



Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Zaaknummer L243291
Datum raadsvergadering 2 juli 2020
Portefeuillehouder H.A.W. van Beurden

Onderwerp Renovatie en uitbreiding Montessori Kind Centrum 't Ronde

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. in te stemmen met de uitvoering van de renovatie/vernieuwbouw en uitbreiding van Montessorischool 't Ronde tot Montessori Kind Centrum (MKC) 't Ronde;
2. hiervoor de volgende financiële middelen ter beschikking te stellen:
 - a. € 1.977.234 investeringskosten renovatie/vernieuwbouw
 - b. € 100.000 kosten tijdelijke huisvesting
 - c. € 300.000 voorfinanciering duurzaamheid inclusief gasloos maken
 - d. € 660.000 voorfinanciering uitbreiding voorzieningen kinderopvang
3. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de begrotingswijziging 2020-2019.

Aanleiding

In september 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verzoek van Vereniging Montessori Onderwijs Leusden (VMOL) voor de renovatie/vernieuwbouw en uitbreiding met ruimtes voor kinderopvang van Montessorischool 't Ronde inclusief de daarbij geformuleerde financiële uitgangspunten (L213137 d.d. 28 september 2019).

Sindsdien is in opdracht van VMOL een ontwerp gemaakt en verder uitgewerkt in bestekdocumenten. Het ontwerp is voorgelegd aan de omwonenden en goedgekeurd door het bestuur van VMOL. Het ontwerp is financieel doorgerekend, past binnen de gestelde financiële kaders en is daarmee gereed voor uitvoering.

Doel/ Effect

Met de uitvoering van de renovatie/vernieuwbouw en uitbreiding van Montessorischool 't Ronde wordt een volwaardig en duurzaam Montessori Kind Centrum gerealiseerd voor de komende 30 jaar. Daarmee sluit het aan bij de uitgangspunten van het Strategisch Integraal Huisvestings Plan Leusden 2015-2030 (SIHPL), waarbij tot 2030 alle (7) niet MFC-scholen zijn ondergebracht in nieuwe duurzame Integrale Kind Centra met goede voorzieningen voor doorgaande leerlijnen voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 12 jaar.

Argumenten

1.1 Het definitief ontwerp voor MFC 't Ronde is afgerond en heeft de instemming van alle betrokkenen.

Vanaf september heeft VMOL en Humankind samen met architectenbureau studioWA! en de bouwmanager van Bouwcalc Ede een uitgebreid ontwerpproces doorlopen om te komen tot een breed gedragen ontwerp. Vanuit het opgestelde Programma van Eisen heeft het door VMOL geselecteerde architectenbureau een ontwerp gemaakt waarbij het centrale dak ongeveer 1 meter wordt verhoogd en extra ruimtes worden toegevoegd op



de plaats van de huidige entree. Deze uitbreiding is bedacht als een bloemsteel, waarbij het bestaande gebouw de bloem vormt. Het plan past binnen het geldende bestemmingsplan.

Deze uitbreiding bedraagt ongeveer 390 m² in 2 lagen; 270 m² op de begane grond en 120m² op de verdieping.

VMOL heeft volgens de Verordening Onderwijshuisvesting Leusden op basis van het aantal leerlingen (232 / VMOL hanteert een wachtlijst) geen recht op uitbreiding. Humankind gaat in totaal 300 m² in gebruik nemen; deels voor enkel gebruik en deels in combinatie met VMOL. Er zullen twee groepsruimten en verschillende nevenruimtes voor kinderopvang gerealiseerd worden. De te verwachte bezetting wordt:

- Kinderdagverblijf 12 kinderen per dag (leeftijd 0 tot 4 jaar)
- Peuteropvang 16 kinderen per dag (leeftijd 2 tot 4 jaar)
- Buitenschoolse opvang 44 kinderen per dag (leeftijd 4 tot 13 jaar).

Door medegebruik ontstaat er een ruimtelijke en functionele win-win situatie voor zowel VMOL als Humankind.

Tussen oud- en nieuwbouw ontstaat een ruimte zonder functie (circa 90m²). Functioneel bleek het niet mogelijk om de nieuwbouw verder het al bestaande gebouw in te schuiven, omdat hierdoor in de nieuwe ruimtes te weinig daglicht zou komen en de hoofdentree te smal zou worden. De kosten om deze ruimte open/onoverdekt te laten bleken hoger dan het overkappen en integreren van deze ruimte binnen het MKC.

Tussentijds is uitgebreid overleg geweest met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) vanwege het bijzondere architectonische karakter van het huidige gebouw. De adviezen van de ARK zijn verwerkt in het ontwerp.

De gevel van de nieuwbouw uitgevoerd in hout en contrasteert hiermee met het bestaande gebouw.

Samen met Humankind, de organisatie die de kinderopvang gaat organiseren, is na een uitvoering ontwerpproces uiteindelijk het voorliggende plan ontstaat. Zowel VMOL als Humankind hebben het ontwerp goedgekeurd.

VMOL heeft een informatieavond georganiseerd voor de ouders van de school; ook is er een informatiebijeenkomst voor omwonenden geweest. Op beide bijeenkomsten waren er geen bezwaren tegen het ontwerp van het gebouw. Wel werd aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid rondom de school in de huidige situatie rondom het begin en het einde van de schooldagen. De aanwezige beschikbare ruimte is en blijft beperkt. VMOL heeft deze opmerkingen ter harte genomen en is een proces gestart waarbij de ouders (en andere personen zoals familieleden en kennissen) die hun kinderen met de auto naar school brengen en ophalen aangesproken worden op hun parkeer- en verkeersgedrag rondom de school. Samen met de gemeente gaat bekeken worden of en hoe er ook andere maatregelen mogelijk zijn.

1.2 Het ontwerp Voor MFC 't Ronde is gasloos en nagenoeg energieneutraal.

De gemeente heeft vooraf als voorwaarde gesteld dat het gebouw gasloos en nagenoeg energieneutraal wordt gemaakt. Hiervoor wil de gemeente, overeenkomstig de uitgangspunten bij de realisatie van IKC Berkelwijk, een voorfinanciering van (maximaal) € 300.000 voor aanvullende duurzaamheidsmaatregelen ter beschikking stellen aan VMOL. Deze voorfinanciering wordt vervolgens in termijnen terugbetaald aan de gemeente.



Door studioWA! en installatieadviseurs De Groene Jongens is dit verwerkt in het ontwerp.

VMOL heeft een financiële doorrekening gemaakt en stemt in met de omvang van de voorinvestering en de tijdsduur en de hoogte van de jaarlijks terug te betalen termijnen. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst gemaakt tussen VMOL en de gemeente.

1.3 Omvang buitenterrein voldoet na uitbreiding aan VNG-norm

De omvang van het huidige schoolplein is circa 1700 m² inclusief de fietsenstalling en exclusief de groenstrook aan de zuidzijde tussen de school en de watergang langs de Cohensteeg. Na realisatie van de uitbreiding bedraagt het schoolplein nog circa 1.430 m² en voldoet daarmee aan de VNG-norm (3 m²/ leerling tot een minimum van 600m²/school).

De architect heeft een schets gemaakt voor de mogelijke invulling van het terrein, waarbij een andere meer overzichtelijke herpositionering van de fietsenstalling zorgt voor meer verkeersveiligheid. Deze schets wordt nog verder uitgewerkt en besproken met de omwonenden en de gemeente (o.a. wijzigen van informeel naar formeel gebruik van de groenstrook aan de zuidzijde van de school met behoud van de aanwezige groene kwaliteit.).

1.4 Tijdelijke huisvesting de Holm en De Leus

Tijdens de bouwwerkzaamheden kan 't Ronde geen gebruik worden gemaakt van de bestaande school. Volgens de Verordening Onderwijshuisvesting Leusden 2015 is de gemeente verplicht om tijdelijke huisvesting aan te bieden en te financieren. Ook de verhuiskosten zijn voor rekening van de gemeente.

Met VMOL en Voila en Humankind is overeenstemming bereikt over het gebruik van het schoolgebouw van De Holm, dat deze zomer ter beschikking komt. De Holm gaat verhuizen naar het nieuwe IKC Berkelwijk.

Door het gebruik van De Holm als tijdelijke onderwijshuisvesting voor 't Ronde vanaf zomer 2020 tot zomer 2021 krijgen de leerlingen van 't Ronde een volwaardige leeromgeving ter beschikking en wordt vanuit de gemeente bespaard op de realisatie van tijdelijke huisvesting in de vorm van te huren unitbouw.

In een afsprakenbrief zullen gemeente en VMOL afspraken vastleggen over het tijdelijke gebruik.

De al bestaande kinderopvang en BSO (via Humankind) van 't Ronde zal gehuisvest worden in het bestaande gemeentelijk pand De Leus aan de Agnietenhove. De huurovereenkomst tussen Humankind en de gemeente zal verlengd worden tot zomer 2021.

Door het gebruik van De Holm door 't Ronde zal naar verwachting de verkeer- en parkeerdruk op de breng – en haalmomenten van de school toenemen. De leerlingen van 't Ronde komen uit heel Leusden; ook is het aantal kinderen hoger dan van De Holm.

Zowel VMOL (gedrag en mogelijk regulering) als de gemeente (fysieke maatregelen) werken samen aan het creëren van een verkeersveilige situatie rondom De Holm met zo min mogelijk last voor de omwonenden.

2 Opbouw financiering

De financieringsopzet is gelijk aan de financiering van IKC Berkelwijk, waarvan MKC 't Ronde oorspronkelijk onderdeel uit zou maken.

Hieronder volgt per onderdeel een toelichting.



a. *Investeringskosten renovatie/vernieuwbouw*

Zoals in raadsvoorstel L213137 d.d. 26 september is aangegeven is bij het vaststellen van het budget voor de renovatie/vernieuwbouw uitgegaan van 75% van het binnen het SIHPL gereserveerde investeringsbudget in geval van nieuwbouw plus een aanvulling vanwege de bovenmatig gestegen bouwkosten. De uit de investering voortvloeiende kapitaallasten kunnen worden gedekt uit de reserve onderwijshuisvesting (75% normbedrag) en de stelpost kapitaallasten die bij de voorjaarsnota 2018 is opgenomen ter dekking van de gestegen bouwkosten. VMOL heeft gevraagd een renovatie/vernieuwbouw te mogen realiseren op basis van 232 leerlingen VMOL, wil niet verder groeien en hanteert al een paar jaar een wachtlijst.

In lijn met de budgetopstelling voor IKC Berkelwijk zijn in 2019 de volgende bedragen vastgesteld:

€ 1.899.307	75% normbedrag nieuwbouw vanuit reserve Onderwijshuisvesting.
€ 227.917	12% aanvulling gestegen bouwkosten vanuit stelpost kapitaallasten die bij de voorjaarsnota 2018 is opgenomen ter dekking van de gestegen bouwkosten IKC/MKC Berkelwijk.
€ -134.600	voorbereidingskrediet raadsbesluit L213137 d.d. 26-09-2019
€ -15.400	besteed voorbereidingskrediet ontwikkeling IKC/MKC Berkelwijk
€ 1.977.234	Totaal

Deze investeringen zijn opgenomen in de meerjarige liquiditeitsprognose. Binnen de reserve onderwijshuisvesting rekenen we met een rentepercentage van 1% voor de realisatie van MFC 't Ronde. Het aan te vragen uitvoeringskrediet ligt boven de ondergrens van projectfinanciering (> 2,5 miljoen). Op dit moment ligt de rente voor het aantrekken van projectfinanciering nog laag (0,6% 25-jarig) en er lijkt zich nog geen sterke stijging voor te doen. Voor de berekening van de kapitaallast van deze investeringen hanteren we vooralsnog een percentage van 1%. Op het moment dat de projectfinanciering zal worden aangegaan zal de rente worden toegerekend op basis van de dan geldende rentetarieven.

Daarnaast brengt VMOL aanvullend een dotatie van €100.000 in vanuit hun eigen onderhoudsbudget

De herinrichting van de het schoolterrein financiert VMOL vanuit eigen middelen.

b. *Kosten tijdelijke huisvesting*

Het college wil een stelpost van € 100.000 hanteren van waaruit verschillende zaken gefinancierd kunnen worden, zoals:

- Kleine bouwkundige aanpassingen aan schoolgebouw De Holm (o.a. bestaande open ruimtes dichtzetten tot gewenste klaslokalen);
- Onderhoudskosten (langere) instandhouding gebouw voor zover voor rekening van de gemeente;
- Verhuiskosten (2 maal);
- Tijdelijke extra parkeervoorzieningen / kiss and ride nabij De Holm;
- Onvoorziene uitgaven.

Deze stelpost wordt gedekt vanuit de Reserve Onderwijshuisvesting.

c. *Voorfinanciering gasloos en nagenoeg energieneutraal*

Zoals in raadsvoorstel L213137 d.d. 26 september is aangegeven wil het college een voorinvestering doen van maximaal € 300.000 voor het gasloos uitvoeren en



grotendeels energieneutraal maken van het gebouw. De kapitaallasten en de financieringslasten die uit deze investering voortvloeien moeten volledig door VMOL aan de gemeente worden terugbetaald vanuit de te behalen rendementen. Hiervoor sluit de gemeente een overeenkomst af met VMOL. Door VMOL wordt een onderbouwing aan de gemeente aangeleverd met de maatregelen die vanuit deze voorinvestering gedaan zullen worden.

d. Voorfinanciering kinderopvang

Zoals in raadsvoorstel L213137 d.d. 26 september is aangegeven wil het college het nieuwbouwgedeelte voorfinancieren en met VMOL hiervoor een huurovereenkomst afsluiten.

Deze voorfinanciering ter hoogte van € 660.000 dient in maximaal 30 jaar inclusief rente aan de gemeente terugbetaald te worden door VMOL vanuit de huuropbrengsten van de ruimtes voor de kinderopvang.

Op basis van het voorgaande kan het kostendekkingsplan voor MKC 't Ronde als volgt worden gespecificeerd:

Kostendekkingsplan MKC 't Ronde		Inv.	2020	2021	2022	2023	grondslag berekening
a.	t Ronde Onderwijskundig deel op basis van normbedragen Verordening	1.749.307	0	0	75.803	75.220	afschrijving 30 jaar, tegen 1% rente
	Aanvullende investering marktontwikkeling	227.917	0	0	9.876	9.800	afschrijving 30 jaar, tegen 1% rente
b.	Tijdelijke huisvesting	100.000	100.000	0	0	0	Inclusief post tijdelijke parkeervoorzieningen € 55.000
c.	Duurzaamheidsmaatregelen	300.000	0	0	13.622	13.622	berekening 25 jarige annuïteit, tegen 1% rente (meenemen in projectfinanciering)
d.	Buiten Schoolse Opvang Human Kind	660.000	0	0	25.573	25.573	berekening 30 jarige annuïteit, tegen 1% rente (meenemen in projectfinanciering)
<i>Dekkingsplan</i>							
a.	Reserve Onderwijshuisvesting		0	0	-75.803	-75.220	
b.	stelpost kapitaallasten IKC's		0	0	-9.876	-9.800	
c. + d.	Bijdrage gebruikers MKC		0	0	-39.195	-39.195	
e.	Reserve Onderwijshuisvesting		-65.000	0	0	0	
Budgetair saldo		3.037.224	35.000	0	0	0	

3. Begrotingswijziging

De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2020-1019 Wij stellen u voor deze wijziging, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd vast te stellen.

Tegenargument/ Alternatieve scenario's

Geen

Risico's

Vertraging bouw door lopende vleermuisonderzoek

Uit de QuickScan is naar voren gekomen dat de locatie een mogelijke habitat is van vleermuizen etc. Door VMOL is opdracht gegeven voor een onderzoek in het "veld".



De periode loopt van april t/m november 2020. Medio augustus zal er een soort tussenrapportage zijn, waar dan meer duidelijkheid komt, om eventueel een ontheffing aan te vragen bij de provincie. Mogelijke consequentie is dat de bouw pas in het najaar van start kan gaan.

Corona-virus en traject aanbesteding aannemers

Op dit moment zijn er maatregelen omtrent het Corona-virus van kracht voor geheel Nederland, waar iedereen gevolgen van ondervindt.

De aanbesteding met aannemers/bouwbedrijven kan in relatie tot de raming van de bestekdocumenten door de architect zowel positief als negatief uitpakken in deze periode.

Plan van aanpak/ Tijdsplanning

Juni 2020	Aanbestedingstraject uitvoerende partijen Afronding bestek en bestektekeningen
Juli 2020	Verhuizing naar tijdelijk huisvesting De Holm en De Leus
Oktober 2020	Start verbouwing 't Ronde
Juni 2021	Oplevering verbouwing 't Ronde

Bijlagen

1. Ontwerp renovatie/vernieuwbouw en uitbreiding MKC 't Ronde april 2020
2. Begrotingswijziging 2020-1019.

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 19 mei 2020, nummer: L243291

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de uitvoering van de renovatie/vernieuwbouw en uitbreiding van Montessorischool 't Ronde tot Montessori Kind Centrum (MKC) 't Ronde;
2. hiervoor de volgende financiële middelen ter beschikking te stellen:
 - a. € 1.977.234 investeringskosten renovatie/vernieuwbouw
 - b. € 100.000 kosten tijdelijke huisvesting
 - c. € 300.000 voorfinanciering duurzaamheid inclusief gasloos maken
 - d. € 660.000 voorfinanciering uitbreiding voorzieningen kinderopvang
3. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de begrotingswijziging 2020-1019.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 2 juli 2020

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter