

B&W Adviesnota

Onderwerp	Vaststellingsovereenkomst nieuwbouw JKC Talententuin
Zaaknummer	Z25002427
B&W datum	12 mei 2026
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager Chantal Strous
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 30 april 2026

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van bijlage 1 Vaststellingsovereenkomst nieuwbouw JKC Talententuin
Reden: Economische of financiële belangen van de gemeente na het informeren van betrokkenen.

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 Jenaplan Kindcentrum Talententuin aan te gaan.
2. Voor de burgemeester: machtigen van wethouder Daan Janssen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen.

Inleiding

Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de realisatie van vervangende nieuwbouw ten behoeve van Jenaplan Kindcentrum op de locatie van de voormalige basisschool De Toverbal. Daaropvolgend is een projectgroep samen met het schoolbestuur van Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray (SPOV) en kinderopvangorganisatie (kvo) 't Nest opgericht. Deze heeft een aanbesteding doorlopen voor het selecteren van een architect. De geselecteerde architect heeft vervolgens met de gebruikers (school en kvo) en de gemeente een definitief ontwerp voor de nieuwbouw opgesteld. Dit definitief ontwerp is vervolgens door een inmiddels geselecteerde aannemer technisch uitgewerkt en de omgevingsvergunning voor de realisatie is verleend. Inmiddels is de bouw voorbereid en kan er gestart worden, om daarmee oplevering van het kindcentrum begin 2^e kwartaal 2027 mogelijk te maken. Tegelijkertijd met het ontwerp- en engineeringsproces 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. Deze wet regelt de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. 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 kindcentrum weer een stap dichterbij.

Het ontwerp voldoet aan de gestelde ruimtelijke en kwalitatieve eisen uit het IHP. Dit zijn onder andere eisen op het gebied van frisse scholen, duurzaamheid, energieverbruik, flexibiliteit bouwstramien en verzekering.

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

Hoofdpunten uit de overeenkomst zijn:

- SPOV neemt het bouwheerschap 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 ruimtes voor kvo 't Nest. 't Nest wordt huurder in de constructie, waarbij de huuropbrengst door de schoolbesturen wordt doorgezet naar de gemeente, ter dekking van de investeringslast. Een deel van de investeringslast brengt 't Nest direct in, waardoor de totale investeringslast door de gemeente te dekken lager is.
- Vanuit het principe van Total Cost of Ownership zal ook het schoolbestuur een financiële bijdrage beschikbaar stellen van 5% in verband met een verwacht exploitatievoordeel gedurende de levensduur van de school, door toepassing van onderhoudsarmere materialen.
- 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 het schoolbestuur dit voor het gehele gebouw (dus onderwijs- én gymnastiekgedeelten) op zich neemt, waarbij kosten worden verrekend. De klokurenvergoeding komt hiermee te vervallen. De huuropbrengsten (van gebruik buiten schooltijden) worden via het contract beheer binnensportaccommodaties geïnd.
- Partijen stemmen op regelmatige basis hun afspraken af op onderdelen, zoals beheer, (grootschalig) onderhoud van het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) en zaalbezetting.
- De gymnastiekvoorziening is een moderne voorziening die verschilt in maatvoering (vierkanter) en inrichting, waardoor ook andere vormen van beweging en bewegingsonderwijs mogelijk zijn. Hiermee ontstaat een gedifferentieerder aanbod aan binnensportaccommodaties in Venray. De zaal kan namelijk in de avonden door derden worden gebruikt. Het beheer van het avondgebruik ligt bij de exploitant, die momenteel via een aanbestedingsprocedure wordt geselecteerd voor beheer van binnensportaccommodaties in de gemeente Venray.

- Uit de overeenkomst volgt dat KVO 't Nest een plek krijgt in het kindcentrum. Op grond van de toepasselijke onderwijswetgeving (artikel 108 Wpo) is medewerking vereist van de gemeente om een rechtsgeldige huurovereenkomst daarvoor aan te gaan tussen partijen. SPOV zal 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 onderschrijven alle partijen de risico's op de ontwikkeling en worden deze 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, zodat tijdens de eerstvolgende stuurgroep (20 mei 2026) de overeenkomst kan worden getekend.

Kanttekeningen of risico's

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

Met het vrijgeven van het krediet is scherp gekeken naar de ontwerp- en technische eisen en is continu bijgeschaafd om te komen tot een sober en doelmatig schoolgebouw. Daarbij zijn de huidige eisen hoog en zijn bijvoorbeeld installaties in een nieuw gebouw erg omvangrijk. Ook is door de raad nog extra krediet vrijgemaakt ten behoeve van anticipatie op de netcongestie. Door middel van een elektriciteitopslagsysteem wordt ingebruikname van het gebouw straks toch mogelijk met slechts 1 kleinverbruik-aansluiting. De inmiddels doorlopen aanbesteding maakt duidelijk dat het krediet toereikend is, al staat het wel onder druk door de recente forse prijsstijgingen veroorzaakt door de oorlog in het Midden-Oosten. Op diverse onderdelen zijn zaken door de aannemer reeds veelal vastgelegd en afgeprijsd. De projectgroep blijft scherp sturen op de kosten en risicobeheersing.

Communicatie

Rondom het moment van ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst zal hierover worden gecommuniceerd naar alle stakeholders. Daarnaast versturen we een persbericht.

Financiële gevolgen

Vanuit het raadsbesluit is een gemeentelijke vergoeding beschikbaar gesteld ten behoeve van de realisatie. Ook schoolbestuur SPOV en kvo 't Nest doen financiële bijdragen. In de overeenkomst wordt vastgelegd welke bijdragen partijen doen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Vervolgtraject besluitvorming

N.v.t.

Evaluatie

In de overeenkomst zijn cycli opgenomen waarop partijen met elkaar zaken bespreken rondom beheer, (groot) onderhoud e.d.. Daarnaast volgt na realisatie een verantwoording inclusief accountantscontrole op de besteedde middelen door het schoolbestuur.

Bijlagen

- NIET OPENBAAR Bijlage 1 Overeenkomst voor de realisatie, het eigendom en het beheer van Jenaplan Kindcentrum Talententuin Gemeente Venray d.d. 04-05-2026.

Naslagwerk

Raadsbesluit Realisatie JKC Talententuin op locatie van de voormalige basisschool De Toverbal d.d. 27 juni 2024