



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bijstelling normbedrag nieuwbouw IKC De Driemaster	College van burgemeester en wethouders 16 mei 2023	Zaaknummer 676051
Portefeuillehouder F. Stip	Commissie Samen wonen 15 juni 2023	Openbaar
E-mailadres opsteller: m.sluimer@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 29 juni 2023	

Geadviseerd besluit

1. Aanvullende investeringsbudgetten, gebaseerd op het prijspeil Bouwkostenkompas 1 april 2023, van € 365.400 voor de nieuwbouw van IKC De Driemaster beschikbaar te stellen.
 2. Een aanvullend investeringsbudget voor extra ruimte voor passend onderwijs bij IKC De Driemaster van € 136.100 beschikbaar te stellen.
 3. Het college de bevoegdheid te geven om de investeringsbudgetten ten tijde van de aanbesteding aan te passen aan het dan geldende prijspeil Bouwkostenkompas.
 4. De financiële gevolgen te verwerken in de tweede tussenrapportage 2023 en begroting 2024.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 24 februari 2022 heeft uw raad voor de nieuwbouw van Integraal Kindcentrum De Driemaster aan de Platanenstraat een krediet beschikbaar gesteld. Schoolbestuur LEV West-Nederland is bouwheer. De school gaat samen met kinderopvangorganisatie To Be Kind een Integraal Kindcentrum vormen. Het definitief ontwerp is in de afrondende fase. In de tussentijd zijn de bouwprijzen weer verder omhoog gegaan. Sinds 2020 zijn de bouwprijzen met ongeveer 20% gestegen. Dit komt onder meer door de stijging van de energieprijzen en de invloed daarvan op de materiaalkosten. Door krapte op de arbeidsmarkt en mondiale ontwikkelingen stijgen ook de loonkosten.

De indexatie van het normbedrag nieuwbouw voor 2023, dat is vastgesteld per 1 oktober 2022, is 12,72% en in de periode van 1 oktober 2022 tot 1 april 2023 zijn de bouwprijzen nog eens 2,84% gestegen. Daarom stellen we voor aanvullend investeringsbudget beschikbaar te stellen. We stellen ook voor om voor extra ruimte voor passend onderwijs en zorg extra investeringsbudget beschikbaar te stellen.

Beoogd effect

De realisatie van IKC De Driemaster.

Relatie met beleidskaders

Huisvestingsplan onderwijs en integrale kindcentra 2023-2026 Ridderkerk.
Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk 2021.

Argumenten

1.1 De bouwprijzen zijn verder gestegen vanaf het moment van het bepalen van de indexering 2023
De indexering 2023 is 12,72%. In de verordening staat dat het prijspeil voor een kalenderjaar wordt bepaald op 1 oktober van het jaar daaraan voorafgaand. De indexering voor heel 2023 komt dus overeen met het prijspeil op 1 oktober 2022. In de huidige marktsituatie met steeds stijgende prijzen zorgt dit ervoor dat het normbedrag achterloopt op de reële bouwprijs. Tussen 1 oktober 2022 en 1 april 2023 zijn de bouwprijzen volgens het Bouwkostenkompas nog 2,84% verder gestegen. In deze uitzonderlijke situatie stellen wij voor om van de indexeringsmethodiek in de verordening af te wijken. Door zoveel mogelijk aan te sluiten op de laatste stand van het Bouwkostenkompas. Voor IKC De Driemaster is € 4.221.500 nodig. Dit betekent dat er voor de investeringskredieten voor IKC De Driemaster € 365.400 aanvullend nodig is om aan te sluiten bij het Bouwkostenkompas per 1 april 2023. Dit is inclusief het kinderopvanggedeelte. De gemeente investeert en de kinderopvangorganisatie betaalt hiervoor een kostprijsdekkend huurtarief. De extra investering van € 72.500 voor het kinderopvanggedeelte is dus budgetneutraal. Zie de financiële bijlage met de gevolgen voor de investeringsbudgetten.

2.1 LEV West-Nederland wil graag gebruik maken van extra ruimte voor passend onderwijs
Bij de vaststelling van het Huisvestingsplan hebben wij ook een voorstel voor extra ruimte voor passend onderwijs en zorg aan leerlingen bij nieuwbouw en uitbreiding gedaan. Voor IKC De Driemaster betekent dit 40 m² BVO extra. Dit is meegenomen in het ontwerp. Hiervoor is een aanvullend krediet van € 136.100 (prijspeil 1 april 2023) nodig.

3.1 Het normbedrag is dan zo actueel mogelijk

Met de huidige planning betekent dit dat uiteindelijk het prijspeil van 1 oktober 2023 het definitieve normbedrag bepaalt.

4.1 Dat zijn de eerstvolgende momenten in de P&C cyclus

Dit is overeenkomstig de Planning & Control cyclus van de gemeente Ridderkerk.

Overleg gevoerd met

Schoolbestuur LEV West-Nederland, kinderopvangorganisatie To Be Kind en projectmanagementbureau Sineth.

Kanttekeningen

4.1 Bij een tegenvallende aanbesteding komen we bij uw raad terug

Ondanks dat we op de manier die wij nu voorstellen, zo dicht mogelijk bij de reële bouwprijzen zitten, kan het toch gebeuren dat de aanbesteding tegenvalt. Als (alle) inschrijvende aannemers boven dit budget uitkomen, onderzoeken we eerst of er nog bezuinigingen mogelijk zijn. Het IKC moet uiteraard wel aan de kwaliteitseisen voldoen. Als er na de aanbesteding desondanks een tekort optreedt en aanvullend budget nodig is, treedt er een vertraging in de planning van de nieuwbouw op. Een hoger bouwbudget betekent voor To Be Kind ook een hogere huursom. Het is mogelijk dat de nieuwbouw voor To Be Kind te hoog wordt. Met het voorgestelde investeringskrediet is dat nog niet het geval.

Uitvoering/vervolgstappen

Het schoolbestuur kan na besluitvorming de aanbesteding doen.

Evaluatie/monitoring

n.v.t.

Financiën

- Extra ruimte passend onderwijs

Hiervoor is een bedrag van € 136.100 (40 x € 3.402/m² BVO) nodig. Dit is na indexering naar het prijspeil Bouwkostenkompas per 1 april 2023. Dit resulteert in extra kapitaallasten van € 4.900 in het eerste jaar na oplevering. De rentelast neemt gedurende de looptijd af. De bouwkosten per m² voor een kleine school zijn hoger dan een grotere school.

- Indexering naar het prijspeil Bouwkostenkompas per 1 april 2023

Hiervoor is een aanvullend bedrag van € 365.400 nodig. Dit levert extra kapitaallasten van € 13.300 in het eerste jaar na oplevering, waarvan € 3.000 wordt gecompenseerd door hogere huurinkomsten voor het kinderopvangdeel. De rentelast neemt gedurende de looptijd af.

Zie voor een verdere toelichting de financiële bijlage.

Juridische zaken

Bij de vaststellingsovereenkomst hoort ook een huurovereenkomst. De huurovereenkomst is in concept en in overleg met LEV West-Nederland en To Be Kind opgesteld. De definitieve huurovereenkomst wordt na oplevering van het gebouw ondertekend. Op dat moment zijn de kosten definitief bekend. Aan de hand hiervan wordt de definitieve huurprijs berekend.

Duurzaamheid en Ecologie

IKC De Driemaster wordt een Bijna Energieneutraal gebouw.

Inclusiviteitstoets

Met de extra m²'s voor passend onderwijs heeft de school ruimte om passend onderwijs te verzorgen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het schoolbestuur is door het toezenden van een beschikking formeel geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Financiële bijlage - bijstelling normbedrag nieuwbouw IKC De Driemaster.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bijstelling normbedrag nieuwbouw IKC De Driemaster	Gemeenteraad: 29 juni 2023	Zaaknummer: 676051
	Commissie samen wonen 15 juni 2023	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 mei 2023,
gelet op
Wet op het primair onderwijs (WPO).
Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk 2021.;

BESLUIT:

1. Aanvullende investeringsbudgetten, gebaseerd op het prijspeil Bouwkostenkompas 1 april 2023, van € 365.400 voor de nieuwbouw van IKC De Driemaster beschikbaar te stellen.
 2. Een aanvullend investeringsbudget voor extra ruimte voor passend onderwijs bij IKC De Driemaster van € 136.100 beschikbaar te stellen.
 3. Het college de bevoegdheid te geven om de investeringsbudgetten ten tijde van de aanbesteding aan te passen aan het dan geldende prijspeil Bouwkostenkompas.
 4. De financiële gevolgen te verwerken in de tweede tussenrapportage 2023 en begroting 2024.
-