Raadsvoorstel

Datum raad	20 september 2018	Zaaknummer	194898470
Datum college	10 juli 2018		
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en leefbaarheid J.C.M. van der Pas
Onderwerp	Kindcentrum Nijnsel – verzoek om aanvullend krediet		

Samenvatting
Voor de vervangende nieuwbouw van de basisschool en de gymzaal in Nijnsel heeft de raad op 29 maart 2018 een aanvullend krediet beschikbaar gesteld. Dit, omdat op dezelfde datum een hoger kwaliteitskader voor de huisvesting van het primair en voortgezet onderwijs is vastgesteld. Omdat in het nieuw te realiseren gebouw ook kinderdagopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang worden ondergebracht en het wenselijk/logisch is, dat het gehele gebouw over één kwaliteitsniveau beschikt, wordt de raad voorgesteld om voor het bouwdeel kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 84.580,-.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Hoofdstuk 4

Behandeling in commissie

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. De raad wordt voorgesteld om ten behoeve van de vervangende nieuwbouw van het kindcentrum Nijnsel voor het bouwdeel kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 84.580,-.

Waarom naar de raad
Het al dan niet beschikbaar stellen van krediet is een bevoegdheid van de raad.

Onderwerp
Kindcentrum Nijnsel: verzoek om aanvullend krediet ten behoeve van bouwdeel kinderdagopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang.

Aanleiding
Op 8 mei 2018 is tussen Stichting voor Katholiek Onderwijs Sint-Oedenrode (SKOSO) en de gemeente een overeenkomst gesloten, gericht op de realisatie van een nieuwe onderwijsvoorziening (vervangende nieuwbouw) aan de Jasmijnstraat te Nijnsel. In dit kindcentrum Nijnsel zijn naast de basisschool, ook de vervangende nieuwbouw van de gymzaal en het kinderdagverblijf (KDV), peuterspeelzaal (PSZ) en buitenschoolse opvang (BSO) opgenomen.
Het bij voornoemde overeenkomst behorende technische programma van eisen gaat verder dan de eisen die als uitgangspunt zijn gehanteerd toen de raad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode het voor de vervangende nieuwbouw benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld. Destijds is uitgegaan van een minimaal kwaliteitsniveau, dat aansluit bij het niveau van het Bouwbesluit. Op 29 maart 2018 (kenmerk besluit: 194866899) heeft de gemeenteraad voor de huisvesting primair en voorgezet onderwijs een nieuw kwaliteitskader vastgesteld. Dit heeft tot gevolg dat naast de wettelijke minimumeisen van het Bouwbesluit ook de eisen ten aanzien van 'Frisse Scholen' (niveau B), de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)-maatstaf en maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen, die voortvloeien uit onze ambitie met betrekking tot gezondheid en duurzaamheid van toepassing zijn.
Voor de bouwdelen basisschool en gymzaal, heeft de gemeenteraad met de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs gemeente Meierijstad op 29 maart 2018 een aanvullend krediet (ter hoogte van € 1.207.500,- , nog uitgaande van 1.105 m² BVO voor de school) beschikbaar gesteld.
Voor het bouwdeel KDV, PSZ en BSO is in de op 8 mei 2018 tussen SKOSO en de gemeente gesloten overeenkomst opgenomen, dat de raad om aanvullend krediet zal worden gevraagd, zodat ook voor dit bouwdeel het hogere kwaliteitsniveau kan worden gehanteerd.
Voor het bouwdeel KDV, PSZ en BSO is eerder een budget beschikbaar gesteld, ter hoogte van € 472.294,- inclusief omzetbelasting, uitgaande van een oppervlakte (bvo) van 257 m².
In samenspraak tussen de gemeente, SKOSO als huurder van dit bouwdeel en de toekomstig gebruiker (als onderhuurder), is de oppervlakte (bvo) van dit bouwdeel uiteindelijk bepaald op 225 m².
Uitgaande van het eerder benoemde (hogere) kwaliteitsniveau, is ook voor dit bouwdeel een investeringsbedrag benodigd ter hoogte van € 2.475,- per m ² (inclusief omzetbelasting). De totale investering zou daarmee € 556.875,- inclusief omzetbelasting bedragen, terwijl de raad in 2016 € 472.294,- (inclusief omzetbelasting) beschikbaar heeft gesteld. Zoals eerder aangegeven, was het destijds beschikbaar gestelde budget voor een bouwdeel ter grootte van 257 m², terwijl nu uitgegaan wordt van 225 m². Er vanuit gaande, dat de raad het eerder beschikbaar gestelde krediet handhaaft, is een aanvullend krediet benodigd ter hoogte van € 84.580,- (inclusief omzetbelasting).

