

## Offerte 2018-2021

### PROGRAMMA

- Duurzaam wonen en ondernemen
- Maximaal meedoen
- Goed leven en ontmoeten
- Veilig gevoel
- Dienstbare en betrouwbare overheid
- Bedrijfsvoering

**Onderwerp:** Voorzieningen in gebied Oost (\*)

Betreft :Fcl/Ecl Nog nader te bepalen

### Structureel

Investeringsbedrag	€ 6.758.000
Afschrijvingstermijn	40 jaar

-	Budgettair effect (x € 1.000)			
	2018	2019	2020	2021
Jaarlasten				
Kapitaallasten (afschrijving)	85	169	169	169
Kapitaallasten (rente 2%)	68	133	130	127
Vrijval kapitaallasten 1 <sup>e</sup> jaar	-119	-117	-	-
Overige) exploitatielasten	20 (s) 1.136 (i)	20 (s) 178 (i)	20 (s) 40 (i)	20 (s) 20 (i)
Dekking: Inzet huidige kapitaallasten Bijdrage derden	-111	-109	-95	-84
Te dekken	1.079	274	264	252

<p>Algemene toelichting</p>	<p><b><i>Korte omschrijving van gebied Oost</i></b></p> <p>Het gebied Oost bestaat uit de wijken Hoeven, Melle en Raam. Het gebied telt ongeveer 9.500 inwoners en de leeftijdsopbouw is vergelijkbaar met die van de rest in Uden; er is sprake van vergrijzing.</p> <p>Gebied Oost bestaat voornamelijk uit woonbuurten. De drie wijken hebben een groen karakter, ingegeven door de breukrand die door de wijken loopt. De wijken worden doorsneden door twee doorgaande, drukke, wegen vanuit het centrum (Mellesingel en Bronkhorstsingel), nagenoeg van west naar oost. Het voorzieningenniveau is hoog. Er is een winkelcentrum, er zijn vijf basisscholen met kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang, er is een sporthal en een wijkgebouw. Het valt op dat er weinig voorzieningen zijn op het gebied van zorg. De bewoners ervaren hun wijk over het algemeen als prettig.</p> <p>Opgemerkt wordt dat de bewoners van de meeste wijken in gebied Oost aan het vergrijzen zijn. Over 10 jaar is 55% van de bewoners in Hoeven ouder dan 65 jaar, in Raam 39% en in Melle 34% van de wijkbewoners. Op dit moment zijn er in gebied Oost weinig voorzieningen op het gebied van zorg, terwijl de behoefte hieraan logischerwijs blijft toenemen. Een Ontmoetingsplein biedt de mogelijkheid om voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld nuldelijnszorg (zorgverlening door mantelzorgers, familie en vrijwilligers) aan te bieden.</p> <p><b><i>Ontwikkelingen</i></b></p> <p>Wijkgebouw De Komin, de schoolgebouwen van Camelot en De Palster en sporthal Germenzeel zijn bijna 40 jaar oud. Deze gebouwen verkeren in slechte bouwkundige staat. Het wijkgebouw heeft weinig uitstraling en nodigt niet uit om binnen te lopen. Uit onderzoek blijkt dat de bouwkundige staat van de sportzaal zorgelijk te noemen is.</p> <p><b><i>Visie voorzieningen gebied Oost</i></b></p> <p>Een goed moment om te onderzoeken hoe invulling te geven aan het raadsbesluit (2012) om op de locatie van bovengenoemde gebouwen; in het hart van gebied Oost, een ontmoetingsplein te realiseren waarbij de functies ontwikkeling, beweging, zorg, welzijn en ontmoeten verenigd kunnen worden.</p>
-----------------------------	--

	<p>Ter uitvoering van de gehonoreerde offerte uit 2016 is in januari 2017 in overleg met het gebiedsplatform gestart met een visietraject voor gebied Oost. In samenwerking met bewoners, het onderwijs, gebruikers van de KomIn, ondernemers, belanghebbenden en sportverenigingen wordt een gezamenlijk gedragen visie op voorzieningen in gebied Oost ontwikkeld. Deze visie wordt vervolgens vertaald in een Programma van Eisen (PvE) dat het uitgangspunt zal zijn voor verdere planvorming. Eind mei 2017 is het visiedocument gereed.</p> <p><i>IKC vorming/Onderwijshuisvesting</i></p> <p>De gemeente heeft een wettelijke taak ten aanzien van onderwijshuisvesting; vastgelegd in de Verordening OHV. Ook de door de Raad vastgestelde IKC visie en het IHP zijn van belang bij de realisatie van vervangende nieuwbouw. Met betrekking tot onderwijshuisvesting hebben de schoolbesturen een gezamenlijke aanvraag ingediend voor vervangende nieuwbouw van Camelot en De Palster.</p> <p><b>Richtinggevende Offerte (*)</b></p> <p>Het visiedocument en de vertaling daarvan in een programma van eisen is nodig voor het opstellen van een evenwichtige, uitgewerkte en onderbouwde offerte. Het visiedocument wordt eind mei 2017 opgeleverd en wordt daarna in de periode tot november 2017 vertaald in een programma van eisen. In deze periode vinden gesprekken plaats met externe partijen, zoals Area, Kanteel en V&amp;K, die mogelijk gaan participeren/investeren in het ontmoetingsplein.</p> <p>In verband met de aanvraag van de scholen en om de volgende stap in het visietraject te kunnen zetten is ervoor gekozen om nu een richtinggevende offerte in te dienen. Deze richtinggevende offerte is zo realistisch mogelijk opgesteld door uit te gaan van bestaande normen en regels en met de informatie die nu voorhanden is. Bedragen kunnen nog wijzigen. Met deze offerte wordt indicatief budget in de begroting 2018 gereserveerd.</p> <p>Na uitwerking volgt in 2018 definitieve besluitvorming door de gemeenteraad over voorzieningen in gebied Oost, inclusief de dekking ervan.</p>
--	---

**OVERZICHT KOSTEN OFFERTE****Investerings**

Nieuwbouw Onderwijs Camelot en Palster (vaste voet voor 350m <sup>2</sup> + € 1.351,30/m <sup>2</sup> )	€ 3.170.000
Toeslag duurzaamheid onderwijs	€ 0
Nieuwbouw sportzaal	€ 2.053.000
Nieuwbouw kinderopvang en peuterspeelzaal	€ 0
Nieuwbouw Ontmoetingsplein	€ 600.000
Sloopkosten en asbestsanering	€ 385.000
Omgevingsinrichting	€ 450.000
Bouwbegeleiding middelen	€ 100.000
<b>Totaal investeringen</b>	<b>€ 6.758.000</b>

**Structurele kosten**

Extra eigenaarslasten	€ 20.000
-----------------------	----------

<b>Incidentele kosten</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Verhuizingen scholen en terreinherstel	€ 58.000	€ 58.000
Inhaalafschrijving	€ 1.058.000	€ 0
Inrichting sportzaal (2 zaaldelen)	€ 0	€ 100.000
Beheerbegeleiding MFA (2018 tem 2020)	€ 20.000	€ 20.000
Opstartbeheer MFA (2020 tem 2022)	€ 0	€ 0
Tijdelijke huisvesting scholen	PM	PM
Tijdelijk huisvesting gymonderwijs en sport	PM	PM
<b>Totaal incidentele kosten</b>	<b>€ 1.136.000</b>	<b>€ 178.000</b>

## **INVESTERINGEN**

### Nieuwbouw Onderwijs/IKC Camelot en Palster

De door de schoolbesturen ingediende aanvraag voor vervangende nieuwbouw voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening OHV. Het gaat om de normering van vervangende nieuwbouw van twee scholen in één gebouw passend binnen de IKC visie. Door in te zetten op nieuwbouw van twee scholen in één gebouw bespaart de gemeente ongeveer € 800.000. (1 x vaste voet).

### Toeslag duurzaamheid onderwijs

Momenteel is er landelijk een discussie gaande of de norm onderwijshuisvesting verhoogd gaat worden. In afwachting van landelijke besluitvorming en de besluitvorming in het kader van het IHP over de noodzakelijkheid en de verdeling van deze kosten tussen de gemeente en de schoolbesturen wordt deze post kostenneutraal in deze offerte opgenomen. De gemeente heeft de wens om duurzaam te bouwen.

### Nieuwbouw Sport/ bewegingsonderwijs

De gemeente heeft een wettelijke taak in het voorzien van bewegingsonderwijs. Zo maken basisscholen Camelot, De Palster, De Vlonder en De Zeven-steroverdag dagelijks gebruik van de twee gymzalen in sportzaal Germenzeel. In de avond wordt de sporthal intensief gebruikt door gymnastiekvereniging V&K. De bezetting van de gymzalen is hoog. De norm voor een sporthal van twee zaaldelen is € 2.053.000.

### Nieuwbouw Kinderopvang en Peuterspeelzaal (IKC)

Onder de kind-functies wordt verstaan de peuterspeelzaal en de kinderopvang. Beide functies zijn betrokken bij de harmonisatie kinderopvang en zijn commerciële functies die los van de onderwijs-huisvesting bekostigd worden. Onafhankelijk van de wijze waarop dit wordt ingevuld (investering gemeente met langdurig huurcontract of investering door de commerciële partij) is deze investering budgetneutraal.

### Nieuwbouw Ontmoetingsplein

In de definitieve veranderingopgave is door de Raad (2012) vastgesteld dat een Ontmoetingsplein voorzieningen clustert die met ontwikkelen, bewegen, zorg en ontmoeting te maken hebben.

Door het samenbrengen van de verschillende functies op een plek kunnen door samenwerking ruimten gedeeld worden. Voor de ontmoetingsfunctie is het wenselijk om een ruimte te hebben van minimaal 500 m2. Dit is een ruimte voor het ontmoeten in de zin van koffie drinken en een ruimte voor activiteiten. Wij gaan ervanuit dat delen van ruimten 200 m2 op moet kunnen leveren. Daarom wordt in deze offerte 300 m3 als investering meegenomen. Het investeringsbedrag is berekend op basis van de bouwnorm maatschappelijke bouw. Een verdere uitwerking zal uitwijzen of dit haalbaar is.

Sloopkosten en asbestsanering:

In de gebouwen is asbest geconstateerd. Volgens de norm is hiervoor een bedrag nodig van € 160.000 voor de sloop en € 225.000 voor asbestsanering (totaal € 385.000).

Omgevingsinrichting

Dit opgenomen normbedrag is indicatief opgegeven door de afdeling ruimte voor de inrichting van de omgeving.

Bouwbegeleiding afdeling middelen

Inhuur bouwbegeleiding afdeling middelen voor de multifunctionele aspecten.

**STRUCTURELE KOSTEN**

Eigenaarslasten

Dit zijn alle structurele extra geraamde kosten voor o.a. OZB, verzekering en VvE.

**INCIDENTELE KOSTEN**

Verhuizingen scholen en terreinherstel

Dit zijn de kosten die nodig zijn om de scholen te verhuizen naar de tijdelijke huisvesting en weer terug naar de nieuwe huisvesting, alsook terreinherstel. Deze bekostiging (€ 116.000) is genormeerd in de verordening OHV en alleen van toepassing indien de scholen op diezelfde plaats wordt herbouwd.

Inhaalafschrijving

De inhaalafschrijving ad. € 1.058.000 heeft betrekking op nog niet afgeschreven investeringen die in het verleden zijn gemaakt op de scholen, mfa en de sportzaal.

Inrichting nieuwe sportzaal

De gemeente is verantwoordelijk voor de basisinrichting van de sportzaal en stelt hiervoor middelen beschikbaar. De middelen ad. € 100.000 zijn voor het inrichten van twee zaaldelen (dotatie BR).

Beheerbegeleiding MFA (afd. middelen)

Tegelijkertijd met de bouw van een ontmoetingsplein moet nagedacht worden over de wijze waarop het ontmoetingsplein beheerd gaat worden en wie het gaat beheren. Hiervoor is begeleiding nodig vanuit afdeling middelen. Voor een ontmoetingsplein met de onderdelen IKC (onderwijs, kinderopvang, peuterspeelzaal) sportzaal en ontmoetingsruimte dat beheerd gaat worden door een bewonersinitiatief is 3 jaar 4 uur per week begeleiding nodig (vanaf 2018 tem 2020 jaarlijks € 20.000).

Indien uit de visie blijkt dat er meerdere componenten bijvoorbeeld zorg en wonen aan het ontmoetingsplein worden toegevoegd wordt het complexer en zal een nieuwe calculatie gemaakt moeten worden.

Opstartbeheer MFA

Daarnaast heeft het bewonersinitiatief een opstartbudget nodig (3 jaar) om toe te kunnen groeien naar een kostendekkend gebruikersbeheer (vanaf 2020 tm 2022 jaarlijks € 20.000).

Tijdelijke huisvesting scholen

Indien niet gefaseerd gebouwd kan worden (al dan niet op dezelfde plaats) is op basis van het gestelde in de OHV-verordening de gemeente verantwoordelijk voor tijdelijke huisvesting van scholen. Er wordt nog nader onderzocht of de tijdelijke huisvesting van de twee scholen opgevangen kan worden binnen bestaande basisscholen (Camelot tijdelijk gehuisvest kan worden in de Meent en de Palster bij de Marimba). In afwachting hiervan zijn in deze offerte vooralsnog geen kosten (PM) voor tijdelijke huisvesting scholen opgenomen.

Tijdelijke huisvesting gymonderwijs en sport

Wanneer de sporthal gesloopt gaat worden is er een tijdelijke oplossing nodig voor het onderbrengen van het gymonderwijs van de vijf scholen en voor de sportvereniging V&K. Gekeken wordt of dat binnen

	<p>bestaande mogelijkheden gerealiseerd kan worden. In afwachting hiervan zijn in deze offerte vooralsnog geen kosten (PM) voor tijdelijke huisvesting gymonderwijs en sport opgenomen.</p> <p><b>DEKKING</b> <i><u>inzet huidige kapitaallasten</u></i></p> <p>Ter dekking van de nieuwe kapitaallasten zijn de in de huidige begroting opgenomen kapitaallasten ingezet welke vrijvallen door de inhaalafschrijving.</p> <p>Voor het onderdeel sportzaal is een deel van de offerte opgesteld exclusief btw. Het is echter nog niet duidelijk of naar oordeel van de belastingdienst de btw voor dat deel ook daadwerkelijk verrekenbaar is. Indien blijkt dat de btw niet verrekenbaar is, zal een deel van de budgetten met 21% (€ 178.000) verhoogd dienen te worden. Dit risico is niet in deze offerte ingecalculleerd</p>
<p>Bijdrage aan doelstelling van het programma</p>	<p>Bovenstaand voorstel draagt bij aan een aantal belangrijke punten uit het programma Goed leven en ontmoeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het leefbaar maken en houden van de omgeving. Bij ontwikkelingen in de omgeving worden bewoners en gebiedsplatforms betrokken. De visie op ontmoeten in gebied Oost is dan ook in co-creatie met gebiedsplatform Oost tot stand gekomen.</li> <li>- De gemeente stimuleert samenwerking binnen de wijken en ziet dat bijvoorbeeld (brede) scholen en jongerenwerk daar een schakel in zijn. Het voorzien in multifunctionele accommodaties vergt een maatwerk aanpak en draagvlak bij de inwoners. Daarom is de opgestelde visie ook vertaald in een programma van eisen op ontmoeten opgesteld dat de basis is voor verdere planvorming.</li> <li>- Sportief bewegen. De gemeente richt zich vooral op de breedtesport en op toegankelijkheid voor iedereen.</li> </ul> <p>Sportverenigingen worden gefaciliteerd om in te spelen op de veranderende vraag, zij gaan meer samenwerken met onderwijs, zorg en kinderopvang. Het delen van een gebouw draagt hieraan bij. De basisscholen in gebied Oost maken voor hun gymonderwijs gebruik van de sporthal Germenzeel. Gezien de leerling-prognoses voor deze basisscholen en de verwachte wetwijziging voor</p>



	<p>(uitbreiding van) normuren bewegingsonderwijs, zal een sportvoorziening in de nabijheid van de scholen nog voor langere tijd noodzakelijk zijn. En grotendeels overdag de sporthal bezetten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meedoen door ondersteuning: de coalitie wil extra aandacht voor mantelzorg. Ondersteuning van de mantelzorgers door de mantelzorgconsulenten krijgt een vaste plaats in de steunstructuur. Een Ontmoetingsplek is een mooie locatie om de steunstructuur in Oost een gezicht te geven. Daar komt bij dat ouderen zo lang mogelijk thuis moeten kunnen blijven wonen en zelfstandig deel kunnen nemen aan de samenleving. Een Ontmoetingsplein kan daaraan bijdragen doordat het voorziet in activiteiten én de toegang tot zorg is.</li> <li>- Opgemerkt wordt dat de bewoners van de meeste wijken in gebied Oost aan het vergrijzen zijn. Op dit moment zijn er in gebied Oost weinig voorzieningen op het gebied van zorg, terwijl de behoefte hieraan toeneemt. Een Ontmoetingsplein biedt de mogelijkheid om voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld nuldelijnszorg (zorgverlening door mantelzorgers, familie en vrijwilligers) aan te bieden.</li> <li>- Verder is het van belang om te voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot onderwijs-huisvesting (Verordening OHV) en te voorzien in goede voorzieningen in de huisvesting van het onderwijs in de gemeente Uden.</li> </ul>
--	---