restauratie en uitbreiding van KKC de Groene Loper inclusief de bijkomende kosten op basis van de businesscase KKC de Groene Loper.
2. Op basis van de businesscase te kiezen voor de bekostiging van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) in plaats van een Energie Neutraal Gebouw (ENG).

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}