

Vergadering van de gemeenteraad van 25 maart 2015

Portefeuillehouder : G.J.W. Gabriëls

Behandelend ambtenaar : Mat van Meijl

Nummer raadsvoorstel: RAD-001091

Doorkiesnummer : (0495) 57 54 57

Agendapunt: -

ONDERWERP

Kredietvoorstel Kennis- en expertisecentrum (KEC)

VOORSTEL COLLEGE

- 1) Bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijgevoegde Realisatieovereenkomst KEC Weert met bijlagen tot het moment van afronding aanbestedingsprocedures.
- 2) Kennis te nemen van de inhoud van deze Realisatieovereenkomst.
- 3) Besluiten tot het beschikbaar stellen van:
 - a) Een krediet ter hoogte van € 6.470.486,00 (zijnde € 7.045.486,00 minus de reeds beschikbaar gestelde kosten voorbereiding ad. € 575.000,00) voor de bouw van een gezamenlijke onderwijsvoorziening voor SBO Het Palet, De Widdonck, De Wijnberg en de Maaskei en een tweetal gymzalen op de locatie Beatrixlaan;
 - b) Een krediet ter hoogte van € 334.979,00 voor de integratie van de onder 1 genoemde twee gymzalen tot één sportzaal;
 - c) Een krediet ten behoeve van aanvullende kosten en inrichting ter hoogte van € 497.785,00;
 - d) Een aanvullend bedrag van de verkregen subsidie van de provincie Limburg vanuit het subsidiekader stimulering bouw ter hoogte van € 1.286.233,00 en
- 4) Het benoemen van de inrichting van het openbaar gebied van het plangebied als harde prioriteit 2016, waarbij wordt uitgegaan van een investering van maximaal € 492.200,00 (verwachte jaarlast van maximaal € 15.977,00).

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Inleiding en uitgangspunten

Op 22 mei 2013 heeft uw raad (nummer raadsvoorstel 780) een bedrag ter hoogte van € 575.000,00 ter beschikking gesteld. Dit voor de bouwvoorbereiding ten behoeve van een gezamenlijke onderwijsvoorziening voor SBO Het Palet, De Widdonck, De Wijnberg en de Maaskei en een tweetal gymzalen op de locatie Beatrixlaan. In het raadsvoorstel is een opzet van de investeringskosten weergegeven op basis van een normatief programma van eisen.

Via een amendement is tijdens deze raadsvergadering ons voorstel als volgt aangevuld:

dat voorafgaande aan bestek, aanbesteding en/of sloop aan de Beatrixlaan de volgende randvoorwaarden ingevuld dienen te zijn:

- Zekerheid over de dekking, al dan niet met subsidie, waarbij het college bij een tekort het normbedrag niet overschrijdt.
- Een ondertekende overeenkomst met de partners en gebruikers van het KEC.
- Hierover te rapporteren aan de raad.

De volgende investeringsopzet is **destijds** opgemaakt:

Uitgaande van deze ervaring zal de maximaal geraamde investering bedragen:

Kosten investering onderwijsvoorziening	€	7.046.650,00
Kosten investering Zorg en Samenwerkingsverband	€	1.282.050,00
Kosten investering gymzalen	€	1.931.400,00
Kosten sloop Palet, Walhalla en Gymzaal Beatrixlaan	€	<u>220.000,00</u>
Totaal op basis van hoog kwaliteitsniveau	€	10.480.100,00

Dekking vanuit gemeente:

Normbedragen onderwijsvoorziening (V)SO	€	3.289.473,72
Normbedragen onderwijsvoorziening SBO	€	2.167.436,64
Normbedragen gymzalen	€	<u>1.739.525,63</u>
	€	7.196.435,99 -/-

Dekking vanuit de coöperatie

Kosten investering Zorg en Samenwerkingsverband	€	<u>1.282.050,00</u>
	€	<u>1.282.050,00</u> -/-

Tekort in dekking: € 2.000.000,00 Afgerond

Oplossingsrichtingen

Om het tekort af te dekken is op twee sporen ingezet. Ten eerste is een subsidieaanvraag bij de provincie ingediend voor een bijdrage van 2 miljoen euro. Daarnaast is gezocht naar besparingsmogelijkheden op de uitwerking van de bouw.

Uw raad is op basis van besluitvorming van ons college op 8 juli 2014 geïnformeerd over:

- Een projectsubsidie voor het Regionaal Kennis- en Expertisecentrum verleend door de provincie Limburg van maximaal € 1.989.946,83.
- Een ondertekende Samenwerkingsovereenkomst en Addendum op de Samenwerkingsovereenkomst. Ondertekening heeft plaatsgevonden door de partners van het Regionaal Kennis- en Expertisecentrum.
- Het door ons aangaan van een Voorbereidingsovereenkomst met de partners van het Regionaal Kennis- en expertisecentrum.

Provinciale subsidiemiddelen

De door de provincie Limburg verleende subsidie ter hoogte van € 1.989.946,83 is gebaseerd op de totale investering van het project. Naast de investeringen ten behoeve van de nieuwbouw zijn hierbij ook betrokken de kosten van inrichting van het openbaar gebied, afboeking van de boekwaardes van Walhalla en Het Palet en voorbereidingskosten.

Van de provinciale subsidie kan een bedrag ter hoogte van € 1.286.233,00 worden toegerekend ter dekking van het in eerste aanleg geschetste tekort van € 2.000.000,00.

Een bedrag ter hoogte van € 703.714,00 aan provinciale middelen kan worden toegerekend aan kosten inrichting openbaar gebied (€ 246.100,00), afboeking van de boekwaardes van Walhalla en Het Palet (€ 334.226,00) en voorbereidingskosten (€ 123.388,00). Het bedrag komt ten gunste van de gemeente.

Aan de door de raad gestelde randvoorwaarden is voldaan en er is verder uitwerking gegeven aan de bouwvoorbereiding. De verdere uitwerking heeft plaatsgevonden binnen de kaders van de hierboven weergegeven investeringsopzet.

Deze uitwerking heeft geresulteerd in de volgende financiële opzet welke onderdeel uitmaakt van de realisatieovereenkomst.

Oorspronkelijk was een tekort in dekking voorzien van € 2.000.000,00.

De totale stichtingskosten vanuit de realisatieovereenkomst worden geraamd op:

Kosten investering	€	10.176.642,43	
Dekking vanuit gemeente Normvergoeding			
Normbedragen onderwijsvoorziening (V)SO	€	3.289.473,72	
Normbedragen onderwijsvoorziening SBO	€	2.167.436,64	
Normbedragen gymzalen	€	1.739.525,63	
Af: btw aftrek 50% normbedrag gymzalen te verrekenen door bouwheer	€	<u>150.950,57</u>	
		€	1.588.575,06
	€		7.045.485,42 -/-
Aanvullende vergoeding vanuit gemeente			
Kosten sloop gymzaal en Palet	€	95.000,00	
Extra budget sportzaal	€	405.325,00	
Af: btw aftrek 100% te verrekenen door bouwheer	€	<u>70.345,66</u>	
	€		334.979,34
	€		429.979,34 -/-
Dekking vanuit derden			
Dekking vanuit coöperatie	€	1.282.050,00	
Door bouwheer terug te vorderen btw:			
• aftrek btw normbedrag gymzaal	€	150.950,57	
• aftrek btw aftrek sportzaal	€	70.345,66	
Toegerekende subsidie provincie	€	<u>1.286.233,09</u>	
	€		<u>2.789.579,32</u> -/-
Overschot in dekking dat wordt toegevoegd aan de post onvoorzien	€		88.401,65

Aanvullende kosten

Voor realisatie dient daarnaast rekening gehouden te worden met de volgende aanvullende kosten:

50 % kosten aanbrengen gevel breuklijn bestuurskantoor	€	125.000,00	
Procedurele kosten planschade	€	25.000,00	
Toeslag verhuiskosten/herstel terreinen (2007 en 1392 m ²)	€	150.000,00	
Eerste inrichting Onderwijsleerpakket of meubilair			
2 lokalen bewegingsonderwijs op basis van SBO	€	<u>102.785,00</u>	
Aanvullende kosten (excl. sloop gymzaal en Palet €95.000,00)	€		402.785,00
(Het bedrag van kosten sloop ter hoogte van € 95.000,00 wordt in de kredietstelling toegevoegd op het bedrag van € 402.785,00 tot € 497.785,00)			
Inrichting openbaar gebied	€	428.000,00	
Vorbereiding/toezicht/uitvoering openbaar gebied (15%)	€	<u>64.200,00</u>	
Inrichting openbaar gebied	€		492.200,00
Afboeking boekwaarde Het Palet	€	651.714,00	
Afboeking boekwaarde gymzaal	€	0,00	
Afboeking boekwaarde Walhalla	€	<u>16.738,00</u>	
	€		668.452,00

Deze aanvullende kosten worden gedeeltelijk gecompenseerd door de voor de gemeente toegerekende provinciale subsidie ter hoogte van € 703.714,00.

Naast de investeringskosten dient rekening gehouden te worden met de kosten van onderhoud en beheer van het openbare gedeelte. Deze kosten vangen aan nadat realisatie van het gebied heeft plaatsgevonden. Dit zal naar verwachting zich voordoen vanaf medio 2017. Deze kosten worden geraamd op € 20.000,00 op jaarbasis.

Voor de huidige jaarlijkse huurkosten van de tijdelijke voorzieningen staat een budget in de begroting ter hoogte van € 228.550,00. Deze kosten vervallen met ingang van het moment van ingebruikname van de nieuwbouw.

BASIS VAN UITWERKING

Bereik aantal leerlingen/leerlingenprognoses

Leerlingenprognoses

Voor regulier basisonderwijs worden jaarlijks leerlingenprognoses opgesteld. Deze prognoses zijn uitgangspunt voor de te bouwen onderwijscapaciteit.

Prognoses voor het speciaal onderwijs (SO) zijn in de regel moeilijker scherp te stellen. Dit komt omdat het bereik van speciaal onderwijs niet enkel afhankelijk is van demografie en belangstelling. Ook wisselende behoefte speelt een rol. Daarom is gezocht naar een andere basis voor het vaststellen van de te bouwen onderwijscapaciteit.

Passend onderwijs en verevening

De basis voor het bepalen van de ruimtebehoefte van het KEC is gevonden bij de taakstelling en het bereik van de landelijke invoering van de Wet passend onderwijs (WPO). De wet moet leiden tot een kwaliteitsverbetering maar gaat ook gepaard met een bezuinigingsopdracht. Met invoering van de WPO kunnen scholen meer maatwerk bieden aan leerlingen die extra ondersteuning nodig hebben. Leerlingen gaan bij voorkeur naar het regulier onderwijs en worden daar waar nodig op onderdelen ondersteund. Maar behoefte aan (een voorziening voor) speciaal onderwijs zal blijven bestaan.

Met de invoering van de WPO zijn zeer concrete (financiële) taakstellingen geformuleerd. Doordat de overheid uitgaat van landelijk gemiddelde percentages is er sprake van verevening. De omvang van het budget per samenwerkingsverband wordt bepaald op basis van een (landelijk vastgesteld) percentage van het aantal leerlingen binnen het samenwerkingsverband, vermenigvuldigd met een normbedrag. De samenwerkingsverbanden primair- en voortgezet onderwijs van Weert zitten wat betreft het aantal leerlingen speciaal onderwijs boven de landelijke gemiddelden.

In 5 jaar tijd, vanaf het tweede jaar na invoering van de wet (van 2015 tot 2020), wordt bekostiging afgebouwd naar het lagere budget dat met verevening is vastgesteld.

Er wordt gerekend op basis van percentages van totaal aanwezige leerlingen primair- en voortgezet onderwijs (PO en VO). Voor de toekomst worden prognoses van aanwezige leerlingen gehanteerd.

Daling van het leerlingenaantal in Weert is in deze berekening verdisconteerd.

Gedurende de jaren 2011 tot en met 2014 is in Weert sprake geweest van groei van het aantal leerlingen in het voortgezet speciaal onderwijs (VSO). Behalve de taakstelling om het aantal leerlingen terug te brengen en uit te komen op het landelijk gemiddelde, dient ook nog eens de groei van de laatste jaren teniet te worden gedaan.

Concreet dient het aantal leerlingen SBO en categorie 1 leerlingen teruggebracht te worden van 459 (teldatum 1-10-2011) naar 315 (nieuwe situatie 2020). Categorie 1 betreft leerlingen van de onderwijssoorten Zeer Moeilijk Lerende Kinderen (zmlk), Langdurig zieken (LZ) en leerlingen cluster 4. Dit onderwijs zal naast het speciaal basisonderwijs worden aangeboden in het KEC.

Er is een opzet van het leerlingenbereik van het KEC Weert opgesteld. De aantallen van leerlingen zijn naar de nieuwe situatie van 2020 zichtbaar gemaakt.

aantal leerlingen KECW (herkomst en onderbouwing getallen planvorming)	gerealiseerd					prognoses o.b.v. ILT (integrale leerlingtelling, jaarlijks op 1 oktober) t/m 2013 en taakstelling verevening (NB.				PvE
	werkelijke leerlingaantallen (bron: meerjarenbegroting SWV-en; Infinite (PO), VO-Raad (V(SO)); 2010: Centroz)				ILT 1-10-14 (bron: Centroz)	geprognosticeerde leerlingaantallen (bron: meerjarenbegroting SWV-en; Infinite / Centroz (PO), VO-Raad (V(SO))				
	2010	2011	2012	2013	2014	2014	2016	2018	2020	
SBO (MJB)	168	165	150	142	120	126	104	93	93	
plus: grensverkeer (MJB)						2	2	2	2	
plus: grensverkeer historisch						8	8	7	6	
meerjarenbegroting (MJB) SWV PO						136	114	102	101	
masterplan KECW						140	120	104	104	150
SO (woonachtig binnen grenzen SWV) per 1-10-x (MJB)	128	136	128	127	128	123	112	86	74	
waarvan: SO cat. 1 (eigen SWV) per 1-2-(n+1) (MJB)		125	116	114		112	103	77	64	
plus: SO cat. 1 / grensgebied, ca.:		10	10	10		10	10	10	10	
SO categorie 1, o.b.v. MJB plus grensverkeer		135	126	124		122	113	87	74	
masterplan KECW						125	120	105	74	
VSO categorie 1 (MJB)		159	189	201	202	189	163	119	107	170
plus: grensverkeer, tijdelijke opvang uitvallers VO, ca.:									30	
VSO categorie 1, o.b.v. MJB + grensverk. + tijd. Opvang									137	
masterplan KECW						159	157	150	137	
TOTAAL meerjarenbegroting + grensverkeer/rebound etc		459	465	467	450	447	390	308	312	
flexibiliteit / tijdelijke opvang etc.									3	
TOTAAL SBO/SO/VSO en tijdelijke opvang VO (rebound etc.)									315	
TOTAAL masterplan						424	397	359	315	320

Bereik KEC

De tabel van leerlingenbereik KEC brengt de opbouw van de leerlingenpopulatie in beeld. Uitgangspunt is dat in principe voor alle leerlingen SBO en (V)SO-categorie 1-leerlingen door het KEC in onderwijs zal worden voorzien. In de praktijk zullen sommige kinderen naar een school in een andere regio c.q. van een ander samenwerkingsverband gaan (uitstroom). Omgekeerd is er ook sprake van instroom. Naar verwachting, op basis van historische gegevens, is de instroom groter dan de uitstroom. In de tabel zijn naast de leerlingenaantallen uit de begrotingen van de samenwerkingsverbanden PO en VO de geprognosticeerde leerlingenaantallen van het Masterplan Kennis- en Expertisecentrum Weert opgenomen. Het masterplan bevat de uitgangspunten van de in het KEC samenwerkende instellingen.

Kijkend naar de meest recente leerlingentelling van 1 oktober 2014 (450 leerlingen) valt op dat het werkelijk aantal leerlingen SBO (120) aanzienlijk lager is dan het aantal leerlingen dat in het masterplan is geprognosticeerd (140). Dit is te verklaren doordat de prognoses gemaakt zijn o.b.v. de tellingen uit 2013. Daartegenover staat dat het werkelijke aantal leerlingen VSO per 1 oktober 2014 (202) aanzienlijk hoger is dan het aantal leerlingen dat in het masterplan is geprognosticeerd (159).

Het aantal leerlingen (leerlingen SBO en categorie 1) waarmee uiteindelijk in 2020 rekening wordt gehouden is in totaliteit: 315. Duidelijk is dat een grote inspanning geleverd zal moeten worden om in de komende jaren het leerlingenaantal terug te brengen van 450 tot 315 leerlingen. Duidelijk is ook dat we niet bevreesd hoeven te zijn dat "gebouwd wordt voor leegstand".

Uitgangspunten normvergoedingen

De normvergoedingen onderwijs hebben als basis een bedrag per vierkante meter. De vierkante meters van een gebouw zijn gebaseerd op de samenstelling van de leerlingenpopulatie. Het bedrag per vierkante meter is onderhevig aan een indexeringsfactor. Daarbij heeft inmiddels een verschuiving van het leerlingenaantal plaatsgevonden van SBO naar (V)SO. Een wijziging van deze uitgangspunten zou betekenen dat bijstelling zou moeten plaatsvinden op basis van hernieuwde berekeningen van beschikbare middelen. Er zit immers een onvoorwaardelijke verwevenheid tussen de normatieve vierkante meters, normvergoedingen, provinciale subsidie, fiscale aspecten en uitwerking van het programma van eisen.

Op 22 mei 2013 is een bedrag ter hoogte van € 575.000,00 ter beschikking gesteld voor de bouwvoorbereiding ten behoeve van een gezamenlijke onderwijsvoorziening. In het raadsvoorstel van 22 mei 2013 is een uitvoerige opzet van de investeringskosten weergegeven.

Naast de geraamde investeringskosten is een opzet gemaakt van de normatieve vergoedingen waarbij een tekort in dekking zichtbaar werd van € 2.000.000,00. Inspanningen zijn erop gericht om in dit tekort te voorzien. In de overeengekomen uitgangspunten om te komen tot realisatie is immers benoemd dat het bouwheerschap betrekking heeft op het benoemde programma van eisen zoals uitgewerkt in de normberekeningen en beschreven in het "Locatieonderzoek t.b.v. Regionaal Kennis- en expertisecentrum".

Het voortdurend bijstellen van uitgangspunten gedurende het proces zou een aanzienlijke kostenverhogende rol spelen. Daarnaast zou het constant bijstellen ook in tijd een vertragende factor zijn geweest.

Reden waarom uitwerking heeft plaatsgevonden met als basis de op 22 mei 2013 becijferde normatieve vergoeding van € 7.196.435,99 voor huisvesting speciaal onderwijs en 2 gymzalen. In feite houden we daarmee vast aan het prijspeil 2012.

De inspanning bij de verdere uitwerking was gericht om een voorzienbaar tekort van € 2.000.000,00 (afgerond) op te vangen door middel van dekking vanuit provinciale subsidie en het toepassen van bezuinigingen. Kredietstelling kan voor een lager bedrag plaatsvinden omdat btw compensatie op de gymzalen ter hoogte van € 150.950,00 mogelijk is. Reden waarom per saldo het vast te stellen krediet € 7.045.486,00 groot is.

Twee gymzalen, één sportzaal

Bouw

Parallel aan deze uitwerking is de nota "Binnensportaccommodaties, ontwikkelingen in de periode 2015-2020" in besluitvorming gekomen. In het uitvoeringsprogramma van deze nota is voorgesteld om in plaats van twee gymzalen één sportzaal te realiseren. Dit met als voorwaarde dat de zaal ook weer te scheiden is om als twee gymzalen te gebruiken.

Er is voor de onderbouwing van deze uitwerking een raming neergelegd ter hoogte van € 405.315,00. Uw raad heeft hiermee ingestemd. Het bedrag is in totaliteit toereikend, maar de opbouw van de kosten is gewijzigd. Het budget is uiteindelijk noodzakelijk gebleken voor wijziging oppervlakte (niet oefenvloer), hoogte, akoestiek, scheidingswand, verzwarende constructie en inrichting van een permanente tribune. Met de toekenning van dit bedrag is de omvorming van twee gymzalen tot een sportzaal mogelijk. Toepassing van btw compensatie maakt dat het oorspronkelijke bedrag ter hoogte van €405.315,00 is teruggebracht tot € 334.979,00.

Inrichting

Vanuit beheer van sportaccommodaties is in een later stadium aandacht gevraagd voor de inrichting van deze nieuwe sportzaal. In eerste aanleg is als uitgangspunt gesteld dat de sportzaal kon worden ingericht met materialen die vrijkwamen door het buiten gebruik stellen van Gymzaal Beatrixlaan en Sporthal Moesel.

Echter de inrichting van de huidige gymzaal aan de Beatrixlaan maar ook de inrichting van Sporthal Moesel zijn nagenoeg technisch versleten. Reden waarom de nieuwe sportzaal niet met deze versleten inrichting in gebruik kan worden genomen.

Daarom dat ook de kosten van de inrichting van twee gymzalen op basis van de eerste inrichting Onderwijsleerpakket of meubilair voor lokalen bewegingsonderwijs (voor een speciale school voor basisonderwijs) in de uitgaven zijn meegenomen. Het betreft een bedrag ter hoogte van € 102.785,00 (prijspeil 2015). Dit bedrag zit verdisconteerd in het beschikbaar te stellen krediet ter hoogte van € 497.785,00.

Eigendomssituatie KEC en bestuurskantoor Meerderweert

Het plangebied omvat de ruimte tussen de Beatrixlaan, Poldermanstraat en Julianalaan. Het eigendom van deze gronden ligt bij de gemeente Weert en (schoolbestuur) Meerderweert. De gemeente wil zoveel als mogelijk zeggenschap behouden binnen dit plangebied. Daarom is afgesproken dat een beperkt recht wordt gevestigd ten behoeve van de coöperatie op de ondergrond die bestemd is voor de realisatie van het KEC. Deze ondergrond wordt bestemd voor het gebruik van onderwijs maar ook voor onderwijsondersteuning.

Voor de investering op de grond is aansluiting gezocht bij de nota grondbeleid 2014 en de grondprijsbrief 2015. Daarbij is een grondprijs voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen opgenomen van € 150,- per m². De erfpachtcanon is vastgesteld op 4,25% van de grondwaarde.

Daarnaast is binnen dit plangebied ook het bestuurskantoor van Meerderweert gelegen. Het huidige bestuurskantoor is in eerste aanleg opgericht voor een onderwijsbegeleidingsdienst. Na vertrek van deze onderwijsbegeleidingsdienst naar een andere locatie zijn de ruimten volledig in gebruik genomen als bestuurskantoor. Deze ruimten zijn met eigen middelen van het schoolbestuur gebouwd op gronden die beschikbaar zijn gesteld voor onderwijsdoeleinden. Met het gebruik van deze gronden ten behoeve van een bestuurskantoor is een oneigenlijk gebruik ontstaan, welk door de gemeente is gedoogd. Gelet op de boek- en marktwaarde van het bestuurskantoor zijn de inspanningen erop gericht om het gebouw te behouden.

Maar wel is ingezet op het verkrijgen van de ondergrond door de gemeente. Daardoor ontstaat binnen het plangebied een uniforme eigendomssituatie met dezelfde beperkte zakelijke rechten. Er is gezocht naar een zoveel als mogelijk gunstige breuklijn tussen Het Palet en het bestuurskantoor.

De kosten voor het aanbrengen van een gevel op de breuklijn worden door Meerderweert en de gemeente in gelijke delen genomen. Deze kosten zijn voor de gemeente becijferd op een bedrag ter hoogte van € 125.000,00. Inpandige aanpassingen zijn volledig voor rekening van Meerderweert. Daar tegenover staat dat Meerderweert de gronden volledig om niet in eigendom overdraagt aan de gemeente Weert. Daarop zal ook hier een beperkt recht worden gevestigd ten behoeve van Meerderweert op de ondergrond van het bestuurskantoor. Dit tegen de waarde van eveneens € 150,- per m² tegen een erfpachtcanon van 4,25% van de grondwaarde.

De jaarlijkse opbrengsten erfpachtcanon zijn in totaliteit € 11.952,00.

Fiscale aspecten

In de ontwikkeling van het project is gekeken naar de gevolgen van btw en overdrachtsbelasting. De vestiging van het beperkt recht, exploitatie van de sporthal en aftrek btw en inrichting openbaar gebied vragen aandacht.

Vestiging beperkt recht

Het is gewenst om het beperkt recht te vestigen voordat de grond zich kwalificeert als bouwterrein. Dit is de reden dat het berekende budget voor sloop van de gymzaal en Het Palet beschikbaar wordt gesteld aan de bouwheer. Het bedrag van sloop, dat is geraamd op € 95.000,00, is daarom toegevoegd in het beschikbaar te stellen krediet voor aanvullende kosten en inrichting. De bouwheer wordt daarbij ook verantwoordelijk voor de gedeelde kosten van het aanbrengen van een nieuwe gevel bij het bestuurskantoor van Meerderweert.

Exploitatie van de sportzaal en aftrek btw

Er wordt als basis een normvergoeding voor de sportzaal beschikbaar gesteld die is samengesteld uit de normvergoeding gymzalen onderwijs. De normen worden opgehoogd tot de oppervlakte welke door de Katholieke Vereniging van Leraren Lichamelijke opvoeding (KVLO) wordt bepleit (oefenvloeren van 308 m²). Om vervolgens te komen tot een functionele sportzaal zijn aanvullende kosten geraamd voor oppervlakte, hoogte, akoestiek, constructie en tribune. De sportzaal maakt onderdeel uit van de onderwijsvoorziening maar komt voor avond- en weekendgebruik tegen exploitatiekosten beschikbaar voor de gemeente Weert.

Tussen de eigenaar en gemeente wordt geopteerd voor een met btw belaste verhuur waarmee de investering op basis van de normbedragen in uren wordt toegerekend. In overleg met de belastingdienst is dit geconcretiseerd.

De btw op de normvergoeding gymzalen onderwijs met de ophoging tot een oefenvloer van 308 m² komt voor 50% voor aftrek in aanmerking.

De btw op de extra investering voor de sportzaal komen volledig voor aftrek in aanmerking. De aftrek van btw zal door de bouwheer worden verrekend en is in mindering gebracht op het te investeren bedrag.

De btw aftrek toepasbaar op de investering voor de bouw van twee gymzalen en ophoging tot sportzaal is in de kredieten verdisconteerd. De verrekenbare bedragen zijn respectievelijk € 150.950,00 en € 70.346,00 groot.

Inrichting openbaar gebied

De inrichting buitenruimte kan worden verdeeld in twee onderdelen. Het betreft ruimte ten behoeve van onderwijs en openbaar gebied. De buitenruimte waarover de coöperatie beschikt via de vestiging van beperkt recht kent over het algemeen geen openbaar karakter en is in principe niet toegankelijk voor een ieder. De btw op de kosten hiervoor komt daarom niet voor aftrek in aanmerking. De kosten van inrichting buitenruimte zijn verdisconteerd in de normvergoedingen voor de onderwijsvoorziening. Speelvoorzieningen in de buitenruimte maken deel uit van het onderwijsleerpakket en worden betaald door de onderwijsinstellingen.

De grond die eigendom blijft van de gemeente zal worden ingezet als voet/fietspad, openbaar groen en parkeervoorziening. De btw op de investering voor openbaar gebied komt voor compensatie uit het btw-compensatiefonds in aanmerking.

Het is wel gewenst om de inrichting van zowel de gemeente als de bouwheer te bundelen door het inschakelen van één aannemer.

Het bedrag voor inrichting openbare ruimte maakt onderdeel uit van een investering waarop de provincie subsidie heeft verleend. Het investeringsbedrag openbare inrichting is groot € 492.200,00. Hierop is een subsidie van toepassing ter hoogte van 50 % zijnde € 246.100,00. De uiteindelijke investering is daardoor € 246.100,00 groot.

Oprichting coöperatie

De rechtspersoon voor het KEC is een coöperatie. Vanuit de gemeente is bepleit om te komen tot de oprichting van één rechtspersoon. Dit vanwege positionering van partijen, eigendomspositie maar ook vanwege een uniforme implementatie van de inhoudelijke visie. Ten tijde van de besluitvorming is de rechtsvorm aangegaan door Aloysius Stichting Onderwijs en Jeugdzorg, Meerderweert, Stichting Primair Onderwijs Weert/Nederweert, Onderwijsstichting de Wijnberg en de Mutsaersstichting.

Voor de aansluiting van de coöperatie met Onderwijsgroep Buitengewoon, voorheen Stichting Speciaal onderwijs Noord- en Midden-Limburg, zal separaat een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten.

Realisatieovereenkomst

Om te komen tot een borging dat na kredietstelling ook de desbetreffende voorziening wordt gerealiseerd en in gebruik wordt genomen is een realisatieovereenkomst opgesteld. Deze overeenkomst is in samenwerking met Boels Zanders Advocaten en Stichting Brede School Nederland tot stand gekomen. De overeenkomst is door alle partijen voorzien van een handtekening. Er worden in de overeenkomst afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn te categoriseren op:

- De verplichtingen van de bouwheer met betrekking tot de totstandkoming van de nieuwbouw in het algemeen en de aan die nieuwbouw te stellen (kwaliteits)eisen in het bijzonder;
- De projectorganisatie in het algemeen en de overlegstructuur gedurende de realisatiefase in het bijzonder;
- De omvang van het door de gemeente Weert ten behoeve van het KEC gereserveerde budget en de wijze respectievelijk het moment waarop dit budget door de gemeente Weert ter beschikking wordt gesteld;
- De planning;
- De overdracht van de voor het project benodigde gronden, de daaropvolgende vestiging van beperkt zakelijke rechten ten behoeve van enerzijds de coöperatie en anderzijds Meerderweert en de in verband daarmee verschuldigde vergoedingen;
- De op de coöperatie respectievelijk de daarin participerende partijen en Onderwijsgroep Buitengewoon rustende verplichtingen met betrekking tot het gebruik van het KEC;
- De op de coöperatie respectievelijk de daarin participerende partijen rustende verplichtingen met betrekking tot de materiële instandhouding van het KEC;
- De (openbare en niet-openbare) buitenruimte en
- De publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de gemeente.

Een twaalfstal bijlagen waaronder de uitwerking van de stichtingskosten maken onverkort onderdeel uit van de realisatieovereenkomst. Er dient nog gunning plaats te vinden waardoor de financiële bijlagen de belangen van de gemeente en partijen kunnen schaden bij openbaarmaking. Reden waarom ten aanzien van de realisatieovereenkomst met bijlagen vooralsnog geheimhouding moet worden opgelegd en bekrachtigd. De niet-openbare stukken liggen op de gebruikelijke wijze (vertrouwelijk) ter inzage.

Ten aanzien van deze realisatieovereenkomst vraagt de positie van Onderwijsgroep Buitengewoon een toelichting. Onderwijsgroep Buitengewoon zal in tegenstelling tot de onderwijsinstellingen Meerderweert, Aloysius en de Wijnberg vooralsnog niet toetreden tot de coöperatie. Maar Onderwijsgroep Buitengewoon zal evenals Meerderweert, Aloysius en de Wijnberg wél worden gehuisvest in de nieuwbouw van het KEC. Het ligt om die reden voor de hand dat ook de Onderwijsgroep Buitengewoon partij is bij de realisatieovereenkomst. Dit met dien verstande dat de uit de realisatieovereenkomst voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van Onderwijsgroep Buitengewoon enkel verband houden met het gebruik van het gebouw.

FINANCIËLE GEVOLGEN

Krediet voor de bouw van een gezamenlijke onderwijsvoorziening voor SBO Het Palet, De Widdonck, De Wijnberg en de Maaskei en een tweetal gymzalen.

Investing	Bedrag	Jaarlast	Dekking
Normbedragen onderwijsvoorziening (V)SO	€ 3.289.474,00		
Normbedragen onderwijsvoorziening SBO	€ 2.167.437,00		
Normbedragen gymzalen op basis van oefenvloer 308 m2	€ 1.739.525,00		
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 7.196.436,00</i>		
Af: BTW compensatie gymzalen	- € 150.950,00		
Af: reeds beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet	- € 575.000,00		
Totaal	€ 6.470.486,00	€ 291.172,00	Reserve decentralisatie huisvesting onderwijs (50 jaar afschrijving, 2,5% rente)

Krediet voor de integratie van twee gymzalen tot één sportzaal.

Investing vanuit sport	Bedrag	Jaarlast	Dekking
Ophoging budget tot sportzaal	€ 405.325,00		
Af: BTW compensatie 100%	- € 70.346,00		
Totaal	€ 334.979,00	€ 15.074,00	Toegekende prioriteit 2015 (50 jaar afschrijving, 2,5% rente)

Krediet ten behoeve van aanvullende kosten en inrichting.

Investering	Bedrag	Jaarlast	Dekking
Kosten aanbrengen gevel op breuklijn bestuurskantoor	€ 125.000,00	€ 5.625,00	Reserve decentralisatie huisvesting onderwijs (50 jaar afschrijving, 2,5% rente)
Procedurele kosten planschade	€ 25.000,00	€ 1.125,00	Reserve decentralisatie huisvesting onderwijs (50 jaar afschrijving, 2,5% rente)
Toeslag verhuiskosten/herstel terreinen	€ 150.000,00		Enmalig ten laste van reserve decentralisatie huisvesting onderwijs
Eerste inrichting OLP of meubilair 2 lok. bewegingsonderwijs	€ 102.785,00		Enmalig ten laste van reserve decentralisatie huisvesting onderwijs
Kosten sloop Palet	€ 95.000,00	€ 4.275,00	Reserve decentralisatie huisvesting onderwijs (50 jaar afschrijving, 2,5% rente)
Totaal	€ 497.785,00	€ 11.025,00	

Krediet inrichting openbaar gebied.

Investering overig	Bedrag	Jaarlast	Dekking
Inrichting Openbaar gebied	€ 492.200,00	€ 15.977,00	Prioriteit 2016 (25 jaar afschrijving, 2,5% rente) verminderd met provinciale subsidie ter hoogte van € 246.100,00 (prioriteit nr. 22)

Afboeken resterende boekwaarden huidige gebouwen.

Afboekingen boekwaarden	Bedrag	Dekking
Boekwaarde Het Palet	€ 651.714,00	Enmalig ten laste van reserve decentralisatie huisvesting onderwijs
Boekwaarde Walhalla	€ 16.738,62	Enmalig ten laste van onderuitputting kapitaallasten
Provinciale subsidie 50%	- € 334.226,31	Naar verhouding te verrekenen met reserve decentralisatie onderwijshuisvesting en onderuitputting kapitaallasten
Totaal waarde afboeking	€ 334.226,31	

Opbrengsten erfpacht.

Jaarlijkse opbrengsten erfpachtcanon	Bedrag	Structureel	Dekking
Coöperatie	€ 3.920,00	€ 3.920,00	
Meerderweert	€ 8.032,50	€ 8.032,50	
Totaal opbrengsten	€ 11.952,50	€ 11.952,50	Deze opbrengst komt ten gunste van exploitatie onderwijshuisvesting

Financiële gevolgen exploitatie begroting.

Financiële gevolgen langere termijn	Bedrag op jaarbasis	Structureel	Exploitatie
Toename kosten onderhoud openbaar gebied (vanaf augustus 2017)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	Begroting
Wegvallen huurkosten semi permanente bouw (vanaf augustus 2017)	-€ 228.500,00	-€ 228.500,00	Onderwijshuisvesting

Toerekening provinciale subsidie aan reeds gemaakte kosten.

Aanvraag provinciale subsidie	Bedrag	Jaarlast exploitatie begroting
Reeds gemaakte kosten voorfase onderzoek, sloop, begeleiding	- € 123.387,43	-€ 5.552,00

Vanuit de voorgaande opzet kan het volgende totaaloverzicht worden opgemaakt.

Overzicht jaarlaster gesaldeerd na volledige doorberekening van kosten	Bedrag	Jaarlast	Dekking jaarlaster
Kosten Investering normvergoedingen vanuit onderwijs	€ 6.470.486,00	€ 291.172,00	Exploitatie onderwijshuisvesting
Kosten Investering vanuit sport	€ 334.979,00	€ 15.074,00	Prioriteiten 2015
Aanvullende kosten en inrichting	€ 497.785,00	€ 11.025,00	Exploitatie onderwijshuisvesting
Kosten investering openbaar gebied	€ 492.200,00	€ 15.977,00	Prioriteiten 2016
Opbrengsten erfpachtcanon		-€ 11.952,50	t.g.v. Exploitatie onderwijshuisvesting
Jaarlast onderhoud openbaar gebied		€ 20.000,00	Exploitatiebegroting 2017
Wegvallen jaarlast huur semi permanente bouw		-€ 228.500,00	Exploitatie onderwijshuisvesting 2017
Toerekening provinciale subsidie t.g.v. reeds gemaakte kosten voorfase (onderzoek, sloop, begeleiding)	-€ 123.387,43	-€ 5.552,00	Exploitatie begroting 2017
Totaal extra kosten ten opzichte van huidige uitgaven		€ 107.243,50	

SAMENVATTING

Met het door u op 22 mei 2013 beschikbaar gestelde bedrag ter hoogte van € 575.000,00 voor de bouwvoorbereiding ten behoeve van een gezamenlijke onderwijsvoorziening voor SBO Het Palet, De Widdonck, De Wijnberg en de Maaskei en een tweetal gymzalen op de locatie Beatrixlaan is uitwerking gegeven aan de voorbereiding van de realisatie van een KEC op de locatie Beatrixlaan. Met de vaststelling van de nota "Binnensportaccommodaties, ontwikkelingen in de periode 2015-2020" is daaraan toegevoegd het omvormen van de gymzalen tot een sportzaal. Er is integraal gekeken naar deze ontwikkeling.

Gedurende de uitwerking is het noodzakelijk geweest om vast te houden aan de door de raad maar ook door de participerende instellingen gestelde kaders. Normvergoedingen onderwijs zijn onderhevig aan vele variabelen. Het gedurende het proces rekening houden met een voortdurende wijziging van de uitgangspunten zou betekenen dat steeds weer bijstelling zou moeten plaatsvinden op basis van hernieuwde berekeningen van beschikbare middelen. Er zit immers een onvoorwaardelijke verwevenheid tussen de vierkante meters, normvergoedingen, provinciale subsidie, fiscale aspecten en uitwerking van het programma van eisen. Tegen deze achtergrond zijn wij er voorstander van in dit dossier af te wijken van de lijn dat gewerkt wordt met de normbudgetten in het jaar van uitvoering.

Het behoeft geen toelichting dat de uitwerking van het KEC op vele aspecten is bekeken en uitgewerkt. Op de voorliggende manier is de realisatie van het KEC met goede waarborgen realiseerbaar. De uitwerking is zo georganiseerd dat de coöperatie in verband met verwezenlijking van het KEC de opdrachten voor werken, leveringen en diensten aan derden zal verstrekken. Stichting Aloysius zal op basis van de bepalingen vanuit onderwijswetgeving optreden als bouwheer. De inrichting van het openbaar gebied zal in opdracht en voor rekening van de gemeente plaatsvinden. De voorgelegde uitwerking past binnen de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

De uitwerking van de bouw op basis van de oorspronkelijke investeringsopzet is kostendekkend te realiseren. Met een provinciale subsidie kan een bedrag ter hoogte van € 1.286.233,00 worden toegerekend ter dekking van het in eerste aanleg geschatte tekort van € 2.000.000,00. Daarnaast is gezocht naar besparingsmogelijkheden op de uitwerking van de bouw.

Een bedrag ter hoogte van € 703.714,00 aan provinciale middelen kan worden toegerekend aan kosten inrichting openbaar gebied, afboeking van de boekwaardes van Walhalla en Het Palet en voorbereidingskosten. Dit bedrag komt ten gunste van de gemeente.

Aan de door de raad gestelde randvoorwaarden is voldaan en er is verder uitwerking gegeven aan de bouwvoorbereiding. De verdere uitwerking heeft plaatsgevonden binnen de kaders van de hierboven weergegeven investeringsopzet. De participerende instellingen hebben zich bestuurlijk en inhoudelijk vervlochten en zijn bereid op basis van de onderliggende realisatieovereenkomst uitwerking te geven aan de realisatie van een KEC. De aangegane samenwerking maakt het mogelijk om de onderwijsinhoudelijke ambities na te streven.

COMMUNICATIE

De voorbereidingen in het kader van dit project vinden plaats in nauw overleg met de betrokken organisaties. Met het publicitair naar buiten treden van de ontwikkeling is in afwachting van definitieve besluitvorming enige terughoudendheid betracht. Voor de oprichting van het KEC en de inrichting van het buitengebied zijn bewonersavonden gehouden. Partijen zullen in de toekomst een actieve rol vervullen in communicatie.

EVALUATIE

In het planteam, welk overlegorgaan deel uitmaakt van de projectorganisatie, zullen de gemeente en de bouwheer zorg dragen voor een goede afstemming met betrekking tot de voortgang van het bouwproces (planning en procedures), de inhoudelijke samenwerking en de financiële stand van zaken. Daarnaast zal van het gehele project een financiële afrekening worden opgesteld. Deze afrekening zal tevens dienen voor verantwoording aan de provincie Limburg en de belastinginspecteur.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-001091

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2015;

b e s l u i t :

- 1) Tot bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijgevoegde Realisatieovereenkomst KEC Weert met bijlagen tot het moment van afronding aanbestedingsprocedures.
- 2) Kennis te nemen van de inhoud van deze Realisatieovereenkomst.
- 3) Beschikbaar te stellen:
 - a) Een krediet ter hoogte van € 6.470.486,00 (zijnde € 7.045.486,00 minus de reeds beschikbaar gestelde kosten voorbereiding ad. € 575.000,00) voor de bouw van een gezamenlijke onderwijsvoorziening voor SBO Het Palet, De Widdonck, De Wijnberg en de Maaskei en een tweetal gymzalen op de locatie Beatrixlaan;
 - b) Een krediet ter hoogte van € 334.979,00 voor de integratie van de onder 1 genoemde twee gymzalen tot één sportzaal;
 - c) Een krediet ten behoeve van aanvullende kosten en inrichting ter hoogte van € 497.785,00;
 - d) Een aanvullend bedrag vanuit de verkregen subsidie van de provincie Limburg op basis het subsidiekader stimulering bouw ter hoogte van € 1.286.233,00 en
- 4) Het benoemen van de inrichting van het openbaar gebied van het plangebied als harde prioriteit 2016, waarbij wordt uitgegaan van een investering van maximaal € 492.200,00 (verwachte jaarlast van maximaal € 15.977,00).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2015.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans