



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 26 oktober 2020	Zaaknummer	: 874401
Datum Forumvergadering	: 13 oktober 2020		
Forum	: Samenleving		
Portefeuillehouder	: Y.Koster-Dreese		
Onderwerp	: Aanvullend krediet Scholencomplex Hofland		

Voorstel

1. Het programma voor het scholencomplex uit te breiden met opvang voor kinderen van 0-2 jaar;
2. De bouwlocatie voor het scholencomplex gewijzigd vast te stellen, zijnde de locatie van de voormalige Hoflandschool, en te vergroten door het tenniscomplex aan te passen;
3. Te onderzoeken of het hockeyveld gedraaid kan worden en hiermee in te stemmen indien haalbaar;
4. De bouwmethode voor het scholencomplex, in afwijking van het raadsvoorstel met zaaknummer 167864, niet voor te schrijven;
5. Het krediet voor de bouw van een nieuw scholencomplex tot € 12.450.000 incl. btw te verhogen;
6. De extra kapitaalasten in de begroting 2022 op te nemen.
7. Op grond van artikel 55, 1e lid Gemeentewet geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van de bijlagen in verband met de bescherming van de financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 10, 2e lid aanhef en onder b, van de Wet openbaarheid van bestuur.

Kernboodschap

In 2015 heeft u besloten een nieuw scholencomplex te realiseren ter vervanging van het huidige scholencomplex aan de Van Damstraat. Hiervoor werd in 2017 een krediet vastgesteld dat in 2018 door verschillende oorzaken niet toereikend bleek te zijn. In 2019 heeft de gemeente het bouwheerschap van de scholen overgenomen met als doel te komen tot een realistisch plan.

Dit raadsvoorstel beschrijft de optimalisaties van het plan, de keuzen die aan de raad worden voorgelegd en het verzoek een aanvullend krediet beschikbaar te stellen om het gebouw in 2022 te kunnen realiseren.

De tekst van dit raadsvoorstel gaat in op de veranderde situatie na het vorige raadsvoorstel. Bij het onderdeel 'Argumenten' wordt op ieder besluitvormingspunt ingegaan.

Dit raadsvoorstel bevat tevens de nodige bijlagen. Wij hechten eraan u te melden dat de schoolbesturen, kinderopvangorganisatie en gemeente op een prettige en constructieve manier samenwerken. De voorstellen en de verschillende producten, waaronder de bijlagen, zijn voortgekomen uit deze samenwerking. Ondanks dat het scholencomplex vertraging heeft opgelopen en aanvullend budget nodig is spreken wij de gezamenlijke hoop uit dat de plannen snel kunnen worden gerealiseerd.



Bijlage(n)

- Bijlage 1: Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen
 - Bijlage 2: Leerlingenprognose
 - Bijlage 3: Intentieverklaring KMN Kind&Co. (VOLGT)
 - Bijlage 4: Inkoopstrategie
 - Bijlage 5: Quicksan ROM locatie voormalige Hoflandschool
 - Bijlage 6: Studieschetsen locatie voormalige Hoflandschool
 - Bijlage 7: Studieschetsen verruimde locatie voormalige Hoflandschool
 - Bijlage 8: Studieschetsen geoptimaliseerde locatie voormalige Hoflandschool
 - Bijlage 9: Investeringsraming (niet openbaar)
-

Aanleiding

Op 14 december 2015, zaaknummer 167864, heeft u besloten een nieuw scholencomplex te realiseren ter vervanging van de huidige scholen Hobbitstee, de Howiblo en de Graaf Jan van Montfoort aan de Van Damstraat. Reden is dat scholencomplex aan de Van Damstraat na ruim 40 jaar gebruik dringend aan vernieuwing toe is. De beoogde locatie voor de nieuwbouw betrof destijds het perceel aan de Bovenkerkweg tussen de Sporthal Hofland en de voetbalvelden.

Voorgeschiedenis

In de raadsinformatiebrief van 19 april 2016, zaaknummer 253957, bent u tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken omtrent de beoogde samenwerking en aanpak het project

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. Vanuit die verantwoordelijkheid heeft u op 28 september 2017, zaaknummer 449649, een krediet van € 7.755.740 inclusief BTW vastgesteld. Dit krediet was exclusief een bijdrage van € 720.860 van de schoolbesturen om te kiezen voor een op traditionele wijze te bouwen BENG gebouw (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Volgens de Wet op het Primair Onderwijs zijn schoolbesturen de bouwheer bij nieuwbouw van scholen, tenzij anders afgesproken. In opdracht van de schoolbesturen zijn de bouwkosten in 2018 opnieuw geraamd. Het inzicht dat hiermee ontstond was dat er door bouwkostenstijging een significant tekort van ruim 30% was ontstaan op de stichtingskosten. Dat betekende dat op basis van het toen beschikbaar gestelde bouwkrediet het plan niet tot uitvoering kon worden gebracht.

Begin 2019 hebben de schoolbesturen het bouwheerschap overgedragen aan de gemeente. Onder leiding van de gemeente heeft de stuurgroep (gemeente, scholen en KMN Kind&Co.) de bouwopgave opnieuw gekaderd en gezocht naar optimalisaties met als uitgangspunt het voorziene tekort zoveel als mogelijk te verkleinen.

Laatste ontwikkelingen

Verskillende onderzoeken zijn uitgevoerd en het Programma van Eisen is geoptimaliseerd. Ook zijn de leerlingenprognose en normatieve ruimtebehoefte geactualiseerd en vastgesteld door de stuurgroep. Hiermee is een opgave bepaald op 4096 m² BVO gebouw en 3905 m² BVO terrein.

Van het braakliggend perceel achter Sporthal Hofland aan de Bovenkerkweg, in 2017 als voorkeurslocatie vastgesteld, heeft de stuurgroep moeten concluderen dat deze locatie onvoldoende groot is voor voornoemde opgave. Het perceel van 4300 m² is te krap voor een goed gebruik en kan niet worden vergroot. Daarnaast blijkt een aanvaardbare verkeersafwikkeling onhaalbaar.



Parrallel aan deze conclusie bleek het perceel van de voormalige Hoflandschool niet geschikt te zijn voor de ontwikkeling van woningbouw. Ondanks dat u op 14 december 2015 afwijkend heeft besloten werd deze locatie in een variantenstudie als meest geschikte locatie aangeduid voor de bouw van het scholencomplex. Daarom is de locatie begin 2020 opnieuw bekeken om vast te stellen of die alsnog kan worden gebruikt voor deze bouwopgave.

Op 11 februari 2020, zaaknummer 780011, is de raad op de hoogte gebracht van de stand van zaken rondom de locatie van de voormalige Hoflandschool en het scholencomplex. Over de ontwikkelingen is in februari 2020 tevens een nieuwsbrief opgesteld die in de omgeving is verspreid, gepubliceerd op de gemeentepagina in de IJsselbode en via diverse media zoals Facebook en projectpagina op de website werd gedeeld.

Het Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen voor het scholencomplex (ook wel kindcentrum genoemd) is met de gebruikers en vanuit een visie op samenwerking verder uitgewerkt. Tevens is de locatie van de voormalige Hoflandschool in opdracht van het college als uitgangspunt genomen voor de verdere planvorming. Middels de raadsinformatienota van 7 juli 2020, zaaknummer 847657, ben u over de ontwikkelingen en de voortgang geïnformeerd.

De bouwopgave is kwantitatief en kwalitatief geactualiseerd en het plan is technisch, ruimtelijk en financieel geoptimaliseerd. Het ruimtelijk programma is opnieuw bepaald en vastgesteld door de stuurgroep, dit bedraagt 3414 m² BVO voor de scholen en 682 m² BVO voor de peuter- en kinderopvang. Kwalitatief worden de wettelijk geldende normen en eisen gevolgd, hetgeen onveranderd inhoudt dat het een BENG-gebouw wordt. Dit heeft geleid tot voorliggend voorstel waarmee het scholencomplex in schooljaar 2022/2023 gerealiseerd zal zijn. Wel geldt dat het verloop van de bestemmingsplanprocedure leidend zal zijn.

Uit een actuele investeringsraming (bijlage 9) is gebleken dat het in 2017 vastgestelde krediet niet toereikend is om de bouwopgave te realiseren. Gemeente en gebruikers doen er alles aan om met een lage, doch economisch meest voordelige, investering het scholencomplex uiterlijk in december 2022 binnen de geldende kaders gerealiseerd te krijgen. Aanvullend krediet is hiervoor noodzakelijk.

Gewenst resultaat

Op het sportpark wordt een scholencomplex gerealiseerd. In het gebouw (ook wel kindcentrum genoemd) zullen drie basisscholen en een kinderopvangorganisatie gehuisvest zijn. De omgeving wordt aangepast om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing en veilige bereikbaarheid. Door een grote mate van flexibiliteit wordt in ontwerp en bouw gezorgd dat het gebouw toekomstbestendig is. De mogelijkheden worden opengehouden om, zonodig door uitbreiding van het gebouw, gebruikers of functies (zoals verenigingen of het 'Huis van Ervaring') aan het complex toe te voegen.

De actuele investeringsraming toont aan dat het in 2017 vastgestelde krediet niet toereikend is om de bouwopgave te realiseren, aanvullend krediet is noodzakelijk. Het plan werd en wordt op alle mogelijke manieren geoptimaliseerd om het scholencomplex met een economisch meest voordelige investering uiterlijk in december 2022 binnen de geldende kaders te realiseren.



Argumenten / Toelichting

A. Investeringskosten & krediet

In 2016/2017 werd op basis van de toenmalige leerlingenprognose uitgegaan van 3841 m² BVO en een totaal budget van € 8.476.600 inclusief BTW en bijkomende kosten. Op 28 september 2017, zaaknummer 449649, werd hiervoor een krediet van € 7.755.740 vastgesteld te vermeerderen met een bijdrage van € 720.860 door de schoolbesturen.

De huidige investeringsraming is substantieel hoger dan het beschikbare budget in 2017.

Oorzaken die er toe hebben geleid dat de investeringsraming in 2020 hoger uitvalt;

- A.a) Vrijstelling BTW
- A.b) VAT-kosten en risico/onvoorzien
- A.c) Bouwkostenstijging (indexering)
- A.d) Technische eisen (bouwbesluit/BENG)

Voorts zijn er een aantal wijzigingen die de opdracht beïnvloeden;

- B) Uitbreiding programma kinderdagopvang
- C) Actualisatie ruimtelijk-functioneel programma
- D) Wijzig en optimalisatie van de locatie
- E) Bouwmethodiek & Contractvorm

Onderstaand een korte toelichting op bovenstaande de argumenten;

- A.a) Bij het opstellen van de investeringsraming 2017 lijkt te zijn uitgegaan van vrijstelling BTW, deze vrijstelling is voor de bouw van een scholencomplex niet van toepassing.
- A.b) In 2017 werden de VAT-kosten te laag ingeschat en opvallend is dat legeskosten geheel niet werden benoemd. De post risico/onvoorzien á € 45.500 was bovendien niet in verhouding tot de omvang en complexiteit van het project.
- A.c) Geen rekening werd gehouden met indexering. De bouwkosten zijn gestegen. Indicatief geldt voor het indexcijfer Utiliteitsbouw schoolgebouwen van Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) een stijging van totaal 24,2% voor 2020 ten opzichte van prijspeil 2017.
- A.d) BENG was een wens van de schoolbesturen maar is inmiddels een wettelijke verplichting, evenals gasloos bouwen. Een bijdrage van de schoolbesturen voor een BENG gebouw is daardoor komen te vervallen.

- B) Na herberekening van de normatieve ruimtebehoefte op basis van de actuele leerlingenprognose, aangevuld met de oppervlakte voor kinderopvang is het te realiseren BVO toegenomen van 3841 m² naar 4096 m². Dit is inclusief het aangepaste programma voor kinderopvang. KMN Kind&Co is door de schoolbesturen geselecteerd als vaste partner voor het verzorgen van opvang. Deze partij wil zich langdurig aan Montfoort binden en 682 m² BVO afnemen tegen een kostendekkende huur.
- C) Wijziging van de locatie heeft als consequentie dat de (resterende) kosten voor sloop van de voormalige Hoflandschool onderdeel uitmaken van deze opgave, en dat een incidentele investering is voorzien voor aanpassing van het tenniscomplex en mogelijk ook hockeyveld.
- D) De bouwmethode werd in 2017 op verzoek van de schoolbesturen voorgeschreven door de raad. Gelet op de doelstellingen en het gewenste resultaat, realiseren van een scholencomplex met een lage doch economisch meest voordelige investering, is een voorgeschreven bouwmethode niet wenselijk.



De argumenten A.a t/m A.d worden hierna verder toegelicht en onderbouwd, de toelichting op overige argumenten is ondergebracht bij betreffende paragrafen.

A.a. Vrijstelling BTW

In de investeringsraming van 2017 is een post van € 87.500 opgenomen voor niet-verrekenbare BTW. Voor de plankosten en bouwkosten lijkt daarmee ten onrechte uitgegaan van vrijstelling BTW. Aangezien op de bouw van het scholencomplex géén vrijstelling BTW van toepassing is bevat de huidige investeringsraming 21% BTW, zijnde circa € 2.000.000.

A.b. VAT-kosten

De raming die ten grondslag ligt aan het kredietvoorstel van 2017 is opgesteld op hoofdlijnen en hoofdzakelijk op kengetallen gebaseerd. Gebleken is dat daardoor in 2017 geen of onvoldoende rekening gehouden is met een aantal kostenposten. Hieronder is opgenomen een opsomming van de belangrijkste posten;

- De kosten voor onderzoek, voorbereiding/advies en toezicht werden significant te laag geraamd in relatie tot de omvang en complexiteit van het project. Dit heeft geleid tot een significante verhoging van kosten.
- Legeskosten konden niet uit de toenmalige raming worden herleid.
- Geen kosten waren opgenomen voor een rekenvergoeding. Bij een aanbesteding van deze omvang, waarbij van de gegadigden een behoorlijke inspanning verlangd wordt, is een rekenvergoeding zeer gebruikelijk. De ervaring leert bovendien dat dit het resultaat van de aanbesteding ten goede komt.
- De ambtelijke inzet is niet (of niet zichtbaar en onvoldoende) mee geraamd.
- Een onzekerheidsmarge die past bij de globale wijze van kostenramen is niet toegepast, noch verwerkt in een post 'onvoorzien' die past bij een project van deze aard en omvang.
- Bij de raming werden prijspeil en uitgangspunten niet of onvoldoende vermeld.

A.c. Bouwkostenstijging (indexering)

Zoals aangegeven en bekend zijn de kosten in de bouw de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Structureel gaat het om prijsstijgingen in cao-lonen en materialen, daarnaast is conjunctuur een significante factor.

Wanneer het prijspeil van 2017 met toepassing van het indexcijfer Utiliteitsbouw schoolgebouwen van Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) geïndexeerd wordt tot eind 2020 moeten we rekening met een stijging van in totaal 24,2%. Effectief geldt in de praktijk een indexering die voor deze periode kan oplopen tot bijna 30%.

A.d. Technische Eisen (bouwbesluit/BENG)

Per 1 januari 2019 nieuwe gebouwen waarvan de overheid eigenaar is en waarin overheidsinstanties zijn gevestigd bijna energieneutraal zijn (BENG). Hierdoor is aardgas als energiedrager niet toegestaan en zullen duurdere oplossingen moeten worden toegepast. De technische installaties zijn niet voorgeschreven maar gedacht moet worden aan een duurzame technische installatie in bijvoorbeeld de vorm van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen (PV).

De BENG-eisen voor nieuwe overheidsgebouwen is ingegaan per 1 januari 2019. Voor alle overige nieuwbouw, waaronder schoolgebouwen, moet vanaf 1 januari 2021 bij de aanvraag van een omgevingsvergunning aan de BENG-eisen worden voldaan.

In de wet op het primair onderwijs was echter een bepaling opgenomen die schoolbesturen verbiedt om te investeren in het eigen schoolgebouw. De gemeente moet minimaal de normvergoeding vergoeden zoals die in de huisvestingsverordening is vastgelegd en voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. In de transitieperiode tussen 2019/2020 was daardoor al onzeker of een bijdrage vanuit de schoolbesturen was toegestaan.



Voor de technische eisen zijn de bij het opstellen van de investeringsraming door de gemeente de volgende uitgangspunten gehanteerd;

- BENG/EPC 0,2
- Frisse scholen klasse B
- Minimale GPR gebouw score energie: 9
- Minimale GPR gebouw score milieu: 6,0
- Minimale GPR gebouw score gezondheid: 7,5
- Minimale GPR gebouw score gebruikskwaliteit: 7,5
- Minimale GPR gebouw score toekomstwaarde: 7,5

De technische eisen worden op dit moment nog een keer kritisch geanalyseerd en vastgelegd in het Technisch Programma van Eisen. De wijze waarop invulling gegeven moet worden aan de BENG-eisen (en duurzaamheid) wordt 'functioneel gespecificeerd' om bij aanbesteding de aannemers in de gelegenheid te stellen met optimale oplossingen te komen.

Samenvatting/Conclusie:

Wanneer we de investeringsraming van 2017 per fase/onderdeel (exclusief BTW) vergelijken met de actuele raming moeten de volgende conclusies worden getrokken;

- Abusievelijk is in 2017 geen BTW benoemd, zijnde circa € 2.000.000.
- Ten aanzien van de grondkosten zijn de geraamde kosten slechts beperkt gestegen
- Kosten voor sloop van bebouwing, circa € 55.000, waren voorheen niet aan de orde
- Voor onderzoeken worden de kosten circa € 20.000 hoger geraamd
- De bestemmingsplanprocedure zal naar verwachting meer kosten
- De advieskosten zijn toegenomen met circa € 30.000
- Voor de aanbesteding, waaronder een rekenvergoeding, moet circa € 37.500 worden voorzien
- Kosten voor ontwerp, momenteel geraamd op circa € 550.000, zijn niet herleidbaar in eerdere raming
- De bouwkosten zullen, na planoptimalisatie, per m² BVO circa 15% stijgen (minder dan de indexering)
- Directievoering/Toezicht zal uit ervaring eerder € 160.000 kosten dan de geraamde € 80.000
- Verkeer en bereikbaarheid zullen aanzienlijk minder kosten met zich meebrengen, -25%
- De (aanpassingen van) nuts-voorzieningen daarentegen doen de kosten per saldo stijgen

Tot slot moet met betrekking tot het krediet worden onderkend dat in 2017 een bijdrage van de schoolbesturen was voorzien die niet in het schoolgebouw mag worden geïnvesteerd.

De totale investering voor de bouw het scholencomplex wordt thans geraamd op € 12.450.000 inclusief BTW. Voor de raming prijspeil 2020 is een meer gedetailleerd niveau aangehouden om het benodigd budget zo betrouwbaar en realistisch mogelijk te bepalen.

B. Actualisatie ruimtelijk-functioneel programma/Bouwopgave (bijlage 1)

In 2019 heeft de gemeente het bureau ICSadviseurs aangetrokken om als deskundige, en zonder voorgeschiedenis in dit project, de bouwopgave te actualiseren.

Door de scholen, kinderopvangorganisatie en gemeente is het Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen (hierna te noemen RFPvE) herzien en opnieuw opgesteld omdat de eerdere versie ontoereikend bleek te zijn. In het nieuwe RFPvE zijn de huidige normen, wet- en regelgeving verwerkt zoals het nieuwe bouwbesluit en nieuwe energie prestatie-eisen. Daarnaast is een verdiepingsslag gemaakt op basis van voortschrijdend inzicht, en een betere visie op samenwerking om ruimten in de toekomst gemeenschappelijk en efficiënter te gebruiken.



Leerlingprognose (bijlage 2)

Door Pronexus is begin 2020 een nieuwe leerlingenprognose opgesteld. Aanleiding hiervoor was onder andere het vaststellen van de 'Woonvisie gemeente Montfoort 2019-2030'.

In onderstaande tabel zijn de leerlingenprognoses weergegeven die eerder werden toegepast en de actuele leerlingenprognose zoals deze nu is aangehouden.

Leerlingprognose [aantal ln]	2031 (prognose 2015)	2033 (prognose 2017)	2035 (prognose 2020)
Howiblo	270	290	283
Hobbitstee	207	203	145
Graaf-Jan van Montfoort	112	130	132
Totaal	589	623	560

Herijking normatieve ruimtebehoefte

De normatieve ruimtebehoefte is herijkt aan de hand van nieuwe leerling prognoses. Gebleken is dat het leerlingenaantal waarmee gerekend moet worden nagenoeg gelijk blijft ondanks de geplande uitbreiding van de woningvoorraad tot 2030.

Uitbreiding ruimtebehoefte peuteropvang en kinderdagopvang (bijlage 1/3)

In het raadsvoorstel van 2017 werd 107 m² voor de peuteropvang (tegenwoordig kinderopvang) voorzien. De portefeuillehouder en KMN Kind&Co hebben in 2018 de intentie uitgesproken om invulling te geven aan de behoefte naar meer kinderopvang in Montfoort. Omdat KMN Kind&Co zich langdurig aan Montfoort wil binden is het ruimtelijk programma uitgebreid.

Het programma kinderopvang gaat nu uit van dagopvang voor 2 groepen kinderopvang van 0 -2 jaar (2 x16 kinderen) en 2 peutergroepen 2- 4 jaar (2 x 16 kinderen) halve dagopvang, én VVE. Voor BSO worden géén extra oppervlakte gebouw of aparte ruimten gebouwd. De hier uit voortvloeiende ruimtebehoefte voor kinderopvang bedraagt 682 m² BVO gebouw en 254 m² BVO terrein.

KMN Kind&Co heeft de toezegging gedaan een kostendekkende huur te gaan betalen, dit wordt in september/oktober middels een intentieovereenkomst bekrachtigd.

Totale (normatieve) ruimtebehoefte (bijlage 1)

In totaal zal de oppervlakte van het scholencomplex circa 4100 m² BVO bedragen. Met en door de toekomstige gebruikers zijn afspraken gemaakt over gemeenschappelijk gebruik van ruimten. Uitgangspunt is deze ruimte te verdelen over twee bouwlagen. Mits passend binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders wordt het toepassen van een derde bouwlaag niet op voorhand door de gebruikers afgewezen.

In onderstaande tabel zijn de oppervlakten weergegeven die eerder werden aangehouden en de normatieve ruimte zoals deze nu is aangehouden.

Normatieve ruimtebehoefte gebouw [m ² BVO]	2016	2017	2020
Howiblo	1558	1659	1622
Hobbitstee	1241	1221	929
Graaf-Jan van Montfoort	763	854	863
KMN Kind&Co		107	682
Totaal	3562	3841	4096

Voor de buitenruimten, inclusief parkeren, is circa 3906 m² benodigd. Voor parkeren geldt dat ook in de directe omgeving gecompenseerd kan worden of voorzieningen aangelegd, dit om dubbelgebruik te stimuleren.



C. Wijzigen locatie (bijlage 6/7/8)

Op 14 december 2015 heeft de raad een keuze gemaakt voor het inmiddels vrijgekomen perceel nabij de Hoflandhal als bouwlocatie voor het scholencomplex (raadsvoorstel 167864). Tevens werd tijdens deze raadsvergadering een motie aangenomen met de opgave om voor de locatie van de voormalige Hoflandschool te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om daar een woonzorglocatie te realiseren.

Tijdens planvorming voor het scholencomplex is geconcludeerd dat de beschikbare ruimte op het terrein tussen Sporthal Hofland en de voetbalvelden erg krap is. Dat perceel bedraagt 4300 m² en er zijn geen mogelijkheden om het groter te maken. Het programma bedraagt 4096 m² BVO gebouw en 3906 m² buitenruimten. De locatie biedt daarmee onvoldoende ruimte om met maximaal 2 bouwlagen een nieuw scholencomplex te realiseren, zonder concessies ten aanzien van ruimtegebruik. Ook geldt dat de ligging qua verkeerscirculatie en parkeren, ook in combinatie met het sportcomplex, zodanige beperkingen kennen dat een aanvaardbare verkeersafwikkeling niet haalbaar is.

In 2019 is de haalbaarheid van realisatie van sociale woningbouw, inclusief een woonvoorziening voor Obliet onderzocht op de locatie van de voormalige Hoflandschool. Begin 2020 is vastgesteld dat het niet mogelijk is om zonder significant tekort in de exploitatiebegroting een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Dit had te maken met de hoge kosten voor afscherpende maatregelen in en rond het gebouw tegen het geluid en licht van de tennis- en hockeyvelden.

Locatie voormalige Hoflandschool – Scholencomplex met drie bouwlagen (bijlage 6)

Onderzocht is of de realisatie van het scholencomplex op de locatie van de voormalige Hoflandschool mogelijk is. Uit een eerdere variantenstudie voor de locatie van het scholencomplex bleek al dat deze locatie een grote de voorkeur genoot. Vanuit een integrale benadering is recent getoetst of het perceel wel geschikt zou zijn voor het scholencomplex. De ODRU heeft hiervoor een QuickScan Ruimtelijke Ordening & Milieu opgesteld (bijlage 5) en in samenwerking met ICSadviseurs zijn de ruimtelijke mogelijkheden onderzocht.

De locatie van de voormalige Hoflandschool is voor het nieuwe scholencomplex gunstiger gebleken, kansrijk en logisch te zijn. Het perceel heeft bovendien reeds grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs', waardoor de bestemmingsplanwijziging minder ingrijpend is. Ook geldt dat de schoolfunctie op andere tijden gebruikt wordt dan de sportvoorzieningen waardoor beperkingen ten aanzien van licht- en geluidsoverlast niet gelden. Indien nodig lijkt een derde bouwlaag tot de mogelijkheden te behoren. Verder wordt tegemoet gekomen aan de wens van de raad zoals verwoord in het besluit van 14 december 2015: behoud van de maatschappelijke functie van dit perceel.

Het perceel van de voormalige Hoflandschool bedraagt circa 3750 m². Ofschoon het perceel beschikbaar en geschikt is, en een gunstige ligging heeft, zou het scholencomplex over drie bouwlagen verdeeld moet worden.

In het Primair Onderwijs heeft een gebouw met drie bouwlagen niet de voorkeur. In het geval van scholencomplex in Montfoort geldt bovendien dat de drie scholen en kinderopvang optimaal willen samenwerken, onder andere door gemeenschappelijke gebruik van ruimten. Hoogbouw biedt ontwerp-technisch, door de kleinere footprint, minder kansen en mogelijkheden om alle ruimten goed te situeren. Tevens geldt dat de bouwkosten per m² BVO door het toevoegen van een tweede verdieping zullen stijgen.

Locatie voormalige Hoflandschool – Scholencomplex met twee bouwlagen (bijlage 7)

Om het scholencomplex met een gewenste ruimere opzet en met twee bouwlagen te kunnen realiseren is gezocht naar mogelijkheden om het perceel te vergroten. Door het tenniscomplex van TV Montfoort ten noorden van de locatie aan te passen kan de beschikbare ruimte met circa 2000 m² worden uitgebreid. In de zuidwest hoek van het tenniscomplex zullen hiervoor een tweetal tennisbanen moeten vervallen. Ambtelijk en bestuurlijk zijn hierover gesprekken gevoerd met het bestuur van de tennisvereniging.



Tennisvereniging Montfoort kan volgens de richtlijnen van de KNLTB volstaan met 8 banen maar hecht aan het aantal van 10 banen. Het college heeft richting de vereniging de bereidheid uitgesproken om binnen de ruimtelijke mogelijkheden aan de westzijde van het complex één of twee tennisbanen te compenseren. Van de tennisvereniging wordt vanuit maatschappelijk belang medewerking verwacht. Voor deze aanpassing is een stelpost opgenomen in de investeringsraming die recht doet aan het resultaat. De hoogte van deze stelpost maakt onderdeel uit van de incidentele kosten voor planoptimalisatie.

De grootte van het perceel dat hiermee beschikbaar komt voor de bouw van het scholencomplex bedraagt circa 5700 m² en biedt daarmee voldoende ruimte om het programma voor het nieuwe scholencomplex te realiseren.

Geoptimaliseerde locatie (bijlage 8)

In overleg met de toekomstige gebruikers van het scholencomplex is de stedenbouwkundige visie voor het scholencomplex op de locatie van de voormalige Hoflandschool verder uitgewerkt. Door voortschrijdend inzicht, en in overleg met Hockeyclub Montfoort als directe nabuur, is een kans voor een optimalere en toekomstgerichte inrichting van het gebied in beeld gekomen. Met het gegeven dat het oostelijke hockeyveld (veld 1) van Hockeyclub Montfoort gerenoveerd moet worden bestaat de mogelijkheid om dit veld een kwartslag te draaien, waardoor voor het scholencomplex een perceel ontstaat dat langs de Parklaan ligt.

Deze herschikking resulteert ten aanzien van het scholencomplex in een aantal voordelen;

- Groter, flexibeler en toekomstgericht:
Het bouwperceel wordt circa 6500 m² groot, ± 800 m² groter (15%) dan wanneer vorm en ligging van het kavel van de voormalige Hoflandschool worden aangehouden. Dit biedt ruimte om het scholencomplex in de toekomst uit te breiden, bijvoorbeeld om verenigingen die nu op het Pastoor Spaanplein gevestigd zijn onder te brengen.
- Gunstigere verhoudingen
De verhoudingen van het perceel worden gunstiger. Het biedt meer mogelijkheden voor een gebouw met een centrale entree en meerdere gebruikers die gezamenlijk ruimten delen. Ook dit draagt bij aan de toekomstige mogelijkheden.
- Veiligere en aantrekkelijker:
Een perceel dat langs de Parklaan ligt maakt dat het scholencomplex een centralere positie krijgt in het gebied. Ook biedt het perceel in deze ligging voor het scholencomplex een buitengewoon goede zichtbaarheid als grote meerwaarde, en zullen de bereikbaarheid en ontsluiting optimaal zijn.

Campusmodel

Een intensieve samenwerking tussen onderwijs en sport sluit aan bij het Campusmodel waarvoor in 2014/2015 veelvuldig aandacht werd gevraagd. Op 27 januari 2020 heeft de gemeenteraad de motie 'Onderzoek mogelijkheden uitplaatsing sportvelden in Montfoort' aangenomen. Dit heeft er toe geleid dat op 6 juli 2020, zaaknummer 449649, door de raad is besloten niet over te gaan tot het uitplaatsen van de sportvoorzieningen Montfoort. Ondanks dat voornoemd besluit niet betekent dat de sportvelden nooit uitgeplaatst gaan worden, biedt de mogelijkheid om invulling te geven aan het Campusmodel vele kansen.

Bereikbaarheid, Verkeer en Parkeren

Voor de locatie van de voormalige Hoflandschool is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, voorzien van een verkeers- en bereikbaarheidsadvies. Het onderzoek en advies worden momenteel uitgebreid met de ligging van het scholencomplex langs de Parklaan. Ongeacht de positionering van het gebouw kunnen een goede bereikbaarheid, veilige (langzaam)verkeerroutes en voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd. De aanleg van parkeervakken aan de Parklaan maken bovendien dubbelgebruik mogelijk in combinatie met de sportvoorzieningen.



Stedenbouwkundig kader en randvoorwaarden & Beeldkwaliteit

Na instemming van de raad zal voor deze locatie voor het scholencomplex een stedenbouwkundig kader worden opgesteld. Dit zal richting geven aan de architectonische uitwerking en zal door de welstandscommissie worden beoordeeld.

Draagvlak

Deze optie kent een zeer groot draagvlak bij de scholen, en ook Hockeyclub Montfoort en Stichting Kunstgras Montfoort zijn over dit plan erg enthousiast. Voor Tennisvereniging Montfoort heeft de geoptimaliseerde locatie geen andere consequenties. Voetbalvereniging Montfoort S.V.'19 staat positief tegenover dit plan en wil onderzoeken of de hoofdentree van het voetbalcomplex naar de noordzijde (Parklaan) verplaatst kan worden zodat de verbindingen tussen de het scholencomplex en de sportaccommodaties geaccentueerd wordt.

Consequenties

Veld 1 van HC Montfoort voldoet technisch niet meer en zal volledig gerenoveerd moeten worden, echter één of twee jaar eerder dan door de stichting begroot. Ook zullen de kleedkamers vervangen moeten worden, hiervoor kan echter de synergie worden gezocht met kleedruimte ten behoeve van de scholen.

Doorlooptijden in de planning voor het scholencomplex bieden voldoende ruimte om het tenniscomplex aan te passen en het hockeyveld vooruitlopend op de bouw van het scholencomplex te verleggen. Wanneer de voorbereiding voortvarend opgepakt wordt kunnen de werkzaamheden in de zomer van 2021 worden uitgevoerd. Onderzocht zal ook worden of de werkzaamheden te combineren zijn met de voornomen renovatie van de velden bij Montfoort S.V.'19.

Het college is bereid de ruimtelijke en financiële mogelijkheden voor aanpassing van het hockeycomplex met Hockeyclub Montfoort en Stichting Kunstgras Montfoort nader te onderzoeken. Een stelpost hiervoor is opgenomen onder de incidentele kosten voor planoptimalisatie.

Conclusie

Door het aanpassen van het tenniscomplex en draaien van het hockeyveld ontstaat voor de bouw van het scholencomplex een perceel dat circa 6500 m² groot is en mogelijkheden biedt om het gebouw zo te ontwerpen dat het toekomstgericht en flexibel is. Door de ligging ten opzichte van de Parklaan is de ontsluiting optimaal en krijgt het gebouw een centrale positie ten opzichte van de sportvoorzieningen.



D. Bouwmethodiek & Contractvorm (bijlage 4)

In 2017 heeft de raad ingestemd met het beschikbaar stellen van middelen voor het realiseren van een op traditionele wijze te ontwerpen en te bouwen BENG schoolgebouw (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Onderdeel van het betreffende raadsvoorstel, zaaknummer 449649, was dat de schoolbesturen een bijdrage zouden doen van € 56.910 wanneer gekozen zou worden voor een traditionele bouwwijze. Argumenten hiervoor waren de verwachte levensduur, de exploitatie en aspecten met betrekking tot duurzaamheid en flexibiliteit. In de huidige tijd is deze bijdrage niet meer toegestaan.

Zoals in 2017 reeds aangegeven geldt voor modulaire/systeembouw dezelfde technische levensduur als voor traditionele bouw. Het destijds benoemde onderscheid in flexibiliteit met inpandig aanpassingsmogelijkheden wordt ten aanzien van modulaire bouw (unitbouw) onderschreven. Bij systeembouw zijn de mogelijkheden om in de toekomst wanden te verplaatsen veel groter.

Primair doel van de gemeente is om in de planvorming alle mogelijke optimalisaties te onderzoeken. Om die reden is door IBMN in opdracht van de gemeente een inkoopstrategie opgesteld waarbij de (inkoop)behoefte is samengebracht met onze uitgangspunten en doelstellingen.

Advies bouwmethodiek

Gelet op de technische kaders en aspecten als kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid heeft IBMN systeembouw (in basis niet zijnde modulaire bouw/unitbouw) geadviseerd als meest passende bouwmethode voor deze bouwopgave.

De verschillende bouwmethoden hebben eenzelfde technische levensduur en afschrijvingstermijnen voldoen in alle gevallen aan de nota Activabeleid 2020. Ook voldoen alle bouwmethoden aan eisen die gelden vanuit geldende wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld het Bouwbesluit. Kwalitatief bestaat daarmee geen onderscheid, in het Technisch Programma van Eisen wordt het kwaliteitsniveau vastgelegd waar ongeacht de bouwmethode aan moet worden voldaan.

Tevens geldt voor systeembouw een hoge mate van duurzaamheid (circulair bouwen), een korte(re) bouwtijd en weinig beperkingen ten aanzien van flexibiliteit (toekomstbestendigheid). Marktverkenning door IBMN wijst uit dat de keuze voor systeembouw een gunstige uitwerking heeft ten aanzien van de bouwkosten.

Advies contractvorm

Passend bij de geadviseerde bouwmethode heeft IBMN geadviseerd om voor het scholencomplex een geïntegreerde contractvorm te kiezen. Door te werken op basis van een geïntegreerde contractvorm (UAV-gc) zal de verantwoordelijkheid voor voorbereiding, ontwerp, uitvoering en resultaat als contractverplichting bij één partij worden ondergebracht. Deze aanpak kent een kortere doorlooptijd, beperkte risico's, lagere kosten en zorgt er voor dat het gehele proces van ontwerp tot oplevering gekenmerkt wordt door samenwerking.

Om een optimale marktwerking te bewerkstelligen zal traditionele bouw vooralsnog niet als toegestane bouwmethodiek bij de aanbesteding worden uitgesloten. Wel zullen bij de aanbesteding tenminste een taakstellend budget (plafondbedrag) en uiterste opleverdatum worden vastgesteld om marktpartijen uit te dagen met innovatieve ideeën en oplossingen te komen die aansluiten bij de doelstellingen.

Aanbesteding: Design&Built met taakstellend budget

Conform advies van IBMN zullen ontwerp en uitvoering als één geïntegreerd contract (UAV-gc) worden aanbesteed met een taakstellend budget. Eén marktpartij draagt daarmee de risico's en verantwoordelijkheden voor ontwerp en realisatie. Doordat de ontwerp- en bouwfase elkaar kunnen overlappen worden gebouwen bovendien vaak sneller opgeleverd.



Kanttekeningen

Kanttekening 1: Braakliggend perceel achter Sporthal Hofland

Het braakliggend perceel achter Sporthal Hofland aan de Bovenkerkweg, tussen de sporthal en de voetbalvelden, heeft vooralsnog geen nieuwe bestemming.

Gezien de hoge parkeerdruk biedt het perceel op korte termijn mogelijkheden om een tijdelijke parkeervoorziening aan te leggen. Op langere termijn kan ondermeer worden onderzocht of de locatie mogelijkheden biedt om bijvoorbeeld Sporthal Hofland te renoveren of vervangen in combinatie met woningbouw.

Kanttekening 2: Intentieovereenkomst KMN Kind&Co

In de planvorming is door de scholen en gemeente intensief samengewerkt met KMN Kind&Co om een programma voor kinderopvang op te nemen in het Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen, en daarmee ook de investeringsraming. KMN Kind&Co heeft de toezegging gedaan een kostendekkende huur te gaan betalen.

Momenteel wordt bepaald wat de huurlasten voor KMN Kind Co zullen zijn en wat de minimale looptijd voor de huurovereenkomst is. Deze en aanverwante afspraken moeten in september/oktober 2020 middels een intentieovereenkomst worden bekrachtigd.

Indien KMN Kind&Co onverhoopt niet tot het sluiten van genoemde intentieovereenkomst kan of wil overgaan dan zullen ontwerp en realisatie van het scholencomplex worden voortgezet zonder het programma voor kinderopvang.

Kanttekening 3: Verplaatsingsovereenkomst TV Montfoort

De wens is het scholencomplex met maximaal twee bouwlagen te realiseren (zie ook alternatief 3). Voorzien is daarom om het tenniscomplex van TV Montfoort aan te passen door in de zuidwest hoek van het complex een tweetal tennisbanen te laten vervallen.

Met het bestuur van TV Montfoort zijn zowel ambtelijk als bestuurlijk diverse gesprekken gevoerd. De KNLTB hanteert een aantal van 70-90 spelers (leden) per baan, geldend voor verlichte banen zoals dat bij TV Montfoort het geval is. De vereniging kan volgens de richtlijnen dus volstaan met 8 banen maar hecht aan het aantal van 10 banen. Bestuurlijk is naar de vereniging de intentie uitgesproken om binnen de ruimtelijke mogelijkheden aan de westzijde van het complex één of twee tennisbanen te compenseren.

In de huurovereenkomst van 31 december 2007 is opgenomen dat gemeente de mogelijkheid openhoudt om 'het ter plaatse vigerende bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat verplaatsing van de tennisaccommodatie noodzakelijk wordt'. Van de tennisvereniging wordt vanuit maatschappelijk belang medewerking verwacht, hetgeen bekrachtigd zal worden in een zgn. verplaatsingsovereenkomst.

De stelpost voor deze aanpassing is opgenomen in de investeringsraming. De hoogte van deze stelpost is niet openbaar.



Kanttekening 4: Verplaatsingsovereenkomst HC Montfoort/Stichting Kunstgras Montfoort

Indien de raad het als optie vermelde plan steunt dan zal het oostelijke hockeyveld (veld 1) een kwartslag worden gedraaid en daarmee voor het scholencomplex een groter perceel ontstaan dat volledig langs de Parklaan gelegen is.

Om deze optie mogelijk te maken zal met HC Montfoort en Stichting Kunstgras Montfoort een zgn. verplaatsingsovereenkomst gesloten moeten worden.

De huurovereenkomst voor het perceel van veld 1 loopt tot 30 juni 2024 en zal bij renovatie moeten worden verlengd. Voor het recht van opstal geldt een opzegtermijn van 3 maanden.

Vanuit de huidige afspraken met Hockeyclub Montfoort en Stichting Kunstgras Montfoort heeft de gemeente geen bemoeienis met de hockeyvelden voor wat betreft beheer en onderhoud. Er wordt tegen een symbolisch bedrag gebruik gemaakt van de grond, vereniging en stichting dragen de verantwoordelijk en kosten voor onderhoud en renovaties.

Veld 1 van HC Montfoort voldoet technisch niet meer en zal volledig gerenoveerd moeten worden, echter één of twee jaar eerder dan door Stichting Kunstgras Montfoort begroot. Niet bekend is of, of in hoeverre, Hockeyclub Montfoort en Stichting Kunstgras Montfoort reeds over middelen beschikken voor de geplande renovatie.

Voor het vervangen van de kleedkamers zal de synergie worden gezocht met kleedruimte ten behoeve van de scholen of de wens van HC Montfoort om ook haar opstallen te renoveren of vervangen.

Het risico bestaat dat een verplaatsingsovereenkomst het hockeyclub Montfoort en Stichting Kunstgras Montfoort niet tijdig tot stand komt. In dat geval blijft de planning voor ontwerp en realisatie van het scholencomplex leidend. Dit houdt in dat teruggevallen moet worden op het scenario waarin het perceel van de voormalige Hoflandschool verruimd wordt naar 5700 m².

Ten behoeve van de werkzaamheden is een stelpost opgenomen in de investeringsraming. De hoogte van deze stelpost is niet openbaar.

Alternatieven

Gedurende de afgelopen maanden zijn er in de besprekingen met partners enkele alternatieven en andere ontwikkelingen gepasseerd. De belangrijkste hebben wij hieronder vermeld.

Alternatief 1: Plan scholencomplex 'Made in Montfoort'

Door een aantal ondernemers uit Montfoort is, onder de naam 'Made in Montfoort', in juli/augustus een plan gepresenteerd om de nieuwe school te bouwen rondom Sporthal Hofland. Deze oplossing werd niet eerder officieel bij de gemeente ingediend en is daardoor niet integraal beoordeeld.

De planvorming en voorbereiding voor het scholencomplex op de locatie van de voormalige Hoflandschool zijn inmiddels zeer concreet. Met de schoolbesturen zijn afspraken gemaakt en de plannen om op deze locatie een nieuw scholencomplex te gaan realiseren (en dus geen woningbouw) zijn in februari gecommuniceerd via een informatiebrief) en verschillende media.

Tijdens de presentatie van 'Made in Montfoort' op 31 augustus werd door één van de schoolleiders afwijzend op het plan gereageerd. In het stuurgroepoverleg op 4 september is verslag uitgebracht van voornoemde bijeenkomst en werd unaniem bevestigd dat voor dit plan geen draagvlak is bij de schoolbesturen en -directies.

Stedenbouwkundig is het plan van 'Made in Montfoort' niet wenselijk. De Hoflandhal wordt hiermee vele malen groter, deze massa is op geen enkele manier stedenbouwkundig in te passen in de veel fijnmazigere omgeving. Geadviseerd wordt om dit alternatief niet verder te onderzoeken en vast te houden aan het huidige plan.



Alternatief 2: Scholencomplex zónder kinderopvang

Als gevolg van voortschrijdend inzicht is het programma voor kinderopvang significant uitgebreid ten opzichte van de oorspronkelijke opgave. Daar staat tegenover dat KMN Kind&Co een kostendekkende huur zal betalen waardoor de netto kapitaallasten niet worden beïnvloed.

De raad kan beslissen om het programma voor kinderopvang te reduceren of te laten vervallen. Het scholencomplex zal dan worden gerealiseerd zonder, of met een kleiner aandeel kinderopvang. Dit alternatief resulteert in lagere investeringskosten en daarmee een lager krediet. De kapitaallasten voor de gemeente zullen echter niet afnemen omdat de kostendekkende huur voorziet in een evenredige dekking van de lasten.

Geadviseerd wordt om niet voor dit alternatief te kiezen omdat de kinderopvang zal voorzien in een behoefte die er bij de inwoners van Montfoort is.

Financiën

Voor de bouw van het scholencomplex is in 2017 een krediet van € 7.755.740 beschikbaar gesteld. Daarbij is besloten dat annuïtair wordt afgeschreven en dat projectfinanciering wordt toegepast. De kapitaallasten van dit krediet bedragen € 359.777 per jaar vanaf 2023 (conform de raadsinformatiebrief van juli 2020). Deze lasten zijn opgenomen in de (concept-)begroting 2021.

Er is een aanvullend krediet nodig, hieraan ligt een investeringsraming ten grondslag vermeerderd met de historische kosten. De totale bouwkosten voor het scholencomplex bedragen € 12.450.000 inclusief btw. Volgens de componentenmethode is dit verdeeld over:

- Gebouw en overige kosten
- Technische installaties
- Duurzame installaties

Voorgesteld wordt om voor zowel het gebouw als voor de overige installaties het oude en aanvullende krediet samen te voegen en een nieuw krediet voor de duurzame installaties beschikbaar te stellen. Projectfinanciering wordt niet meer toegepast, op alle investeringen van de gemeente is totaalfinanciering van toepassing en dat geldt nu ook voor het scholencomplex.

Verzocht wordt om de volgende kredieten met ingang van 2020 beschikbaar te stellen:

- Gebouw en overige kosten: € 8.715.000 (70% van het totale krediet)
- Technische installaties: € 1.245.000 (10% van het totale krediet)
- Duurzame installaties: € 2.490.000 (20% van het totale krediet)

Dit is inclusief de kosten ten behoeve van ruimten voor KMN Kind&Co.

Uitgangspunten voor de berekening van de kapitaallasten zijn:

- conform de nota activabeleid worden de activa lineair afgeschreven;
- voor de gehele de investering wordt geen projectfinanciering meer toegepast;
- de rekenrente voor activa bedraagt 1% (conform begroting 2021);
- de vermeerderingen voor het gebouw vinden voor 30% plaats in 2021 en voor de overige 70% in 2022, de vermeerderingen van de installaties vinden voor 100% in 2022 plaats;
- het scholencomplex is in 2022 gereed, de afschrijvingen starten in 2023.



Het doorrekenen van de kapitaallasten laat het volgende zien:

	Kredietbedrag	Afschrijvings- termijn	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Kredieten beschikbaar gesteld in 2017:</i>								
Gebouw en overige kosten (rente 1,97%)	5.749.418	40	8.941	8.941	113.264	209.071	209.070	209.070
Installaties (rente 1,53%)	2.006.322	15	-	-	-	150.706	150.706	150.705
Totaal kapitaallasten oude situatie	7.755.740		8.941	8.941	113.264	359.777	359.776	359.775
<i>Totaal kredieten beschikbaar gesteld in 2020:</i>								
Gebouw en overige kosten (rente 1,0%)	8.715.000	40	7.845	5.230	26.145	305.025	302.846	300.668
Installaties (rente 1,0%)	1.245.000	15	-	-	-	95.450	94.620	93.790
Duurzame installaties (rente 1,0%)	2.490.000	20	-	-	-	149.400	148.155	146.910
Totaal kapitaallasten nieuwe situatie	12.450.000		7.845	5.230	26.145	549.875	545.621	541.368
Verschil kapitaallasten onderwijs			1.096	3.711	87.119	-190.098	-185.845	-181.593

Onderdeel van de voorliggende bouwopgave is 682 m² BVO welke tegen kostendekkende huur door KMN Kind&Co in gebruik zal worden genomen.

Dit houdt in dat de kapitaallasten in 2023 met circa € 40.000 en met ingang van 2024 met circa € 80.000 per jaar door verhuuropbrengsten gecompenseerd worden.

Voor het optimaliseren van het gebied van Sportpark Hofland is in 2022 een incidenteel budget van € 500.000 nodig.

Wij stellen voor om middelen beschikbaar te stellen om het bestaande krediet van € 7.755.740 te verhogen en om te zetten in 3 afzonderlijke kredieten, met een totaalbedrag van € 12.450.000.

Deze kredieten zullen lineair worden afgeschreven, afschrijving start in 2023.

Verzocht wordt de benodigde kapitaallasten in de begroting te verwerken, budget voor de incidentele kosten in 2022 en de huurinkomsten in de begroting op te nemen.

Deze wijziging heeft tevens effect op doorbelaste rente op het taakveld treasury. Onderstaand een overzicht van het effect op het begrotingssaldo.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Verschil kapitaallasten onderwijs	1.096	3.711	87.119	-190.098	-185.845	-181.593
Incidentele kosten planoptimalisatie			-500.000			
Huurinkomsten				40.000	80.000	80.000
Totaal effect op onderwijs	1.096	3.711	-412.881	-150.098	-105.845	-101.593
Effect op treasury	-1.096	-3.711	-87.119	-19.461	-19.991	-20.456
Begrotingssaldo	-	-	-500.000	-169.559	-125.836	-122.048



Juridische gevolgen

- Voor het plan dient de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Dit houdt in dat mogelijk bezwaren kunnen worden ingediend.
- Met KMN Kind&Co dienen de minimale looptijd van de huurovereenkomst, huurlasten en aanverwante afspraken middels een intentieovereenkomst te worden bekrachtigd. Het risico bestaat dat KMN Kind&Co onverhoopt niet kan of wil overgaan deze intentieovereenkomst.
- Met TV Montfoort dient een verplaatsingsovereenkomst te worden gesloten. Ondanks de mogelijkheden die de huurovereenkomst biedt bestaat de mogelijkheid dat TV Montfoort zich tegen de aanpassing van het tenniscomplex verzet.
- Ten behoeve de optie om het oostelijke hockeyveld (veld 1) van HC Montfoort een kwartslag te draaien zullen afspraken gemaakt moeten worden met HC Montfoort en Stichting Kunstgras Montfoort. Bereidheid tot medewerking aan dit plan is door toegezegd, onderhandelingen hierover moeten uitwijzen of de verplaatsingsovereenkomst ook juridische grondslag heeft.

Planning en aanpak

Fase	Start	Einde
Raadsbesluit locatie, scope, krediet	September 2020	Oktober 2020
Selectie Design & Build partij	September 2020	Mei 2021
Aanpassing bestemmingsplan en omgevingsvergunning	Juli 2020	April 2021
Voorontwerp	Mei 2021	Juli 2021
Definitief Ontwerp	Juli 2021	September 2021
Technisch Ontwerp	Oktober 2021	November 2021
Werkvoorbereiding	November 2021	Januari 2022
Realisatie	Februari 2022	December 2022

De looptijd van de bestemmingsplanprocedure is leidend voor de planning.

Communicatie / Participatie

Voor de communicatie zal periodiek een nieuwsbrief worden opgesteld. Tevens zullen publicaties worden opgenomen in Zenderstreeknieuws/De IJsselbode en wordt actuele informatie gedeeld via een projectpagina op de gemeentelijke website.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

In de planvorming voor het scholencomplex wordt uitvoerig gesproken over de mogelijkheden om zonder kostenverhoging een duurzaam gebouw op een duurzame manier te realiseren. Bij de aanbesteding zal SROI worden toegepast in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Montfoort, datum collegevoorstel

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,


M.H. van der Veer


mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van

heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het programma voor het scholencomplex uit te breiden met opvang voor kinderen van 0-2 jaar;
2. De bouwlocatie voor het scholencomplex gewijzigd vast te stellen, zijnde de locatie van de voormalige Hoflandschool, en te vergroten door het tenniscomplex aan te passen;
3. Te onderzoeken of het hockeyveld gedraaid kan worden en hiermee in te stemmen indien haalbaar;
4. De bouwmethode voor het scholencomplex, in afwijking van het raadsvoorstel met zaaknummer 167864, niet voor te schrijven;
5. Het krediet voor de bouw van een nieuw scholencomplex tot € 12.450.000 incl. btw te verhogen;
6. De extra kapitaalasten in de begroting 2022 op te nemen.
7. Op grond van artikel 55, 1e lid Gemeentewet geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van de bijlagen in verband met de bescherming van de financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 10, 2e lid aanhef en onder b, van de Wet openbaarheid van bestuur.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M. Lucassen

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong