



Raadsvoorstel

Onderwerp: Krediet renovatie/nieuwbouw IKC De Regenboog	College van burgemeester en wethouders 3 december 2024	Zaaknummer 2024-093496
Portefeuillehouder F. Stip	Commissie Samen wonen 9 januari 2025	Openbaar
Opsteller: Marc Sluimer	Gemeenteraad 23 januari 2025	

Geadviseerd besluit

1. Voor de gecombineerde renovatie en nieuwbouw van IKC De Regenboog een investeringskrediet van € 8.300.000,- beschikbaar te stellen, gebaseerd op prijspeil bouwkostenkompas 1 oktober 2024.
 2. Voor de vervangende huisvesting tijdens de bouw € 200.000,- beschikbaar te stellen en hiervoor de bestemmingsreserve AIAP aan te wenden.
 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 1^e tussenrapportage 2025.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Begin 2025 gaan we starten met de voorbereidingen voor de nieuwbouw van IKC De Regenboog. Het oudste deel van het gebouw is van 1958. Dat oudste deel is van cultuurhistorische waarde. Zowel het schoolbestuur als de gemeente wil daarom het uiterlijk van de school zoveel als mogelijk behouden. Onderzoek heeft uitgewezen dat dat mogelijk is, waarbij de school ook kan voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Daarom kiezen we nu voor gedeeltelijke renovatie, gecombineerd met nieuwbouw. Schoolbestuur PCPO heeft op basis daarvan een aanvraag gedaan voor het huisvestingsprogramma 2024. Naast de aanvraag voor renovatie en nieuwbouw van de school is ook een aanvraag gedaan voor toevoeging van 269 m2 voor kinderopvang door Stichting Kinderopvang Ridderkerk (SKR). Beide aanvragen zijn vorig jaar goedgekeurd. U bent hierover op 15 december 2023 geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

De Regenboog is de afgelopen jaren flink gegroeid. De school heeft op de huidige locatie de beschikking over 12 lokalen terwijl ze inmiddels 16 groepen hebben. Een deel van de groepen is gevestigd in het oude Gemini College. Daarnaast wil de school ruimte voor passend onderwijs in het nieuwe schoolgebouw realiseren. De Regenboog en SKR werken al jaren samen in het huidige pand als Integraal Kind Centrum. Met de renovatie/nieuwbouw wordt die samenwerking nog beter op elkaar afgestemd.

In mei 2023 is een ontwerpend onderzoek gedaan. In de bijlage is het schetsontwerp hiervan toegevoegd. Dit ontwerp dient nog aangepast te worden naar o.a. de juiste oppervlakte. Dit is het vertrekpunt voor de voortzetting van de voorbereidingsfase.

De start van de bouw staat gepland voor het 2^e kwartaal van 2027 en de ingebruikname voor het 2^e kwartaal van 2028. Dit betekent dat de school in de zomervakantie van 2028 kan verhuizen naar het nieuwe pand.

Beoogd effect

Met deze nieuwbouw zorgen we voor een moderne huisvesting die voldoet aan de huidige eisen voor het onderwijs en de kinderopvang. Samen zorgen zij voor een doorgaande lijn in zorg en educatie.

Relatie met beleidskaders

Huisvestingsplan onderwijs en integrale kindcentra 2023-2026.

Argumenten

1.1 Budget is voor de school en de kinderopvang samen.

Het benodigde budget komt uit op € 8.300.000,-, op basis van de m2-prijs voor nieuwbouw. In de Programmabegroting 2021 is op basis van toen geldend beleid en behoeften een investeringskrediet van € 4.000.000,- opgenomen. Op dit bedrag is in de begroting 2025 een indexatie toegepast van € 85.000,-, zodat nu € 4.085.000,- in de begroting is opgenomen. De hieronder benoemde onderwerpen verklaren het verschil met het nu benodigde investeringskrediet:

• Groei van 12 naar 16 groepen incl. extra speellokaal	€ 1.660.000
• 95 m2 extra voor passend onderwijs	€ 310.000
• Extra kosten i.v.m. behoud cultuur historische waarde	€ 200.000
• 269 m2 extra voor kinderopvang	€ 880.000
• Stijging bouwkosten	<u>€ 1.165.000</u>
• Totaal	€ 4.215.000

Dit bedrag wordt in 40 jaar afgeschreven. Tegenover het deel van de investering voor de kinderopvang van € 880.000,- staat een kostprijsdekkende huur.

1.2 Kiezen voor gedeeltelijke renovatie van een pand met cultuurhistorische waarde kan leiden tot hogere kosten.

In de raadsinformatiebrief Stand van zaken projecten onderwijshuisvesting 2024-2028 van 14 juni 2024 hebben wij daarover het volgende opgemerkt. “Gezien de cultuurhistorische waarde van het

huidige gebouw kan dit krediet afwijken van de reguliere bedragen die zijn opgenomen in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk 2021”.

Om voorzichtig met het blijvende gebouwgedeelte om te gaan zijn er meerkosten voor de sloop, maar ook voor de nieuwbouw aan het bestaande gedeelte. Daarvoor is € 200.000,- in het budget opgenomen.

1.3 Het budget wordt bepaald op prijspeil van 2025.

Met ingang van de begroting 2025 worden investeringsbudgetten jaarlijks geïndexeerd. Voor onderwijsbudgetten gebeurt dat op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk 2021. In de verordening staat dat het prijspeil voor een kalenderjaar wordt bepaald op 1 oktober van het jaar daaraan voorafgaand. De indexering voor heel 2025 komt dus overeen met het prijspeil op 1 oktober 2024.

1.4 De gemeente is bouwheer geworden.

Doordat schoolbestuur PCPO had aangegeven geen bouwheer te willen zijn, wordt de gemeente wettelijk verplicht om het bouwheerschap op zich te nemen. Dat betekent dat er een projectleider gevonden moest worden. Door herschikking van werkzaamheden is dat gelukt. Mede als gevolg daarvan moest er geschoven worden in diverse planningen. De oplevering staat nu gepland voor het 2^e kwartaal van 2028. De verhuizing kan naar verwachting in de zomervakantie van 2028 plaatsvinden.

2.1 Voor de tijdelijke huisvesting tijdens de bouw wordt gebruik gemaakt van het oude gebouw van het Gemini College.

Daar is voldoende ruimte aanwezig voor de tijdelijke huisvesting van de leerlingen van De Regenboog en de kinderopvang van SKR. Het gebouw is niet direct geschikt voor basisschoolleerlingen en kinderopvang. Daardoor en mede gelet op de leeftijd van het gebouw is voor het aanpassen en opknappen naar schatting € 200.000,- nodig.

3.1 Het normbedrag is dan zo actueel mogelijk.

In de huidige marktsituatie met steeds stijgende prijzen zorgt indexering op basis van de verordening ervoor dat het normbedrag in sommige gevallen achterloopt op de reële bouw prijs. In deze 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. Wanneer de aanbesteding tijdens een lopend begrotingsjaar plaatsvindt, is het hierdoor mogelijk om het dan actuele prijspeil te hanteren. Met de huidige planning betekent dit dat uiteindelijk het prijspeil van eind 2026 het definitieve normbedrag bepaalt.

4.1 Dat is het eerstvolgende moment in de P&C cyclus.

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

Overleg gevoerd met

Schoolbestuur PCPO en kinderopvangorganisatie SKR.

Kanttekeningen

1.1 De Recent aangekondigde congestie in het elektriciteitsnet kunnen consequenties hebben voor dit project.

De (financiële) consequenties van de recent aangekondigde netcongestie in Ridderkerk zijn voor het bouwproject IKC De Regenboog nog onbekend en moeten nog nader worden onderzocht. Hiervoor zijn verschillende scenario's denkbaar. Mogelijk dat de gasaansluiting toch tijdelijk in stand moet worden gehouden of dat er een batterij opslag moet worden gerealiseerd. Daarbij geeft Stedin aan dat er een wachttijd wordt gehanteerd, maar dat aansluitingen met een maatschappelijke functie voorrang krijgen.

1.2 Bij een tegenvallende aanbesteding komen we bij de raad terug.

Ondanks dat we op de manier die wij nu voorstellen, met indexatie in het jaar van de aanbesteding, zo dicht mogelijk bij de reële bouw prijzen 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.

1.3 Een hoger bouwbudget betekent voor SKR ook een hogere huursom.

Het is mogelijk dat de nieuwbouw voor SKR te duur wordt. Met het voorgestelde investeringskrediet is dat nog niet het geval.

1.4 We vragen de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) aan indien er een nieuwe tranche beschikbaar komt.

Deze subsidieregeling is bedoeld voor het verduurzamen van bestaand maatschappelijk vastgoed. Gezien dit project deels renovatie betreft, zullen wij deze subsidie aanvragen.

Uitvoering/vervolgstappen

De gemeente is bouwheer. Voor het project voeren we bestuurlijk overleg in een stuurgroep waarvan ook vertegenwoordigers van het schoolbestuur deel uitmaken.

Planning renovatie/nieuwbouw:

1 ^e kwartaal 2025	Voortzetting voorbereidingsfase, aanbesteding adviseurs en ontwerpfase
3 ^e kwartaal 2026	Aanbesteding uitvoering
2 ^e kwartaal 2027	Start uitvoeringsfase
2 ^e kwartaal 2028	In gebruik nemen nieuwe school

Evaluatie/monitoring

Niet van toepassing.

Financiën

Voor de bouw van de school vragen wij een investeringsbudget van € 8.300.000,-. Ten opzichte van het in de huidige begroting opgenomen budget van € 4.085.000,- is dat een aanvullende investering van € 4.215.000,-. Het krediet is inclusief het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 200.000,- waarvan inmiddels € 120.000,- is uitgegeven aan onderzoekskosten en vergoedingen aan architecten.

Dit leidt vanaf het jaar 2029 tot structurele aanvullende jaarlijkse kapitaallasten van € 146.900,- voor de gemeentelijke begroting.

In de jaren voor 2029 ontstaat juist een voordeel voor de gemeentelijke begroting. Na kleinere voordelen in de jaren 2025, 2026 en 2027 is het incidentele voordeel in 2028 € 54.700,-. Dit voordeel voor de gemeentelijke begroting wordt veroorzaakt doordat de oplevering in 2028 zal zijn i.p.v. in 2027. Hierdoor gaan ook de afschrijvingslasten een jaar later van start.

Voor de investeringen in de kinderopvangaccommodatie wordt een budget van € 880.000,- gevraagd. De jaarlijkse kapitaallasten die daarmee samenhangen worden, evenals de bijkomende exploitatielasten, gedekt door een kostendekkend huurtarief dat aan Stichting Kinderopvang Ridderkerk (SKR) in rekening wordt gebracht.

De start van de bouw staat gepland voor het 2^e kwartaal van 2027. Om tijdelijke huisvesting van IKC De Regenboog in het oude Gemini College mogelijk te maken, dient het pand daartoe in 2026 opgeknapt/aangepast worden. Een indicatie van de kosten daarvoor is € 200.000,-. Wij stellen voor deze kosten ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Actualisatie Integraal Accommodatieplan (AIAP). Deze reserve heeft als doel de kosten te dekken voor het optimaliseren van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Ridderkerk.

In de kadernota 2025 is opgenomen dat investeringskredieten voor toekomstige investeringen in de meerjarenbegroting vanaf 2025 zullen worden geïndexeerd. Dit geldt dus ook voor de investeringen in dit voorstel.

De financiële gevolgen en een fasering van de uitgaven behorende bij dit voorstel zijn samengevat in de bijlage.

Juridische zaken

Er wordt een vaststellingsovereenkomst opgesteld met PCPO, SKR en de gemeente. Na oplevering van het gebouw wordt een huurovereenkomst afgesloten met SKR.

Duurzaamheid en Ecologie

Bij nieuwbouw moeten de gebouwen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Voor zover het budget het toelaat worden nog extra duurzaamheidsmaatregelen genomen. Gelet op de leeftijd van het bestaande gebouw is opwaardering naar een Energie Neutraal Gebouw (ENG) waarschijnlijk niet mogelijk.

Inclusiviteitstoets

We houden rekening met de gebruikers en zorgen dat de huisvesting zo goed mogelijk bereikbaar is voor alle doelgroepen.

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

Communicatie/participatie na besluitvorming

De school en kinderopvang communiceren zelf met de medewerkers, leerlingen en ouders. Vanuit de stuurgroep communiceren we naar inwoners.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. M. Kitselar

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

-
1. Overzicht financiële gevolgen RV de Regenboog.pdf
 2. Impressie ontwerpend onderzoek IKC De Regenboog.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Krediet renovatie/nieuwbouw IKC De Regenboog	Gemeenteraad: 23 januari 2025	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 9 januari 2025	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 3 december 2024,

BESLUIT:

1. Voor de gecombineerde renovatie en nieuwbouw van IKC De Regenboog een investeringskrediet van € 8.300.000,- beschikbaar te stellen, gebaseerd op prijspeil bouwkostenkompas 1 oktober 2024.
 2. Voor de vervangende huisvesting tijdens de bouw € 200.000,- beschikbaar te stellen en hiervoor de bestemmingsreserve AIAP aan te wenden.
 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 1^e tussenrapportage 2025.
-