

Onderwerp Raadsvoorstel inzake de tijdelijke oplossing voor de ruimtelijke situatie bij
De Maaskei Urmond
Vergaderdatum 04 juni 2025
Zaaknummer 20250325155277

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 564.770 incl. BTW voor de aanschaf van 2 semipermanente lokalen als tijdelijke oplossing (schooljaren 2025/2026 t/m 2028/2029) voor de capaciteitsproblemen bij De Maaskei Urmond;
2. de financiële consequenties te verwerken in de Bestuursrapportage 2025;

Inleiding

Op 14 december 2023 is door u besloten om de oorspronkelijke planning met betrekking tot het capaciteitsvraagstuk bij De Maaskei Urmond los te laten. Het aannemen van de ingediende motie betekende immers dat eerder kon worden gestart met het opstellen van de business case.

Omdat het nieuwe kindcentrum nog enige tijd op zich laat wachten en de situatie nijpend en onwerkbaar is, heeft Stichting Kindante de vraag voorgelegd of de gemeente bereid is mee te denken over een oplossing voor de korte termijn. Afgesproken is dat het schoolbestuur de verschillende opties gaat inventariseren, de plussen en minnen per scenario in kaart gaat brengen om op basis daarvan tot een afweging te komen.

Na afloop van de raadsvergadering op 28 november 2024 heeft de verantwoordelijk wethouder u bijgepraat over dit verzoek van het schoolbestuur. Ook is destijds de vraag voorgelegd of ermee akkoord kon worden gegaan dat de optie "semipermanente huisvesting" wordt uitgewerkt. Alle fracties hebben hiermee ingestemd. Dit betekende dat het schoolbestuur ook met dit scenario aan de slag kon.

Argumentatie

Ruimtelijke situatie

Als stip op de horizon is bepaald dat het nieuwe kindcentrum bij aanvang van het schooljaar 2029/2030 in gebruik wordt genomen. Zoals opgemerkt in de inleiding is de situatie nijpend en onwerkbaar. Om te zorgen dat de school borg kan blijven staan voor een kwalitatief goed onderwijsproduct is extra ruimte, totdat het nieuwe kindcentrum gereed is, noodzakelijk.

Dit wordt bevestigd door de vergelijking in onderstaande tabel tussen het verwachte aantal leerlingen, volgens de laatste prognose, en de bevindingen van de school op basis van het aantal 0-4 jarigen in het voedingsgebied Urmond. Met die kanttekening dat niet alle kinderen uit dit gebied kiezen voor deze onderwijslocatie, maar wel de overgrote meerderheid. We constateren dus een grotere groei dan verwacht voor de komende 4 schooljaren. Met als gevolg een toename van het eerder berekende ruimtetekort.



	XxlInc Sociaal	Stichting Kindante	Vershil
01.10.2024/2025-2026	212	227	+ 15
01.10.2025/2026-2027	221	255	+ 34
01.10.2026/2027-2028	224	265	+ 41
01.10.2027/2028-2029	225	278	+ 53

Het is aan de hand van deze bijgestelde cijfers dat de schooldirectie een doorkijk heeft gemaakt naar de groepsindelingen voor de komende 4 schooljaren (2025/2026 t/m 2028/2029). Op basis daarvan is men tot de conclusie gekomen dat voor deze periode behoefte bestaat aan extra ruimte voor 2 groepen.

Bevindingen Stichting Kindante

Dit ruimtetekort is voor het schoolbestuur leidend geweest bij het inventariseren en beoordelen van de verschillende opties. De bevindingen van dit proces zijn door Stichting Kindante verwoord in bijgevoegde notitie (bijlage 1). Deze is besproken in een bestuurlijk overleg op 12 maart 2025. Gezamenlijk is geconcludeerd dat van de vier onderzochte oplossingen er slechts één resteert namelijk het plaatsen van 2 semipermanente lokalen op de huidige locatie. Er is niet alleen plek om deze lokalen te plaatsen maar er wordt ook gekozen voor een oplossing die voldoet. Niet alleen aan de eisen van functionaliteit maar ook aan het binnenklimaat. Ter onderbouwing van deze conclusie wordt onderstaand nader ingegaan op de overige opties.

KC Bonjour

Dit is feitelijk de meest voor de hand liggende oplossing. De lokalen zijn beschikbaar en aanpassingen zijn niet nodig. Aandachtspunt is wel de verkeersveiligheid. In verband hiermee heeft de verkeerskundige van de gemeente onderzoek gedaan (bijlage 2). Het advies is om de kinderen niet met de fiets vanuit Urmond naar deze locatie te laten gaan. Wil men toch van deze optie gebruik maken dan wordt geadviseerd te kiezen voor die leerlingen die door de ouders/verzorgers worden gebracht. Met als consequentie een toename van het aantal verkeersbewegingen in Kerensheide. Een situatie die we willen voorkomen.

Bovendien vindt de school het niet wenselijk de jongste kinderen te verhuizen. Niet alleen vanwege het doorbreken van de doorgaande ontwikkelingslijn, maar ook omdat de veranderingen voor deze doelgroep het grootste zijn. Dit heeft weer gevolgen voor het welbevinden van de kinderen.

Pater Kolbehuis

Dit gebouw is bezocht door een vertegenwoordiging van de gemeente en het schoolbestuur/de school. Beoordeling van de twee ruimtes, die in aanmerking komen voor de huisvesting van 2 groepen, leerde dat er:

- onvoldoende daglicht is en er ook geen mogelijkheden zijn om dit, met beperkte middelen, alsnog te realiseren;
- er installaties ontbreken die voor het onderwijs van toepassing zijn (denk bv. aan een brandmeldinstallatie);
- aanpassingen nodig zijn van het sanitair en de verlichting;

Het geschikt maken van deze locatie vraagt om majeure investeringen wat niet verantwoord is afgezet tegen de beperkte tijd (4 schooljaren) dat deze ruimtes nodig zijn. Daarnaast is er een praktisch probleem. Omdat de school bij aanvang van het nieuwe schooljaar over deze extra lokalen dient te beschikken gaat het nooit lukken deze aanpassingen te realiseren binnen deze korte periode.



Voormalig klooster

Tijdens het eerste gesprek met de eigenaar bleek de bereidheid om de helpende hand te bieden. Gewezen werd wel op mogelijke geluidsoverlast voor de overige huurders. Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden en onmogelijkheden van dit gebouw, heeft een delegatie van het schoolbestuur/de school een bezoek gebracht.

Uiteindelijk was de conclusie dat ook deze locatie niet geschikt is en wel om de volgende redenen. Op de eerste plaats de onderwijskundige belemmeringen. De lokalen zijn langwerpig waardoor de afstand tussen de leerlingen en de leerkracht en het bord te groot is bij instructiemomenten. Een onwenselijke situatie die ook niet kan worden opgelost. Ten tweede kan de school niet voorkomen dat de kinderen bijdragen aan een hoger geluidsniveau.

Bouwheerschap/Afwijken inkoopbeleid

Stichting Kindante heeft zich bereid verklaard te fungeren als bouwheer. Het merendeel van de kosten, vanwege onze verantwoordelijkheid op het terrein van onderwijshuisvesting, komt voor rekening van de gemeente. Daarom is besloten accommodatiebeheer deel te laten uitmaken van de werkgroep die het plaatsen van deze 2 units heeft voorbereid. Niet alleen voor wat betreft het in kaart brengen van de financiële consequenties, maar ook als het gaat om alle bijkomende zaken (denk bv. aan het aanvragen van een omgevingsvergunning).

Vanuit haar rol als bouwheer heeft het schoolbestuur verzocht te mogen afwijken van het gemeentelijk inkoopbeleid. Om zodoende het plaatsen van deze lokalen enkelvoudig te kunnen aanbesteden. In de collegevergadering van 8 april 2025 hebben we hiermee ingestemd.

Omgevingsvergunning/Verzwaren contractvermogen

Dit dossier kenmerkt zich door een tweetal onzekerheden. Ten eerste is geconstateerd dat deze tijdelijke huisvesting in strijd is met het omgevingsplan. Omdat er gebouwd wordt buiten het bouwvlak moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze aanvraag is door het schoolbestuur ingediend. Op het moment dat dit voorstel in procedure werd gebracht lag nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor.

Een tweede aandachtspunt is dat het plaatsen van de 2 lokalen vraagt om een verzwaring van het contractvermogen. Stichting Kindante heeft hiervoor een aanvraag ingediend bij de netbeheerder. Wordt deze afgewezen, dan zal toestemming worden gevraagd voor een tweede aansluiting. Als ook dit verzoek niet wordt gehonoreerd, zal een dieselaggregaat worden geplaatst. Ten aanzien van dit vraagstuk geldt eveneens dat bij het in procedure brengen van de stukken, nog niet duidelijk was hoe dit uiteindelijk is/wordt opgelost.

Financiële onderbouwing

Aan de hand van een programma van eisen, dat bij de stukken ter inzage ligt (bijlage 3), heeft Stichting Kindante contact gezocht met een potentiële leverancier. Hoewel men toestemming had dit project enkelvoudig aan te besteden, heeft de gemeentelijke vertegenwoordiger in de werkgroep geadviseerd een tweede partij te benaderen. Beide partijen is verzocht zowel de kosten voor koop alsook voor huur (4, 10 en 15 jaar) te offrenen. De resultaten zijn verwerkt in het overzicht, dat gevoegd is bij de aanvraag van het schoolbestuur om de noodzakelijke middelen beschikbaar te stellen voor het tijdelijk oplossen van dit ruimtetekort (bijlage 4).



Na beoordeling van de door beide partijen aangeleverde stukken, heeft de werkgroep gekozen voor Algeco BV. Niet alleen financiële redenen hebben de doorslag gegeven. Ook was men unaniem van mening dat de aanbidding van deze partij kwalitatief aan de maat was. De offertes waren volledig, terwijl de andere aanbieder zich beperkte tot indicatieve bedragen.

Kijken we naar het samenvattend overzicht in de aanvraag van Stichting Kindante, dan is met de koop van deze 2 lokalen een investering gemoeid van € 564.770 incl. BTW. Kiezen voor huur leidt tot een totaal kostenplaatje van € 553.766 incl. BTW. In geval van een uitbreiding, ook als deze tijdelijk is, zijn we als gemeente verantwoordelijk voor de inrichting van deze ruimtes. Daarom is in beide scenario's rekening gehouden met een bedrag van € 36.300 incl. BTW. De inrichting wordt gekocht en zal straks ook een plek krijgen in het nieuwe kind-centrum.

Vanwege een aantal onzekerheden, denk aan het oplossen van het stroomprobleem en het feit dat nog niet voor alle werkzaamheden offertes voorliggen, is ervoor gekozen een hoger bedrag (lees: € 60.500 incl. BTW) te ramen voor de post onvoorzien dan gebruikelijk.

Voor het beantwoorden van de vraag welke optie de voorkeur heeft, dient uitsluitend te worden gekeken naar de periode voor deze tijdelijke oplossing, de schooljaren 2025/2026 t/m 2028/2029. Dit bezien in relatie tot de structurele oplossing voor het capaciteitsvraagstuk voor deze onderwijslocatie is te voorbarig. Er is immers nog geen duidelijkheid over de definitieve locatie van het nieuwe kindcentrum.

De verschillen tussen beide varianten zijn zodanig gering, dat het financieel gezien aantrekkelijker is de lokalen te kopen. Ook met in het achterhoofd dat de leverancier bereid is om deze na 4 jaar terug te kopen. Hoewel op voorhand geen aankoopbedrag wordt toegezegd, kunnen wij ons niet voorstellen dat na deze huurperiode een bedrag wordt geboden dat minder is dan het verschil van € 11.004 incl. BTW exclusief rentekosten.

In onderstaande tabel is het verschil in exploitatielasten weergegeven bij koop en bij huur.

	2025	2026	2027	2028	2029
Koop	€ 5.648	€ 50.157	€ 49.379	€ 48.602	€ 47.825
Huur	€ 195.015	€ 85.078	€ 87.830	€ 90.682	€ 76.213
Vershil	€ 189.367	€ 34.921	€ 38.451	€ 42.080	€ 28.388

Bij de koop is gerekend met een levensduur van maximaal 15 jaar. Er is geen levensduur vastgesteld voor deze component in onze financiële verordening. De termijn van 15 jaar is gebaseerd op de technische levensduur en op de maximale termijn van de tijdelijke vergunning. Bij koop worden de units aan het einde van de gebruiksperiode verkocht of ingezet ten behoeve van een ander doel. Bij verkoop zal de resterende boekwaarde na 4 jaar € 387.544 moeten worden gewaardeerd naar de opbrengstwaarde op dat moment. Dit kan leiden tot een eenmalige positieve of negatieve mutatie in de exploitatie van 2029. Bij hergebruik van de units met een andere bestemming vindt er geen afwaardering plaats, maar blijven de jaarlijkse structurele kapitaallasten doorlopen. Op dit moment is er nog geen zicht op de situatie in 2029 en wordt hier financieel geen rekening mee gehouden.

De financiële consequenties die met deze aankoop samenhangen worden verwerkt in de Bestuursrapportage 2025.



Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2040:

Als straks het nieuwe kindcentrum is gerealiseerd, beschikt de kern Urmond over een voorziening die voldoet aan de eisen van de tijd en de gebruikers in staat stelt flexibel in te spelen op de ontwikkelingen in onderwijsland. Deze oplossing voor de korte termijn heeft tot doel ervoor te zorgen dat weer een werkbare situatie ontstaat totdat het nieuwe kindcentrum in gebruik wordt genomen.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

1. Notitie Stichting Kindante d.d. 24 maart 2025 over de korte termijnoplossing voor het ruimtetekort bij De Maaskei Urmond;
2. Rapport verkeerskundige beoordeling "Verhuizing De Maaskei Urmond naar KC Bonjour";
3. Programma van eisen tijdelijke huisvesting 2 groepen (groepen 7 en 8);
4. Verzoek van Stichting Kindante d.d. 28 april 2025 (incl. bijlagen) om de noodzakelijke middelen beschikbaar te stellen voor het tijdelijk oplossen van het ruimtetekort bij De Maaskei Urmond;

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

