

Offerte 2019–2022

- Veiligheid
- Verkeer en vervoer
- Economie
- Onderwijs
- Sport, cultuur en recreatie
- Sociaal domein
- Volksgezondheid, milieu en duurzaamheid
- Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
- Bedrijfsvoering
- Bestuur en Dienstverlening

Onderwerp: **Voorzieningen in gebied Oost – aanvullingen**

Betreft: Diverse Fcl's en /Ecl's

Incidenteel / **structureel**

Investeringsbedrag	€ 2.930.000 (59% 2019 en 41% 2020)
Afschrijvingstermijn	40 jaar

-	Budgettair effect (x € 1.000)			
	2019	2020	2021	2022
Jaarlasten				
Kapitaallasten (afschrijving)	29	59	59	60
Kapitaallasten (rente 1,5%)	18	37	37	36
Vrijval kapitaallasten 1 ^e jaar	-49	-38	0	0
Overige) exploitatielasten	390	390	40	20
Dekking: Huuropbrengst commerciële kindfuncties	0	0	-17	-17
Te dekken	389	448	119	99

Algemene toelichting

Aanleiding

Op 9 november 2017 heeft de Raad ingestemd met de richtinggevende offerte 2018 '[Voorzieningen in gebied Oost](#)'. Hiermee zijn de in de offerte genoemde indicatieve budgetten in de begroting gereserveerd.

De investeringen in de offerte 2018 zijn geraamd op 6,758 mln, waarbij gelijktijdig is opgemerkt dat er nog een nadere uitwerking zal plaatsvinden en dat de bedragen daardoor nog kunnen wijzigen. Tijdens de raadsvergadering van 9 november 2017 is daarom aangekondigd, dat er een aanvullende offerte zal worden voorbereid over extra investeringen naar aanleiding van de concretere uitwerking en invulling van voorzieningen in gebied Oost.

Voor de nieuwbouw van de Turnhal V&K (1 extra zaaldeel) is een aparte [offerte](#) opgesteld.

Belangrijke ontwikkelingen

Onderwijshuisvesting

De nieuwbouw van IKC Oost is opgenomen in het op 22 februari 2018 door de gemeenteraad vastgestelde IHP (Integraal HuisvestingsPlan) 2017 –2027. Dit IHP is een richtinggevend ambitiedocument.

De VNG adviseert gemeenten de normbedragen voor de nieuwbouw van scholen éénmalig te verhogen. De reden hiervoor is dat de jaarlijkse indexering van de normbedragen over de afgelopen jaren de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt niet goed blijkt te hebben gevolgd. DE VNG heeft aangekondigd deze correctie te zullen verwerken in de modelverordening Voorzieningen huisvesting onderwijs per 2019.

Sportzaal

De in de offerte 2018 opgenomen investering nieuwbouw sportzaal was opgesteld exclusief btw. Door de komst van nieuwe wet- en regelgeving is inmiddels gebleken dat btw op sportzalen niet meer verrekenbaar is.

BENG

Vanaf 1 januari 2020 moet alle nieuwbouw in Nederland een Bijna Energie Neutraal Gebouw oftewel BENG zijn (wetgeving). Overheidsgebouwen waarvoor vanaf 1 januari 2019 een aanvraag wordt ingediend moeten BENG worden uitgevoerd. Tot nog toe was dit geen wettelijke regeling.

OVERZICHT KOSTEN OFFERTEbetreft een aanvulling op [offerte](#) uit begroting 2018

Investerings		
Toeslag nieuwbouw school (vaste voet + m ²)	€ 1.110.000	
Toeslag BENG nieuwbouw school	€ 125.000	
BTW correctie nieuwbouw sportzaal	€ 215.000	
Duurzaamheidsmaatregelen, incl. BENG nieuwbouw sportzaal	€ 110.000	
Duurzaamheidsmaatregelen, incl. BENG nieuwbouw ontmoetingsplein	€ 35.000	
Nieuwbouw kinderopvang en peuter- speelzaal	€ 500.000	
Verplaatsen zendmast en snackbar (versterkte dakconstructie sportzaal)	€ 60.000	
Omgevingsinrichting	€ 510.000	
Plankosten en ruimtelijke procedures	€ 265.000	
Totaal investeringen	€ 2.930.000	
Structurele kosten		
Extra eigenaarslasten	€ 10.000	
Incidentele kosten		
	2019	2020
Beheerbegeleiding MFA	€ 20.000	€ 20.000
Opstartbeheer MFA	€ 0	€ 0
Tijdelijke huisvesting in units voor scholen	€ 275.000	€ 275.000
Busvervoer gymonderwijs	€ 65.000	€ 65.000
Tijdelijk onderdak sport (V&K in Veghel)	€ 20.000	€ 20.000
Totaal incidentele kosten	€ 380.000	€ 380.000

Incidentele kosten	2021	2022/2023	
Beheerbegeleiding MFA	€ 20.000	€ 0	
Opstartbeheer MFA	€ 10.000	€ 10.000	
Tijdelijke huisvesting in units voor scholen	€ 0	€ 0	
Busvervoer gymonderwijs	€ 0	€ 0	
Tijdelijk onderdak sport (V&K in Veghel)	€ 0	€ 0	
Totaal incidentele kosten	€ 30.000	€ 10.000	

INVESTERINGEN

Toeslag nieuwbouw school.

In de periode tussen de richtinggevende offerte 2018 en voorliggende offerte heeft de VNG alle gemeenten geadviseerd om de bedragen OHV eenmalig te verhogen met 40%.

De reden hiervoor is dat de jaarlijkse indexering van de normbedragen over de afgelopen jaren de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt niet goed blijkt te hebben gevolgd, in combinatie met de vertaling van nieuw beleid met betrekking tot onder andere duurzaamheid en strengere milieueisen in wet- en regelgeving met bijbehorende hogere bouwkosten.

De VNG berekent de verhoging van 40% over indexjaar 2018. Omdat het nog enkel om een advies van de VNG gaat, welke nog niet in de modelverordening Voorzieningen huisvesting onderwijs van de VNG is verwerkt, is de verhoging in deze offerte (in afwachting van deze nieuwe verordening) nu tijdelijk in de vorm van een toeslag opgenomen en komt bovenop de standaard normbedragen zoals opgenomen in de Verordening OHV van de gemeente Uden.

Voor de goede orde: in de richtinggevende offerte 2018 waren de standaard normbedragen reeds opgenomen. De toeslag is berekend over de vaste voet en het bedrag per m². De totale toeslag nieuwbouw school bedraagt € 1,11 mln.

Toeslag BENG nieuwbouw school.

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Uden bepaalt dat nieuwe scholen en sportaccommodaties energieneutraal zijn (100% van het gemeentelijk eigendom, 75% van de overige gebouwen). Duurzaamheidsmaatregelen voor de nieuwbouw scholen maken onderdeel uit van de normvergoeding OHV, incl. toeslag nieuwbouw school.

Daarnaast moet vanaf 1 januari 2020 alle nieuwbouw in Nederland een Bijna Energie Neutraal Gebouw oftewel BENG zijn (wetgeving). Overheidsgebouwen waarvoor vanaf 1 januari 2019 een aanvraag wordt ingediend moeten BENG worden uitgevoerd. Tot nog toe was dit geen wettelijke regeling, BENG maakt (nog) geen of (nog) geen volledig onderdeel uit van de door de VNG geadviseerde verhoging van het normbedrag voor OHV.

Om het gebouw BENG uit te kunnen voeren is in de offerte een eenmalige toeslag opgenomen. De totale toeslag BENG nieuwbouw school bedraagt € 125K. Schoolbesturen kunnen hieraan bijdragen door eigen middelen in te zetten ten gunste van een duurzamer/beter exploiteerbaar schoolgebouw. Hierover lopen reeds gesprekken met schoolbesturen.

BTW correctie nieuwbouw sportzaal

De in de offerte 2018 opgenomen investering nieuwbouw sportzaal was opgesteld exclusief btw. Door de komst van nieuwe wet- en regelgeving is gebleken dat btw op sportzalen niet meer verrekenbaar is. De extra kosten voor de nieuwbouw van de sportzaal bedragen hierdoor € 215K.

Duurzaamheidsmaatregelen gemeentelijke gebouwen

Bij het bepalen van de investeringsbedragen in de richtinggevende offerte 2018 voor de gemeentelijke gebouwen (sportzaal en ontmoetingsruimte) zijn duurzaamheidsmaatregelen nog geen onderdeel geweest. Ook BENG is hier per 1 januari 2019 van toepassing. Duurzaamheidsmaatregelen (incl. BENG) voor de sportzaal worden geraamd op € 110K en voor de ontmoetingsruimte op € 35K.

Nieuwbouw Kinderopvang en Peuterspeelzaal (IKC)

De nieuwbouw van een kinderopvang en peuterspeelzaal is in de richtinggevende offerte 2018 op nul gesteld.

	<p>Met onderliggende offerte wordt deze nader financieel ingevuld. Onder de kindfuncties wordt verstaan de peuterspeelzaal en de kinderopvang. Beide functies zijn betrokken bij de harmonisatie kinderopvang en zijn commerciële functies die los van de onderwijshuisvesting bekostigd worden.</p> <p>Onafhankelijk van de wijze waarop dit wordt ingevuld (investering gemeente met langdurig huurcontract of investering door de commerciële partij) is deze investering budgetneutraal. Bij verhuur is er sprake van een kostendekkende huurprijs. Investerings door de gemeente kunnen pas plaatsvinden nadat met de marktpartijen langdurige (huur)afspraken zijn gemaakt.</p> <p><u><i>Verplaatsen zendmast en snackbar.</i></u> Binnen het plangebied staat een zendmast. Voor deze mast dient in de nabijheid van de huidige locatie een nieuwe standplaats te worden gevonden. Mocht deze op het dak van een sportzaal worden geplaatst dan vraagt dit om constructieve aanpassingen. Deze component is niet eerder opgenomen geweest in de richtinggevende offerte 2018. In de huidige situatie huurt de cafetaria een gedeelte van de Kom In. Ruimte voor deze snackbar in de nieuwe accommodatie is niet voorzien. De gemeente is niet verplicht de snackbar financieel te ondersteunen in verband met beëindiging van het huurcontract. Er wordt bekeken of een passende oplossing mogelijk is.</p> <p><u><i>Omgevingsinrichting</i></u> Afhankelijk van het definitieve programma moeten in de openbare ruimte aanpassingen worden verricht om de accommodatie toegankelijk te maken en houden. Daarbij is oog voor de inpassing en aansluiting van het park op het plangebied. Voor de omgevingsinrichting is vanuit de richtinggevende offerte een bedrag gereserveerd van € 450K. In onderliggende offerte is een extra budget van € 510K opgenomen. De totale investering voor de omgevingsinrichting wordt hiermee geraamd op € 960K. I.v.m. de marktsituatie is een post hierin opgenomen van 10% onvoorzien.</p> <p>Het totale plangebied omvat de forse oppervlakte van ruim 1,3 ha. Het betreft, anders dan bij de meeste andere scholen in de gemeente Uden, daarmee een bijzonder groot gebied.</p>
--	--

Binnen het gehele gebied worden gebouwen gesloopt, waardoor het gehele gebied om een nieuwe inrichting vraagt. Doordat er scholen op elkaar worden gebouwd en het totale ruimtebeslag van het ontmoetingsdeel kleiner is dan de huidige bebouwing moet straks meer worden ingericht dan nu op de locatie het geval is. In de inrichting zijn kosten meegenomen zoals de parkeervoorziening, maar zeker ook de benodigde infiltratie-voorzieningen binnen het eigen terrein, bijv. d.m.v. IT riool of infiltratiekratten.

Rekening is gehouden met een oppervlakte van 9.500 m², met 50% verhard en 50% onverharde oppervlakte. De parkeer- en verkeerssituatie is een belangrijk aandachtspunt. Vooralsnog is geen rekening gehouden met verkeerskundige aanpassingen van de Germenzeel.

Plankosten en ruimtelijke procedures

Voor de ontwikkeling moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt en de daarbij horende procedures worden gevoerd. Volgens het vigerend bestemmingsplan is de huidige toegestane bouwhoogte 6 meter. Dat is ontoereikend voor de nieuwbouw van IKC West en een gymzaal. Ook het huidige bouwblok is te klein om zowel een nieuw schoolgebouw en een nieuwe gymzaal in te passen. Een bestemmingsplanprocedure is noodzakelijk. In de plankosten is ook rekening gehouden met uitgaven voor communicatie, het opzetten van een beheerstichting en een post voor onvoorziene omstandigheden. Deze post is niet eerder opgenomen in de richtinggevende offerte.

STRUCTURELE KOSTEN

Eigenaarslasten

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

INCIDENTELE KOSTEN

Beheerbegeleiding MFA

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.

	<p>Voor een ontmoetingsplein met de onderdelen IKC (onderwijs, kinder- en peuteropvang) sporthal en ontmoetingsruimte dat beheerd gaat worden door een bewoners-initiatief is 3 jaar lang 4 uur per week begeleiding nodig (€ 20K gedurende 3 jaar).</p> <p><u>Opstartbeheer MFA</u> Uit ervaring met soortgelijke processen met zelfbeheer door bewonersgroepen blijkt dat een opstartbudget voor een periode van 3 jaar benodigd is. Hiermee kan het bewonersinitiatief groeien naar een kostendekkend gebruikersbeheer.</p> <p><u>Tijdelijke huisvesting in units voor scholen</u> Tijdens de realisatie van IKC Oost worden leerlingen van De Palster en de Camelot tijdelijk elders gehuisvest. In eerste aanleg zoveel mogelijk in leegstaande lokalen elders.</p> <p><u>Busvervoer gymonderwijs</u> Wanneer sporthal Germenzeel gesloopt wordt, is er een tijdelijke oplossing nodig voor het onderbrengen van het gymonderwijs van de vier basisscholen die in deze sporthal gymmen. Hiervoor is busvervoer noodzakelijk.</p> <p><u>Tijdelijk onderdak Sport/ V&K</u> Wanneer sporthal Germenzeel gesloopt wordt, is er een tijdelijke oplossing nodig voor het onderbrengen van de activiteiten van V&K. Tijdens de periode na de stormschade bij Germenzeel is V&K uitgeweken naar Veghel. Dezelfde locatie/oplossing wordt ook nu voorgesteld.</p>
<p>Bijdrage aan doelstelling van het programma</p>	<p>Bovenstaand voorstel draagt bij aan een aantal belangrijke speerpunten uit het Coalitieakkoord gemeente Uden 2018–2022 'Bruisend Uden: daar wil je zijn, daar wil je blijven!'</p> <ul style="list-style-type: none"> - We zetten in op Integrale KindCentra (IKC) en het Integraal HuisvestingsPlan (IHP). Dit laatste is handvat voor de vervangingsopgave van schoolgebouwen. - We stimuleren scholen om aantrekkelijke schoolpleinen te realiseren. - Wij zijn ervan overtuigd dat aantrekkelijk vormgegeven ontmoetingsplekken voor jong en oud

	<p>het gebruik ervan stimuleren. We willen de kwaliteit van de ontmoetingsplekken verhogen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Wij moderniseren in samenspraak met de wijken de open ontmoetingsplekken voor jong en oud.- Wij vinden het belangrijk dat inwoners goed kunnen sporten. Sporten biedt ontspanning, is gezond en versterkt de sociale cohesie. Sporten kan ook het meedoen in de samenleving bevorderen.- We stellen een sport- en beweegvisie op en leggen in deze coalitieperiode het accent op de binnensportaccommodaties.- We zetten in op de doorontwikkeling van multifunctionele accommodaties als ontmoetingsplekken en ondersteuningsplekken in de wijk.- We onderzoeken of er samen met onder andere basisscholen kan worden ingezet op vroeg-signalering en het geven van een betere start aan jonge kinderen.- We verbinden sportbeleid met gezondheid en preventie. We zien sport als een verbindende schakel in de samenleving.- Verder is het de taak van de gemeentelijke overheid om te voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot onderwijshuisvesting (Verordening OHV) en te voorzien in voorzieningen in de huisvesting van het onderwijs in de gemeente Uden.
--	---