Argumenten

1 Eén gebouw, één kwaliteitsniveau.

Het bouwdeel KDV, PSZ en BSO is een van de drie in één gebouw te realiseren bouwdelen. Bij de ontwikkeling en realisatie wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de mogelijkheid om dit betreffende bouwdeel in de toekomst (zo nodig) af te splitsen, maar gelet op de gewenste koppeling/wisselwerking tussen de drie verschillende bouwdelen heeft het sterk de voorkeur om ook het bouwdeel KDV, PSZ en BSO conform het hogere kwaliteitsniveau te realiseren.

2 Hogere investeringskosten gedekt door kostprijs dekkende huur.

In de tussen SKOSO en de gemeente gesloten overeenkomst is afgesproken, dat SKOSO het bouwdeel KDV, PSZ en BSO in ieder geval gedurende een termijn van vijf jaren tegen een kostprijs dekkende huur van de gemeente huurt. Deze afspraak vloeit voort uit het besluit van 29 september 2016. De kostprijsdekkende huur bedraagt € 110,- per m² (bvo) en deze huurprijs wordt ieder jaar met 3% verhoogd.

Kanttekeningen

1. Beperkte gegarandeerde huurtermijn.

Om tot een volledige dekking van de kosten te komen uit huuropbrengsten is rekening gehouden met een (gebruikelijke) exploitatieperiode van het gebouw van 40 jaren. Zoals aangegeven, zijn de huurinkomsten door SKOSO gegarandeerd voor een periode van vijf jaren. In het theoretische geval dat binnen of na deze termijn van vijf jaren de kinderopvangorganisatie stopt met het onderhuren van dit bouwdeel en dientengevolge SKOSO de huur van dit bouwdeel beëindigt, bestaat voor de gemeente het risico van leegstand en dus ook huurinkomstenderving. Daarmee bestaat dan vervolgens het risico, dat over de gehele looptijd van de exploitatie van het gebouw niet alle door de gemeente gemaakte kosten gedekt zullen zijn.

Communicatie

Indien de raad instemt met onderhavig voorstel om voor het bouwdeel KDV, PSV en BSO aanvullend krediet beschikbaar te stellen, dan zal dit in het verdere ontwerpproces van de nieuwe onderwijsvoorziening in Nijnsel als uitgangspunt worden gehanteerd. Het standpunt van de raad zal vanzelfsprekend ook worden gedeeld met SKOSO.

Participatie

In het ontwerpproces hebben naast SKOSO en de gemeente, ook de kinderopvangorganisatie als toekomstig onderhuurder van een deel van het gebouw, maar ook de ouders en de kinderen van de school een belangrijke inbreng.

Duurzaamheid

Indien de raad instemt met voorliggend voorstel, zal ook het bouwdeel KDV, PSZ en BSO conform het door de raad op 29 maart 2018 vastgestelde kwaliteitskader voor huisvesting van primair en voortgezet onderwijs gemeente Meierijstad worden gerealiseerd. Dit betekent dat dit gebouwdeel (in de exploitatie) veel duurzamer zal zijn dan wanneer dit overeenkomstig de minimale eisen van het Bouwbesluit wordt gerealiseerd.

Financiële toelichting

In de paragraaf "Aanleiding" is uiteengezet, welk bedrag aan de raad wordt gevraagd als aanvullend krediet. Ook is eerder toegelicht, dat gedurende de exploitatieperiode van het gebouw wordt uitgegaan van huuropbrengsten die kosten dekkend zijn. Bij het vaststellen van de

kostprijsdekkende huur is, naast de aanvullende investeringskosten, rekening gehouden met de door de gemeente te maken beheer en onderhoudskosten.
Deze kosten worden volledig gedekt door de verwachte huuropbrengsten (van SKOSO) . Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat met het schoolbestuur een huurovereenkomst is gesloten voor een periode van 5 jaar en indien de verhuur na die periode eindigt de lasten van dit pand, inclusief die vanwege de kredietverhoging die nu wordt gevraagd, volledig ten laste komen van de gemeente.

Planning
Er wordt geen gebruik gemaakt van een informatiebijeenkomst.
De huidige planning gaat uit van oplevering van het totale gebouw in september 2020.

Rechtsbescherming
Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlage(n)
1. Raadsbesluit.
2. Samenwerkingsovereenkomst SKOSO - Gemeente Meierijstad.

Ter inzage documenten
Geen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 juli 2018

Gelet op artikel 189 e.v. van de Gemeentewet.

Besluit gemeenteraad:
De raad stelt ten behoeve van de vervangende nieuwbouw van het kindcentrum Nijnsel voor het bouwdeel kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang een aanvullend krediet beschikbaar ter hoogte van € 84.580,-.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 september 2018

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij