



Raadsvoorstel

Onderwerp: Nieuwbouw IKC De Noord en tijdelijke huisvesting De Noord en De Wingerd	College van burgemeester en wethouders 16 mei 2023	Zaaknummer 422838
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. Voor de tijdelijke huisvesting van zowel OBS De Noord als van CBS De Wingerd een aanvullend exploitatiebudget van € 900.000 beschikbaar te stellen.
 2. Een aanvullend investeringsbudget voor extra ruimte voor passend onderwijs bij IKC De Noord van € 245.900 beschikbaar te stellen.
 3. Aanvullende investeringsbudgetten, gebaseerd op het prijspeil Bouwkostenkompas 1 april 2023, van € 979.900 voor de nieuwbouw van IKC De Noord beschikbaar te stellen.
 4. Het college de bevoegdheid te geven om de investeringsbudgetten ten tijde van de aanbesteding aan te passen aan het dan geldende prijspeil Bouwkostenkompas.
 5. € 7.000 te onttrekken aan de Bestemmingsreserve AIAP t.b.v. de aanvullende exploitatielasten voor sloop- en verhuiskosten en het afboeken van de restant boekwaarde van het te slopen schoolgebouw.
 6. De financiële gevolgen te verwerken in de tweede tussenrapportage 2023 en begroting 2024.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Basisscholen De Noord en De Wingerd in de wijk Oost krijgen nieuwbouw. Uw raad heeft daarvoor in 2021 investeringskredieten beschikbaar gesteld. Ook voor de tijdelijke huisvesting van De Noord is een budget van € 600.000 beschikbaar gesteld. Er is sindsdien gewerkt aan een plan voor de tijdelijke huisvesting. Hiervoor hadden we eerst de locatie 't Trefpunt aan de De Genestetstraat 2 op het oog en daarna het terrein van de voormalige gemeentewerf aan de P.C. Hoofdstraat 2. We hebben eind 2022 een Europese aanbesteding voor noodlokalen voor De Noord aan de P.C. Hoofdstraat gedaan, maar de kosten hiervoor kwamen met € 1,4 miljoen ver boven het beschikbare budget uit. Het is een ongunstige tijd om noodlokalen te huren, omdat o.a. het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) veel tijdelijke huisvesting nodig heeft. De schaarste zorgt voor hoge prijzen.

Onlangs heeft schoolbestuur PCPO aangegeven voor volledige nieuwbouw van De Wingerd te willen gaan. Het plan om een deel van De Wingerd te laten staan en te renoveren is voor het nieuwe schoolbestuur niet wenselijk. Door een deel van het gebouw te laten staan, was voor ongeveer de helft van de groepen tijdelijke huisvesting nodig. Deze was beschikbaar in 't Trefpunt en het Oosterhonk. Bij volledige sloop en nieuwbouw is tijdelijke huisvesting voor alle 12 groepen en een peutergroep nodig.

We stellen na overleg met de schoolbesturen OZHW en PCPO en kinderopvang Yes! en SKR voor dat beide scholen achtereenvolgens van dezelfde tijdelijke huisvesting gebruik maken. De Noord gaat als eerste en De Wingerd als tweede. We huisvesten een aantal groepen bij 't Trefpunt, waar enkele ruimtes beschikbaar zijn. Het grootste deel van de school gaat naar noodlokalen aan de P.C. Hoofdstraat.

In de tussentijd zijn de bouwprijzen en dus ook het normbedrag voor nieuwbouw sterk gestegen door mondiale ontwikkelingen, zoals de oorlog in Oekraïne. In 2022 was de stijging 4,87% en voor 2023 12,72%. En de prijzen blijven nog steeds stijgen. Daarom stellen we voor aanvullend investeringsbudget beschikbaar te stellen. We stellen ook voor om ten behoeve van extra ruimte voor passend onderwijs en zorg extra investeringsbudget beschikbaar te stellen.

Beoogd effect

Tijdelijke huisvesting zodat De Noord en De Wingerd op de huidige locatie nieuwbouw kunnen krijgen. Aanpassing investeringsbudgetten IKC De Noord.

Relatie met beleidskaders

Huisvestingsplan onderwijs en integrale kindcentra 2023-2026.

Argumenten

1.1 Het ontwerp van IKC De Noord is al klaar

Zodra de tijdelijke huisvesting er is, kan de nieuwbouw aan de Bilderdijklaan van start. PCPO is voor IKC De Wingerd terug naar de tekentafel gegaan. Voordat de bouw van IKC De Wingerd kan starten moeten de definitie-, ontwerp- en aanbestedingsfase worden doorlopen. Het past dus beter bij de fase waarin de projecten zich bevinden, dat De Noord eerst gebruik maakt van de tijdelijke huisvesting.

1.2 We maken zoveel mogelijk gebruik van ruimte bij 't Trefpunt (en Oosterhonk)

De aanbesteding van eind 2022 was voor volledige huisvesting van De Noord aan de P.C. Hoofdstraat. Dit is vanzelfsprekend duurder dan gedeeltelijke huisvesting van een school. We willen de beschikbare ruimte bij 't Trefpunt zo goed mogelijk gebruiken. De Wijkactiviteitenvereniging Oost (WAVO) huurt een deel van het gebouw. Drie lokalen die eerder ook door de Dr. Schaepmanschool werden gebruikt, zijn in ieder geval beschikbaar. Daarnaast kunnen we in overleg met de WAVO over nog twee groepsruimten beschikken. De Wingerd kan ook gebruik maken van de BSO-ruimtes die SKR in het Oosterhonk huurt.

1.3 De tijdelijke huisvesting is sober en doelmatig

Tijdelijke huisvesting is heel duur en op dit moment helemaal. De kosten kunnen niet via een investering gedaan worden. We willen daarom zo min mogelijk kosten maken en voorzien in sobere

en doelmatige tijdelijke huisvesting. We maken daarom bijvoorbeeld gebruik van standaardunits van 50,7 m². We zorgen dat de basis op orde is, dat het veilig, schoon en heel is. De verkeersveiligheid is daarbij ook een belangrijk aandachtspunt, vooral bij de locatie P.C. Hoofdstraat.

2.1 OZHW 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 Noord betekent dit 80 m² BVO extra. Hoewel het ontwerp van IKC De Noord al klaar ligt, willen wij ons ervoor inzetten hier invulling aan te geven. In het ontwerp is het mogelijk om op de verdieping een extra lokaal te realiseren. Hiervoor is een aanvullend krediet van € 245.900 (prijspeil 1 april 2023) nodig.

3.1 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. Dit betekent dat er voor de investeringskredieten voor IKC De Noord € 979.900 aanvullend nodig is om aan te sluiten bij het Bouwkostenkompas per 1 april 2023. Zie de financiële bijlage met de gevolgen voor de verschillende investeringsbudgetten.

4.1 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.

5.1 De sloop- en verhuiskosten zijn geïndexeerd, maar de restant boekwaarde is gedaald

De sloop- en verhuiskosten zijn ook geïndexeerd volgens het prijspeil 1 april 2023 Bouwkostenkompas en bedragen € 153.800. De restant boekwaarde van het te slopen schoolgebouw bedraagt per 31 december 2023 € 114.500. Per saldo resulteert dit in een aanvullende onttrekking aan de Bestemmingsreserve AIAP van € 7.000.

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

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

Overleg gevoerd met

Schoolbesturen OZHW en PCPO en kinderopvangorganisaties Yes! en SKR en Wijkactiviteitenvereniging Oost (WAVO).

Kanttekeningen

1.1 Er is een nieuwe Europese aanbesteding nodig voor de tijdelijke huisvesting

Er zijn te veel wijzigingen ten opzichte van de eerste aanbesteding (nu minder oppervlakte, andere planning, langer gebruik) om gebruik te maken van de aanbesteding van eind 2022. Deze procedure moet dus opnieuw doorlopen worden.

1.2 De aanbestedingsprocedure is alvast gestart

Om niet teveel tijd te verliezen, is de aanbesteding alvast opgestart. Wanneer uw raad geen krediet beschikbaar stelt kan de procedure gestopt worden.

1.3 De kosten zijn lager als eerst De Wingerd gebouwd gaat worden

De kosten liggen dan ongeveer € 400.000 lager. Zodra IKC De Wingerd met het wijkcentrum klaar is, zijn het gehele Trefpunt en Oosterhonk beschikbaar voor tijdelijke huisvesting van De Noord. Er zijn dan nog 5 noodlokalen aan de P.C. Hoofdstraat nodig. Wij vinden dat deze volgorde ten opzichte van het plan dat wij u nu voorleggen de volgende nadelen heeft:

- We moeten wachten tot de nieuwbouw van De Wingerd kan starten en dat duurt nog zeker een jaar.

- De nieuwbouw van IKC De Noord is dan pas begin 2027 klaar, terwijl het ontwerp al sinds oktober 2022 klaar is en de school al die tijd wacht op de start van de bouw.
- De locatie P.C. Hoofdstraat komt dan pas in 2027 vrij, terwijl we daar al eerder met woningbouw willen starten.
- Het verzoek van PCPO om tijdelijke huisvesting van de gehele school (De Wingerd) is recent.
- De druk op de wijk is groter als naast IKC De Wingerd ook 11 groepen van De Noord daarnaast gehuisvest zijn.

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 Yes! Kinderopvang ook een hogere huursom. Het is mogelijk dat de nieuwbouw voor Yes! te hoog wordt. Met het voorgestelde investeringskrediet is dat nog niet het geval.

Uitvoering/vervolgstappen

De gemeente is bouwheer van IKC De Noord en de tijdelijke huisvesting voor De Noord en De Wingerd. Voor IKC De Wingerd is schoolbestuur PCPO bouwheer, maar de gemeente is nauw betrokken bij de plannen. Voor beide projecten voeren we bestuurlijk overleg in een stuurgroep. De gemeente zal de Europese aanbesteding voor de tijdelijke huisvesting doen.

Planning tijdelijke huisvesting P.C. Hoofdstraat/Trefpunt:

- Kwartaal 3 2023 - Aanbesteding
- Kwartaal 4 2023 - Plaatsing noodlokalen en terreinaanpassingen P.C. Hoofdstraat
- Kwartaal 1 2024 - Gebruik door De Noord van 't Trefpunt en tijdelijke lokalen P.C. Hoofdstraat
- Kwartaal 2 2025 - Gebruik door De Wingerd van 't Trefpunt/Oosterhonk en tijdelijke lokalen P.C. Hoofdstraat
- Kwartaal 3 2026 - Verwijdering noodlokalen

Evaluatie/monitoring

n.v.t.

Financiën

- Tijdelijke huisvesting

De totale kosten voor de tijdelijke huisvesting van De Noord en De Wingerd ramen we op € 1,5 miljoen. Hiervoor is nu dekking van € 600.000. Er is € 900.000 aanvullend budget nodig. De kostenraming is als volgt tot stand gekomen:

Plaatsen en huren noodlokalen	€ 875.000
Bijkomende kosten (nuts, fundering, brandwerende voorzieningen)	€ 195.000
Aanpassingen terrein	€ 230.000
Aanpassingen Trefpunt/Oosterhonk	€ 90.000
Onvoorzien	€ 110.000
Totaal incl. BTW	€ 1.500.000

De uitgaven worden gedaan in de periode 2023-2026. De kosten zijn als volgt over de jaren verdeeld:

2023	€ 710.000
2024	€ 215.000
2025	€ 215.000
2026	€ 360.000
Totaal	€ 1.500.000

- Extra ruimte passend onderwijs

Hiervoor is een bedrag van € 245.900 (80 x € 3.074/m² BVO) nodig. Dit is het prijspeil Bouwkostenkompas 1 april 2023. Dit resulteert in extra kapitaallasten van € 8.800 in het eerste jaar na oplevering. De rentelast neemt gedurende de looptijd af.

- Indexering prijspeil Bouwkostenkompas 1 april 2023

Hiervoor is een bedrag van € 979.900 nodig. Dit levert extra kapitaallasten van € 43.500 in het eerste jaar na oplevering. De rentelast neemt gedurende de looptijd af. Voor een deel van de investeringen wat betrekking heeft op de kinderopvang staan hogere huurinkomsten tegenover.

Juridische zaken

In de vaststellingsovereenkomst die in 2022 door de gemeente, OZHW en Yes! Kinderopvang is ondertekend staan de afspraken over de nieuwbouw van IKC De Noord. Als de bouwkosten stijgen, betekent dit voor Yes! Kinderopvang een hogere huursom. Deze wordt vastgelegd in de definitieve huurovereenkomst, die na de oplevering van het gebouw wordt opgesteld.

Duurzaamheid en Ecologie

Bij nieuwbouw moeten de gebouwen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Inclusiviteitstoets

We houden rekening met de gebruikers en zorgen dat de tijdelijke huisvesting zo goed mogelijk bereikbaar is voor alle doelgroepen. Alles bevindt zich op de begane grond.

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

Communicatie/participatie na besluitvorming

De scholen communiceren zelf met de leerkrachten, leerlingen en ouders.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Financiële bijlage

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Nieuwbouw IKC De Noord en tijdelijke huisvesting De Noord en De Wingerd	Gemeenteraad: 29 juni 2023	Zaaknummer: 422838
	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.
Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk 2021.;

BESLUIT:

1. Voor de tijdelijke huisvesting van zowel OBS De Noord als van CBS De Wingerd een aanvullend exploitatiebudget van € 900.000 beschikbaar te stellen.
 2. Een aanvullend investeringsbudget voor extra ruimte voor passend onderwijs bij IKC De Noord van € 245.900 beschikbaar te stellen.
 3. Aanvullende investeringsbudgetten, gebaseerd op het prijspeil Bouwkostenkompas 1 april 2023, van € 979.900 voor de nieuwbouw van IKC De Noord beschikbaar te stellen.
 4. Het college de bevoegdheid te geven om de investeringsbudgetten ten tijde van de aanbesteding aan te passen aan het dan geldende prijspeil Bouwkostenkompas.
 5. € 7.000 te onttrekken aan de Bestemmingsreserve AIAP t.b.v. de aanvullende exploitatielasten voor sloop- en verhuiskosten en het afboeken van de restant boekwaarde van het te slopen schoolgebouw.
 6. De financiële gevolgen te verwerken in de tweede tussenrapportage 2023 en begroting 2024.
-