



Raadsvergadering	21 juni 2022
Volgnummer	36-2022
Onderwerp	Businesscase Kindcentrum Scharn
Domeinvergadering	Sociaal
Programmanummer	4 Onderwijs
Registratienummer	2022.11820
Collegevergadering	24-05-2022
Portefeuillehouder	Wethouder Jongen
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	JM Lenders Telefoonnummer: 043-350 5440 Jessica.Lenders@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1. Raadsbesluit Bijlage V2 GEHEIM: Businesscase Kindcentrum Scharn Bijlage 3 Businesscase MIK Bijlage 4 Ontwikkelplan Scharn

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

De gemeenteraad stemt in met het voorliggende voorstel over de planontwikkeling van de nieuwbouw Kindcentrum Scharn. Hiermee wordt het gevraagde investeringskrediet ad. € 10.206.569 gevoteerd en kan de voorbereiding van de sloop en vervolgens het bouwproces starten. In het 'Ontwikkelplan KC Scharn' staat opgenomen dat het Kindcentrum Scharn zal voorzien in vervangende huisvesting voor de basisschool Scharn en kinderopvang MIK-PIW groep. Vanuit één Kindcentrum werken partners samen om alle kinderen van 0 tot 13 jaar in en rondom Scharn te bedienen. Op deze locatie wordt invulling gegeven aan extra kindvoorzieningen zoals gedeeld ruimtegebruik waardoor de flexibiliteit en toekomstbestendigheid van het Kindcentrum wordt



vergroot. Het nieuwe Kindcentrum wordt energie neutraal gebouwd (ENG) en er zal sprake zijn van een gezond binnenklimaat in lijn met het actuele programma van eisen Frisse scholen. De ambitie is om halverwege 2023 te starten met de nieuwbouw.

### **Beslispunten**

1. Het investeringskrediet ad. € 10.206.569 voteren voor de nieuwbouw van het Kindcentrum Scharn incl. bijkomende kosten op basis van de businesscase.
2. Op basis van de businesscase kiezen voor de bekostiging van een energie neutraal gebouw (ENG) in plaats van een bijna energie neutraal gebouw (BENG).

#### **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

In het integraal huisvestingsplan kindcentra 2020-2036 (verder: IHP Kindcentra) is voor het schoolgebouw van Scharn de denkrichting opgenomen om het huidige schoolgebouw te renoveren en de kinderopvang daarin mee te nemen. Mocht de businesscase uitwijzen dat nieuwbouw een slimme investering is voor deze locatie dan kan hierop worden overgegaan.

Het schoolbestuur heeft een aanvraag ingediend voor het programma Onderwijshuisvesting (OHV) 2021, waarop is besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om verder te onderzoeken op welke wijze het Kindcentrum Scharn het best vorm kan krijgen voor de komende decennia. In 2022 staan aanzienlijke ingrepen gepland voor het huidige schoolgebouw vanuit het Meerjarenonderhoudsplan door het schoolbestuur. Dit rechtvaardigt een afweging voor een levensduur verlengende renovatie in de periode 2020-2024 op basis van een businesscase. In deze optimalisatieopgave wordt ook het separate gebouw meegenomen dat de kinderopvang in gebruik heeft.

Het scenario renovatie en nieuwbouw van het Kindcentrum zijn uitgewerkt. Het scenario nieuwbouw op de hoofdlocatie is hier als meest kansrijk scenario voor Kindcentrum Scharn gezien. Dit scenario biedt Mosalira en MIK-PIW groep de beste gelegenheid hun visie op het Kindcentrum optimaal en zo duurzaam mogelijk vorm te geven. Daarom is alleen het nieuwbouw-scenario verder uitgewerkt in de businesscase (bijlage 2, geheim).



### *Bevoegdheden*

Opgenomen in de Wet Primair Onderwijs (WPO) en de Wet op de Expertise Centra (WEC) (vanwege inclusie) is dat de gemeente de zorgplicht draagt voor voldoende en adequate onderwijshuisvesting.

Bij de besluitvorming rondom het IHP Kindcentra is aan de Gemeenteraad bij motie toegezegd dat zij op een nader te bepalen manier wordt betrokken bij de businesscases voortvloeiend uit het IHP om een afweging te kunnen maken in de kosten voor verduurzaming (ENG of BENG). In het IHP zijn alleen de kosten voor BENG geraamd. De Raad is bevoegd voor het al dan niet beschikbaar stellen van het krediet om ENG-scenario's uit te werken bij de nieuwbouw-businesscases.

De businesscase Scharn wordt aan de gemeenteraad voorgelegd, zodat er gericht volgende stappen kunnen worden gezet. Denk hierbij aan het werven van partijen die de verantwoording nemen voor definitief ontwerp, technisch ontwerp en realisatie binnen de financiële kaders.

### *Context*

De belangrijkste ontwikkelingen die van invloed zijn op de nieuwbouw van het Kindcentrum en de directe omgeving zijn:

- MIK→ kinderopvang MIK-PIW groep is op dit moment met het kinderdagverblijf gehuisvest aan de Kloosterstraat 14, aan de oostzijde van het schoolgebouw. Dit semipermanente pand uit 1967 heeft een oppervlakte van 287 m<sup>2</sup> en is in eigendom van de gemeente Maastricht. Na oplevering van de nieuwbouw kindcentrum wordt een eventuele herbestemming bezien samen met de Kloosterstraat 16 (zie hieronder), waarbij sloop voor de hand ligt gezien de onderhoudstoestand van het gebouw;
- Dislocatie→ omdat het schoolgebouw op de hoofdlocatie te klein is voor het aantal leerlingen, zijn er 4 klaslokalen gevestigd aan de Kloosterstraat 16. Op dit moment wordt hier lesgegeven aan de groepen 1 en 2 en een groep 3+ van MIK-PIW groep. Dit pand komt wanneer het niet meer nodig is voor onderwijs terug in eigendom van de gemeente Maastricht. Het is op dit moment nog onbekend in hoeverre het pand herbestemd kan worden. Dit wordt in een latere fase onderzocht.
- BSO(buitenschoolse opvang)→ De BSO ligt aan de Wethouder van Caldenborghlaan 38. Het pand wordt van een particulier gehuurd door MIK-PIW groep voor de kinderopvang en BSO. MIK blijft dit pand huren ten behoeve van de BSO.



- De huidige gymzaal (gymzaal Scharn bouwjaar 1970) aan de kloosterstraat 18 (overkant van de hoofdlocatie van het kindcentrum) is verouderd en toe aan renovatie/vervangende nieuwbouw. De renovatie/vervangende nieuwbouw van de gymzaal maakt geen deel uit van de businesscase Kindcentrum Scharn en zal worden opgenomen in het raadsvoorstel 2e tranche binnensportaccommodaties. Het pand is in eigendom van de gemeente en wordt geëxploiteerd door de Maastricht Sport.
- Om de nieuwbouw te realiseren dient de bestaande hoofdlocatie aan de Kloosterstraat 5-7 gesloopt te worden. Hierdoor moeten 12 klassen ongeveer één jaar lang elders ondergebracht worden op een tijdelijke locatie. De komende periode zullen verschillende scenario's voor tijdelijke huisvesting worden onderzocht. Daarom zijn de kosten voor de tijdelijke huisvesting op dit moment nog niet meegenomen en zullen deze kosten op een later moment aan de Raad worden gepresenteerd.

## 2. Gewenste situatie.

De nieuwbouw Kindcentrum Scharn dient een kwalitatief hoogwaardige, toekomstbestendige, energie neutrale onderwijsvoorziening te worden. De ambitie is om met betrekking tot huisvesting aan te sluiten op de inhoudelijke ambities van de gebruikers en bij te dragen aan een rijke speel- en leeromgeving.

Volgens de leerlingenprognose in het IHP is de toekomstige omvang van Kindcentrum Scharn ingeschat op 386 leerlingen, met een normatieve ruimtebehoefte van 2.142 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO). Voor kinderopvang MIK-PIW groep is in het IHP rekening gehouden met een ruimtebehoefte van 113 m<sup>2</sup> BVO.

In afwijking van het IHP (voorzien in peuteropvang/VVE 2,5 - 4 jaar) wenst MIK-PIW groep (in lijn met de huidige situatie) in het Kindcentrum kinderopvang te verzorgen aan vijf groepen voor in totaal 76 kindplaatsen van 0-4 jaar. Dit komt neer op een ruimtevraag van circa 390 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) voor kinderopvang, een afwijking ten opzichte van het IHP. Voor de peuteropvang is rekening gehouden met 241 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO).



### Indicatoren.

De gemeente heeft zich aangesloten bij de Gemeenten4Global Goals. Samen met andere gemeenten in Nederland willen we 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 er gekozen voor een energie neutraal gebouw (ENG) in plaats van een bijna energie neutraal gebouw (BENG) en zal er 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.

- Het bestaande schoolgebouw van Kindcentrum Scharn dateert uit 1955 en heeft een BVO van 1.880 m<sup>2</sup>. In het gebouw bevinden zich 12 klaslokalen, kantoorruimten, bergruimten, toiletgroepen en een ruime aula. In het gebouw zitten momenteel de klassen 3 t/m 8.
- Schoolbestuur Mosalira en kinderopvang MIK-PIW hebben de randvoorwaarden en uitgangspunten van de accommodatie vastgesteld in het Ontwikkelplan Kindcentrum Scharn(bijlage 3).

Het Ontwikkelplan geeft een visie op de inhoudelijke ambitie, activiteiten en het functionele en kwalitatieve eisenpakket dat Mosalira en MIK samen hebben opgesteld voor het nieuwe Kindcentrum Scharn.

- 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. Doordat de schoolbesturen en MIK-PIW groep financieel willen bijdragen in de bovenwettelijke duurzaamheidsambities, wordt een energieneutraal gebouw gerealiseerd. Er zal tevens sprake zijn van een gezond binnenklimaat in lijn met het actuele programma van eisen Frisse scholen.
- Het huidige bestemmingsplan moet gewijzigd worden.
- De realisatie van dit Kindcentrum zorgt voor efficiënt en effectief gebruik van ruimten en middelen voor zowel Mosalira als MIK-PIW groep.



#### 4. Alternatieven.

##### *Nieuwbouw in plaats van renovatie*

Het uitgangspunt is het bouwen van een Kindcentrum dat aansluit bij de visie van de gebruikers. Het bouwen van een nieuw Kindcentrum ten opzichte van renovatie van het huidige schoolgebouw lijkt, zoals in de domeinvergadering van 7 december jl. is gepresenteerd, een minder interessante optie. Rekening houdend met de inhoudelijke ambities, de technische staat van het gebouw, de indeling van de gebouwen en de positionering van de twee gebouwen ten opzichte van elkaar, kan geconcludeerd worden dat een scenario dat uitgaat van renovatie ten opzichte van nieuwbouw beperkter aansluit bij de ambities. Een Kindcentrum zoals omschreven in het Ontwikkelplan (bijlage 5) vraagt om een compact gebouw met korte lijnen en een verbinding van de verschillende leeftijdsgroepen in het Kindcentrum Scharn.

Er is een minimaal verschil tussen de nieuwbouw- en de renovatiekosten. Voornaamste redenen hiervoor zijn:

- Het inpassingsverlies bij renovatie: inpassing van een ruimteprogramma in bestaande gebouwen resulteert altijd in efficiëntieverlies, waardoor meer oppervlakte nodig is. Een eerste oefening toont aan dat dit inpassingsverlies ongeveer 15 % bedraagt, vergelijkbaar met referentieprojecten.
- De nadelige vormfactoren van de bestaande gebouwen in combinatie met de benodigde ingrepen om de ambities BENG en Frisse Scholen B te behalen. De bestaande gebouwen hebben, in verhouding tot het BVO, erg veel gevel- en dakoppervlak. Dit zorgt ervoor dat een technische upgrade van deze gebouwdelen zwaar doorweegt op de bouwkosten per m<sup>2</sup> vloeroppervlak.
- Bij renovatie dienen structurele aanpassingen te gebeuren om de gebouwen geschikt te maken voor modern onderwijs. Denk hierbij aan het uitbreken van muren en vervangen door stalen balken, etc.
- Daarnaast dient in de bestaande structuur een volledig nieuw, hedendaags installatiepakket te worden ingebouwd, hetgeen aanzienlijk meer arbeidsuren vergt.

Nieuwbouw kent bovenstaande nadelen niet: in het ontwerp wordt nadrukkelijk rekening gehouden met compact bouwen, de aan te brengen installaties en flexibiliteit op lange termijn. Daarnaast heeft nieuwbouw een levensduur van 40 jaar ten opzicht van 25 jaar bij renovatie.



Het scenario nieuwbouw op de hoofdlocatie is als meest kansrijke scenario voor Kindcentrum Scharn bevonden en is daarom verder uitgewerkt in de businesscase. Dit scenario biedt MosaLira en MIK-PIW groep de beste gelegenheid hun visie op het Kindcentrum optimaal vorm te geven en een zo duurzaam mogelijk gebouw te realiseren. Bovendien is dit scenario, rekening houdend met alle meespelende factoren, financieel een voordelige optie gezien renovatie deels arbeidsintensiever is dan nieuwbouw. Een globale inschatting is dat het verschil in bouwkosten tussen renovatie en nieuwbouw op dit moment circa vijf tot tien procent zal bedragen.

### *Gymzaal*

Er zijn 3 scenario's onderzocht voor de gymzaal in Scharn:

- nieuwbouw op de huidige locatie
- renovatie op de huidige locatie
- nieuwbouw aan de school ten westen van de Kloosterstraat

Uit het onderzoek is gebleken dat scenario 3 de minste voorkeur heeft en afvalt. Er is een afweging gemaakt qua beschikbaar budget, het effect van de bouw van de gymzaal naast de school voor omwonenden en de speelruimte die verminderd wordt als de gymzaal naast de school gevestigd wordt. De sportvoorziening is geen onderdeel van de businesscase, maar wordt inhoudelijk en financieel meegenomen in het raadsvoorstel 2e tranche binnensportaccommodaties. Hier zal de keuze gemaakt worden voor renovatie of vervangende nieuwbouw op de huidige locatie.

### *Uitgangspunten stedenbouwkundig*

Stedenbouwkundig zijn er een aantal uitgangspunten benoemd voor de nieuwbouw van het Kindcentrum Scharn. De belangrijkste zijn hier opgenomen:

- Bouwmassa mag niet hoger zijn dan 2 lagen: er is gekozen voor meerdere losstaande gebouwen op de begane grond die via een hoofdgebouw met elkaar verbonden worden.
- De bouwmassa dient op voldoende afstand te staan van de percelen van omwonenden in verband met privacy en bezonning: de nieuwbouw wordt efficiënter en compacter gebouwd. Hierdoor zal er meer afstand zijn dan in de huidige situatie met de percelen van omwonenden.



- De monumentale plataan dient behouden te blijven: er is gekozen om rondom de plataan te bouwen. Hierdoor zal de plataan de kern worden van het nieuwe Kindcentrum en daarmee behouden blijven.
- Er dient een ruime voorruimte openbaar te blijven aan de Kloosterstraat: dit zal worden ingevuld in de vorm van een Kiss & Ride zone.

Het huidige schoolgebouw kent 17 groepsruimten. In de nieuwbouw zullen de ruimtes efficiënter en effectiever gebruikt gaan worden. In de planvorming is ook onderzocht wat de gevolgen zijn voor omwonenden.

## 5. Financiën.

De gemeente Maastricht is verantwoordelijk voor financiering van renovatie/nieuwbouw onderwijsgebouwen. In de huidige markt ligt het investeringsbedrag om een nieuwbouw schoolgebouw te realiseren conform IHP hoger dan in de financieringsbedragen opgenomen in de geldende Verordening Onderwijshuisvesting van de gemeente Maastricht. Het schoolbestuur MosaLira ontvangt bij akkoord voor realisatie van het Kindcentrum de subsidie om het huidige schoolgebouw te slopen en nieuwbouw te plegen. Het schoolbestuur draagt zorg voor een tijdige en correcte realisatie conform programma van eisen en bouwplan.

### *Business case*

De Raad wordt gevraagd om het investeringskrediet ad. € 10.206.569 inclusief btw te voteren voor de nieuwbouw van het schoolgebouw Scharn inclusief de bijkomende kosten op basis van de businesscase (bijlage 2, geheim). Dit komt neer op een hoger bedrag per m<sup>2</sup> dan opgenomen in het IHP (zie bijlage 2, geheim). De redenen voor het hogere bedrag in de businesscase Kindcentrum Scharn zijn onder andere de stijgende bouwkosten, het duurdere ontwerp (voor de inpassing midden in de wijk), een post onvoorzien en de locatie gebonden toeslagen. Daarnaast is in het IHP geen rekening gehouden met de kosten van Kinderopvang MIK-PIW groep en de kosten voor tijdelijke huisvesting. Gezien de uitvoering naar verwachting in 2023 plaatsvindt, is in het bedrag per m<sup>2</sup> rekening gehouden inclusief indexering.

De renovatie/nieuwbouw van het Kindcentrum is voorzien in het IHP Kindcentra. In het programma Onderwijshuisvesting 2021 is eerder door het college een voorbereidingskrediet ter beschikking





gesteld aan MosaLira van € 780.000,- om de planvoorbereiding op te starten. Dit heeft geleid tot bijgevoegde businesscase (bijlage 2, geheim).

In verband met de nog uit te voeren aanbesteding legt het college in haar vergadering van 24 mei 2022 de geheimhouding op bijlage 2, de Businesscase Kindcentrum Maastricht-Scharn d.d. 13 mei 2022, vast. Een en ander op grond van artikel 25 lid 2 en de Wet open overheid artikel 5.1 lid 2 sub b. De bijlage dient achteraf openbaar gemaakt te worden. 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.

In het IHP is een post opgenomen voor renovatie Kerncentrum Scharn ter hoogte van € 6.397.500. In de kosten van het IHP is destijds geen rekening gehouden met indexering, sloopkosten, boekwaarde en project specifieke kosten.

#### *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 kan er gesteld worden dat er op dit moment binnen de geormerkte € 45 miljoen wordt gebleven, maar dat de begrote onderliggende projectbudgetten op diverse onderdelen later worden overschreden. 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
<b>Projecten IHP 2019-2036</b>			
<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	
<b>Subtotaal reeds besloten:</b>			<b>€ 17.118.750</b>
<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	
<b>Subtotaal voorliggende besluitvorming:</b>			<b>€ 18.170.569</b>
<b>Totaal:</b>			<b>€ 35.289.319</b>
Beschikbaar budget IHP Kindcentra (2019-2024) MJIP gelden peildatum 2019			€ 45.000.000
<b>Nog te besteden budget:</b>			<b>€ 9.710.681</b>
<i>Resterende opgaves IHP 2019:</i>	IHP bedrag uit 2019, nog geen besluitvorming richting schoolbesturen		
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		

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.

Raadsvoorstel



### *Bijdrage schoolbestuur*

Het schoolbestuur draagt bij aan het behalen van de duurzaamheidsambities (ENG). De hoogte van de bijdrage/het bedrag per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> door de schoolbesturen. Deze bedragen zijn nader gespecificeerd in bijlage 2 (geheim). De exacte hoogte wordt later en situationeel bepaald.

Ook draagt het schoolbestuur bij uit inbreng van uitgespaarde onderhoudsmiddelen.

### *Dekking MIK*

De dekking van de kapitaallasten voor VVE peuteropvang vindt plaats door toepassing van het stadsbrede huurtarief, welk in 2021 is vastgesteld op € 95 per m<sup>2</sup> 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 kostendekking doorbelast, conform de Verordening Voorziening Huisvesting Onderwijs gemeente Maastricht en de kadernota grond- en vastgoedbeleid. Uitgangspunt is dat de huur kostendekkend is.

### *Risico's*

- Gezien de huidige markt is het lastig om een bouwteampartner (aannemer) te vinden voor de uitvoering van het project. Er bestaat een reële kans dat de aanbesteding mislukt.
- De huidige stijgende bouwkosten vormen een risico voor bouwprojecten, 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).
- Bestemmingsplanwijziging: er is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig ten behoeve van de uitbreiding ten aanzien van het bouwvlak en/of bouwhoogte. Omwonenden hebben zich reeds gemeld en zullen vroeg in het ontwerptraject betrokken worden.



- De huidige hoofdlocatie van Kindcentrum Scharn dient gesloopt te worden om plaats te maken voor de nieuwbouw. Hierdoor dienen de leerlingen uit groep 3 t/m 8 tijdelijk elders gehuisvest te worden. De groepen 1 t/m 3 die op de dislocatie gehuisvest zijn, kunnen tijdens de bouwperiode op deze locatie blijven. Op dit moment zijn er een aantal opties voor het tijdelijk huisvesten van deze leerlingen. Het is nog onbekend voor welke locatie wordt gekozen gezien de afhankelijkheid van vele factoren.
- Het investeringskrediet dat de gemeente in het IHP heeft vastgesteld voor de Kindcentrum Scharn wordt overschreden. In het IHP is in het budget geen rekening gehouden met indexering, stijgende bouwkosten, sloopkosten, kosten voor tijdelijke huisvesting en programmawijzigingen. 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 niet alle doelen uit het IHP behaald kunnen worden of de tekorten die in de toekomst zullen ontstaan binnen het budget opgevuld dienen te worden.

## 6. Vervolg

- Het schoolbestuur en de kinderopvang MIK-PIW hebben gezamenlijk onderzocht op welke wijze de ruimten voor de kinderdagopvang en de buitenschoolse opvang het beste ingepast kunnen worden in het Kindcentrum. Het schoolbestuur dient te zijner tijd een huurovereenkomst af te sluiten met MIK voor in ieder geval de vijf groepen voor in totaal 76 kindplaatsen van 0-4 jaar.
- Bouwproces: Met het voteren van het investeringskrediet door de Gemeenteraad kan het Voorlopig Ontwerp voor de nieuwbouw Kindcentrum Scharn worden afgerond. Vervolgens kan er een bouwteampartner (aannemer) worden aanbesteed op basis van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Maastricht, die het proces verder kan begeleiden om te komen tot de verdere technische uitwerking van het ontwerp. Na aanbesteding moet op grond van de resultaten nog een bekostigingsbesluit door het College genomen worden. De geselecteerde aannemer kan uiteindelijk de realisatie van de sloop en de nieuwbouw plaatsvinden. Ambitie is om halverwege 2023 te slopen en daaropvolgend te starten met de nieuwbouw. De bouwperiode zal circa 1 jaar in beslag nemen.
- Na oplevering van de nieuwbouw wordt de dislocatie (Kloosterstraat 16) in eigendom overgedragen van MosaLira naar de gemeente. Op dat moment wordt een eventueel



hergebruik of herbestemming van dit pand onderzocht en als separaat voorstel voorgelegd aan het College van B&W. De Kloosterstraat 14 (eigendom gemeente, verhuurd aan MIK-PIW groep) wordt binnen deze context gezien.

## 7. Participatie

Tijdens het doorlopen proces tot zover zijn er diverse stakeholders actief betrokken geweest. Kernpartners zijn het schoolbestuur Mosalira, kinderopvangorganisatie MIK/PIW groep en de gemeente Maastricht op diverse onderdelen, zoals onderwijs, vastgoed/ontwikkeling en sport. Tevens hebben er verkennende gesprekken plaatsgevonden met omwonenden. Alle betrokkenen zijn geïnformeerd via nieuwsbrieven.

Deze participatie wordt, en op onderdelen nauwe samenwerking, richting de toekomst verder voortgezet.

Met de projectpartners van het Kindcentrum zijn afspraken gemaakt om de buurt/omgeving te informeren en de buurt/omgeving nadrukkelijk te betrekken bij de realisatie van het Kindcentrum.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 24-05-2022; organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2022.11820;

gelet op IHP

**BESLUIT:**

1. Het investeringskrediet ad. € 10.206.569 voteren voor de nieuwbouw van het Kindcentrum Scharn incl. bijkomende kosten op basis van de businesscase.
2. Op basis van de businesscase kiezen voor de bekostiging van een energie neutraal gebouw (ENG) in plaats van een bijna energie neutraal gebouw (BENG).

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 21 juni 2022.

de griffier,

de voorzitter,