

College van Burgemeester & Wethouders Roosendaal  
T.a.v. de heer R. van Ginderen  
Postbus 5000  
4700 KA ROOSENDAAL

**Uw kenmerk**

**Behandeld door**

K. Mens

**Betreft**

KPO Kindcentrum De Stappen

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

MR/U190000347

**Datum**

Roosendaal, 14 augustus 2019

Geachte wethouder van Ginderen,

in navolging van het eerder geconstateerde tekort tussen het verstrekte voorbereidings- en bouw krediet voor de nieuwbouw van KPO Kindcentrum De Stappen, het volgende.

De afgelopen periode is gewerkt aan de concretisering van een ontwerp van bovenstaand IKC met als doel meer onderbouwing en context te geven voor het benodigde krediet van de voorgenomen nieuwbouwplannen. Dit heeft geresulteerd in een functioneel en duurzaam ontwerp.

Zoals reeds eerder aangegeven heeft KPO, als bouwheer (eind)verantwoordelijke voor de uitvoering van de huisvestingsplannen, haar zorg aangegeven van het ontoereikend zijn van het beschikbaar gestelde krediet in de HPO 2018 cyclus van EUR 3.141.683,- om een IKC te realiseren in Wouw. Tijdens de insprekavond bij de gemeente Roosendaal op 17 januari 2019 is door KPO toegelicht waarom dit krediet niet toereikend is.

Waarom de normvergoeding achterblijft bij de werkelijke kosten komt op hoofdlijnen door:

- Prijsstijgingen huidige markt zijn fors, de effecten hiervan worden met een forse vertraging vertaald in de normvergoedingen en lopen dus achter. De normvergoeding van een "basis basisschool" (een sobere en doelmatige basisschool die enkel voldoet aan de regelgeving (bouwbesluit) vs de werkelijke bouwkosten levert dus een eerste verschil op;
- Extra normering op het gebied van energieprestaties van het gebouw (BENG-eisen) wordt de toekomstige norm (bouwbesluit) maar de kosteneffecten zijn niet meegenomen in de normvergoeding;
- De meeste gemeenten, zo ook Roosendaal, stellen terecht aanvullende kwaliteitseisen op het gebied van comfort (Frisse Scholen Klasse B) en duurzaamheid (GPR eis gemiddeld 7.5), als gevolg van de afspraken uit het regionale duurzaamheidsconvenant. Een modern schoolgebouw dient ten minste aan deze eisen te voldoen, zeg maar een soort ondergrens in kwalitatief goede nieuwbouw voor de doelgroep. Ook deze kosteneffecten zijn niet verwerkt in de normvergoeding;
- Aanvullende ambities op het gebied van verduurzaming en toekomstbestendigheid gebouw;
- Programmaverbreiding als gevolg van landelijke trend tot het ontwikkelen van kindcentra (IKC vorming). Vaak is hier nog geen beleid in maar in de praktijk zien we steeds vaker dat de

leerlijn 0-12 jaar onder één dak, in plaats van 4-12 jaar, wordt gekozen. Echter voor kinderopvang zijn aparte financieringsafspraken nodig daar deze geen onderdeel uitmaken van de normvergoeding.

- Project (locatie)specifieke eigenschappen. Eventueel sloop-en bouwrijp maken, tijdelijke huisvesting, bestemmingsplanprocedures etc. zijn onderdelen die niet zijn opgenomen in de normvergoeding.

Concreet voor KPO Kindcentrum De Stappen is bovenstaande ontwikkeling op alle punten van toepassing zowel inhoudelijk als programmatisch. Het laatste punt, locatie specifieke eigenschappen, wordt ook in deze aanvullende kredietaanvraag buiten beschouwing gelaten en valt buiten de projectbekostigingsscope en deze aanvraag.

Naar aanleiding hiervan is door de wethouder onderwijs, de heer R. van Ginderen, het voorstel gedaan om op basis van het vastgestelde Programma van Eisen van KPO KC De Stappen een 'second opinion' te laten uitvoeren op de kostenraming van het Voorlopig Ontwerp (VO) door een derde onafhankelijke partij. Deze onafhankelijke partij zou gezamenlijk geselecteerd worden en beide partijen (KPO en de gemeente Roosendaal) zouden zich committeren aan de uitkomst hiervan. Het doel was om deze 'second opinion' in de zomer van 2019 te laten uitvoeren.

Dit voorstel is door de gemeenteraad van Roosendaal aangenomen en aldus uitgevoerd. Resultaat is dat ICS als onafhankelijke partij is geselecteerd om de 'second opinion' uit te voeren, waarvan het resultaat thans voor u ligt.

Het inmiddels uitgewerkte schetsontwerp (zogenaamde "VO min") is zoals afgesproken kostentechnisch doorgerekend en toont aan dat er aanvullend krediet nodig is (zie bijlage 1: 'Stichtingskosten KPO Kindcentrum De Stappen DEFINITIEF'). In deze kostenraming zijn ook de bevindingen van de 'second opinion' meegenomen. Zoals afgesproken is deze kostenraming door een derde onafhankelijke deskundige (ICS) beoordeeld (zie bijlage 2: 'ICS second opinion raming KPO Roosendaal').

Dit betekent dat KPO aan college- en raad een aanvullende kredietvraag noodzakelijk acht ten behoeve van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van haar plannen. De noodzakelijke middelen zijn als volgt opgebouwd (zie bijlage 1: 'Stichtingskosten KPO Kindcentrum De Stappen DEFINITIEF'):

1. Er is een "gat" tussen het reeds beschikbaar gestelde basiskrediet HPO 2018 ten bedrage van € 3.141.683,- versus de werkelijke kosten in de "huidige markt" van € 4.327.186,- voor een normatief IKC (conform Bouwbesluit). Dit verschil is derhalve € 1.185.503,- incl. BTW.
2. Aanvullend krediet voor de door de gemeente Roosendaal beleidsmatig vastgestelde eisen op het gebied van energie, verduurzaming en kwaliteit (BENG, GPR 7.5, kader Frisse Scholen) ten bedrage van € 1.073.848,- incl. BTW.
3. Aanvullend krediet verduurzaming gebouw en toekomstbestendigheid. Concreet betekent dit de keuze voor warmte-en koude bodemopslag en de keuze voor veel meer flexibele en minder milieubelastende materialen ten bedrage van € 217.594,- incl. BTW.
4. Extra investering / bijdrage kwaliteit vanuit een TCO benadering (Total Cost of Ownership). Deze investering doet KPO Roosendaal zelf. Hierbij valt onder meer te denken aan meer onderhoudsvriendelijke materialen (bijvoorbeeld aluminium kozijnen) en investeringen in akoestische maatregelen voor het gekozen onderwijsconcept ten bedrage van € 274.859,- incl. BTW, deze financiert KPO dus zelf.
5. Financieringskosten voor de realisering van KPO KC De Stappen € 103.213,- incl. BTW. Deze kosten zijn voor de huidige kredietaanvraag niet relevant

aangezien de doordecentralisatie nog geen feit is. Financieringskosten worden derhalve nu dan ook niet aangevraagd.

6. Bij deze aanvraag is geen rekening gehouden met onderstaande kosten, deze zijn echter onlosmakelijk verbonden met dit project en worden apart door de gemeente georganiseerd en gefinancierd:
- Sloop en bouwrijp maken school en bibliotheek Geerhoek;
  - Aanpassing omgeving (aanpassingen aan het openbaar terrein (zoals oa. parkeren, groen, zoen & zoefzone), de Geerhoek en de trafo);
  - Kosten tijdelijke huisvesting tijdens bouw (worden vooralsnog niet gemaakt);
  - Kosten wijziging omgevingsvergunning/ planprocedures etcetera.

Totale investering KPO Kindcentrum De Stappen bedraagt derhalve € 5.996.700,-, waarvan KPO Roosendaal zelf € 274.859,- incl. BTW investeert en waarvan de financieringskosten van € 103.213,- dus nu niet aangevraagd worden. Dit betekent dat er met deze aanvraag een aanvullend krediet wordt gevraagd bij de gemeente Roosendaal voor de realisering van KPO Kindcentrum De Stappen van 5.996.700 -/- 274.859 -/- 103.213 -/- 3.141.683 = € 2.476.945,- incl. BTW

Speciale aandacht binnen deze aanvraag wordt gevraagd voor het programma-onderdeel Kober Kinderopvang binnen het KPO Kindcentrum De Stappen. Dit programma-onderdeel vraagt een investering van € 1.298.667,- incl. BTW (zie de uitsplitsing op bijlage 1). Dit bedrag is dus reeds opgenomen in de totale kredietaanvraag, maar voor deze investering is dekking/garantstelling door de gemeente Roosendaal noodzakelijk aangezien het geen investering in onderwijs betreft. Korthedshalve verwijs ik naar de memo hierover van de heer L. Timmers van de gemeente Roosendaal.

NB. Het feit dat ICS op een hoger bedrag uitkomt (bijlage 2a: EUR 6.577.000 incl. BTW excl. financieringskosten) dan waar KPO/HEVO op uitkomen (bijlage 1: EUR 5.893.487 incl. BTW excl. financieringskosten) is te verklaren door het feit dat ICS in onze ogen risico-mijdender calculeert dan HEVO. Kortom, wij denken dat het in de praktijk mogelijk is om KPO Kindcentrum De Stappen voor een lager bedrag te realiseren dan waar ICS op uitkomt.

Ik verzoek u om deze aanvraag spoedig in behandeling te nemen, zodat we voortvarend de realisatie van KPO Kindcentrum De Stappen kunnen voortzetten.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,  
met vriendelijke groeten,



Kees Mens

Bestuurder KPO Roosendaal

Bijlagen:

- 1: Stichtingskosten KPO Kindcentrum De Stappen DEFINITIEF
- 2: ICS second opinion raming KPO Roosendaal
  - 2a Investeringskostenraming
  - 2b Stichtingskosten VO min
  - 2c Bouwkostenraming VO min KC De Stappen
  - 2d E-installaties
  - 2e W-installaties