Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Tom de Kleer**		**Opgesteld door:** **Jan Willem van der Linde**, **ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed**
Besluitvormende vergadering: 15 december 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 372	**Raadsnummer** 2022-125
Titel / onderwerp: Budget tijdelijke huisvesting IKC De Poel		

Samenvatting:
Om de realisatie van IKC De Poel en een appartementencomplex op de huidige schoollocatie in Langeraar mogelijk te maken, moet de school en kinderopvang gehuisvest worden op een tijdelijke locatie. Dit is voor de periode van sloop van het huidige schoolgebouw en bouw van IKC De Poel en het appartementengebouw. Deze tijdelijke locatie is aan de Sportlaan naast het Altiorplein.
Er is een aanbesteding georganiseerd en op basis hiervan is de keuze gemaakt voor een leverancier van deze tijdelijke huisvesting. De aanvraag voor het krediet is gebaseerd op de kosten van deze huisvesting plus bijkomende kosten. Door verklaarbare marktontwikkelingen zijn de kosten voor tijdelijke huisvesting fors opgelopen. Dit is een grote financiële tegenvaller. Naast een voorgesteld besluit heeft het college er daarom voor gekozen om ook een alternatief scenario te schetsen, met een (mogelijk) alternatief besluit (zie ‘varianten voor en tegen’). Zie bijgevoegde geheime bijlage voor een specificatie van het gevraagde krediet.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.458.000 voor de tijdelijke huisvesting van IKC De Poel aan de Sportlaan te Langeraar;
2. Dit budget te dekken ten laste van de Algemene Reserve
3. Begrotingswijziging 2022-016 vast te stellen

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Met het vaststellen van het stedenbouwkundig kader IKC Langeraar en Papenveer (2022018 Raadsbesluit stedenbouwkundig kader IKC Langeraar en Papenveer)- heeft uw raad ingestemd met het organiseren van volledige tijdelijke huisvesting voor basisschool Aeresteijn en opvang van 0-4-jarigen van SKL op het terrein naast R.K.S.V. Altior. Door het toevoegen van 15 betaalbare middenhuur appartementen aan het perceel van het IKC, en de noodzaak deze appartementen tegelijkertijd met het IKC te realiseren, was het niet mogelijk huisvesting tijdens de bouwperiode voor onderwijs en kinderopvang op het bestaande gebouw of perceel te realiseren. Daarnaast waren er overwegingen op het gebied van veiligheid en een gezond leerklimaat voor de kinderen, stedenbouwkundige inpassing en ontsluiting van het bouwverkeer.

Er is een meervoudig onderhandse aanbesteding georganiseerd om een marktpartij te selecteren die de tijdelijke huisvesting kan verzorgen. Dit proces is zeer tijdig gestart. Dit vanuit het idee dat de vraag naar tijdelijke units zeer hoog is en de markt overspannen. De vraag was of er überhaupt een marktpartij gevonden kon worden. Uiteindelijk is vanuit de markt aangegeven dat juist de ruime termijn nog mogelijkheden biedt voor hen om te anticiperen en een aanbod te kunnen doen. Het is dan ook gelukt een marktpartij te selecteren, die ook een kwalitatief goed aanbod heeft gedaan

Beoogd (maatschappelijk) effect
Realisatie kwalitatief goede tijdelijke huisvesting school en kinderopvang in Langeraar vooruitlopend op de overgang naar nieuwe definitieve huisvesting.

Kader / eerdere besluiten/voorgeschiedenis
1. Raadsbesluit Actualisatie Strategisch Plan Onderwijs en Huisvesting gemeente Nieuwkoop 2020, G20.0667, 9 juli 2020.
2. Raadsbesluit locatiekeuze IKC Langeraar en Papenveer, G21.0223, 18 maart 2021.
3. Raadsbesluit stedenbouwkundig kader IKC Langeraar en Papenveer, 2022-018, 24 februari 2022.

Participatie / betrokken partijen / personen
De aanbesteding voor de leverancier van de tijdelijke huisvesting is gedaan door de gemeente Nieuwkoop samen met de gebruikers van dit gebouw. Dit zijn basisschool Aeresteijn en Stichting Kinderopvang Liemeer.
Met de direct omwonenden aan de Sportlaan is eerder al afstemming geweest over het feit dat er tijdelijke huisvesting op deze locatie gaat plaatsvinden.
De gemeente Nieuwkoop is al in overleg met overige gebruikers in het gebied rond het Altiorplein en blijft dit doen om ervoor te zorgen dat de realisatie soepel verloopt en in overeenstemming is met de wensen van de omgeving. Een belangrijke factor hierin is de kermis Langeraar. Ook met deze partij is overleg opgezet om ervoor te zorgen dat zowel de kermis als de tijdelijke huisvesting goed kunnen functioneren.

Duurzaamheidsaspecten
Het gebouw dat tijdelijk wordt neergezet is een all-electric gebouw. Dit betekent dat er geen fossiele brandstoffen worden benut om het gebouw van warmte (en koude) te voorzien.
Dit gebouw wordt aan het einde van de huurperiode weer elders ingezet door de leverancier om als tijdelijke huisvesting te dienen.

Gezondheid
De locatie van de tijdelijke huisvesting aan de Sportlaan is ruim van opzet en direct grenzend aan het complex van Altior. Dit biedt ruime mogelijkheden voor buiten spelen en bewegingsonderwijs buiten op locatie. De kwaliteit van ventilatie en geluids- en temperatuurbeheersing van de units is hoog, zodat de tijdelijke huisvesting een prettige plek is voor kinderen om te spelen en te leren.

Varianten met argumenten voor en tegen

Alternatieve locatie
Ten tijde van de locatiekeuze onderwijshuisvesting Langeraar was niet voorzien dat de kosten van tijdelijke huisvesting zo hoog zouden worden. Achteraf kan gesteld worden dat dit toen wellicht niet het gewicht heeft gehad in de besluitvorming die het had kunnen hebben, tegelijkertijd is er sprake van voortschrijdend inzicht. Dit neemt niet weg dat andere argumenten om voor realisatie van de nieuwbouw in het centrum van Langeraar nog steeds gelden en op veel draagvlak kunnen rekenen binnen Langeraar.

Het planvormingsproces voor IKC De Poel is inmiddels ver gevorderd. Er is een architect geselecteerd en ook de aanbesteding voor de selectie van een bouwer is gestart. Aan het einde van dit jaar wordt het schetsontwerp van IKC De Poel afgerond.

Indien de Gemeenteraad er toe besluit om niet in te stemmen met het krediet voor tijdelijke huisvesting van IKC De Poel, betekent dit automatisch dat de locatie voor IKC De Poel wordt heroverwogen. Gevolg is dat IKC De Poel daardoor - naar alle waarschijnlijkheid - alsnog op de alternatieve locatie naast R.K.S.V Altior zal worden gerealiseerd. Alhoewel dit ingaat tegen besluitvorming van de Gemeenteraad uit het verleden, is dit mogelijk. Alle kosten voor tijdelijke huisvesting hoeven dan niet te worden gemaakt. Nadeel is dat dit zal leiden tot grote vertraging in het proces (met de nodige (operationele) gevolgen voor IKC De Poel), dit haaks staat op de overwegingen die hebben geleid tot de voorkeur voor de huidige locatie en daaromtrent gegroeide verwachtingen, en dat er sprake zal zijn van onnodig gemaakte kosten en tijdsinvesteringen door zowel gemeente als andere betrokkenen. Het proces van opstellen stedenbouwkundig kader, Programma van Eisen, selectie architect en selectie bouwer zal opnieuw moeten. Ook voor het bestemmingsplan moet een nieuw proces met onderzoeken worden opgestart. Dit betekent een vertraging van ruim 1,5 jaar plus extra plankosten, van naar (ruwe) schatting 300.000 euro.

Het samenspel van deze argumenten maakt dat het college uw Raad voorstelt in te stemmen met het krediet voor tijdelijke huisvesting, maar tegelijkertijd een alternatief scenario schetst die de Raad mee kan nemen in haar afweging. Een (mogelijk) alternatief besluit zou dan zijn:

1. Geen budget beschikbaar te stellen voor tijdelijke huisvesting van het IKC Langeraar, de locatie voor het nieuwe IKC te verplaatsen naar de locatie aan de Sportlaan naast R.K.S.V. Altior en het college de opdracht te geven planvorming hiervoor op te starten.

Locatie tijdelijke huisvesting

De locatie voor de tijdelijke huisvesting is zeer geschikt. Goed bereikbaar met voldoende parkeermogelijkheden voor zowel auto als fiets. De tijdelijke huisvesting kan worden gerealiseerd met relatief beperkte aanpassingen. In de geheime bijlage zijn posten opgenomen om het terrein in te richten en de nutsvoorzieningen te realiseren.

Voorgesteld besluit

1. Een budget beschikbaar te stellen van € 1.458.000 voor de tijdelijke huisvesting van IKC De Poel aan de Sportlaan te Langeraar;
2. Dit budget te dekken ten laste van de Algemene Reserve
3. Begrotingswijziging 2022-16 vast te stellen

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

De tijdelijke units worden gehuurd voor een periode van 18 maanden. Er wordt vanuit gegaan dat de bouw van IKC De Poel in januari 2024 kan starten. De bouwperiode is 1 jaar. In de kredietaanvraag is uitgegaan van een huurbudget voor 24 maanden. Hiermee wordt het risico ondervangen dat de bouw door onvoorziene omstandigheden uitloopt. De school en kinderopvang nemen de tijdelijke huisvesting na de zomervakantie van 2023 in gebruik. De 2^{e} helft van 2023 wordt benut om het huidige schoolgebouw te slopen en het perceel bouwrijp op te leveren zodat er in januari 2024 kan worden gestart met de bouw. Er wordt voor 18 maanden huur betaald als blijkt dat er ook 18 maanden huur noodzakelijk is. Hierna kan het per maand worden verlengd.

Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het nieuwe IKC De Poel en de appartementen is bepalend voor de planning van de nieuwbouw. Duidelijkheid hierover komt op het moment dat de zienswijze periode is afgerond. Dit moet inzicht geven of er eventueel beroep wordt ingesteld nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgelegd. Dit is voorzien in het eerste kwartaal van 2023. Met de leverancier worden afspraken gemaakt om de huur van de tijdelijke units uit te stellen of eventueel zelfs niet te huren als mocht blijken dat het bestemmingsplanproces grote vertraging oploopt als gevolg van een beroepsprocedure. Hiermee kan worden voorkomen dat er units worden gehuurd voor een onnodig lange periode.

Financiële en Juridische gevolgen

Om de tijdelijke huisvesting en extra kosten die gemoeid zijn met de tijdelijke huisvesting te kunnen dekken wordt een extra budget gevraagd.
In het raadsvoorstel over de locatiekeuze en later het stedenbouwkundig kader zijn al bedragen genoemd inzake de tijdelijke huisvesting. In het strategisch plan onderwijs en huisvesting uit 2015 is een onttrekking gedaan ten laste van de reserve Onderwijshuisvesting van € 167.000 ten behoeve van eventuele tijdelijke huisvesting. Er werd toen nog vanuit gegaan dat het huidige schoolgebouw gedeeltelijk kon blijven staan en dat er beperkte tijdelijke huisvesting nodig zou zijn. Er is toen wellicht te optimistisch gekeken naar de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting op locatie, maar er is ook niet aangegeven dat het zeker voor de genoemde € 167.000 kon. Het instemmen met de huidige locatiekeuze bracht al een risico met zich mee op hogere kosten voor tijdelijke huisvesting.

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig kader (met als onderdeel een appartementengebouw) is duidelijk geworden dat het huidige schoolgebouw tijdens de bouw niet kan blijven staan en ook tijdelijke huisvesting niet mogelijk is op deze locatie. In dit voorstel is benoemd wat de kosten van de tijdelijke huisvesting zouden kunnen zijn wanneer dit gerealiseerd wordt op de locatie aan de Sportlaan. De opbrengsten van de verkoop van de grond onder het te realiseren appartementengebouw kon bijdragen aan de dekking van de extra lasten voor tijdelijke huisvesting. Inmiddels is duidelijk dat de kosten voor de tijdelijke huisvesting hoger liggen dan eerder begroot en genoemd in het raadsvoorstel inzake het stedenbouwkundig kader. De oorzaak hiervan is:

1. De eerdere raming van de civieltechnische kosten (bouw- en woonrijp maken) en plankosten is bijgesteld. Ook bij civieltechnische werken zijn hoge prijsstijgingen aan de orde.
2. De eerdere raming was gebaseerd op een concrete aanbesteding (van vergelijkbaar kwaliteitsniveau) van december 2021. Sindsdien is de markt drastisch gewijzigd. Mede door de oorlog in Oekraïne en de grote vraag naar huisvesting voor asielzoekers. Ook de materiaalkosten liggen veel hoger. Dit zie je terug in de prijzen. Dat samen maakt dat de prijzen sterk zijn gestegen.
3. Het deel kinderopvang binnen de tijdelijke huisvesting wordt verhuurd. Helaas liggen marktconforme huurprijzen lager dan de kosten die moeten worden betaald voor de tijdelijke huisvesting. In het raadsvoorstel vaststellen stedenbouwkundig kader werd nog uitgegaan van een kostendekkende huur voor de kinderopvang.

Het verschil voor de punten 1 en 3 ten opzichte van de eerdere berekening die gemaakt is bij het raadsvoorstel stedenbouwkundig kader is circa € 200.000. De rest is toe te schrijven aan marktontwikkelingen.

Uiteindelijk ligt er wel een aanbieding van een marktpartij met zeer veel ervaring, die goede kwaliteit levert en garandeert dat ze de units op tijd kunnen leveren. Dit wekt veel vertrouwen. Indien het lukt om de huurtermijn te beperken tot 18 maanden, zal een deel van het extra budget niet nodig zijn.

Het budget dat verstrekt wordt, vormt de financiële onderlegger om opdracht te kunnen geven aan de leverancier om het tijdelijke gebouw te plaatsen. Daarnaast kunnen de civieltechnische werkzaamheden worden uitgevoerd en de overige kosten die nodig zijn om de tijdelijke huisvesting goed te kunnen laten functioneren. De gemeente kan na het verstrekken van het budget een overeenkomst aangaan met de leverancier tijdelijke huisvesting. Het gebouw kan in juni 2023 geplaatst worden. In juli kunnen de gebruikers verhuizen. Hierna moet de buitenruimte worden aangelegd. Het gebouw kan na de zomervakantie 2023 in gebruik worden genomen.

Met deze uitgaaf en het aanwenden van de algemene reserve verslechtert het weerstandsvermogen en de solvabiliteit van de gemeente. Vooralsnog blijven beide ratio's ruim boven de norm, maar naderen deze wel.

	eindstand			
	2023	**2024**	**2025**	**2026**
Stand programmabegroting	14.828	14.526	13.601	14.778
Meerkosten IKC De Poel	1.458			
Nieuwe stand	13.370	13.068	12.143	13.320

De aanvraag voor budget leidt tot de volgende begrotingswijziging:

Nr. 2022-16

	Programma X € 1.000	Structurele doorwerking 2022 Lasten	2022 Baten	2023 Lasten	2023 Baten
1	Ruimtelijke ontwikkeling	0	0	0	0
2	Ruimtelijk beheer	0	0	0	0
3	Sociaal domein	0	0	0	0
4	Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0
5	Bedrijfsvoering	0	0	0	0
6	Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0
	Saldo	**0**	**0**	**0**	**0**
	Mutaties reserves				
1	Ruimtelijke ontwikkeling	0	1.458	0	0
2	Ruimtelijk beheer	0	0	0	0
3	Sociaal domein	1.458	0	0	0
4	Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0
5	Bedrijfsvoering	0	0	0	0
6	Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0
	Saldo	**1.458**	**1.458**	**0**	**0**
	Totaal	**1.458**	**1.458**	**0**	**0**
	Per saldo *)	**0**		**0**	

*) Let op: Een 'min'teken betekent een voordeel

Overige kosten
De locatie van de tijdelijke huisvesting betekent dat de gymzaal in Langeraar niet meer beschikbaar is.
Binnensport moet dus elders binnen de gemeente plaatsvinden. De kinderen van Aeresteijn gaan met bussen naar sporthal De Vaart in Ter Aar voor het bewegingsonderwijs. Daarnaast zal zoveel mogelijk buiten worden gesport op de velden van R.K.S.V. Altior. Deze velden moeten worden gehuurd van Stichting Buitensportvoorzieningen Nieuwkoop. In de geheime bijlage is een bedrag opgenomen om deze kosten uit te kunnen betalen (deze kosten waren ook al opgenomen in de kostenopstelling voor de tijdelijke huisvesting zoals opgenomen in het raadsvoorstel inzake de tijdelijke huisvesting).

Bijlagen

1. Geheime vertrouwelijke bijlage met een uitsplitsing van het gevraagde krediet.
2. Plattegrond Voorlopig Ontwerp tijdelijke onderwijshuisvesting Langeraar

Advies meningsvormende raad I 1 december 2022
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van SBN ondersteund door SGP-CU. SBN wil nog graag in fractie afstemmen.