

---

**Onderwerp** Vaststellingsovereenkomst nieuwbouw Focus Spectrum

---

<b>Zaaknummer</b>	2300003425	<b>Teammanager</b>	Chantal Strous
<b>B &amp; W datum</b>	31 oktober 2023	<b>Afdeling/Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Naam steller</b>	Rog�r Hoeijmakers	<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

**Besproken met portefeuillehouder**

Ja, met Daan Janssen op 10 oktober 2023

**Openbaarheid**

Ja, met uitzondering van bijlage 1 Vaststellingsovereenkomst Nieuwbouw Focus Spectrum  
Reden: Economische of financiële belangen van de gemeente

na het informeren van betrokkenen op 2 november 2023.

**Bevoegd orgaan**

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Leven en Raad

---

**ADVIES**

1. De vaststellingsovereenkomst voor de realisatie, het eigendom en het beheer van het Expertisecentrum Focus Spectrum aan te gaan.
2. Voor de burgemeester: machtigen van wethouder Daan Janssen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen.

**Inleiding**

Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de realisatie van vervangende nieuwbouw ten behoeve van SBO Focus en SO Spectrum op het terrein van het Raayland College. Daaropvolgend is een projectgroep door de schoolbesturen opgericht, welke een aanbesteding heeft doorlopen voor het selecteren van een architect. De geselecteerde architect heeft vervolgens met de gebruikers (de scholen Focus, Spectrum en PSW), de gemeente en het Atelier Ruimtelijke Kwaliteit een definitief ontwerp voor de nieuwbouw opgesteld. Tegelijkertijd hebben partijen afspraken gemaakt over de realisatie, de eigendomssituatie na realisatie en het beheer van de nieuwbouw, mede op basis van het ontwerp. Deze afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, welke ter besluitvorming nu wordt voorgelegd aan het college van B&W.

**Beoogd resultaat**

Vanuit de ambitie op onderwijsbeleid is iedereen welkom met zijn of haar eigen talenten en behoeften. Dit vraagt om een breed onderwijslandschap met een aanbod waarin voor iedereen plek is. We maken een goede verbinding tussen onderwijs, samenleving en bedrijfsleven mogelijk. Deze ontwikkeling past in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) van de gemeente, waarbij schoolgebouwen voldoen aan voldoende flexibiliteit om opvang en onderwijs op verschillende manieren in te richten. Inclusiviteit is hierin een vanzelfsprekendheid.

**Argumenten**

*1.1 Het college van B&W dient in te stemmen met het bouwplan en desbetreffende begroting van een niet door de gemeente in stand te houden schoolgebouw.*

Dit is conform artikel 104 van de Wet op Primair Onderwijs(WPO) en artikel 102 van de Wet op de Expertisecentra(WEC) in dit project is dat aan de orde, aangezien schoolbesturen Buitengewoon en SPOV elk onverdeeld eigenaar worden van het gebouw en de onderhoudsplicht bij de schoolbesturen landt. Met het aangaan van deze overeenkomst wordt impliciet besloten tot instemming met het bouwplan en desbetreffende begroting.

*1.2 Met de ondertekening van deze overeenkomst komt realisatie van het expertisecentrum weer een stap dichterbij.*

Het ontwerp voldoet aan de gestelde ruimtelijke en kwalitatieve eisen uit het IHP en bouwbesluit, aangevuld met eisen op het gebied van frisse scholen, duurzaamheid en marsh-eisen.

*1.3 Afspraken rondom de realisatie, eigendomsverhoudingen en het beheer van het expertisecentrum zijn vastgelegd.*

Hoofdpunten uit de overeenkomst zijn:

- Onderwijsgroep Buitengewoon neemt het bouwheerschap namens beide schoolbesturen op zich;
- Gemeente draagt zorg voor de bekostiging van de bouwkosten voor de onderdelen onderwijs en gymnastiekvoorziening, zoals ook wettelijk bepaald. De gemeente voorziet tevens in de bouwkosten voor de inpassing van ruimte voor PSW. PSW wordt huurder in de constructie, waarbij de huuropbrengst door de schoolbesturen wordt doorgezet naar de gemeente, ter dekking van de investeringslast.
- Vanuit het in het IHP overeengekomen principe van Total Cost of Ownership zullen ook de schoolbesturen een financiële bijdrage beschikbaar stellen van minimaal 5% in verband met een verwacht exploitatievoordeel gedurende de levensduur van de school.

- De kosten voor instandhouding, het onderhoud, de exploitatie en het beheer van de gymnastiekvoorziening komen zoals wettelijk bepaald voor rekening van de gemeente. In verband met efficiency op het beheer en onderhoud is bepaald dat de schoolbesturen voor het gehele gebouw (dus onderwijs- én gymnastiekgedeelten) op zich nemen, waarbij kosten worden verrekend. De klokurenvergoeding komt hiermee te vervallen. De kosten van het beheer en onderhoud worden verrekend met een bedrag voor de externe huuropbrengsten (van gebruik buiten schooltijden).
- Partijen stemmen op regelmatige basis hun afspraken af op onderdelen zoals bijvoorbeeld beheer, (grootschalig) onderhoud van het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) en zaalbezetting.
- De gymnastiekvoorziening betreft een sober en doelmatige voorziening, waarbij de zaal ook door externen in de avonduren gebruik kan worden gemaakt. Het beheer van dit avondgebruik ligt bij de schoolbesturen, in afstemming met de gemeente. De gymnastiekvoorziening heeft vanwege het hoofdgebruik door de doelgroep kinderen van speciaal en speciaal basisonderwijs een prikkelarme inrichting (bijv. minder belijning). Dat betekent dat niet alle sporten er plaats kunnen vinden in wedstrijdvorm voor volwassenen. Wel biedt de voorziening ruimte voor jeugdwedstrijden en trainingen. Dit in verband met de beperkte maatvoering die hiervoor benodigd is.
- Uit de overeenkomst volgt dat PSW een plek krijgt in het expertisecentrum. Op grond van de toepasselijke onderwijswetgeving (artikel 108 Wpo/106 WEC) is medewerking vereist van de gemeente om een rechtsgeldige huurovereenkomst daarvoor aan te gaan tussen partijen. SPOV en Buitengewoon zullen gezamenlijk als verhuurder optreden, waarbij de huurvergoeding wordt doorgezet naar de gemeente ter dekking van de investeringslast. Door het aangaan van de overeenkomst wordt deze constructie mogelijk gemaakt.

#### *1.4 In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over risicobeheersing*

Met het ondertekenen van de overeenkomst worden risico's op de ontwikkeling door alle partijen onderschreven en op een logische en passende manier beheerst.

#### *2.1 Ondertekening van deze overeenkomst vindt plaats door de portefeuillehouder van het project, wethouder Janssen.*

Normaal gesproken ligt de bevoegdheid tot het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst namens de gemeente bij de burgemeester. Daarom is het nodig dat de burgemeester een volmacht tot ondertekening verstrekt aan de portefeuillehouder.

### **Kanttekeningen of risico's**

#### *1.1 De vergoeding zoals opgenomen in het raadsbesluit zal naar verwachting niet voldoende zijn om het gebouw te realiseren op basis van het programma van eisen.*

Belangrijkste oorzaak van deze verwachting is dat deze vergoeding op basis van prijspeil 1-1-2022 is. Gezien de onzekere situatie ten tijde van het raadsbesluit is daarom destijds gekozen om de index pas na aanbesteding vast te stellen. Daarnaast zijn kosten op gebied van het kader Frisse scholen en duurzaamheidseisen sindsdien ook sterk gestegen. De geraamde benodigde vergoeding is opgenomen in de overeenkomst, waarbij is vermeld dat pas bij accordering door de raad deze bekostiging definitief vastgesteld wordt. Zoals in het raadsbesluit van 30 juni 2022 is opgenomen, wordt na aanbesteding (begin 2024) bekeken of het budgetkader bijstelling behoeft.

### *1.2 Tijdens de ontwerpfase is scherp gekeken naar het drukken van kosten.*

Het ontwerp van het gebouw is sober en doelmatig, waarbij rekening is gehouden met het programma van eisen op gebied van vierkante meters, eisen rondom speciaal onderwijs (brede gangen, meer opstelruimte hulpmiddelen, kleinere ruimtes), zaken op het thema Frisse Scholen en duurzaamheid. Vanuit het schetsontwerp is met de gebruikers geschaafd aan het ontwerp, rekening houdend met de kosten. Met andere woorden; het huidig voorliggend ontwerp heeft een bezuinigingsopgave doorgelopen op tientallen punten om daarmee de kosten te drukken. Uiteindelijk ligt er een definitief ontwerp, waarvan een kostenraming is gemaakt.

### **Communicatie**

Rondom het moment van ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst zal hierover worden gecommuniceerd naar alle stakeholders. Daarnaast wordt in een raadsinformatiebrief dit besluit gecommuniceerd. Met de omwonenden en andere stakeholders is over dit aanstaande besluit en andere zaken via een nieuwsbrief gecommuniceerd.

### **Financiële gevolgen**

In de overeenkomst wordt vastgelegd welke bijdragen partijen doen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Vanuit het raadsbesluit is een gemeentelijke vergoeding beschikbaar gesteld, welke gebaseerd is op prijspeil 1-1-2022. Ook schoolbesturen hebben hun bijdrage toegezegd. Na aanbesteding (begin 2024) wordt duidelijk of het budgetkader bijstelling behoeft.

### **Vervolgtraject besluitvorming**

Op deze overeenkomst volgt geen verdere besluitvorming, behalve de financiële zaken die te maken hebben met realisatie van het expertisecentrum.

### **Evaluatie**

In de overeenkomst zijn cycli opgenomen waarop partijen met elkaar zaken bespreken rondom beheer, (groot) onderhoud e.d..

### **Bijlagen**

- NIET OPENBAAR Bijlage 1 Overeenkomst voor de realisatie, het eigendom en het beheer van het Expertisecentrum Focus Spectrum Gemeente Venray d.d. 12-10-2023.

### **Naslagwerk**

Raadsbesluit Vervangende nieuwbouw SBO Focus en SO Spectrum d.d. 30 juni 2022