Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens
nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk
MO30/E25.002079

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 15 september 2025
Onderwerp Voortgang school, kinderopvang en bibliotheek Hof van Holland

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang en laatste stand van zaken ten aanzien van de bouw van de school Noorderstroom met kinderopvang in Hof van Holland. Ook de voortgang van de bibliotheekvestiging met ruimte voor De Lindenberg en jongerenontmoeting, gefaciliteerd door Bindkracht10 (hierna gezamenlijk “bibliotheek”), op dezelfde kavel komt in deze brief aan bod.

Op 8 juli 2025 heeft het college verzocht om het raadsvoorstel “extra budget school en kinderopvang Hof van Holland” in te trekken. De reden was dat de aanbesteding voor de bouw van de school niet volgens planning in procedure kon worden gebracht. We hebben de afgelopen tijd gebruikt om in beeld te krijgen wat de financiële en inhoudelijke effecten zijn van deze vertraging. Ook informeren wij u over het te voeren proces met betrekking tot het benodigd extra budget voor de school en kinderopvang en de bibliotheek.

Financiën

Investeringen

De (nieuwe) ramingen zijn geactualiseerd op basis van het Technisch Ontwerp (TO) voor de school en kinderopvang en het Definitief Ontwerp Plus (DO+) voor de bibliotheek. De eerdere ramingen waren gebaseerd op het Definitief Ontwerp (DO) voor de school en kinderopvang en het Definitief Ontwerp (DO) voor de bibliotheek. Ook hebben we de tijd gebruikt om te kijken wat nodig is aan tijdelijke huisvesting voor basisschool de Noorderstroom.
De aangepaste ramingen van de school met kinderopvang laat een overschrijding zien van in totaal € 2,5 miljoen. Op de bibliotheek is er met de aangepaste raming een overschrijding van € 325.000,--.

Van de overschrijding op de school en kinderopvang is € 2.175.000 bestemd voor de school (voorheen: € 0,9 miljoen voor de school) en € 325.000 voor de kinderopvang. Hierin zijn ook de kosten voor tijdelijke huisvesting verwerkt (€350.000).

Onrendabel deel kinderopvang
In het raadsvoorstel “Extra budget school en kinderopvang Hof van Holland” is aangegeven dat de te ontvangen huur voor kinderopvang naar verwachting onvoldoende is om de feitelijk benodigde kostprijsdekkende huur (destijds circa € 370,- /m2) te dekken. Indien we de kostprijsdekkende huur vragen, is de kans groot dat er geen inschrijvingen komen, wat tot leegstand en een ongedekte investering leidt.
Door in de aanbesteding uit te gaan van marktconforme huurprijs per m2 van minimaal € 200,- moet in de gemeentelijke begroting dan de onrendabele top worden afgedekt. Daarvoor is destijds een bedrag van jaarlijks € 64.000,- opgenomen.
Het afdekken van dit onrendabele deel zit ook verwerkt in de begroting 2026-2029.

De ramingen vallen hoger uit door de volgende zaken:

- De oorspronkelijke planning was strak opgezet vanuit de ambitie om nieuwe tijdelijke huisvesting voor de school te voorkomen en school De Noorderstroom vóór de zomer van 2026 op te leveren. Dit is te ambitieus gebleken.
- Daarnaast blijkt de uitwerking van het ontwerp van de school duurder uit te vallen, door prijsstijgingen en het beprijzen van een aantal stelposten binnen de bouw. We zien ook geen bezuinigingsopties meer zonder grote concessies aan het Programma van Eisen te moeten doen.
- Om de kwaliteit te kunnen waarborgen en een zorgvuldige aanbesteding te kunnen doorlopen vertragen we de bouw voor zowel school en kinderopvang als bibliotheek met 9 maanden. Dit werkt kostenverhogend.
- We moeten rekening houden met prijsstijgingen in de materiaal- en bouwkosten en hogere projectkosten door een langere looptijd. Ook houden we rekening met hogere kosten voor tijdelijke huisvesting voor de school.
- Het extra budget voor de school en kinderopvang is gebaseerd op tijdelijke huisvesting van de school op de Griftdijk 93. Deze locatie is ca. 2,2 kilometer vanaf de nieuwe locatie van basisschool de Noorderstroom. Vanuit kostenoverwegingen (ca. € 600.000 duurder) is er niet voor gekozen om tijdelijke units op een beschikbare locatie in de wijk te realiseren.

Genoemde redenen leiden tot een noodzakelijk verhoging van de drie investeringsclaims (school, kinderopvang en bibliotheek). We laten deze claims en het afdekken van het onrendabele deel van de kinderopvang meelopen in het reguliere begrotingsproces 2026-2029, zodat de raad een integrale afweging kan maken.

Planning
Ook is er een nieuwe planning gemaakt voor de bouw van de school met kinderopvang in combinatie met de bouw van de bibliotheek. De nieuwe planning gaat uit van oplevering van beide gebouwen in april 2027 (voorheen school: augustus 2026 en bibliotheek: december 2026).
Het betreft namelijk de realisatie van twee gebouwen op één kavel, waarbij de fysieke ruimte gering is omdat de omliggende bebouwing al gereed is. Om zo min mogelijk overlast voor omwonenden te realiseren, en het project aantrekkelijk te maken voor inschrijving door aannemers, worden nu beide gebouwen gelijktijdig gebouwd.

Ook is ervoor gekozen om de Europese Openbare aanbesteding op basis van laagste prijs voor de bouwer om te zetten naar een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure met gunning op basis van Economische Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) en plafondbedragen.
Deze aanpak sluit het beste aan bij het type project, de verwachtingen vanuit de markt en de behoefte om te sturen op kwaliteit, prijs én beheersbaarheid. Hoewel de procedure iets meer tijd kost, levert deze naar verwachting de meest passende partij op voor een succesvolle realisatie van de nieuwbouw. De verwachting is dat het project dan in de april 2027 opgeleverd kan worden. Het plan is tijdens de meivakantie 2027 te verhuizen. Mocht er toch nog iets tegenzitten, dan is de nieuwbouw van de school en kinderopvang in elk geval voor de start van het nieuwe schooljaar 2027-2028 klaar.

Beschikbaar stellen aanvullend investeringskrediet via regulier begrotingsproces 2026-2029
Voor het realiseren van de school en kinderopvang en de bibliotheek zijn, zoals hierboven al aangegeven, extra kredieten nodig. Deze aanvragen zullen we laten meelopen met het reguliere begrotingsproces 2026-2029, zodat de raad een integrale afweging kan maken.

Tijdelijke huisvesting basisschool Noorderstroom op Griftdijk 93
Door de vertraging van de nieuwbouw is er tijdelijke huisvesting nodig voor basisschool de Noorderstroom van augustus 2026 tot en met mei 2027. Dit komt omdat vanaf de zomer 2026 de leegstaande lokalen van basisschool de Boomgaard niet meer beschikbaar zijn voor basisschool Noorderstroom. Dit omdat Basisschool de Boomgaard deze lokalen dan zelf nodig heeft.

We starten nu de gesprekken met de school en alle betrokkenen over de wijze waarop de tijdelijke huisvesting van basisschool de Noorderstroom zo goed mogelijk kan worden ingevuld op de Griftdijk 93 (locatie SLAK (ateliers/kunstenaars)) totdat de nieuwbouw in Hof van Holland in gebruik kan worden genomen.
De publicatie van het gebruik van de Griftdijk 93 door basisschool Noorderstroom zal na vastleggen definitieve afspraken plaatsvinden.

We begrijpen dat de benodigde tijdelijke huisvesting voor basisschool Noorderstroom niet ideaal is, omdat deze locatie buiten de directe wijk van basisschool Noorderstroom ligt. Tegelijkertijd is er geen passend ander alternatief dichtbij en is de Griftdijk naar verwachting met beperkt extra budget geschikt te maken voor tijdelijk gebruik door basisschool Noorderstroom.

De tijdelijke huisvesting van basisschool de Noorderstroom is voorzien in de SLAK-locatie (ateliers/kunstenaars) aan de Griftdijk 93. Concreet betekent dit dat de begane grond (10 lokalen) nodig is voor basisschool Noorderstroom. Op de eerste verdieping (10 lokalen) kunnen de kunstenaars hun activiteiten blijven uitvoeren.
Wij vinden het vervelend dat we de huurovereenkomsten met de kunstenaars die momenteel op de begane grond zitten, dan moeten beëindigen. Dit betekent dat een paar

kunstenaars naar de 1e verdieping kunnen verhuizen en dat van een paar kunstenaars de huurovereenkomst wordt beëindigd. Hoewel de huurovereenkomsten, volgens de huurovereenkomst, beëindigd kunnen worden, zijn er wel verwachtingen gewekt dat ze langer gebruik konden maken van deze locatie.

Wel streven we er vanzelfsprekend met z'n allen naar om de periode tot tijdelijke ingebruikname door basisschool de Noorderstroom zo kort mogelijk te houden.

Risico's

- *De prijsvorming is pas met de aanbesteding definitief*

De huidige ramingen zijn gebaseerd op een Technisch Ontwerp (TO) voor de school met kinderopvang en Definitief Ontwerp Plus (DO+) voor de bibliotheek. De definitieve prijsvorming vindt plaats bij aanbesteding van de bouwer. Dit kan betekenen dat de definitieve prijs afwijkt van de huidige ramingen. Bij het bepalen van het extra budget is rekening gehouden met een voor het project passend percentage onvoorzien en loon- en prijsstijgingen. We hebben geprobeerd om bij het bepalen van het budget de risico's zoveel mogelijk af te dekken, maar er blijven altijd onzekerheden. Daarmee zijn dus niet alle risico's af te dekken.

- *De hogere investering in de bibliotheek werkt door in de kostprijsdekkende huur voor de gebruikers.*

Conform onze kadernota vastgoed rekenen wij met kostprijsdekkende huur. Met de toekomstige gebruikers van de bibliotheek (OBGZ, De Lindenberg en Bindkracht 10) maken wij afspraken over de benodigde subsidie voor hun activiteiten, die hen in staat stelt de exploitatie hof van Holland te kunnen bekostigen.
Voor de initiële investering (€ 7,2 miljoen) hebben we hiertoe exploitatiebudget geraamd in de stadsbegroting. Mogelijk werkt de nu voorgestelde verhoging van de benodigde investering met € 325.000 via de kostprijsdekkende huur door in een verder verhoogde subsidiebehoefte bij de gebruikers. Dit kunnen we pas vaststellen als de bibliotheek in 2027 in gebruik genomen wordt en de drie partijen zelf een goed beeld hebben van de invloed van het nieuwe gebouw op hun stadsbrede beleidsplannen en begrotingen. We hebben op dit moment dus geen aanvullend exploitatiebudget geraamd.

Tenslotte

Met het realiseren van deze maatschappelijke voorzieningen voldoen we aan de zorgplicht onderwijshuisvesting en geven we invulling aan de ambities vanuit de programma's onderwijs, stedelijke ontwikkeling en cultuur:

- We willen dat alle inwoners gelijke participatiekansen en optimale ontwikkelingsmogelijkheden hebben.
- We hebben voor kinderen en jongeren duurzame, moderne en toegankelijke onderwijsgebouwen.
- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimte en voorzieningen.

- We vergroten de aantrekkingskracht van Nijmegen met een bereikbaar en hoogwaardig cultureel aanbod en maken kunst en cultuur toegankelijk voor en door iedereen.

De aanbesteding van de bouwer start op 8 september 2025 met een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure met gunning op basis van Economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) en plafondbedragen. De huidige planning gaat uit van oplevering gebouwen door de aannemer in april 2027.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester