

Afdeling	: OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel: DJ-2804945
Naam opsteller voorstel	: Mat van Meijl M.van.Meijl@weert.nl, 0495-575457	Zaaknummer: 2804461
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Renovatie basisschool De Kameleon.

Voorstel

1. Geheimhouding op te leggen voor een termijn van maximaal 2 jaar ten aanzien van bijgevoegde kostenraming (bijlage 3) d.d. 10 oktober 2024 opgemaakt door Bouwkostenadviesbureau Joosten II tot het moment dat bijbehorende aanbestedingsprocedure is afgerond. Dit op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en f van de Wet open overheid;
2. In te stemmen met bijgevoegde beschikking gericht aan het schoolbestuur Meerderweert met als voorbehoud positieve besluitvorming door de gemeenteraad;
3. De raad voor te stellen om:
 - a. In te stemmen met de volledige renovatie van basisschool De Kameleon, gelegen aan de Mariënhagelaan 2 te Weert tot het kwaliteitsniveau van nieuwbouw.
 - b. Voor deze renovatie een maximaal investeringsbudget beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.783.602,-, gebaseerd op het normbedrag 2025 voor nieuwbouw.
 - c. Aanvullend op het investeringsbudget beschikbaar te stellen:
 - 1 een bedrag van maximaal € 116.160,- voor vervoer van en naar tijdelijke huisvesting, af te rekenen op basis van werkelijke kosten;
 - 2 een bedrag van maximaal € 45.000,- voor verhuiskosten, af te rekenen op basis van werkelijke kosten.
 - d. De uit de beslispunten 2 en 3 voortvloeiende lasten te verrekenen met de reserve huisvesting onderwijs (2025 € 22.500,-, 2026 € 138.660,-, m.i.v. 2028 € 77.941,-).

Inleiding

Basisschool De Kameleon is gelegen aan de Mariënhagelaan 2 te Weert. Deze school is opgericht in 1956 als 'jongensschool' naar het ontwerp van de bekende Weertse architect Pierre Weegels.

In het jaar 2004 is het gebouw, in opdracht van het schoolbestuur, volledig gerenoveerd. Uitgangspunt voor renovatie was dat voortzetting in gebruik voor 20 jaar mogelijk zou zijn. Deze 20 jaar zijn verstreken en het gebouw heeft inmiddels een levensduur van bijna 70 jaar bereikt. Bouwkundig gezien bevindt het gebouw zich in goede staat. Echter het kwaliteitsniveau is afhankelijk van meerdere factoren. De belangrijkste daarbij zijn ventilatie en duurzaamheid.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 25-02-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer:

10

De secretaris,

Gelet op de leeftijd van het gebouw kan gesteld worden dat vervangende nieuwbouw uitgangspunt is. Het gebouw zal met het bestaande programma van eisen voor nieuwbouw aardgasvrij worden gemaakt en daarmee nu al voldoen aan de klimaatdoelen 2030/2050.

Het gebouw is echter gelegen in het beschermde stadsgezicht 'Gebied II – Fatima' en vormt tevens samen met de naastgelegen Fatimakerk en pastorie een uniek 'Rooms-Katholiek Eiland'. Het gebouw is hierdoor dusdanig beeldbepalend voor het centrum van Fatima dat onderzocht is of renovatie tot de mogelijkheid kan behoren. Door renovatie blijft het gebouw passend in het beschermende stadsgezicht. Met deze renovatie dient dan wel het gebouw tot een kwaliteitsniveau van nieuwbouw te worden gebracht waarop voortzetting van gebruik voor eenzelfde termijn als nieuwbouw mogelijk dient te zijn.

Voor verduurzaming van het gebouw is door het schoolbestuur een subsidieaanvraag ingediend voor de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Het gebouw heeft momenteel een toekenning van energielabel G. De inzet is om het gebouw te brengen tot energielabel A++++. Op basis van deze verschuiving in energielabel is een subsidiebedrag toegekend ter hoogte van € 1.075.218,10. Uitvoering dient gerealiseerd te worden binnen een tijdsbestek van 3 jaar. Voor het huidige energielabel wordt verwezen naar bijlage 1. Voor de inhoud van de beschikking wordt verwezen naar bijlage 2.

Op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Weert wordt het taakstellende normbedrag voor (vervangende) nieuwbouw aan het schoolbestuur beschikbaar gesteld. Leerlingenprognoses zijn uitgangspunt voor de berekening van de normatieve bekostiging. Het aantal leerlingen is bepalend voor de berekening van het normatief vloeroppervlak waarmee het taakstellende normbedrag kan worden berekend. Op basis van het huidige leerlingenaantal zou niet de totale oppervlakte van het gebouw in aanmerking komen voor renovatie. Kijkend naar de nabije toekomst van 10 jaar wordt een leerlingenaantal verwacht van ongeveer 100 leerlingen. Daarna zal dit aantal naar verwachting stijgen boven de 110 leerlingen.

De verkregen subsidie wordt volledig ingebracht voor renovatie. Met een vast te stellen normatieve vergoeding op basis van 106 leerlingen zijn in totaliteit voldoende middelen beschikbaar om het volledige gebouw te renoveren. Omdat de bekostiging niet de werkelijke kosten mogen overschrijden is het aantal leerlingen van 106 uitgangspunt voor bekostiging.

De overcapaciteit binnen het gebouw zal deels worden verhuurd aan kinderopvangpartner Humankind en aan het Samenwerkingsverband Primair Onderwijs. Dit is een voortzetting van de huidige situatie.

Doel(en)

Het behouden van onderwijsaanbod binnen de wijk Fatima en als gemeente voldoen aan de wettelijke verplichting te voorzien in onderwijshuisvesting, welke huisvesting daarnaast uit oogpunt van energie en duurzaamheid actueel is en qua renovatie voldoet aan de kwaliteitseisen van nieuwbouw. Dit draagt bij aan een duurzaam behoud van kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen en onderwijs.

Resultaten

Het komen tot volledige renovatie van basisschool De Kameleon tot een kwaliteitsniveau van nieuwbouw passend binnen het beschermde stadsgezicht van Fatima.

Activiteiten

Het renoveren van een schoolgebouw.

Argumenten

1.1 *Geheimhouding op de overgelegde kostenraming.*

In bijgevoegde kostenraming d.d. 10 oktober 2024 (bijlage 3) zijn gegevens opgenomen die zich, tot het moment dat bijbehorende aanbestedingsprocedure geheel is afgerond, niet lenen voor openbaarmaking. Het (tijdelijk) opleggen van geheimhouding door het college is daarom noodzakelijk. Dit ter borging van de financiële en economische positie van de gemeente Weert alsmede ter voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling van de bij de aanbesteding betrokken natuurlijke personen, rechtspersonen dan wel derden (uitsluitingsgrond openbaarheid ex art. 5.1, lid 2 sub b en f Woo).

2.1 *Beschikking aan het schoolbestuur Meerderweert.*

In de bijgevoegde beschikking (bijlage 4) vindt een uiteenzetting plaats van de financiële middelen en onderliggende afspraken. De brief kan pas worden verstuurd nadat de raad een positief besluit heeft genomen.

3.a.1 *Nieuwbouw van basisschool is verdedigbaar.*

Basisschool De Kameleon is gehuisvest in het oudste gebouw dat voor primair onderwijs in Weert wordt ingezet. Het gebouw is oorspronkelijk opgericht in 1956 en is gerenoveerd in 2004. Het gebouw heeft inmiddels een levensduur van bijna 70 jaar bereikt.

Bij het behalen van deze levensduur kan worden gesteld dat het gebouw niet meer voldoet aan de huidige kwaliteitseisen.

3.a.2 *De bouwaard van het gebouw sluit aan bij de overige gebouwen binnen het centrum van Fatima.*

Het gebouw is in het omgevingsplan niet specifiek opgenomen als zijnde een beeldbepalend of karakteristiek pand. Maar toch maakt het in gebruik zijnde schoolgebouw deel uit van de kern van Fatima. Het schoolgebouw is gelegen in een beschermd stadsgezicht, waarbij de bouwaard aansluit op de overige aanwezige gebouwen die veelal eveneens ontworpen zijn door de bekende Weerter architect Pierre Weegels. Een nieuw op te richten school zou niet aansluiten op de reeds aanwezige gebouwen en wordt daarom op deze locatie niet wenselijk bevonden. Om die reden wordt ingezet op behoud van het schoolgebouw door middel van renovatie.

3.a.3 *Renovatie tot het kwaliteitsniveau van nieuwbouw.*

De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Weert vormt de basis voor de uitwerking van huisvestingsvraagstukken onderwijs. Op basis van deze verordening kan het schoolbestuur een beroep doen op vervangende nieuwbouw. Uitgangspunt is daarbij dat het schoolbestuur wordt voorzien in onderwijshuisvesting van een school voor tenminste 50 jaar. In onderling overleg met het schoolbestuur is het mogelijk te kiezen voor renovatie van een bestaand schoolgebouw in plaats van nieuwbouw. Daarbij dient het gerenoveerde gebouw wel het kwaliteitsniveau te hebben van nieuwbouw. Deze overeenstemming is met het schoolbestuur bereikt.

3.b.1 *De door het schoolbestuur verkregen subsidie wordt toegevoegd aan de normatieve bekostiging.*

Renovatie is in dit geval duurder dan nieuwbouw. Dit omdat renovatie op het gehele bestaande gebouw wordt toegepast. Op basis van de leerlingenprognose en toerekening van normatieve meters vloeroppervlakte zou nieuwbouw in oppervlakte kleiner worden gerealiseerd dan het huidige gebouw. Om die reden is voor renovatie gezocht naar extra financieringsmogelijkheden. Extra middelen zijn gezocht in de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed. Bij beschikking van 10 januari 2025 is aan het schoolbestuur een subsidie toegekend ter hoogte van maximaal € 1.075.218,10. Dit bedrag wordt volledig ingezet ten behoeve van de beoogde renovatie. Uitvoering dient binnen 3 jaar te zijn afgerond.

3.b.2 Toerekening normatieve bekostiging op basis van investeringsraming.

Er is een advieskostenbureau ingeschakeld om de algehele renovatie van het gebouw tot het kwaliteitsniveau van nieuwbouw door te rekenen. Als totale kosten zijn hiervoor geraamd € 3.860.888,28. De kostenraming is opgenomen als bijlage 3 (geheim).

Van deze kosten wordt € 1.075.218,10 gedekt door de inzet van middelen afkomstig van de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed. Aanvullende bekostiging is noodzakelijk voor een bedrag ter hoogte van € 2.785.670,18.

Kijkend naar de nabije toekomst van 10 jaar wordt op basis van de leerlingenprognose een leerlingenaantal verwacht van ongeveer 100 leerlingen. Daarna zal dit aantal naar verwachting stijgen boven de 110 leerlingen. Het is daarbij reëel om bekostiging vast te stellen op een aantal van 106 leerlingen. Op basis van 106 leerlingen bedraagt het normatief beschikbaar te stellen bedrag gebaseerd op prijspeil 2025 € 2.783.602,-. Het resterende bedrag van € 2.608,18 neemt het schoolbestuur voor eigen rekening.

3.b.3 Sloopkosten en asbestverwijdering in relatie tot het investeringsbedrag.

Normaliter is bij nieuwbouw sprake van afzonderlijke budgetten voor sloop en verwijdering van asbest. De keuze van renovatie betekent dat sloop niet aan de orde is. De kosten voor asbestverwijdering zijn verdisconteerd in de algehele kostenraming.

3.c.1 Huisvesting tijdens de werkzaamheden.

Tijdens de werkzaamheden dient het geven van onderwijs te worden gecontinueerd. Het is een verantwoordelijkheid van de gemeente om zorg te dragen voor tijdelijke huisvesting op basis van werkelijke kosten.

Het schoolbestuur heeft de mogelijkheid uitgewerkt om in de nabijheid van de school tijdelijke units op te richten. Deze zijn kostbaar en bieden niet hetzelfde kwaliteitsniveau als permanente huisvesting. Voortzetting van onderwijs is mogelijk door gebruik te maken van ruimten welke door de gemeente nu al ten behoeve van onderwijshuisvesting worden gehuurd op de locatie Horne Kwartier Weert, maar niet volledig in gebruik zijn. De uitvoering van de renovatie sluit aan bij de geldende huurperiode. De onderwijsruimten zijn bereikbaar door de inzet van busvervoer. In plaats van te voorzien in tijdelijke units wordt nu het busvervoer bekostigd. Vervoer is noodzakelijk voor de duur van 10 maanden, zijnde 32 weken waarin onderwijs wordt gegeven. Busvervoer is aanzienlijk goedkoper dan het oprichten van tijdelijke units. Bijkomend voordeel is dat het aanpalend terrein in stand kan worden gehouden en geen separate vergunningaanvraag noodzakelijk is.

Voor een specificatie van de kosten van de op te richten tijdelijke units wordt verwezen naar bijlage 5.

3.c.2 Verhuiskosten.

Als een school tijdens de realisatie van vervangende nieuwbouw tijdelijk op een andere locatie moet worden gehuisvest, bestaat aanspraak op bekostiging van de verhuiskosten voor twee verhuizingen. De vergoeding wordt vastgesteld op feitelijke kosten. Het budget voor verhuiskosten (€ 45.000,- voor twee verhuizingen) is gebaseerd op een offerte van een erkend verhuisbedrijf.

3.d.1 Bekostiging ten laste van onderwijshuisvesting is conform de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Weert.

De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor bekostiging van (tijdelijke) huisvesting en verhuiskosten. Een en ander is vastgelegd in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Weert.

Kanttekeningen en risico's

1. Energie netcongestie.

Om te voldoen aan de subsidievoorwaarden wordt het gebouw energiezuinig maar ook aardgasvrij. De aansluiting van het huidige gebouw op het stroomnet vraagt doordoor uitbreiding. Dit mede door de plaatsing van zonnepanelen. Mocht uitbreiding van de aansluiting op het stroomnet niet voor de renovatie gerealiseerd zijn dan wordt tijdelijk in extra stroomcapaciteit voorzien door middel van het plaatsen van een opslag voor stroom.

2. Bouwheerschap en risicodrager.

Meerderweert heeft zich gecommitteerd aan de afspraak dat met de voorgelegde calculatie de renovatie voor het gehele gebouw van basisschool De Kameleon wordt uitgevoerd. De werkelijke (bouw)kosten zullen achteraf worden verantwoord. Indien de (bouw)kosten lager zijn dan het geraamde bedrag vindt restitutie plaats. Mocht het beschikbaar gestelde bedrag worden overschreden dan zal Meerderweert deze overschrijding als bouwheer uit eigen middelen aanvullen. Dat geldt ook in het geval dat het verleende subsidiebedrag lager wordt vastgesteld. Het schoolbestuur van Meerderweert fungeert als verantwoordelijk bouwheer en risicodrager. Ingezet wordt op aanbesteding en gunning in het vierde kwartaal 2025 en start van de renovatie in 2026. Dit om prijsstijgingen tussen het moment van calculatie en aanbesteding zoveel als mogelijk te voorkomen.

3. Leerlingenprognoses.

Met het instrument 'leerlingenprognose' wordt getracht de groei- of krimpontwikkeling van scholen en hun voedingsgebieden zo goed als mogelijk te voorspellen. Het blijft echter een momentopname die op basis van historische data, trends en geplande/voorzien ontwikkelingen zo nauwkeurig en realistisch mogelijk in een meerjarig perspectief wordt geplaatst. De leerlingenprognose is nog steeds het beste constante instrument om onderwijsvraag en -aanbod op elkaar af te stemmen. Echter, gebleken is dat de praktijk vaak weerbarstiger is dan de prognose. Niet alle ontwikkelingen zijn te voorspellen en in een prognose te vangen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De incidentele huisvestings- en vervoerskosten zijn in totaliteit € 161.160 (€ 116.160,- plus € 45.000,-) groot. De kosten zijn in 2025 € 22.500 en in 2026 € 138.660,-. De kapitaallasten van de investering van € 2.783.602,- zijn met ingang van 2028 (jaar na verwachte afsluiting van het investeringsbudget, o.b.v. 50 jaar afschrijving en 0,8% rente) € 77.941,- per jaar. De incidentele en structurele kosten worden verrekend met de reserve huisvesting onderwijs.

Overleg gevoerd met

Intern:

Leon Heesen	Juridisch concernadviseur
Patricia Vos	Business controller afdeling F&C
Paul Cuppen	Stedenbouwkundige R&E
Lisanne Kegel	Beleidsadviseur Monumenten en Architectuur R&E
Frank van Oudenaarde	Projectleider verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed R&E

Extern:



Facilitair manager Stichting Meerderweert
Bestuurder Stichting Meerderweert

Participatie

Meerderweert is als bouwheer verantwoordelijk voor het participatietraject.

Communicatie

Meerderweert is als schoolbestuur verantwoordelijk voor het communicatietraject.

Planning

- April 2025 – Besluitvorming gemeente Weert
- Oktober 2025 - Voorbereiding/vergunningen
- Najaar 2025 - Aanbesteding
- Voor 1 december 2025 - Gunning werkzaamheden
- Kerstvakantie 2025 - Verhuizing naar tijdelijke huisvesting
- 6 januari 2026 - Start renovatie
- 5 oktober 2026 - Oplevering renovatie
- 19 oktober 2026 - Verhuizing terug naar basisschool De Kameleon
- 26 oktober 2026 - Opening en eerste schooldag basisschool De Kameleon.

Evaluatie

Er zal een afrekening vanuit het bouwheerschap worden voorgelegd.

Bijlage(n)

Openbaar:

1. Energielabel 27 september 2024 gebouw De Kameleon.
2. Beschikking 10 januari 2025 Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (DUMAVA).
4. Concept beschikking gericht aan Meerderweert.
5. Offerte 27 januari 2025 tijdelijke units Reco.

Geheim:

3. Kostenraming 10 oktober 2024 betreffende renovatie basisschool De Kameleon.