

## Raadsvoorstel

**Onderwerp:** Nieuwbouw/uitbreiding Integraal Kindcentrum Koers

---

Raadsvergadering	<b>[Dit vult agendering in], agendapunt [Dit vult agendering in]</b> - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	[Dit vult agendering in]
Bijlage(n)	[Dit vult agendering in]
Zaaknummer	[Dit vult agendering in]
Behandeld in commissie	[Dit vult agendering in], agendapunt [Dit vult agendering in]
Portefeuillehouder	wethouder R. Boom
Informatie bij	Dennus Ligter/Amy Hogenbirk
E-mail / telefoonnummer	d.ligter@huizen.nl /06 50098270

---

### Voorstel

1. Instemmen met het verplaatsen van de Rehobothschool van de Studiostraat naar de Koers;
2. Instemmen met de bouw van Kindcentrum Koers op het terrein van de Tweemaster Koers (Koers 39/41), bestaande uit de nieuwbouw van de Rehobothschool, de benodigde uitbreiding voor wisselokalen, de verduurzaming van de Tweemaster Koers en de nieuwbouw van de gymzaal Koers;
3. (Aanvullende) kredieten beschikbaar stellen voor de nieuwbouw en uitbreiding van Kindcentrum Koers zoals opgenomen in de geheime financiële bijlage;
4. De financiële gevolgen, zoals opgenomen in de geheime financiële bijlage, verwerken in de begroting;
5. Het in de financiële geheime bijlage gepresenteerde nettoresultaat 2023 ten gunste brengen van de egaliseringsreserve;
6. Het in de geheime financiële bijlage gepresenteerde nettoresultaat vanaf 2024 ten laste brengen van het begrotingsresultaat;
7. Bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 1 en 2, gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente in het kader van de geraamde budgetten in relatie tot te starten aanbestedingen krachtens artikel 25 van de Gemeentewet, tot het moment dat het project is afgerond en de afrekening heeft plaatsgevonden.

### Toelichting op het te nemen besluit

#### Aanleiding

Bij de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2017 heeft uw raad ingestemd met nieuwbouw van de Rehobothschool, in eerste instantie op de Studiostraat met aankoop van een deel van het terrein van de naastgelegen Zenderkerk. Omdat de kerk de benodigde grond uiteindelijk niet wilde verkopen verviel deze optie.

De schoolbesturen van de Tweemaster en de Rehobothschool hebben de inhoudelijke samenwerking gezocht en hebben de voorkeur voor een gezamenlijk Kindcentrum Koers op het terrein van de Tweemaster Koers met ruimte voor peuteropvang en buitenschoolse opvang. Deze gezamenlijke ambitie hebben de schoolbesturen verwoord in het visiedocument Kindcentrum Koers (bijlage 3).

Het plan behelst naast de nieuwbouw van de Rehobothschool (1156 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte) ook een uitbreiding van 131 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor wissel lokalen, verduurzaming (aardgasvrij) van de Tweemaster Koers en de sloop en nieuwbouw van de gymzaal Koers. De vrijkomende locatie op de Studiostraat kan vervolgens (conform uw motie van december 2017) ingezet worden voor woningbouw. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een separaat voorstel.

## **Argumentatie**

### *1.1 Om het project te kunnen uitvoeren is een locatiebesluit nodig.*

Uw raad moet formeel besluiten de Rehobothschool te verplaatsen naar een ander perceel (bijlage 4). Daarom wordt de gemeenteraad gevraagd akkoord te gaan met de ontwikkeling op deze nieuwe locatie binnen het huidige voedingsgebied.

### *1.2 Perceel Studiostraat kan ingezet worden voor herontwikkeling/woningbouwopgave.*

In december 2017 heeft u als raad ingestemd met een onderzoek naar het bouwen van 31 zorgappartementen (sociale sector) of sociale woningbouw op het vrijkomende perceel van de huidige Rehobothschool. Gezien de woningbouwopgave in dit segment en de beperkte hoeveelheid bouwlocaties heeft het de voorkeur van het college om de nieuwbouw van de Rehobothschool plaats te laten vinden op de locatie Koers waardoor de Studiostraat kan worden vrijgespeeld voor herontwikkeling.

### *2.1 Een Kindcentrum Koers verbindt onderwijs, zorg en opvang en komt de ontwikkeling van kinderen in de wijk ten goede.*

De schoolbesturen (en de kinderopvangpartij) zijn positief over een intensievere samenwerking en zien duidelijke meerwaarde in de uitbreiding van de kindvoorzieningen (onderwijs, opvang en zorgpartners) op één centrale locatie in de wijk. Ook het college ziet deze inhoudelijke meerwaarde als beschreven in het door de schoolbesturen opgestelde Visiedocument Kindcentrum Koers.

### *2.2 Een Kindcentrum Koers leidt tot efficiëntere en multifunctionele inzet van vierkante meters en biedt de mogelijkheid om ruimte voor kindvoorziening en groei en krimp van de scholen inpandig te realiseren en op te vangen.*

Door het Kindcentrum Koers als integraal project uit te voeren kunnen zowel de beschikbare als de te realiseren ruimte zo worden ontworpen dat zij multifunctioneel kunnen worden ingezet waardoor er, naast de ruimtes in het deel van de Optimist, extra permanente ruimte ontstaat voor de huisvesting van peuteropvang en buitenschoolse opvang. Ook zorgt clustering voor flexibiliteit in de toekomst. Bij een andere verdeling in aantal leerlingen tussen de beide scholen, is het makkelijk om lokalen flexibel in te zetten en/of te delen. Thuis nabij onderwijs en opvang voor de leerlingen uit de wijk blijft zo gegarandeerd. Op basis van de leerlingenprognoses is onze verwachting dat het huidige aantal leerlingen blijft behouden en de komende jaren gaat toenemen. Zo gaat de leerlingenprognoses uit van ongeveer 430 leerlingen voor de hele wijk de komende jaren, verdeeld over beide scholen.

### *2.3 Perceel Koers biedt voldoende ruimte voor de gewenste ontwikkeling*

Het perceel aan de Koers is groot genoeg (6.088 m<sup>2</sup>) om alle gewenste voorzieningen te kunnen huisvesten. Het perceel is deels in eigendom van het katholieke schoolbestuur RK onderwijs Huizen en deels (gymzaal) in eigendom van de gemeente. Het gehele terrein heeft een

maatschappelijke bestemming en binnen het bestemmingplan is voldoende bouwvlak beschikbaar voor de volgende gewenste ontwikkelingen:

- a) De huidige Rehobothschool is het oudste schoolgebouw (bouwjaar 1969/ 53 jaar oud) van Huizen en functioneel en energetisch aan het einde van zijn gebruiksduur. Met nieuwbouw ontstaat een compacter en flexibeler gebouw (1156 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte), geschikt voor 190 leerlingen, dat door de directe nabijheid van voorzieningen voor opvang en zorg een breder palet kan aanbieden aan de leerlingen en hun ouders dan op de huidige locatie. Daarnaast hoeven met nieuwbouw op de Koers geen kosten gemaakt te worden voor tijdelijke huisvesting en de verduurzaming van het oude gebouw.
- b) De huidige Tweemaster/Kindcentrum Optimist is gebouwd in 2013 en zal verduurzaamd worden (aardgasvrij en CO<sub>2</sub> arm) zodat het gebouw voldoet aan de eisen van het Klimaatakkoord en bijdraagt aan de landelijke doelstelling van een halvering van de CO<sub>2</sub> uitstoot van maatschappelijke gebouwen in 2030. De bouwkundige schil voldoet al aan nieuwbouwniveau waardoor alleen installatietechnische ingrepen nodig zijn. Het is goedkoper om de verduurzaming direct mee te nemen in het bouwproject dan op een later moment de verduurzaming via een apart project te realiseren.
- c) Er is sprake van een uitbreiding voor wissel lokalen van 131 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte op basis van een verwachte leerlingengroei. Beide schoolbesturen zijn overeengekomen dat het hun wens is om deze uitbreiding mee te nemen in de integrale ontwikkeling en te kijken naar multifunctionele inzet van deze m<sup>2</sup>, ten behoeve van de samenwerking in het Kindcentrum Koers.
- d) Gymzaal Koers is gebouwd in 1973 en inmiddels bijna 50 jaar oud. De komende jaren zijn forse onderhoudsinvesteringen nodig om er weer een goed functionerend gebouw van te maken. Daarbij voldoet de huidige zaaloppervlakte van 252 m<sup>2</sup> niet meer aan de huidige normen voor bewegingsonderwijs (zaaloppervlak 308 m<sup>2</sup>). Daarnaast zal ook deze gymzaal op termijn verduurzaamd moeten worden. Voor RK onderwijs is sloop van de gymzaal een vereiste voor het kunnen realiseren van Kindcentrum Koers, omdat alleen op deze manier het totale perceel optimaal ingedeeld kan worden.

### **Geheimhouding**

Op grond van artikel 25 Gemeentewet is door ons college geheimhouding opgelegd op bijlagen 1 en 2 bij dit voorstel in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Dit in het kader van de geraamde budgetten in relatie tot te starten aanbestedingen. Bij behandeling van dit voorstel dient uw raad de door ons opgelegde geheimhouding te bekrachtigen. De geheimhouding kan vervallen op het moment dat het project is afgerond en de afrekening heeft plaatsgevonden.

### **Alternatieven**

#### *Verduurzaming bestaande gebouwen in plaats van nieuwbouw*

In plaats van nieuwbouw kan ook gekozen worden voor een grootschalige renovatie/ vernieuwbouw van de huidige Rehobothschool om deze weer bij de eisen van de tijd te brengen. Voor de school zelf is dit geen wenselijke optie. Daarnaast betekent dit dat er extra kosten (en een locatie) nodig zijn voor tijdelijke huisvesting en dat het perceel aan de Studiostraat niet beschikbaar komt voor herontwikkeling/invulling van de woningbouwopgave. Hierbij wordt afgeweken van de door uw raad aangenomen motie m.b.t. wenselijkheid woningbouw op het terrein van de Studiostraat. Ook voor de gymzaal Koers (bouwjaar 1973, bijna 50 jaar oud) geldt dat renovatie/ verduurzaming (op termijn) noodzakelijk is.

Het is daarnaast de verwachting dat de verduurzaming van de Tweemaster Koers duurder uitvalt indien dit niet in een integrale ontwikkeling kan worden meegenomen.

### **Uitvoering inspraak en participatieverordening**

Na positieve besluitvorming zullen de betrokken partijen (beide schoolbesturen, Kinderopvang Huizen, SRO Huizen als exploitant van de gymzaal en gemeente) in gezamenlijkheid de

planontwikkeling opstarten (participatieladder trede 5: meebeslissen) en vanaf de start in overleg gaan met de buurt over hun wensen en bedenkingen (participatieladder trede 2: raadplegen).

De omwonenden van zowel de locatie Rehobothschool als de locatie Tweemaster zijn schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit en de mogelijkheid om in te spreken in de vergadering van de commissie Sociaal Domein. Wat betreft het vervolgtraject zal er aandacht zijn voor de participatie van omwonenden (participatieladder trede 2: raadplegen).

### **Beslistermijn**

In de raadsvergadering van 28 oktober 2021 heeft u besloten uiterlijk in 2022 een besluit te willen nemen over het Kindcentrum Koers. Vanwege de benodigde voorbereiding en afstemming is het voorstel, als aangekondigd in de Commissie Sociaal Domein van 29 november 2022, later aangeleverd voor besluitvorming in de raad van 9 februari 2023.

### **Financiële paragraaf**

In de geheime financiële bijlage is een doorrekening gemaakt van de structurele lasten die voortvloeien uit het besluit tot nieuwbouw van de Rehobothschool, uitbreiding van wissel lokalen en verduurzaming van de Tweemaster Koers en sloop en nieuwbouw van de gymzaal Koers. Hierbij is de extern uitgevoerde Stichtingskostenberekening als uitgangspunt genomen. Dit betekent dat afgeweken wordt van de systematiek van normvergoedingen zoals in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (VVHO 2019) wordt voorgeschreven. De ervaring heeft geleerd dat de normvergoedingen niet aansluiten bij de werkelijke kosten, helemaal gezien de marktontwikkelingen waarmee we nu te maken hebben. Dit sluit aan bij uw motie van juli 2019 over het realistisch begroten van projecten.

In de geheime financiële bijlage staan de (aanvullend) te voteren kredieten. Voorgesteld wordt om de investeringskredieten middels dit voorstel beschikbaar te stellen. De investeringskredieten vormen het aanbestedingsplafond.

### Risicoanalyse

In de raadsvergadering van 11 juli 2019 is ons college via een raadsmotie gevraagd de risico's van de bouwprojecten nog beter in beeld te brengen. Dat doen we in deze paragraaf.

Uw raad wordt in dit voorstel gevraagd in te stemmen met de aanbesteding en gunning tot aan de maximale bedragen in de geheime financiële bijlage 1. Deze ramingen zijn zorgvuldig opgesteld door adviesbureau BBA op basis van bovengenoemde uitgangspunten voor de herontwikkeling (a t/m d) en de op dit moment geldende (bouw)prijzen, inclusief een marge van 5% voor nadere planvorming en een prijsindex van 14% voor de geplande voorbereiding en bouwperiode.

Ondanks een zorgvuldige raming kunnen de volgende risico's leiden tot een kostenstijging:

1. Bij vertraging in de voorbereiding of in de uitvoering bestaat het risico dat de bouwkosten verder stijgen dan de indexering die in de raming is opgenomen.
2. Onverwachte zaken die tijdens het bouwproces naar voren komen en moeten worden opgelost om de voortgang niet in gevaar te brengen.
3. Door de beperkte ambtelijke capaciteit als gevolg van de toenemende regiefunctie van de gemeente en doordat sommige functies op dit moment niet of beperkt bezet zijn, moet wellicht extra externe capaciteit worden ingehuurd.

De risico's zijn op dit moment lastig nader te kwantificeren. Vandaar dat in de raming een post 'onvoorzien' is opgenomen van 5%. Door een gedegen voorbereiding samen met onze partners

proberen we tegenvallers uiteraard zoveel mogelijk te voorkomen en hopen we de post 'onvoorzien' niet nodig te hebben.

## **Overige Raadsinformatie**

### **Bevoegdheid**

Het budgetrecht van de raad.

Bevoegdheid tot het nemen van een locatiebesluit voor deze ontwikkeling.

### **Collegeprogramma**

- 2.10.2 (.4) Het duurzaam maken van schoolgebouwen, met aandacht voor een goed binnenklimaat, passend voor het onderwijs dat in Huizen geboden wordt en het onder de aandacht brengen van het multifunctioneel inzetten van schoolgebouwen
- 2.10.5 In samenwerking met scholen wordt ervoor gezorgd dat er hoogwaardig bewegingsonderwijs blijft.

### **Begroting**

De nieuwbouw/ uitbreiding van Kindcentrum Koers maakt onderdeel uit van programma Sociale Infrastructuur.

### **Eerdere besluiten**

*6 juli 2017*

Uw raad heeft bij de behandeling van de kadernotitie Integraal Huisvestingsplan een motie aangenomen 'M3, huisvesting van 3 scholen' waarin u het college heeft opgedragen onderzoek te doen naar de financiële voordelen van het combineren van nieuwbouw van de Rehobothschool met de renovatie of nieuwbouw van de kerk.

*14 december 2017*

Uw raad heeft u in uw raadsvergadering besloten in te stemmen met het voorstel om ter invulling van de dan vrijkomende gronden bij de Zenderkerk en de Rehobothschool (Studiostraat) nader onderzoek te doen naar het realiseren van 31 zorgappartementen (sociale sector) of sociale woningbouw.

*11 juli 2019*

Uw raad heeft een motie 'Beter begroten van projecten' aangenomen waarin naar onder andere de revitalisering van de Dr. Maria Montessorischool en de nieuwbouw van het Erfgooiers College wordt verwezen als projecten waarbij naderhand extra budget nodig bleek.

*1 juli 2021*

Uw raad heeft besloten tot uitstel van de besluitvorming over de Clusterschool Koers tot 2022, deze locatie als eerste prioriteit te behouden bij vervangende nieuwbouw van de onderwijslocaties en de eerder door de raad beschikbaar gestelde middelen voor nieuwbouw van de Rehobothschool beschikbaar te houden voor dit doel.

### **Voorgeschreven procedure**

De verwachte doorlooptijd is ongeveer 3 a 3,5 jaar, waarvan 1,5 jaar voor de planvorming en 1,5 a 2 jaar voor de bouw. Dit betekent dat het project volgens de huidige indicatieve planning in 2026 opgeleverd kan worden. Gezien de geschatte financiële omvang van het project is een Europese aanbesteding noodzakelijk.

Bij de bouw van een nieuwe school is in principe het schoolbestuur bouwheer/opdrachtgever en treedt de gemeente op als financier. In dit geval hebben de schoolbesturen, vanwege de omvang van het project (en de bouw van de gymzaal die in gemeentelijk eigendom zal blijven) de gemeente gevraagd om het bouwheerschap op zich te nemen. Conform artikel 130 van de Wet Primair Onderwijs kan de gemeente dit doen. Gezien de belangen en het verzoek van de schoolbesturen is duidelijk dat de gemeente bouwheer dient te zijn. Voordat het college hiertoe definitief besluit is van belang dat er afspraken zijn gemaakt met de schoolbesturen over het vervolgtraject oftewel een bouwheerschapovereenkomst.

De ambtelijke capaciteit voor projecten is beperkt aanwezig. Het project dat hier voor ligt zal er voor zorgen dat er naast de benodigde projectleider en projectondersteuning, capaciteit van de afdelingen (financiën, omgeving, openbare werken) noodzakelijk is. In de stichtingskostenraming is een bedrag gereserveerd voor VTU/ projectkosten (voorbereiding, toezicht en uitvoering) binnen de ambtelijke organisatie en voor inhuur van projectmanagement.

Ons streven is om, in afwijking van bovengenoemde planning, in 2025 Kindcentrum Koers op te leveren. Het is een ambitieuze planning die wij bij de verdere uitwerking van dit raadsbesluit trachten te realiseren door processen waar het kan te versnellen. Op dit moment is het onduidelijk of deze versnelling uitvoerbaar is.

#### **Kader- en beleidsnota's**

Wet Primair Onderwijs

Kadernotitie Integraal Onderwijshuisvestingsplan 2017-2027

Motie M4 huisvesting van drie scholen (6 juli 2017)

Motie M3 uitvoering taken vanuit inventarisatie Voorjaarsnota 2017 (6 juli 2017)

Verordening Voorzieningen Onderwijshuisvesting 2019 (VVHO 2019)

Motie M1 realistisch begroten van projecten (11 juli 2019)

Uitvoeringsprogramma verduurzaming gemeentelijk vastgoed (5 november 2020)

Collegeprogramma 2022-2026

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

#### **Bijlagen**

1. Financiële bijlage (GEHEIM)
2. Stichtingskostenberekening Kindcentrum Koers (GEHEIM)
3. Visiedocument Kindcentrum Koers
4. Locatieaanduiding perceel Koers

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

---

**Advies raadscommissie**

[in te vullen door raadsgriffier]