Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2022033190722

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 13 juli 2023
Agendanummer	:
Onderwerp	: Beschikbaar stellen krediet voor de nieuwbouw van het Kind Centrum in Raamsdonksveer

Voorstel

1. Een krediet à € 10.168.000 beschikbaar te stellen voor het Kind Centrum Raamsdonksveer, bestaande uit de vervangende nieuwbouw voor twee gefuseerde basisscholen en de nieuwbouw voor een kinderdagverblijf.
2. Hiervoor het benodigd bedrag voor de realisatie van de fusieschool ter beschikking te stellen à € 8.177.000, met aftrek van het reeds door de gemeenteraad verleende voorbereidingskrediet à € 221.000.
3. Voor de inpandige bouw van het kinderdagverblijf een krediet van € 2.212.000 ter beschikking te stellen, onder de voorwaarde dat de kapitaallasten volledig worden gedekt door huuropbrengsten.
4. Het reeds in het investeringsplan opgenomen krediet voor de school te verhogen van € 7.414.000 naar € 8.177.000 en te voteren.
5. De extra kapitaallasten behorend bij de verhoging van het krediet à € 763.000, voorlopig berekend op € 34.000, te verwerken in de meerjarenramingen vanaf 2025 waarbij rekening wordt gehouden met de afgesproken financieringssystematiek zoals opgenomen in het IHP.
6. Aan Stichting Uniek toestemming te verlenen om de voor het kinderdagverblijf te realiseren ruimte te verhuren aan het kinderdagverblijf onder de voorwaarde dat er een kostendekkende huur in rekening wordt gebracht die dient ter dekking van de kapitaallasten.
7. In afwijking van gemeentelijk beleid een annuïtaire projectlening à € 2.212.000 (looptijd 40 jaar, vaste rente 3,2%) af te sluiten voor de bekostiging van het kinderdagverblijf.

Samenvatting
In 2018 besloot het college om een gezamenlijk Kind Centrum te ontwikkelen naast het Koningspark aan de Parklaan in Raamsdonksveer. De basisscholen De Wilsdonck en De Vonder gaan samen in één gebouw. Hier komt ook een kinderdagverblijf. Samen vormt het één Kind Centrum. De gemeenteraad wordt nu gevraagd om het krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Kind Centrum.

Inleiding
In 2017 is Stichting Uniek gestart met een initiatief voor vervangende nieuwbouw voor basisschool De Wilsdonck in Raamsdonksveer op de huidige locatie. Doordat de kosten van tijdelijke huisvesting tegenvielen is gekeken naar een andere locatie voor realisatie van de nieuwbouw. Daarbij is destijds eveneens in aanmerking genomen dat met de sloop en nieuwbouw op de huidige locatie een pand met economische waarde als ook erfgoedwaarde zou verdwijnen. Om voornoemde redenen is gekeken naar een alternatieve locatie. Op de alternatieve locatie, Parkzicht, stond een sporthal die slooprijp was. Deze locatie was derhalve bij uitstek geschikt voor nieuwbouw van de Wilsdonck inclusief een gymzaal. In 2018 bleek uit het onderzoek naar de vervanging / renovatie van alle scholen binnen de gemeente Geertruidenberg, dat De Vonder als eerste aan vervanging toe zou zijn. In 2018 is daarom besloten om basisschool De Vonder aan te laten sluiten in dit project. In 2021 is het besluit genomen om basisscholen De Wilsdonck en De Vonder te fuseren. Door het toevoegen van een kinderdagverblijf aan het schoolgebouw is het plan om ter plaatse een Kind Centrum te realiseren tot stand gekomen. Dit is in lijn met landelijk en gemeentelijk beleid. In 2019 is besloten om ook een nieuwe sporthal in het plan op te nemen. Het ontwerpen en bouwen van de sporthal is inmiddels aanbesteed en gegund. Naar verwachting zal de sporthal in het laatste kwartaal van 2024 in gebruik worden genomen.

Het definitieve ontwerp (DO) van de school is inmiddels ook gereed en geheel conform afspraak is dat door onze externe deskundige getoetst op sober- en doelmatigheid. Nu gebleken is dat het DO sober en doelmatig is op grond van de wet, heeft Stichting Uniek een verzoek tot het beschikbaar stellen van krediet aan het college gericht. Het college zet dit verzoek door aan de gemeenteraad, die bevoegd is om het krediet daadwerkelijk ter beschikking te stellen.

Na vaststelling door de raad zullen de ruimtelijke procedures in gang worden gezet en de aanbesteding worden opgestart. Naar verwachting kan de school in het eerste kwartaal van 2025 in gebruik worden genomen.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect
Het doel van dit voorstel is om te komen tot de realisatie van een nieuw Kind Centrum op locatie Parkzicht. Het project draagt bij aan het veilig, gezond en gelukkig opgroeien van het kind. Het draagt tevens bij aan de ambitie om onderwijs zoveel mogelijk in een doorgaande leerlijn te laten plaatsvinden. Daarnaast draagt het bij aan de maatschappelijke cohesie en de leefbaarheid binnen het gebied. Hiermee wordt gewerkt aan de doelstellingen zoals benoemd in de opgaves Mens en Zorg en Leefbaarheid. In ruimtelijke zin krijgt het plot de opwaardering die het verdient.

Argumenten
1.1 De huidige schoolgebouwen van De Wilsdonck en De Vonder zijn in zodanig slechte staat dat vervangende nieuwbouw aan de orde is.
De gemeente Geertruidenberg en de schoolbesturen investeren in goed onderwijs en daar horen goede gebouwen bij. Gebouwen die modern onderwijs optimaal faciliteren en die aan alle wettelijke eisen voldoen. Door de nieuwe huisvesting krijgt het onderwijs in Raamsdonksveer een positieve impuls. Het Kind Centrum wordt Bijna Energie Neutraal Gebouwd (hierna: BENG). Dit draagt bij aan de duurzaamheidsambitie; de school is voorbereid op toekomstige ontwikkelingen. Ook het binnenklimaat is up-to-date en voldoet aan alle ventilatienormen voor een goede luchtkwaliteit in het schoolgebouw.

1.2 De gefuseerde scholen De Wilsdonck en De Vonder krijgen samen een plaats in één gebouw.
De twee scholen geven de fusie verder effectief vorm door samen te gaan in één gebouw. Het combineren van de kwaliteiten van beide scholen biedt synergie. In een grotere school kan meer ruimte ontstaan voor maatwerk en kindgericht onderwijs, waarbij kinderen zowel in de vertrouwde groep als individueel en groeps-overstijgend les krijgen. Bijkomend voordeel is om meer passend onderwijs aan te bieden aan leerlingen die vanwege hun specifieke ontwikkelingsperspectief nu nog naar een aparte voorziening worden verwezen. Daarnaast is er veel ruimte om expertise te delen en de sterke kanten van beide scholen samen te brengen.

1.3 De locatie biedt kansen voor een geheel nieuw profiel binnen het onderwijslandschap van Geertruidenberg.
Door de ligging aan het park en nabij de sportvelden wordt de mogelijkheid geboden om onderwijs, sport en natuur op elkaar aan te laten sluiten. Dit past binnen de landelijke en gemeentelijke doelstellingen in het kader van gezondheid, preventie en duurzaamheidsbewustzijn onder jongeren.

1.4 De fusie van de twee basisscholen zorgt voor efficiency.
Bij nieuwbouw betekent toekomstbestendigheid dat zoveel mogelijk flexibel wordt gebouwd; met aandacht voor gedeeld ruimtegebruik en verandering van gebruikers. Elke school heeft recht op een vaste voet van 200 m2 voor voorzieningen die minder of niet afhankelijk zijn van het leerlingenaantal (directieruimte, administratie, teamkamer, spreekkamers, staf- en dienstruimten, entree en bergingen). Bij het samengaan van de twee scholen in één gebouw hoeft deze vaste voet slechts éénmaal te worden gerealiseerd. Een fluctuatie in het aantal leerlingen bij de school en bij het kinderdagverblijf maakt dat het ruimtegebruik steeds optimaal en flexibel kan worden ingezet.

Daarnaast ziet gemeentelijk beleid toe op de realisatie van een gymzaal nabij iedere school. Omdat de Wilsdonck geen eigen gymvoorziening heeft, zou bij nieuwbouw op de huidige locatie een gymzaal moeten worden toegevoegd. Datzelfde geldt voor De Vonder, waar de huidige gymzaal reeds is weg bestemd. Door de scholen samen te voegen op de locatie Parkzicht kon de dekking voor de twee gymzalen worden ingezet voor de realisatie van de sporthal. Een hal waar niet alleen de school, maar ook de gehele gemeenschap gebruik van kan maken.

Door het samenvoegen van twee scholen op de locatie Parkzicht ontstaat vrijval van twee gebouwen die aan de gemeente toekomen. Deze objecten kunnen te gelde worden gemaakt. De opbrengst zou kunnen worden gestort in de voorziening IHP (Integraal huisvestingsplan) ter dekking van de kapitaallasten. Bovendien kunnen de vrijgekomen schoolgebouwen bij gebleken geschiktheid worden ingezet als tijdelijke huisvesting in het kader van de renovatie / nieuwbouw scholeneiland Hooipolder. Dure tijdelijke huisvesting zou daarmee kunnen worden uitgespaard.

1.5 Het toevoegen van een kinderdagverblijf biedt de voordelen van een Kind Centrum.
De gezamenlijke kwaliteit van het onderwijs wordt versterkt door een doorlopende ontwikkel- en leerlijn en een voorziening van vroeg- en voorschoolse educatie. Daarnaast wordt dagopvang, peuteropvang, buitenschoolse opvang en vakantieopvang gerealiseerd in het kinderdagverblijf. Een aantal ruimten in het gebouw wordt zowel door de school als door het kinderdagverblijf benut. Een flexibele en gedeelde inzet van ruimtegebruik zorgt voor extra mogelijkheden en een optimale inzet van het netto vloer oppervlak. Dit leidt tot een efficiënt gebouw waarin de vraag naar en het aanbod van ruimte met elkaar in balans zijn.

1.6 Het Kind Centrum is onderdeel van een groter geheel en versterkt de maatschappelijke cohesie en de leefbaarheid in de wijk.
De toevoeging van een kinderopvangpartner aan het schoolgebouw voldoet aan het beleidsinhoudelijke doel van het sociaal domein van de gemeente Geertruidenberg (integraal jeugdbeleid, maatschappelijke ondersteuning en leefbaarheid). De gehele ontwikkeling aan de Parklaan biedt een meerwaarde voor de leerlingen, verenigingen, bezoekers van het park en omwonenden. Te denken valt aan educatie in het Koningspark, het inzamelen van zwerfafval door de leerlingen van de school, het gebruik van sanitaire voorzieningen van het Kind Centrum bij activiteiten in het Koningspark en het gebruik van de sporthal door verenigingen. Daarnaast kent het gebied met deze ontwikkeling een ruimtelijke opwaardering.

1.7 Uitgangspunt van wet- en regelgeving is het realiseren van een sober en doelmatig gebouw.
De normering voor de bouwkosten, zoals die in de bijlage van de Verordening Onderwijshuisvesting gemeente Geertruidenberg 2019 zijn vastgelegd, voldoen niet meer aan het huidige prijsniveau. Omdat vanaf de vaststelling van de verordening de prijzen in rap tempo stegen en iedere herziening van de verordening op het moment van vaststelling achterhaald zou kunnen zijn, is destijds door de raad besloten om de vergoeding op het prijspeil van de datum van het definitief ontwerp vast te stellen. Met dien verstande dat het gebouw sober en doelmatig zou worden ontworpen en het college de sober- en doelmatigheid zou laten toetsen door een externe deskundige. Deze toets heeft in opdracht van de gemeente plaatsgevonden door het bureau DMV.

1.8 Het gebouw is sober en doelmatig van opzet.
De toetsing op soberheid en doelmatigheid van het schoolgedeelte heeft plaatsgevonden door een door de gemeente aangesteld architectenbureau.
De samenvattende conclusie van het rapport luidt dat het ontwerp in grote lijnen sober en doelmatig was. Echter, over een aantal zaken hebben de gemeente, de externe architect en Stichting Uniek overleg gevoerd. Dit heeft ertoe geleid dat er een addendum (bijlage nr. 2) is gepubliceerd op het definitief ontwerp. De in eerste instantie geraamde kosten konden aanmerkelijk naar beneden worden bijgesteld.

7.1 De gemeente heeft een afsprakenbrief ter ondertekening aangeboden aan Stichting Uniek en een kinderdagverblijf voor kostendekkende huur.
De gemeenteraad heeft op 21 december 2017 besloten dat:
'*Daarnaast is het voornemen om, bij commerciële partijen daar waar zich een natuurlijk moment voordoet, een kostprijs dekkende huur te hanteren…'.*
Door de stijgende bouwkosten en rente ontstond de vraag of een kostendekkende huur van het kinderdagverblijf haalbaar was voor een commerciële partij. Na diverse overleggen tussen de gemeente, Stichting Uniek en een kinderdagverblijf is gebleken dat de huur alleen opgebracht kan worden wanneer de gemeente afwijkt van het beleid om een lineaire lening af te sluiten en lineair af te lossen. Bij een lineaire lening zijn de rentekosten het hoogst in het begin van de lening en de lasten lopen daarna langzaam af. En juist bij de start van het kinderdagverblijf op deze nieuwe locatie zijn die hoge kosten niet te verwezenlijken. Daarom wordt voorgesteld om een annuïtaire lening af te sluiten voor het deel van het kinderdagverblijf à € 2.212.000. Bij een annuïtaire lening blijven aflossing en rente (3,2%) 40 jaar lang gelijk. Op basis van de annuïtaire variant en het aanhouden van voornoemde bouwkosten en rentepercentage, heeft het kinderdagverblijf akkoord gegeven op de huursom. De afspraken worden vastgelegd in een afsprakenbrief. Deze wordt medio juni 2023 ondertekend. Hiermee is het risico van leegstand van het kinderdagverblijf voorlopig afgedekt.
Alvorens het totale krediet aan het Kind Centrum te verstrekken en de afsprakenbrief te ondertekenen, zal de kredietwaardigheid van de commerciële kinderopvangpartner (intern) worden geverifieerd.

Kanttekeningen
1.1 Het risico bestaat dat de rente van de projectlening stijgt.
Er zullen op termijn (project-)leningen afgesloten worden ter hoogte van ca. € 10.000.000, om de nieuwbouw te realiseren. Op 15 april 2023 is de projectrente 3,2 %. De Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) verwacht een verdere rentestijging. De lening wordt afgesloten op het moment dat het raadsbesluit is genomen en met uitgestelde opname verstrekt omstreeks 1 april 2025. Dit rentepercentage wisselt per dag en heeft uiteindelijk effect op de financiering.

1.2 Het risico bestaat dat de bouwkosten stijgen.
Hier zijn meerdere risico's voorzien. Ten eerste het risico dat er geen geschikte aannemers gevonden worden die voor het geraamde krediet de nieuwbouw willen realiseren. De nieuwbouw wordt in drie percelen aanbesteed. Hiervoor is gekozen omdat dit bij een project van deze omvang vaak een betere kwaliteit en een lagere prijs oplevert. Op het moment dat op één of meerdere percelen geen inschrijving heeft plaatsgevonden, wordt de gemeenteraad hiervan op de hoogte gesteld en zal het college samen met Stichting Uniek een nieuw voorstel aan de raad doen. Stichting Uniek schrijft in haar kredietaanvraag van 31 mei 2023 het volgende:

"Bij een positieve besluitvorming zal het proces voor aanbesteding opgestart worden. Naar verwachting zal eind oktober het definitieve investeringsbedrag bekend worden. Mocht als gevolg van de stijging van materialen en lonen de uitkomst hoger uitvallen dan het thans aangevraagde krediet dan zullen wij u hierover informeren."

Een ander risico is dat de bouwkosten tijdens de realisatiefase stijgen en de aannemer aangeeft niet voldoende te hebben aan het beschikbaar gestelde krediet. Daarom zal Stichting Uniek gevraagd worden hier al rekening mee te houden bij het sluiten van de overeenkomst met de aannemer. Voor het krediet wordt niet uitgegaan van de normvergoeding maar van de kostencalculatie (directieraming) van het Definitieve Ontwerp, dit geeft een nauwkeurig inzicht in de te verwachten kosten (inclusief een post onvoorzien). Van de bouwheer mag verwacht worden, excessen daargelaten, dat het gebouw gerealiseerd wordt binnen het beschikbaar te stellen bedrag.

1.3 De school wordt gebouwd volgens een betrekkelijk nieuw onderwijsconcept.
Tijdens de voorlopig ontwerpfase en ook in het definitieve ontwerp is gebleken dat Stichting Uniek het ontwerp van het gebouw volgens een betrekkelijk nieuw onderwijsconcept laat opstellen waarbij leerlingen op niveau in groepjes werken. In dit concept wordt niet uitgegaan van de klassieke klaslokalen maar zijn er kleine, open groepsruimtes en ruime leerpleinen. Dit is nieuw voor de gemeente Geertruidenberg. Landelijk zijn er meer scholen op deze wijze gebouwd. Wanneer in de praktijk op termijn blijkt dat dit concept minder passend is voor de leerlingen van Geertruidenberg, en er moeten interne aanpassingen gebeuren, dan is er geen risico voor de gemeente. Wanneer daar behoefte aan mocht bestaan in de toekomst, dan dient Stichting Uniek het gebouw op eigen kosten aan te passen. Stichting Uniek is echter overtuigd dat dit onderwijsconcept vele voordelen zal bieden in de praktijk.

3.1 Als het kinderdagverblijf de huurovereenkomst beëindigt, vormt dat een financieel risico voor de gemeente.
Het kinderdagverblijf betaalt een kostendekkende huur. De bouwkosten, rente en opstalverzekering worden hierin opgenomen. Wanneer het kinderdagverblijf de huurovereenkomst beëindigt betekent dat een financieel risico voor de gemeente. Leegstand is immers voor risico van de gemeente en kan niet bij Stichting Uniek worden weggelegd. Stichting Uniek mag haar rijksvergoeding niet inzetten voor huurkosten. De gemeente en Stichting Uniek sluiten een vaststellingsovereenkomst af waarin de afspraken over de verhuur worden vastgelegd. Stichting Uniek sluit op haar beurt een huurovereenkomst met het kinderdagverblijf. Het is gebruikelijk dat in een dergelijke overeenkomst wordt geregeld dat het risico van gemiste huurinkomsten bij de gemeente ligt, maar dat beide partijen zich in zullen spannen voor het zoeken naar een nieuwe huurder. Verder is het gebruikelijk om in zo'n vaststellingsovereenkomst te regelen dat er een huurovereenkomst voor minimaal 15 jaar wordt aangegaan. Het Kind Centrum is ontworpen op de combinatie school en kinderopvang. Voor de realisering van het plan is het voorzien in een bestendige huurder een vereiste. Stichting Uniek heeft een huurder gevonden. Het kinderdagverblijf en Stichting Uniek ondertekenen medio juni 2023 een afsprakenbrief waarin de voorwaarden voor de huur, de huurkosten en de huurtermijn van 15 jaar worden vastgelegd. Met dit alles wordt het risico op leegstand dan ook zoveel mogelijk verkleind.

4.1 *De bedragen in de huidige begroting zijn gebaseerd op het Integraal Huisvesting Plan 2019 (hierna: IHP). In de begroting 2023 is er rekening gehouden met de mondiale ontwikkelingen en de voorziening is niet toereikend.*
In het IHP dat in 2019 is vastgesteld, is een vervangende nieuwbouw opgenomen voor De Wilsdonck, De Vonder en aanverwante investeringen van normatief € 5.962.000. In de begroting 2023 is geanticipeerd op het bouwen volgens de BENG-voorschriften, de norm 'Frisse Scholen B' en de recente prijsstijgingen als gevolg van de mondiale ontwikkelingen. Hiervoor is aanvullend € 1.452.000 begroot. In het investeringsplan is er nu een bedrag van € 7.414.000 beschikbaar.

Hoewel er een aantal versoberingen zijn doorgevoerd in het ontwerp en er optimalisaties hebben plaatsgevonden is het niet mogelijk gebleken om binnen de huidige middelen van de gemeentebegroting te blijven. Vanwege de eerder geschetste synergievoordelen kan de onderhavige fusieschool binnen de huidige markt echter niet goedkoper worden gebouwd. De synergievoordelen rechtvaardigen dan ook de verhoging van het krediet.

Financiën
Kind Centrum:
Aangezien de kredietaanvraag, vanwege de overspannen markt, niet te toetsen is aan de Normatieve Investering (de norm van de VNG) heeft de gemeente besloten het Definitief Ontwerp en de bijbehorende Definitief Ontwerp Plus bouwkostenraming (directieraming) te laten toetsen door een extern bouwkostenkundige.

Stichting Uniek heeft tweemaal een krediet ontvangen (in totaal € 221.000) voor de voorbereidingswerkzaamheden van het Kind Centrum. Per brief van 31 mei 2023 (zie bijlage nr. 3) verzoekt Stichting Uniek op basis van de Definitief Ontwerp Plus investeringsraming om een krediet voor de realisatie van het Kind Centrum ter beschikking te stellen van € 10.168.000 inclusief btw. De totale investering (inclusief de voorbereidingskosten) bedraagt € 10.389.000 inclusief btw.

Voorbereidingskrediet Kind Centrum	€ 221.000
Vervolgkrediet	€ 10.168.000
Totaal krediet Kind Centrum	**€ 10.389.000**

Het Definitief Ontwerp voor het Kind Centrum bedraagt 2.969 m2 BVO (bruto vloer oppervlak). Van deze ruimte is 2.332 m2 voor de school en 637 m2 voor het kinderdagverblijf. Uit de investeringsraming van het Definitief Ontwerp blijkt welk deel van de kosten aan de bouw van de school en welk deel aan de bouw van het kinderdagverblijf kan worden toegeschreven:

Oppervlakte school	2.332 m2	€ 8.177.000
Oppervlakte kinderdagverblijf	637 m2	€ 2.212.000
Totale oppervlakte	**2.969 m2**	**€ 10.389.000**

Hierna vindt u de toelichting op de hierboven genoemde bedragen voor de school en het kinderdagverblijf. Eerst vindt u de toelichting op de kosten voor de school en vervolgens worden de kosten voor het kinderdagverblijf toegelicht.

De school
In de begroting 2023 van de gemeente Geertruidenberg is een bedrag gereserveerd à € 7.414.000. De kredietaanvraag voor de bouwkosten van de school is € 8.177.209. Dit betekent een overschrijding à € 763.000 ten opzichte van het budget. Hieronder vindt u de uitwerking:

Normbedrag VNG 2023 (prijspeil 01-01-2023)	€ 6.200.000
Bedrag opgenomen in begroting	€ 7.414.000
Geraamde aanneemsom	€ 8.177.000
Geraamde overschrijding t.o.v. het begrote budget	**€ 763.000**

Rekening houdend met een afschrijvingstermijn van 40 jaar, leidt de overschrijding van het budget à € 766.000, tot een onvoorziene last op jaarbasis à € 34.000 op de gemeentebegroting.

Aflossing over 40 jaar van € 762.709	€ 19.000
Rente 40 jaar rentepercentage rekenrente	€ 15.000
Jaarlijkse extra last als gevolg van budgetoverschrijding	**€ 34.000**

- De projectrente is per 15 april 2023 3,2%. Dit rentepercentage kan dus bij afsluiten afwijken en kan derhalve effect hebben op de uiteindelijke bedragen. Daarnaast werkt de gemeente met totaalfinanciering op basis van een rekenrente. Deze rekenrente ligt vanwege het gemiddelde karakter van de totale lening portefeuille naar verwachting lager dan 3,2%.

De totale jaarlijkse last (voorzien en onvoorzien) voor het schoolgedeelte van het Kind Centrum bedraagt:
1. wanneer rekening wordt gehouden met een overschrijding van het budget à € 763.000 komt dit neer op een extra last voor de gemeentebegroting € 34.000 waarbij tevens de dekking vanuit het IHP moet worden meegenomen.
2. in de gemeentebegroting is een bedrag voorzien à € 7.414.000. De uiteindelijke kapitaallast is afhankelijk van het rentepercentage en de uiteindelijke bouwsom wanneer die afwijkt van de raming. De btw die betaald wordt over kosten voor vervangende nieuwbouw voor onderwijs is niet fiscaal aftrekbaar.

Het kinderdagverblijf
Bij aanvang van het gehele project is afgesproken dat de gemeente zorg gaat dragen voor de totale financiering van het Kind Centrum maar dat de investering van het kinderdagverblijf door middel van een kostendekkende huur bekostigd moet worden.
De huur omvat de volgende componenten:

- Afschrijving van de bouwkosten (over 40 jaar)
- De door de gemeente te betalen projectrente (over een periode van 40 jaar)
- Opstalverzekering

Uitgaande van een kostprijs voor de realisatie van het kinderdagverblijf van € 2.212.000 en een annuïtaire aflossing over 40 jaar en daarop 3,2% rente, verhoogd met de opstalverzekering, leidt dit tot een jaarlijkse last van € 100.000. Dit wordt in rekening gebracht ter aflossing van de annuïtaire lening. Daarnaast zal Stichting Uniek bij het kinderdagverblijf een bedrag in rekening brengen voor de gemaakte exploitatiekosten.

Soort afschrijving	**Afschrijvingstermijn**	**Totale kosten**	**Overeengekomen inclusief opstalverzekering**
Annuïtaire aflossing	40 jaar, 3,2%	€ 98.799	€ 100.000

De btw die betaald wordt over kosten voor vervangende nieuwbouw voor het kinderdagverblijf is niet fiscaal aftrekbaar.

Communicatie
Kernboodschap
De gemeente Geertruidenberg vindt het belangrijk dat iedereen naar vermogen mee kan doen. De gemeente zet in op het veilig en gezond opgroeien van kinderen en jongeren. Daarom stellen we een krediet beschikbaar voor de realisatie van het nieuwe Kind Centrum op de locatie ‘Parkzicht’ aan de Parklaan nabij het Koningspark in Raamsdonksveer.

In 2018 besloot het college om een gezamenlijk Kind Centrum te ontwikkelen naast het Koningspark aan de Parklaan in Raamsdonksveer. De basisscholen De Wilsdonck en De Vonder gaan samen in één gebouw. Hier komt ook een kinderdagverblijf. Samen vormt het één Kind Centrum. Op dezelfde locatie bouwt de gemeente een sporthal. Deze sporthal gaat gebruikt worden als gymzaal voor de leerlingen van de school en door de sportverenigingen. Het wordt een volwaardige sportvoorziening met afmetingen die alle sporten mogelijk maakt.

Het geheel wordt een unieke plek waar sport, onderwijs en natuur samen komen.
Het college vraagt aan de gemeenteraad om het gereserveerde budget beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Kind Centrum. En in separate raadsvoorstellen ook voor de inrichting van de openbare ruimte en de aanpassing van de school-thuis-routes.

Inclusieve samenleving
De MR-en van beide scholen zijn vroegtijdig betrokken bij het traject, ze hebben kritisch meegedacht zowel op inhoud als proces en hadden namens alle ouders en personeelsleden formele betrokkenheid. Gedurende het hele traject is de MR geïnformeerd en om advies gevraagd bij de gezette stappen. Ouders konden deelnemen in ouderklankbordgroepen, waarbij het vooral ging over communicatie, transparant zijn en de verkeersveiligheid. In het visie traject zijn naast een aantal ouders ook leerlingen groep van 7 en 8 van beide scholen, gevraagd om mee te denken.

Uitvoering
Na de goedkeuring van het Definitief Ontwerp Plus Fasedocument en toestemming voor de verstrekking van het krediet door de gemeenteraad op 13 juli 2023 kan de DO-fase formeel worden afgesloten en zal gestart worden met de TO-fase (afronding voorzien in juli 2023), de aanbestedingsprocedure (afronding voorzien eind november 2023) en de aanvraag Omgevingsvergunning (afronding voorzien eind november 2023). De uiteindelijke ingebruikname wordt, met inachtneming van de reguliere doorlooptijden, voorzien in het voorjaar van 2025.

Bijlagen

1. Fasedocument Definitief Ontwerp PLUS d.d. 07-04-2023 met kenmerk 1367_10_f_DO_FDO_v4_DEF

2. Fasedocument Definitief Ontwerp PLUS d.d. 31-05-2023 met kenmerk 1367_10_j_ADD_DO_FDO_v1_DEF (addendum)

3. Kredietaanvraag door Stichting Uniek d.d. 31-05-2023 die aansluit op het addendum

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de interim secretaris,
R. Brekelmans

de burgemeester,
M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op het vastgestelde Integraal Huisvestings Plan 2019

Besluit:
De raad besluit:
1. Een krediet à € 10.168.000 beschikbaar te stellen voor het Kind Centrum Raamsdonksveer, bestaande uit de vervangende nieuwbouw voor twee gefuseerde basisscholen en de nieuwbouw voor een kinderdagverblijf.
2. Hiervoor het benodigd bedrag voor de realisatie van de fusieschool ter beschikking te stellen à € 8.177.000, met aftrek van het reeds door de gemeenteraad verleende voorbereidingskrediet à € 221.000.
3. Voor de inpandige bouw van het kinderdagverblijf een krediet van € 2.212.000 ter beschikking te stellen, onder de voorwaarde dat de kapitaallasten volledig worden gedekt door huuropbrengsten.
4. Het reeds in het investeringsplan opgenomen krediet voor de school te verhogen van € 7.414.000 naar € 8.177.000 en te voteren.
5. De extra kapitaallasten behorend bij de verhoging van het krediet à € 763.000, voorlopig berekend op € 34.000, te verwerken in de meerjarenramingen vanaf 2025 waarbij rekening wordt gehouden met de afgesproken financieringssystematiek zoals opgenomen in het IHP.
6. Aan Stichting Uniek toestemming te verlenen om de voor het kinderdagverblijf te realiseren ruimte te verhuren aan het kinderdagverblijf onder de voorwaarde dat er een kostendekkende huur in rekening wordt gebracht die dient ter dekking van de kapitaallasten.
7. In afwijking van gemeentelijk beleid een annuïtaire projectlening à € 2.212.000 (looptijd 40 jaar, vaste rente 3,2%) af te sluiten voor de bekostiging van het kinderdagverblijf.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 13 juli 2023,
Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,
K.M.C. Millenaar-Rammelaere

de voorzitter,
M. Witte