

Raadsvoorstel

Categorie	: Verstrekken krediet
Onderwerp	: Uitvoeringskrediet voor de nieuwbouw van Kindcentrum De Nienekes
Datum college	: 18 juli 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder Joost Hendriks
Team	: Projectenbureau ruimte/vastgoed
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2023-R-122
Datum raad	: 28 september 2023
Agendapunt raad	:

Samenvatting

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Cuijk heeft in 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van Kindcentrum de Nienekes. Inmiddels zijn de voorbereidingen zover gevorderd dat de raad gevraagd wordt om een krediet beschikbaar te stellen voor de verdere voorbereidingen voor de nieuwbouw van Kindcentrum de Nienekes, de sloopkosten van de oude school, de kosten voor tijdelijke huisvesting van de Nienekes, de kosten voor de nieuwbouw en de kosten van de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 8.080.000,- voor nieuwbouw Kindcentrum de Nienekes en de kapitaallasten van € 301.510,- (1^e jaar) te dekken door reeds opgenomen kapitaallasten IHP en huuropbrengsten;
2. het budget voor tijdelijke huisvesting te verhogen met € 226.000,-;
3. het totale budget voor tijdelijke huisvesting van € 1.376.000,- te dekken uit de algemene reserve Land van Cuijk;
4. de boekwaarden van de basisschool de Nienekes van € 592.000,- te laten vervallen na sloop en de extra afschrijvingslast van € 592.000,- te dekken uit de algemene reserve Land van Cuijk;
5. vast te stellen de begrotingswijziging Uitvoeringskrediet nieuwbouw Kindcentrum de Nienekes.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Cuijk heeft in 2021 een krediet beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van de nieuwbouw van Kindcentrum de Nienekes. In december 2022 heeft uw raad het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Land van Cuijk vastgesteld. De voorbereidingen zijn inmiddels zover gevorderd dat middels dit raadsvoorstel de gemeenteraad gevraagd wordt om een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor alle kosten die gemoeid zijn met de nieuwbouw van Kindcentrum de Nienekes.



Welk resultaat willen we bereiken?

Een nieuw en functioneel gebouw waarin kinderen van 0-12 op een hedendaagse manier kunnen worden opgevangen en onderwijs krijgen.

Hoe zag het voortraject eruit?

In 2021 is op basis van een extern bouwkundig onderzoek geconcludeerd dat de functionaliteit en technische kwaliteit van het gebouw van basisschool De Nienekes slecht is en dat transformatie naar een eigentijds en toekomstbestendig schoolgebouw noodzakelijk is. Als aanzet daartoe is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld en heeft het college van de voormalige gemeente Cuijk besloten om op verzoek van het schoolbestuur Invitare op te treden als "bouwheer" van de vervangende nieuwbouw. Er is een bouwmanager gecontracteerd en een projectgroep samengesteld met vertegenwoordigers van De Nienekes /Invitare, de door Invitare geselecteerde kinderopvangorganisatie Spring, de bouwmanager en vertegenwoordigers van de gemeente. Door deze projectgroep is een Ruimtestaat en een Programma van Eisen(PvE) opgesteld (bijlage 1). Volgende belangrijkste stap is het contracteren van een architect die op basis van het PvE een ontwerp mag gaan maken voor het nieuwe Kindcentrum. Omdat het Kindcentrum op de huidige locatie zal worden gebouwd, is het noodzakelijk dat de school gedurende de sloop van de oude school en de bouw van de nieuwe school op een andere locatie wordt gehuisvest. Voor de tijdelijke huisvesting wordt een apart communicatietraject met de omwonenden van de tijdelijke huisvesting gevolgd én gaan aparte aanbestedingsprocedures georganiseerd worden.

Uw raad wordt gevraagd om een krediet beschikbaar te stellen voor alle kosten die gemoeid zijn met deze vervangende nieuwbouw van basisschool de Nienekes tot Kindcentrum de Nienekes. Zie hiervoor de financiële paragraaf .

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Stand van zaken

Tot op heden zijn alle voorbereidingskosten betaald vanuit het voorbereidingskrediet. Voor de verdere voorbereidingen dienen verplichtingen te worden aangegaan die niet meer allemaal gedekt kunnen worden uit het voorbereidingskrediet. Vandaar dat aan uw raad nu wordt gevraagd om een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Dit raadsvoorstel is het vervolg op het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de nieuwbouw van basisschool de Nienekes door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Cuijk in oktober 2021

2. IHP

In het op 8 december 2022 door de gemeenteraad van de Gemeente Land van Cuijk vastgestelde IHP staat de vervanging van de Nienekes bovenaan het lijstje van nieuw te bouwen basisscholen.

3. Verkeer en parkeren

De huidige verkeer- en verkeerssituatie rond de Nienekes is niet optimaal. Bij de nieuwbouw is de inspanning om de situatie ter plaatse te optimaliseren door, binnen de beperkte ruimte, een aantal extra parkeerplaatsen aan te leggen.

4. Van Basisschool naar Kindcentrum

Het huidige verouderde schoolgebouw zal vervangen worden door een nieuw gebouw dat voldoet aan de hedendaagse normen en dat als Kindcentrum zal gaan functioneren in plaats van als basisschool.

Naast de huisvesting van Basisschool de Nienekes en Kinderopvang Spring (0-12) zal er in het gebouw ook zorgruimte komen in het kader van inclusief onderwijs en kansrijk opgroeien.



5. *Haalbaarheid op deze locatie*

Het nieuwe gebouw wordt door toevoeging van functionaliteiten tot een Kindcentrum qua omvang wat groter als het huidige gebouw. De beschikbare locatie is beperkt in omvang. Omdat als uitgangspunten zijn genomen; bomen op het schoolplein behouden, de parkeergelegenheid wat te verruimen en om binnen het huidige bestemmingsplan te gaan bouwen is tijdens de voorbereiding onderzocht of al deze zaken met elkaar te verenigen waren op deze locatie. Uit de voorbereidingen die tot dusver al zijn uitgevoerd is niet gebleken dat de nieuwbouw op deze locatie niet mogelijk is

6. *Tijdelijke huisvesting*

Uit een uitvoerige locatiestudie in de 2022 is uiteindelijk gebleken dat er binnen een acceptabele afstand van De Nienekes geen pand beschikbaar is, of geschikt gemaakt kan worden voor de noodzakelijke tijdelijke huisvesting van de Nienekes. De tijdelijke huisvesting moet om deze reden georganiseerd worden door middel van het plaatsen van tijdelijke units (en een schoolplein, parkeergelegenheid en een fietsenstalling). De locatie binnen de atletiekbaan aan de Maasboulevard is na onderzoek hiervoor het meest geschikt gebleken.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1. *Financiële risico's*

Het bouwen van een groot project als een nieuw school, kent in deze tijd de nodige risico's. Krapte op de arbeidsmarkt, aanzienlijke prijsstijgingen van de benodigde bouwmaterialen, een overvol stroomnet, onzekerheden over het aanpak van de Stikstofproblematiek zijn een aantal van de actuele risico's. Bij de voorbereidingen en het maken van een stichtingskostenoverzicht is er rekening gehouden met actuele onzekerheden. De ontwikkelingen in 2022 laten echter zien dat niet op alle risico's van te voren te anticiperen is.

2. *Bouwen op de bestaande locatie*

Het bouwen op de bestaande locatie brengt beperkingen ten aanzien van het gebruik van de grond met zich mee in verband met de omvang van het perceel en het uitgangspunt om de bestaande bomen op het schoolplein te handhaven. Om het aantal parkeerplaatsen rond de school te kunnen uitbreiden, dienen bomen aan de kant van de Veldweg gerooid te worden. Hiervoor zullen nieuwe bomen terug geplant worden.

3. *Noodzakelijke tijdelijke huisvesting*

Doordat de school op de huidige locatie wordt gebouwd, is het noodzakelijk om gedurende de totale doorlooptijd van de nieuwbouw (vanaf sloop huidige gebouw tot en met de oplevering van het nieuwe gebouw). De school tijdelijk op een andere locatie te huisvesten. De tijdelijke huisvesting is naast dat het behoorlijk, kostprijsverhogend voor het totale project niet optimaal voor docenten en leerlingen. De tijdelijke huisvesting (units) kan nooit zo optimaal worden ingericht als een vast gebouw. Voor de meeste kinderen is de reisafstand naar de tijdelijke huisvesting wat verder dan naar de huidige school. Bij het ontwerp voor de tijdelijke huisvesting is er veel aandacht voor parkeren en zo optimaal mogelijke verkeersafwikkeling ter plaatse

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

- Eisen bouwbesluit
- Wettelijke Regels rond de natuurwet, stikstof e.d.
- Wet op het Primair Onderwijs
- Wet open overheid
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Land van Cuijk 2023



- BBV

Financiën

Een groot deel van de kosten van de nieuwbouw worden berekend op basis van de normbedragen uit het in december 2022 vastgestelde IHP. Voor deze school zijn deze vastgesteld op € 3.636 per m2 BVO incl. btw. In dit raadsvoorstel is dit normbedrag verhoogd met de indexering zoals deze in het IHP is voorgeschreven. In verband met de turbulentie in de markt is er door de gecontracteerde bouwmanager op basis van het, in samenspraak met de gebruikers opgestelde Programma van Eisen (PvE), een stichtingskosten begroting gemaakt ter verificatie of marktprijzen, PvE en normbedragen dekkend zijn. Dit is het geval. In de totale stichtingskosten is ruimte opgenomen voor prijsstijgingen tussen nu en de aanbesteding. Het zal duidelijk zijn dat dat niet onuitputtelijk is. Mocht er de komende jaren sprake zijn van exorbitante prijsstijgingen, zoals in 2022, dan zullen we daar zo spoedig als mogelijk bij u op terugkomen.

Naast de onder het normbedrag IHP vallen kosten zijn er voor dit project bijkomende kosten als; sloopkosten huidig gebouw, kosten tijdelijke huisvesting, verhuiskosten, kosten inrichting openbare ruimte aangrenzend aan de school en externe advieskosten. Van deze laatste onderdelen zijn aparte begrotingen gemaakt.

Conform het beleid van het IHP zal er in de nieuwe situatie geen sprake meer zijn van enkel een basisschool. De nieuwbouw zorgt voor een Kindcentrum de Nienekes waar naast de basisschool ook de door Stichting Invitare aangetrokken partner Spring kinderopvang zal participeren met kinderopvang (0-4 jaar) en Buitenschoolse opvang. Spring kinderopvang is voor de buitenschoolse opvang op dit moment nog gehuisvest aan het Mariaplein in Cuijk. In het Programma van Eisen is bovendien rekening gehouden met een extra ruimte die gebruikt kan worden voor ondersteunende functies in het moderne onderwijs, zoals Centrum Jeugd en Gezin, logopedie etc. Door Invitare zal met Spring een huurovereenkomst worden gesloten, waarna Invitare 40 jaar lang een van Spring of een opvolgende kinderopvangorganisatie te ontvangen kostendekkende huur afdraagt aan de gemeente voor de ruimten kinderopvang in het Kindcentrum.

De nieuwbouw van Kindcentrum de Nienekes vraagt in totaal de onderstaande investeringsopgave:



Nr.	Uitgaven nieuwbouw Nienekes	(Investerings) bedrag	2024	2025	2026	2027	2028
	Investering						
1	Investering nieuwbouw (onderwijs)	5.790.000	0	0	202.650	201.203	199.755
2	Investering nieuwbouw (kinderopvang)	2.030.000	0	0	85.860	85.860	85.860
3	Investering openbare ruimte	260.000	0	0	13.000	12.896	12.792
	Totaal structurele lasten investering	8.080.000			301.510	299.959	298.407
	Incidentele lasten						
4	Bijkomende kosten nieuwbouw	1.376.000	1.007.000	369.000	0	0	0
5	Vervallen boekwaarde Nienekes	592.000	592.000	0	0	0	0
	Totaal incidentele lasten	1.968.000	1.599.000	369.000			
	Totale uitgaven	10.048.000	1.599.000	369.000	301.510	299.959	298.407
Nr.	Dekking nieuwbouw Nienekes		2024	2025	2026	2027	2028
	Dekking investering						
1	Kapitaallasten IHP		0	0	202.650	201.203	199.755
2	Huurinkomsten		0	0	85.860	85.860	85.860
3	Kapitaallasten IHP		0	0	13.000	12.896	12.792
	Totale dekking structureel		0	0	301.510	299.959	298.407
	Incidentele dekking						
4	Algemene reserve		1.007.000	369.000	0	0	0
5	Algemene reserve		592.000	0	0	0	0
	Totale dekking incidenteel		1.599.000	369.000	0	0	0
	Totale dekking		1.599.000	369.000	301.510	299.959	298.407

Investering nieuwbouw (onderwijs)

De investering in nieuwbouw (onderwijsgedeelte) en sloop bedraagt € 5.790.000. In het IHP is rekening gehouden met een investering van € 5.528.064. Het verschil wordt veroorzaakt door de indexering van 5,49% (conform IHP) en het creëren van zorgruimte in het kader van inclusief onderwijs en kansrijk opgroeien. (19 m2).

De gemeente investeert in energiebesparende maatregelen. Hierdoor dalen de energielasten bij het schoolbestuur. Het schoolbestuur Invitare levert in verband hiermee een financiële bijdrage aan de stichtingskosten. Het schoolbestuur betaalt € 240.000 aan de gemeente.

De netto-kapitaallasten van de nieuwbouw en sloop zijn € 202.650 (afschrijving 40 jaar, rente 1%). Verwacht wordt dat de school eind 2025 gereed is. De kapitaallasten starten in 2026, het jaar na gereedkomen van de investering conform financiële verordening Land van Cuijk.

In de begroting 2023 is voor het jaar 2026 € 420.000 aan kapitaallasten voor het IHP opgenomen. Het begrote bedrag is voldoende om de kapitaallasten van de nieuwbouw van de Nienekes te dekken.

Investering nieuwbouw (kinderopvang)

De investering in nieuwbouw (kinderopvang) bedraagt € 2.030.000. De kapitaallasten van deze investering zijn gemiddeld € 85.860. De kapitaallasten worden gedekt door huurinkomsten. Er is gerekend met een gemiddelde huurprijs voor 40 jaar.

In de overeenkomst met Invitare is opgenomen dat zij 40 jaar huurinkomsten dienen af te dragen aan de gemeente. Invitare is een huurovereenkomst aangegaan voor 10 jaar met kinderopvangorganisatie Spring. Indien Spring onverhoopt de huurovereenkomst opzegt of niet verlengd, dan heeft Invitare een inspanningsverplichting om een andere huurder te zoeken voor de lokalen. Indien zij kunnen aantonen dat ondanks alle inspanningen er geen



huurder te vinden is, dan hoeven zij geen huurinkomsten af te dragen. Dat is een risico voor de gemeente Land van Cuijk.

Investering openbare ruimte

De investering in de openbare ruimte bedraagt € 260.000. De kapitaallasten zijn € 13.000 (afschrijving 25 jaar, rente 1%). Net als bij de nieuwbouw starten de kapitaallasten in 2026. De kapitaallasten kunnen ook gedekt worden uit de begrote kapitaallasten voor het IHP.

Bijkomende kosten nieuwbouw

De kosten voor tijdelijke huisvesting en verhuiskosten bedragen € 1.376.000. In de kadernota 2024 is hiervoor € 1.150.000 geraamd. Per abuis is er in de kadernota 2024 geen rekening gehouden met BTW. Een klein gedeelte van de BTW kan worden teruggevraagd via het BCF (BTW compensatiefonds), maar het overgrote deel is kostprijsverhogend. Het verschil van € 226.000 dient nog opgenomen te worden in de begroting 2024 en 2025. De lasten voor tijdelijke huisvesting en verhuiskosten zijn in de kadernota aangemerkt als structurele last. De lasten zijn echter incidenteel. Dit is onlangs afgestemd met de provincie. Voorgesteld wordt om de totale incidentele kosten van € 1.376.000 te dekken uit de algemene reserve.

Boekwaarde Nienekes

Per 31-12-2023 is de boekwaarde van de oude school Nienekes € 592.000. De boekwaarde van de Nienekes vervalt door de sloop van de oude school. De afschrijving vindt in 1x plaats in 2024. Voorgesteld wordt om deze incidentele kosten te dekken uit de algemene reserve.

Communicatie

De ontwikkelingen ten behoeve van de nieuwbouw vinden op twee locaties plaats. Enerzijds de huidige locatie (Helwigstraat, Cuijk) waar de nieuwbouw zal worden gerealiseerd. Anderzijds de locatie waar de tijdelijke huisvesting zal worden gesitueerd. Begin 2023 is al met u gecommuniceerd dat voor de tijdelijke locatie gekozen is voor het *binnenvlak* van de atletiekbaan aan de Maasboulevard in Cuijk.

Voor dit project dienen we om deze reden met meerdere groepen te communiceren;

1. De ouders van leerlingen van de Nienekes
2. Ouders van kinderen die gebruik maken van Spring kinderopvang.

De verantwoordelijk voor de communicatie met deze twee groepen ligt primair bij respectievelijk de directie en bestuur van de Nienekes en Spring Kinderopvang. Uiteraard in afstemming en samenwerking met de gemeente, de bouwmanager en de nog te contracteren architect.

Daarnaast zal er communicatie plaatsvinden met:

3. De omwonenden van de Nienekes (Veldweg, Florisstraat, Helwigstraat)
4. De omwonenden van de tijdelijke huisvesting aan de Maasboulevard

Afstemming

Voor de totstandkoming van dit project is in verschillende fases van het project afstemming tussen veel verschillende personen en partijen noodzakelijk. Om een beeld te geven van de complexiteit hierbij een opsomming: directie, leerkrachten, kinderen en ouders en bestuurder van de Nienekes, groepskrachten, locatiemanager, manager huisvesting, bestuurder Spring. Projectleider, beleidsmedewerker huisvesting onderwijs, projectleider civiele techniek, adviseurs archeologie, bomen, verkeer, stedenbouw, ruimtelijke ordening, financiën, vastgoed, vergunningverlening. En verder extern aan getrokken of nog aan te trekken Bouwmanager, Architect, Constructeur, adviseur E&W, aannemer.



Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Op dit moment loopt de aanbestedingsprocedure om een architect te selecteren en te contracteren. Nadat ook een constructeur en een adviseur E&W is gecontracteerd zal gestart worden met het ontwerpproces. Na vaststelling van het Definitieve Ontwerp zal een bestek worden opgesteld en zal daarna de aanbesteding voor het contracteren van een aannemer starten. Deze zal de uitvoering van zowel de sloop van de oude school, de bouw van het Kindcentrum, de aanleg van het schoolplein als de aangrenzende openbare gaat verzorgen. Parallel hieraan wordt de tijdelijke huisvesting verder voorbereid. Daartoe behoren o.a. onderzoeken, ontwerp, communicatie met de omwonenden, vergunningaanvraag, inkoop infra, inkoop te huren units. Deze locatie ligt deels binnen de waterbeschermingszone waardoor ook rekening is te houden met de voorschriften van het waterschap.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Programma van Eisen nieuwbouw Kindcentrum De Nienekes inclusief ruimtestaat;
- b. Begrotingswijziging Uitvoeringskrediet nieuwbouw Kindcentrum de Nienekes.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman