

Vraag en antwoord inloopavond De Pionier

Inleiding

Het raadsvoorstel "Aanvullend totaalkrediet vernieuwbouw Kindcentrum Pionier inclusief buurthuis De Horizon; (kenmerk: 2022-297048)" staat geagendeerd voor de commissievergadering van 30 maart 2023 en de raadsvergadering van 13 april 2023. Het college heeft op 14 maart een raadsinformatiebrief gestuurd met de voor- en nadelen van vernieuwbouw van de huidige school versus nieuwbouw op het Amundsenterrein. Daarin is uw raad uitgenodigd voor een inloopavond op 23 maart. Daarvan hebben 16 personen gebruik gemaakt.

Tijdens de inloopavond waren aanwezig:

[Redacted text]

Voor de beantwoording van de vragen waren aanwezig:

[Redacted text]

De volgende vragen zijn gesteld:

1. Grondexploitatie: 19 woningen; waarom wordt het bedrag van € 577.000 verminderd met de kosten van de verbouwing?

In het financieel overzicht zijn de volgende 2 scenario's met elkaar vergeleken: (ver)nieuwbouw huidige locatie en nieuwbouw op locatie Amundsenterrein

Scenario 1 gaat uit van de (ver-)nieuwbouw van de bestaande Pionier en de realisatie van 19 woningen op het Amundsenterrein. In het overzicht zijn de kosten voor de realisatie van de (ver-)nieuwbouw Pionier (€ 7,8 mln.) en het positief resultaat (als negatief getal gepresenteerd) van de grondexploitatie voor de realisatie van 19 woningen op het Amundsenterrein bij elkaar opgeteld. Per saldo resulteert dit in de totale kosten van ca. € 7,2 mln.

Scenario 2 gaat uit van nieuwbouw van de school op het Amundsenterrein en herontwikkeling van de huidige school De Pionier tot appartementen. De kosten voor een nieuwe school zijn hoger dan (ver-)nieuwbouw (8,5 versus 7,8 mln.). Dit wordt veroorzaakt door hogere bouwkosten, extra kosten voor een Energie Neutraal Gebouw (aanvullende eis op bouwbesluit conform, in overeenstemming met uitgangspunt IHP voor nieuwbouw), het afboeken van de reeds gemaakte plankosten voor de (ver-)nieuwbouw en 2 jaar langer leerlingenvervoer naar sporthal de Belleman.

Het positieve resultaat van de grondexploitatie (€ 577.000) wordt in scenario 1 in mindering gebracht op het resultaat van scenario 1 om een vergelijk tussen scenario 1 en 2 mogelijk te maken. Indien gekozen wordt voor scenario 2, dan brengt de grondexploitatie geen € 577.000 op en is dit een negatief resultaat t.b.v. het vergelijk tussen scenario 1 en 2.

Daarnaast zijn de volgende resultaten op de grondexploitatie berekend: Tot op heden zijn € 480K aan kosten gemaakt voor de ontwikkeling van 20 appartementen Amundsenterrein. Als de school op deze locatie wordt gerealiseerd, moeten deze kosten worden afgeboekt (en vervalt ook het positief resultaat van de GREX). In deze situatie wordt ingeschat dat op het Amundsenterrein nog 3 woningen kunnen worden gerealiseerd. Per saldo zal een negatief resultaat (dus kosten en geen opbrengsten) van € 70K overblijven.

Verder is becijferd dat de herontwikkeling van de bestaande Pionier ook geld zal kosten. Het huidige gebouw heeft een boekwaarde van ruim € 400K die wordt afgeschreven. Daarnaast is de verwachting dat de herontwikkeling tot sociale huurwoningen/starterswoningen (zoals eerder aangegeven door de raad) geen positief resultaat oplevert. De kosten voor herbestemming van een oud schoolgebouw met sterstatus tot woningen zijn hoog, de huidige marktsituatie kent hoge risico's en de opbrengsten bij de doelgroep zijn laag.

De kosten van de ontwikkeling van nieuwbouw plus de kosten voor grondexploitatie resulteren in een totaal van ca. € 9 mln.

2. Waarom wordt het aantal meters bij nieuwbouw berekend op 1040 terwijl er bij vernieuwbouw met 1200 m2 gerekend wordt?

Bij nieuwbouw is uitgegaan van de normatieve m2 voor een nieuwe school met 167 leerlingen (1.040 m2). Voor de (ver-)nieuwbouw zijn deze m2 iets hoger (1.279 m2), omdat de school wordt ingepast in het huidige gebouw, waarbij bestaande structuren (posities van muren) in verband met kostenbesparing zoveel als mogelijk zijn behouden. Hierdoor ontstaat inefficiëntie, zijn lokalen iets groter, is er meer verkeersruimte en zorgt de bestaande centrale hal (met monumentale trappen en glas in lood) voor extra m2 die de norm overstijgen.

3. Graag een verduidelijking op het afboeken van de ambtelijke uren.

Het afboeken van ambtelijke uren betreft de voorbereidingskosten die benodigd waren voor – en geboekt zijn op – de Grex Amundsenterrein. De kosten die afgeboekt zijn bij de Pionier zijn geen ambtelijke uren maar de kosten die Laride tot nu toe heeft gemaakt voor de voorbereiding van De Pionier (o.m. architectenkosten, uitwerking plan etc.).

4. Toelichting op uitstel van het IHP vanwege ambtelijke capaciteit.

Alle onderdelen die in het kader van het IHP worden uitgevoerd, vergen ambtelijke capaciteit. Het afgelopen jaar is er capaciteit gaan zitten in de ontwikkeling van de huidige plannen. Als we opnieuw het hele proces moeten doorlopen voor De Pionier betekent dat, dat andere projecten uit het IHP-

vertraging oplopen of dat er extra ingehuurd zal moeten worden (met dito kosten).

5. Wat wordt bedoeld met 'SKOzoK is juridisch eigenaar'. Lopen we juridische risico's?

Het juridisch eigendom van het schoolgebouw berust bij SKOzoK. Dat betekent dat als de raad zou besluiten tot nieuwbouw, ook het schoolbestuur hiermee moet instemmen. De gemeente kan dat niet eenzijdig opleggen. Dat vergt overleg tussen gemeente- en schoolbestuur.

Daarnaast is het zo dat de raad in het verleden een aantal besluiten heeft genomen over vernieuwbouw. SKOzoK mocht er daarom op vertrouwen – zeker na het vaststellen van het IHP – dat er een overeenkomst tot stand zou komen. Bovendien lopen ook al de gesprekken over de wijze van samenwerken tussen de gemeente en het schoolbestuur en is hiervoor een concept samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld.

6. Hoe zit het met de vertraging in tijd?

Voor het Amundsenterrein is reeds een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld (en voorgelegd aan omwonenden) voor de realisatie van de 19 woningen. Het ontwerp bestemmingsplan ligt klaar voor de verdere procedure.

Als we het proces met de Pionier opnieuw moeten voeren betekent dat, dat er twee bestemmingsplannen moeten worden gewijzigd. Namelijk dat van het Amundsenterrein (van sport naar onderwijsbestemming) en de Pionier (van onderwijs naar woningbouw).

Dat zijn twee procedures die een lange doorlooptijd vergen en waarbij nog altijd risico's zijn ten aanzien van bezwaar- en beroepsprocedures – die het proces nog eens extra kunnen vertragen.

Daarnaast kunnen we de ambtelijke capaciteit die daarmee gemoeid is, niet tegelijk inzetten voor andere projecten. Dus over de hele linie zorgt het voor vertraging.

Voor de wijziging van onderwijs naar woningbouw op de locatie van de Pionier kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling (wijziging gebruik), als de woningen in het huidige pand gerealiseerd worden. Dit is een reguliere procedure, en dus sneller dan een bestemmingsplanwijziging. Ook hier geldt het risico van bezwaar en beroep.

7. Verschil gymzaal vs. bewegingsruimte?

Bij de vernieuwbouw is met het schoolbestuur overeengekomen dat er een bewegingsruimte van 167 m² komt. SKOzoK vindt dit voor De Pionier een toereikende voorziening. Op dit moment moeten de leerlingen nog met bussen worden vervoerd naar de Belleman. Dat hoeft in de nieuwe situatie niet meer omdat de bewegingsruimte volstaat om gymlessen te geven.

8. Zienswijze Wijkcommissie Kerkakkers?

Kerkakkers heeft zich in het verleden geconformeerd aan de plannen die ontwikkeld worden door de gemeente en de buurtvereniging. Ook ten aanzien van het beheer. Nu er sprake is van andere plannen, nemen zij de gelegenheid te baat om hun toekomstvisie op tafel te leggen. Deze nieuwe toekomstvisie past niet volledig in de plannen voor vernieuwbouw.

Deels wel, zo is voorzien in een spreekruimte, een mindervalide toilet, opbergruimte, een grote ruimte etc.

De brief van de wijkcommissie treft u als bijlage bij deze raadsinformatiebrief aan.

9. Hoe zit het met de huuropbrengsten van de kinderopvang?

Uitgangspunt is kostprijsdekkende huur. Voor de (ver-)nieuwbouw zijn reeds afspraken gemaakt hierover. Voor het scenario nieuwbouw nog niet.

Nieuwbouw is duurder, waardoor ook de huur zal stijgen. Dit zal nog afgestemd moeten worden met de kinderopvang.

10. Verschil in bandbreedte in 2026?

De structurele meerkosten van het wijzigen van het raadsbesluit zijn afgerond 12K per jaar. De vernieuwbouw zoals in het huidige raadsvoorstel wordt voorgesteld komt uit op een bedrag van € 116.651. De nieuwbouw komt uit op een bedrag van € 128.748.

De incidentele meerkosten van wijzigingen van het plan zijn € 1.205.000. Dit bedrag is opgebouwd uit het afboeken van voorbereidingskosten van het huidige plan, negatieve winst Amundsenterrein (3 woningen), afboeken huidige boekwaarde gebouw Pionier, negatieve winst huidige gebouw Pionier tot appartementen en leerlingenvervoer bewegingsonderwijs.

11. Waarom is nieuwbouw duurder dan vernieuwbouw?

Vernieuwbouw gaat uit van het behouden van de bestaande draagstructuren, buitengevel en dak. Het gebouw wordt verduurzaamd.

12. Toelichting leerlingaantallen?

De prognose volgens het IHP gaat uit van 167 leerlingen. Het werkelijke aantal leerlingen op dit moment ligt lager dan de prognose. Er wordt ingeschat door het prognosebureau PVG dat er 15 – 30 leerlingen vanuit de ontwikkeling van het Ema-terrein naar de Pionier zouden kunnen komen. Een en ander is zeer afhankelijk van de omvang en doelgroep ontwikkeling op het Ema-terrein. In combinatie met het huidige aantal leerlingen dat lager ligt dan de prognose, resulteert in een verwacht aantal leerlingen van structureel 130 tot ca. 140 leerlingen op teldatum 2037.

13. Klopt de 5% indexering uit IHP nog steeds?

Voor de berekening van de kosten voor nieuwbouw is rekening gehouden met bouwkosten prijspeil 2021 en een indexering van 5% per jaar, conform de uitgangspunten die de raad in het IHP heeft vastgesteld. De afgelopen

periode lag deze indexering aanmerkelijk hoger, voor de komende jaren is de hoogte van de indexering ongewis. 5% lijkt voor nu een reëel uitgangspunt.

14. Kan tijdens de vernieuwbouw het EMA-terrein gebruikt worden voor tijdelijke huisvesting?

Die mogelijkheid hebben wij zelf ook onderzocht. Het EMA-terrein is echter geen eigendom van de gemeente. We zoeken naar tijdelijke huisvesting bij een bestaande school, zodat we gebruik kunnen maken van de voorzieningen die daar al zijn. Dit scheelt veel in de kosten.

15. Op welke wijze wordt de bouw aanbesteed?

SKOzoK is bouwheer en zal het werk aanbesteden. Hierbij zal het inkoopbeleid van de gemeente Valkenswaard worden gevolgd. SKOzoK/Laride gaat het ontwerp zelf (met adviseurs) uitwerken tot aan een bestek. Vervolgens zal de realisatie worden aanbesteed op basis van EMVI (Economisch Meest Voordelige Inschrijving), waarbij naast prijs ook kwaliteit wordt beoordeeld.