

Nota van toelichting

Nummer.: 24T1012	Kerkrade, 25 maart 2024
------------------	-------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer:

Onderwerp

Het Martin Buber.

Beslispunten

1. Kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen over de verwerving van gebouw N en gebouw V gedeeltelijk met omliggende gronden en een parkeerterrein van STAK Meijer voor een totale koopsom van €2.200.000 kosten koper door gemeente Kerkrade.
2. Instemmen met de voorgenomen verbouwingsplannen t.b.v. Het Martin Buber, de aanpassingen in de openbare ruimte, de tijdelijke huisvestingskosten conform de kostenopgave zoals weergegeven in bijlage 1 (GEHEIM) en 2 (GEHEIM), daarbij in aanmerking nemend dat op dit moment voor wat betreft de financiën sprake is van inschattingen en een bandbreedte.
3. Opdragen aan het college van burgemeester en wethouders om voor de verdere uitvoering van beslispunten 1 en 2 toestemming te verlenen te handelen binnen de financiële bandbreedte van in totaal €17 – €19,5 miljoen (inclusief verwerving gebouwen en gronden) zoals weergegeven in de bijlage resp. het bij beslispunt 5 genoemde maximaal bedrag rentedragende voorfinanciering, onder voorwaarde van periodieke informatievoorziening aan de raad over het feitelijke verloop hiervan.
4. Beschikbaar stellen van het benodigde krediet en akkoord te gaan met de voorgestelde dekking, bestaande uit een combinatie van inzet van reserves en exploitatiebudget, zoals beschreven in de financiële paragraaf.
5. Instemmen met het ten behoeve van Het Martin Buber verstrekken van een rentedragende voorfinanciering tot een maximaal bedrag van € 3,5 miljoen (nadere onderbouwing in bijlage 3 - GEHEIM), onder nog nader uit te werken voorwaarden waaronder looptijd en fasering.

Inleiding

De gemeente Kerkrade heeft zich jarenlang ingespannen om weer voortgezet onderwijs in Kerkrade te realiseren. Op 30 oktober 2019 heeft de raad van de gemeente Kerkrade unaniem een motie vastgesteld met de opdracht aan het college een visie te ontwikkelen op de mogelijkheid van het oprichten en in stand houden van een school met een volledig aanbod van voortgezet onderwijs binnen de gemeente Kerkrade.

De Minister van Onderwijs heeft op 31 mei 2023 besloten Het Martin Buber te bekostigen.

Voor voortgezet openbaar onderwijs op niveau van MAVO/HAVO/VWO moeten leerlingen uit Kerkrade sinds ruim 10 jaar naar scholen buiten onze gemeente. Dat was en is niet acceptabel. Leerlingen moeten deze belangrijke periode in hun leven kunnen starten in een vertrouwde omgeving waarin zij kunnen groeien naar zelfstandigheid.

In deze nota komen achtereenvolgens aan de orde: de opstart van Het Martin Buber, huisvestingsaandachtspunten en de daarbij behorende financiële kaders.

Doelstelling

- Voorzien in een tijdelijke locatie voor Het Martin Buber.
- Voorzien in een definitieve locatie voor Het Martin Buber.
- Budget beschikbaar stellen voor de verwerving van gebouwen met omliggende terreinen, aanpassing van deze gebouwen (zowel tijdelijke als definitieve huisvesting), inrichting openbaar gebied en eerste inrichting van Het Martin Buber.
- Akkoord met een voorfinanciering van Het Martin Buber.

Argumenten

Het Martin Buber: onderwijs en leerlingen

Op 31 mei 2023 heeft de Minister voor Primair en voortgezet onderwijs besloten de scholen voor MAVO, HAVO en VWO voor bekostiging in aanmerking te laten komen.

De gemeente Kerkrade heeft gekozen voor een geheel eigen aanpak volgens het gedachtengoed van Martin Buber, een Oostenrijkse pedagoog. In het gedachtengoed van Martin Buber staat de ontmoeting met anderen centraal in het groeiproces van mensen.

Kiezen voor het gedachtengoed van Het Martin Buber betekent ook dat de bedrijfsvoering daarop is afgestemd. Vanwege het bijzondere karakter van Het Martin Buber is gekozen voor het opzetten van een eigen stichting specifiek geënt op het gedachtengoed van Het Martin Buber. Zomer 2024 wordt de stichting openbaar voortgezet onderwijs Kerkrade (SKOOL (Stichting Kerkraads Ontdekkend Onderwijzend Leren) opgericht.

Het theoretische deel van onderwijs gebeurt op de leerpleinen in Het Martin Buber, het praktische deel op de verschillende haltes binnen de stad.

In de aanvraag 'Bekostiging scholengemeenschap' is uitgegaan van het volgende aantal leerlingen (gebaseerd op het uitbouwen van de school per leerjaar):

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aantallen leerlingen	180	360	540	720	840	900	900

Het definitieve aantal inschrijvingen is begin april 2024 bekend.

Toelichting beslispunten huisvesting Het Martin Buber (beslispunten 1, 2a en 2b)

Voor de locatie is gekeken naar een locatie die een grote meerwaarde voor de stad heeft. Hierbij zijn zaken zoals uitstraling, bereikbaarheid en passendheid schoolconcept bekeken. Huisvesting in het centrum van Kerkrade is een absolute must, waarbij dit ook een prominente locatie dient te zijn.

Centrale huisvesting in de binnenstad is noodzakelijk om de bereikbaarheid van de school door de leerlingen binnen Kerkrade te optimaliseren. Ook zijn vanuit een centrumlocatie alle haltes goed bereikbaar. Daarnaast zal Het Martin Buber bijdragen aan de levendigheid binnen het centrum.

Wettelijk is de gemeente Kerkrade verplicht om te zorgen voor huisvesting van Het Martin Buber. Ook is de gemeente verplicht de 1^e inrichting van de school voor haar rekening te nemen. Dit is vastgelegd in de Wet op het voortgezet onderwijs en de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Kerkrade.

Wettelijk is de ruimtebehoefte van een school genormeerd. Dit betekent voor Het Martin Buber een groeiende ruimtebehoefte, gebaseerd op de prognose van het aantal leerlingen. De gemeente is wettelijk verplicht de feitelijke kosten van de huisvesting en de eerste inrichting van Het Martin Buber te vergoeden. De eerste inrichting zal circa € 1,35 miljoen zijn bij 900 leerlingen.

De huisvesting van Het Martin Buber heeft twee fases: tijdelijke en definitieve huisvesting.

Huisvesting Het Martin Buber

Het Martin Buber wordt tijdelijk gehuisvest in de Marktstraat in het centrum. Op deze tijdelijke locatie kunnen maximaal 408 kinderen terecht. Hiervoor is, op basis van de huidige informatie, een huurovereenkomst aangegaan voor een periode van 3 jaar met een verlengingsoptie. Als er de eerste 3 jaar meer kinderen instromen, zullen de gemeente en de school er samen voor zorgdragen dat er een extra plek gecreëerd wordt om dit te veel op te vangen. In deze tijdelijke situatie is ook een jeugdhonk opgenomen. Deze voorziening zal meeverhuizen naar de definitieve locatie.

Het Martin Buber start met onderwijs in augustus 2024 aan de Marktstraat. Op basis van de huidige inzichten zal Het Martin Buber in de zomer van 2027 verhuizen naar de definitieve locatie: gebouwen 'N en V (gedeeltelijk)' aan de Wijngracht.

Door te kiezen voor bestaande gebouwen (voor zowel de tijdelijke als definitieve huisvesting) zijn de huisvestingskosten lager dan bij nieuwbouw:

- Voor de huisvesting van Het Martin Buber wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen. De ruimtelijke indeling van deze gebouwen is zonder grote aanpassingen al geschikt voor de leerpleinen binnen Het Martin Buber. Sluiten aan bij het onderwijsconcept.
- De centrale ligging van Het Martin Buber zorgt ervoor dat de omliggende haltes (hier werkt Het Martin Buber mee samen) goed bereikbaar zijn.
- De komst van Het Martin Buber op deze plek past binnen het aanvalsplan Kerkrade Centrum.
- Hergebruik van bestaande (lege) gebouwen sluit optimaal aan bij onze ambities op het vlak van duurzaamheid en circulariteit.
- Een schatting van de kosten van nieuwbouw op basis van kengetallen laat zien dat de kosten circa 1,5 tot 2 keer zo hoog zijn. In dat geval moet nog steeds een locatie verworven worden. Afhankelijk van of deze locatie bebouwd is komen er ook nog sloopkosten bij.

Voor bewegingsonderwijs maakt Het Martin Buber onder andere gebruik van de voorzieningen van Vie.

Het Martin Buber zal definitief gehuisvest worden aan de Wijngracht. Hiertoe worden de gebouwen 'N' en 'V' (gedeeltelijk) aangekocht van STAK Meijer. De beschikbaarheid van een prominente locatie in het centrum speelt hierbij een belangrijke rol. De gebouwen N en V op het Vie-terrein zijn beschikbaar en door de aanwezigheid van het Vie-complex met zwembad en sporthal en de daarnaast gelegen (toekomstig) kwalitatief goede openbare ruimte maken dat deze locatie aan nagenoeg alle voorwaarden voor Het Martin Buber voldoen. De gebouwen 'N' en 'V' staan op dit moment leeg.



Na aankoop zullen deze gebouwen moeten worden aangepast voor het onderwijsconcept van Het Martin Buber (geen klaslokalen maar leerpleinen) en woningen (in gebouw V vanaf de 1^e verdieping). Het deel van de gebouwen bestemd voor Het Martin Buber (roze markering) wordt volledig gestript en omgebouwd naar een tental leerpleinen voor de huisvesting van de leerlingen.

De vestiging van Het Martin Buber betekent dat het openbare gebied van het Vie-terrein op onderdelen dient te worden aangepast. Er worden andere eisen gesteld aan het openbaar gebied door de aanwezigheid van een school; er worden o.a. extra voorzieningen aangebracht. Daarnaast krijgt de gemeente meer eigendom in het gebied, waardoor er extra kosten dienen te worden gemaakt die eerder niet waren voorzien.

Aankoop gebouw N en V (gedeeltelijk)

Ten behoeve van de definitieve huisvesting van Het Martin Buber wordt voorgesteld gebouw N en gebouw V (gedeeltelijk) aan de Wijngracht aan te kopen van STAK Meijer.

Er zijn door beide partijen taxatierapporten gemaakt. De aankoopprijs ligt tussen beide taxaties. De locatie van de nieuwe school is van groot belang. Daarnaast moet de beschikbare locatie voldoen aan de eisen van het onderwijsconcept van het Martin Buber College en binnen een redelijke termijn te realiseren zijn. Dergelijke eisen maken dat feitelijk de gebouwen N en V gedeeltelijk op dit moment de enige beschikbare locatie in het centrum is om het Martin Buber te kunnen vestigen.

Het parkeerterrein aan de voorzijde van gebouw A/E wordt eveneens verworven. In het ontwerp wordt ook een fietsenstalling meegenomen. Er wordt een aantal scenario's bekeken, onder andere naast het souterrain van gebouw V en in parkeergarage Vie. In relatie tot het laatste scenario wordt ook het parkeerterrein verworven.

Daardoor ontstaat er ook meer parkeercapaciteit in het centrum buiten de openingstijden van Zuyderland (avonden en weekend), aangezien het terrein gehuurd wordt door Zuyderland.

Er is ambtelijk overeenstemming bereikt over de aankoopprijs ad € 2,2 miljoen kosten koper voor gebouw N en gebouw V gedeeltelijk inclusief omliggende gronden en een parkeerterrein, een en ander onder voorbehoud van goedkeuring door het gemeentebestuur.

Aanpassingen N en V ten behoeve van Het Martin Buber

Na aankoop van de gebouwen N en V gedeeltelijk moeten deze gebouwen geschikt worden gemaakt voor de huisvesting van Het Martin Buber. Daarvoor is een studie gemaakt op basis van schetsen.

Op basis van deze schetsen is een kostenraming opgesteld waarbij rekening is gehouden met de realisatie van 10 leerpleinen en bijbehorende voorzieningen in gebouw N en het realiseren van stallingsvoorzieningen voor fietsen in het souterrain en kantinevoorzieningen op de begane grond in gebouw V. De stallingsmogelijkheden voor fietsen in de kelder van gebouw V zijn te beperkt en onvoldoende voor de stalling van 900 fietsen. Momenteel worden meerdere varianten bekeken voor een fietsenstalling.

Toelichting beslispunt investering huisvesting Het Martin Buber (beslispunt 2c)

Naar huidige inzichten komt de totale investering uit op een bedrag van tussen €17 en €19,5 miljoen. Een indicatief overzicht van de opbouw van het bedrag is opgenomen in bijlage 1 en 2.

Opgemerkt wordt dat op dit moment nog steeds sprake is van aannames. Zo zijn er nog geen definitieve ontwerpen van het gebouw en openbare ruimte. Ook de aanbestedingen moeten te zijner tijd nog plaatsvinden, dat is de belangrijkste reden dat op de bijlagen geheimhouding is gelegd. Verder is er overleg met subsidiedeskundigen over aanvullende subsidies voor Het Martin Buber. Bijvoorbeeld de subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA-regeling).

Dat maakt dat wij u nog geen definitieve financiële plaatjes kunnen voorleggen. Niettemin moet nu in de besluitvorming worden 'doorgepakt' willen wij de school, de leerlingen en hun ouders voldoende zekerheid geven om van Het Martin Buber een succes te kunnen maken. Dat noodzaakt tot enige ruimte in de gevraagde handelingsvrijheid en het werken met financiële bandbreedtes.

Toelichting beslispunt voorfinanciering Het Martin Buber (beslispunt 2e)

Omdat Het Martin Buber geen eigen middelen heeft is aanvullende financiering noodzakelijk. Momenteel worden voorbereidingskosten gemaakt terwijl er nog geen bekostiging is vanuit het Ministerie van Onderwijs. Ook moeten er investeringen worden gedaan die worden afgedekt door middelen die op termijn van het ministerie worden ontvangen. Ook hier is overleg met subsidiedeskundigen om aanvullende onderwijsgerelateerde subsidies voor Het Martin Buber te verwerven.

Met Het Martin Buber zullen nog precieze afspraken worden gemaakt naarmate meer inzicht bestaat in de daadwerkelijke kasstromen. Vooralsnog wordt ingeschat dat er een financiering van circa € 3,5 miljoen noodzakelijk is (zie bijlage 3). Deze financiering wordt door Het Martin Buber met rente terugbetaald aan de gemeente Kerkrade.

Kantttekeningen

- De voorkeur gaat uit naar het gebruiken/ invullen van een bestaand gebouw voor Het Martin Buber. Een bestaand gebouw heeft altijd zijn beperkingen. Echter zoals eerder geschreven, is nieuwbouw een veel duurdere optie.
- Netcongestie is een belangrijk aandachtspunt voor Kerkrade en specifiek voor de gebouwen A, E, F, N en V op het Vie-terrein. Aanvullend op landelijke maatregelen (voorrrangsregeling scholen, extra investeringen in stroomnetten) wordt er gewerkt aan een aantal scenario's en mogelijk alternatieve

oplossingen (bijvoorbeeld in eerste instantie ook gas blijven gebruiken). Op basis van de huidige inzichten worden er geen problemen voorzien ten aanzien van de ingebruikname van Het Martin Buber op de definitieve locatie op het Vie-terrein.

Financiën

Toelichting beslispunt krediet en dekking (beslispunt 2d)

In de begroting van de gemeente Kerkrade is een structureel bedrag voorzien van jaarlijks € 0,5 miljoen voor kosten van Het Martin Buber (opstart school, huur tijdelijke huisvesting, kleine aanpassingen etc). Tevens is een bedrag voorzien van € 2 miljoen voor de aankoop van gebouwen definitieve huisvesting van Het Martin Buber.

Een doorrekening zonder inzet van reserves geeft extra kapitaallasten van circa € 1,1 tot € 1,3 miljoen (bij € 17 miljoen resp. bij € 19,5 miljoen), in een jaarlijks aflopende reeks. Onder aftrek van het beschikbare exploitatiebudget betekent dit een jaarlijks tekort voor de begroting van circa € 0,6 tot € 0,8 miljoen. Daarom is gezocht naar een andere oplossing. Deze is gevonden in de vorm van een mix tussen inzet van reserves en exploitatiebudget.

Een bedrag van € 10 miljoen ter dekking van de afschrijvingslasten de komende jaren kan worden gevonden door de inzet van reserves en resultaatbestemming 2023 als volgt:

- Inzet reserve exploitatie/ resultaatbestemming 2023 (€ 5,83 miljoen)*
- Inzet reserve sociaal domein (€ 4,0 miljoen)
- Vrijval reservering opbrengst rente lening Enexis (€ 0,17 miljoen)

* De vrije ruimte van de reserve exploitatie conform Begroting 2024 is circa € 5,3 miljoen. Het resultaat 2023 zal met name positief worden beïnvloed door de resultaten van decembercirculaire (2023: circa +€ 0,8 miljoen) en de verwachte afrekening Oekraïne-gelden (2023: circa +€ 3,5 miljoen). Wij merken op dat deze en toekomstige incidentele meevallers gebruikt (kunnen) worden om het weerstandsvermogen weer aan te vullen.

De hieraan verbonden rentekosten van € 350.000 (financiering, bij 3,5%) kunnen worden gedekt door een verlaging van de jaarlijkse storting van € 750.000 naar € 500.000 in de algemene reserve (€ 250.000), het vervallen van de jaarlijkse reservering van de opbrengst lening Enexis (€ 50.000) en het ingeschatte effect op de algemene uitkering van extra leerlingen voortgezet onderwijs op basis van de aantallen bij de start en gelijkblijvende overige omstandigheden (€ 50.000).

Rekening houdend met het reeds in het investeringsprogramma opgenomen bedrag voor de verwervingen (€ 2 miljoen) en de hiervoor genoemde € 10 miljoen, resteert dan nog een aanvullende investeringsbehoefte van tussen de € 5 en € 7,5 miljoen (bij € 17 miljoen resp. bij € 19,5 miljoen). Dit brengt extra kapitaallasten met zich mee van tussen de € 0,4 en € 0,5 miljoen per jaar (in een jaarlijks aflopende reeks). Deze kunnen vooralsnog worden gedekt uit het beschikbare exploitatiebudget Buber (€ 0,5 miljoen). De begroting wordt hierdoor dus niet extra belast. Op basis van de werkelijke ontwikkelingen die de komende periode meer duidelijk gaan worden kan de definitieve dekking en fasering nader worden bepaald en verfijnd door bijvoorbeeld de mix tussen inzet reserves en beschikbaar exploitatiebudget aan te passen.

Opgemerkt wordt nog het volgende. De investering betreft met name af- en verbouw en installaties. Een afschrijvingsduur van (gemiddeld) langer dan 25 jaar is daarmee niet realistisch. Verder is gerekend met 3,5%.

Communicatie

In overleg tussen de afdeling Communicatie en Marketing wordt bekeken wat de meest optimale vorm van communicatie en marketing is om aspecten uit dit voorstel naar voren te brengen.

Burgerparticipatie

De omwonenden van de gebouwen N&V hebben een uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan een informatieavond op 4 april 2024. Tijdens deze avond zullen de omwonenden geïnformeerd worden over de plannen en hebben ze de mogelijkheid om vragen te stellen. Dit betreft trede 1 van de participatieladder. De omwonenden van de Marktstraat zijn al 2 keer geïnformeerd. Daarnaast staat er voor deze omwonenden ook nog een inloopmiddag gepland op 10 april 2024. Ook dit betreft trede 1 van de participatieladder.

Uitvoering

Na definitieve besluitvorming worden de gebouwen en diverse omliggende gronden notarieel overgedragen.

Volgende stappen in de voorbereiding van de huisvesting van Het Martin Buber zijn de uitwerking van een programma van eisen en een daarop gebaseerd bestek en de aanvraag van de nodige vergunningen voor de aanpassingen voor de huisvesting.

Voorstel de leden van de commissies en gemeenteraad periodiek op de hoogte worden gesteld over de voortgang en inhoudelijke zaken.

Gezondheid en Vitaliteit

De locatie voor zowel de tijdelijke als definitieve huisvesting van Het Martin Buber liggen in het centrum. Deze centrale ligging in de stad maakt dat de bereikbaarheid goed is en dicht bij belangrijke voorzieningen. De leefbaarheid in het centrum krijgt een boost. De omgeving van de definitieve vestiging is gericht op gezondheid door het openbaar gebied en de aanwezigheid van Vie met de sporthal en het zwembad. Het Martin Buber maakt van deze voorzieningen gebruik in het kader van bewegingsonderwijs.