

Onderwerp

Extra budget school en kinderopvang Hof van Holland

Opsteller	Mieke Verstappen	Behandeldatum	8 april 2025
Programma	Onderwijs, Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en G. Visser		

Advies

Aan de raad voor te stellen

1. Extra budget ad € 900.000 incl. btw in te zetten voor het realiseren van de basisschool Noorderstroom in Hof van Holland en de financiële effecten daarvan te verwerken in de Stadsbegroting 2026-2029.
2. De uitkomsten van de aanbesteding kinderopvang, met een verwachte onrendabele top voor de kinderopvang met een bandbreedte van € 0,- tot € 63.750,- incl. btw per jaar, te dekken en de financiële effecten daarvan te verwerken in de Stadsbegroting 2026-2029.

Aanleiding

Nijmegen-Noord groeit de komende jaren naar ruim 30.000 inwoners. Het is belangrijk dat Noord volwaardige voorzieningen krijgt. Daartoe bouwen we een nieuwe basisschool, kinderopvang en een bibliotheekvestiging met ruimte voor De Lindenberg en jongerenontmoeting, gefaciliteerd door Bindkracht10.

De Minister heeft ingestemd met het stichten van een nieuwe basisschool, genaamd Noorderstroom, in Hof van Holland. Dit betekent dat de gemeente de zorgplicht heeft onderwijshuisvesting beschikbaar te stellen aan deze nieuwe school.

Vanuit het algemeen belang vinden we tevens de aansluiting van kinderopvang en buitenschoolse opvang (bso) met onderwijs belangrijk en daarom realiseren we deze voorziening in de school.

Basisschool Noorderstroom is gestart in 2024 en maakt tijdelijk gebruik van nog beschikbare ruimte in basisschool De Boomgaard. De planning is erop gericht dat Noorderstroom per schooljaar 2026-2027 naar een eigen schoolgebouw verhuist. Er ligt nu een Definitief Ontwerp (DO), waarbij er twee gebouwen worden gerealiseerd. Een gebouw met basisschool en kinderopvang en een gebouw met de bibliotheek, de Lindenberg en Bindkracht 10 t.b.v. jongerenactiviteiten. Deze twee gebouwen worden op een beschikbare kavel in vlek 1 van Hof van Holland gerealiseerd.

In november 2023 en november 2024 heeft de raad de volgende bedragen ter beschikking gesteld voor de school en kinderopvang (in totaal € 11,5 miljoen):

School	€ 10,00 miljoen
Kinderopvang	€ 1,50 miljoen (rendabel)

Daarnaast zijn voor de bibliotheek/Lindenberg en jongerenontmoeting de volgende bedragen ter beschikking gesteld (totaal € 7,2 miljoen):

- Bibliotheek/Lindenberg € 7,00 miljoen
- Jongerenvoorziening € 0,22 miljoen

Extra budget nodig t.b.v. school

Er ligt nu een Definitief Ontwerp met een kosten- en exploitatieraming. Deze raming laat zien dat het beschikbare budget nu niet toereikend blijkt te zijn om de school en kinderopvang te realiseren. Er is een overschrijding van € 900.000,00 op het gebouw (dus school en kinderopvang gezamenlijk).

De DO bouwkostenraming voor de bibliotheek/Lindenberg blijft vooralsnog binnen budget, maar de strakke planning die met name bepaald wordt vanuit de noodzaak om de school voor aanvang van schooljaar 2026/2027 op te leveren, zet ook hier facetten onder druk.

Exploitatie Kinderopvang:

De kinderopvang moet nog worden aanbesteed en moet (conform huidige budgetten) financieel rendabel zijn zonder subsidiëring. De kapitaallasten zijn niet afgedekt en moeten worden opgevangen via de huurinkomsten. De kostprijsdekkende huur komt nu uit op circa € 370/m², terwijl de te verwachten marktprijs tussen de € 184/m² - € 254/m² ligt. Indien we de kostprijsdekkende huur vragen, is de kans groot dat er geen inschrijvingen komen, wat tot leegstand en een ongedekte investering leidt. We nemen daarom in de aanbesteding een minimale huurprijs van €200 per m² bvo op. Waarschijnlijk is daardoor aanvullend budget nodig om het verschil tussen de te ontvangen huurprijs, en de kostprijsdekkende huur te dekken.

Beoogde impact: kaderstelling

Met de bouw van deze voorzieningen wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen in Nijmegen Noord. Oplevering en ingebruikname van de school is gepland in augustus 2026 en van de bibliotheek eind 2026. Indien we deze planning niet halen heeft dat de volgende impact:

- De school komt niet tijdig (augustus 2026) beschikbaar, hetgeen onder andere betekent dat de kinderen geen onderwijs kunnen volgen. Dit is een wettelijke verplichting. Tijdelijke huisvesting is dan nodig (en kost extra geld).
- De overige functies, zoals bibliotheek, Lindenberg en de jeugdvoorziening kunnen niet starten op het voorziene moment.
- De kostenoverschrijding zal nog verder toenemen bij verdere vertraging.

Hiermee geven we invulling aan de ambities vanuit het programma onderwijs en stedelijke ontwikkeling:

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

Argumenten

Ontwikkeling van het plangebied Hof van Holland tot woongebied in Nijmegen Noord

Met dit extra investeringskrediet wordt Nijmegen Noord en in het bijzonder plangebied Hof van Holland verder ontwikkeld.

1 Extra investeringsbudget ad. € 900.000

Deze overschrijding wordt grotendeels verklaard door prijsstijgingen alsmede door een aantal kosten die in het Programma van Eisen (PVE) opgenomen is, maar waar bij het bepalen van het budget geen rekening mee gehouden is.

Het budget van het schoolgebouw is gebaseerd op het prijspeil van 2022/2023 met een normbedrag van € 3.600 per m2 BVO. Hetzelfde normbedrag was in eind 2024 reeds opgelopen naar € 3.850 per m2. Op basis van de 2.700 m2 BVO uit het DO betekent dit een extra investeringsbedrag voor indexering van circa € 675.000,- inclusief btw voor de school en kinderopvang. Het resterende bedrag van ca. € 225.000,- inclusief btw kan verklaard worden door de extra opgenomen eisen in het PVE in verband met gemeentelijke ambities voor energieneutraal bouwen en kunst.

Afgerond is een extra investeringsbedrag nodig van in totaal € 900.000,-. Deze prijsstijging is hoger dan we in onze eigen investeringsraming hadden voorzien. Aan deze indexering (hogere bouwkosten) is niets te veranderen. Zonder aanvullend budget is het project waarschijnlijk niet realiseerbaar. De reden om dit aanvullend budget nu aan te vragen komt doordat nu is gebleken dat het ook niet mogelijk is om nog meer bezuinigingen door te voeren om alsnog binnen het al beschikbare budget uit te komen.

Met het ontwerpteam hebben we intensief samengewerkt om alle mogelijke bezuinigingen door te voeren zonder dat de functionaliteit wordt aangepast, voorbeelden hiervan zijn schrappen inspringen gevels, verkleining gebouw en andere fundering gebouw. Ondanks dat blijft er een financieel tekort bestaan van € 900.000. Als we dit tekort niet oplossen, zal de bouw van de school vertraging oplopen, omdat we dan geen formele opdracht kunnen verlenen aan de aannemer.

Met bijgevoegd raadsvoorstel wordt er € 900.000 aan extra budget gevraagd voor het realiseren van de school en kinderopvang.

We hebben de volgende besparingsmogelijkheden overwogen, maar deze doen geen recht aan onze ambities op andere beleidsterreinen of vinden we - gezien de fase van het project “Definitief Ontwerp” - niet verantwoord:

1. € 115.000 incl. btw door het schrappen van het percentage “Kunst”. Dit budget, conform door de raad vastgestelde percentageregeling, beoogd om toe te voegen aan de reserve beeldende kunst, waarmee elders in de stad nieuwe kunstprojecten gefinancierd kunnen worden.
2. € 104.000 incl. btw door het schrappen van de ambities op ENG (Energie Neutraal Bouwen).

Tevens is overwogen nog andere besparingsmogelijkheden door te voeren, maar deze vinden we gezien de fase van het project “Definitief Ontwerp” niet verantwoord.

3. Het gaat dan om het schrappen “onvoorzien” en “te verwachten prijsstijgingen” (€ 870.000). Met het schrappen van deze posten is er in theorie geen budgetoverschrijding meer, maar in de praktijk zal het vanzelfsprekend onwaarschijnlijk zijn dat er geen tegenvallers en/of onvoorziene zaken zich voordoen.

4. Tevens is het doorvoeren van een kwaliteitsverlaging van de binnen- en buiten inrichting van het gebouw overwogen. Ook dit vinden we niet verantwoord om door te voeren. In het geval van de binneninrichting ga je concessies doen in de akoestiek en het binnenklimaat van de school en bij de buitenkant ga je de installaties niet “inpakken”, maar voor de omgeving in het zicht laten. In het laatste geval is een negatief advies van het RKT (Ruimtelijk Kwaliteits Team) te verwachten. Beide keuzes vinden we niet verantwoord om door te voeren.

Deze besparingen zijn niet doorgevoerd. Voorgesteld wordt om een extra investeringsbudget beschikbaar te stellen ter grootte van € 900.000.

2 Exploitatie Kinderopvang € 0 - € 63.750:

We zullen bij de aanbesteding van de kinderopvang, naast aansluiting op het Jenaplan-concept, ook de huurprijs meenemen als een belangrijk gunningscriterium. Op deze manier weten we zeker dat de aanbesteding succesvol wordt doorlopen en we de maximale marktprijs krijgen. De kans is groot dat uit de aanbesteding blijkt dat de marktprijs onder de kostprijsdekkende huur valt. In de gemeentelijke begroting dient dan de onrendabele top te worden afgedekt om de functie toch te kunnen realiseren en geen verdere vertraging op te lopen in het ontwerpproces. We verwachten dat dit binnen de bandbreedte van € 116 - € 170 per vierkante meter ligt, zijnde €43.500 - € 63.750 per jaar. We nemen, omdat we sturen op een zo hoog mogelijke huurprijs met een minimale huurprijs van €200 per m² bvo, een bandbreedte van € 0,- tot € 63.750 op.

Kanttekeningen

Aanbesteding

De Europese openbare aanbesteding van de bouwer van deze voorzieningen wordt in juni 2025 opgestart. Nog onbekend is of deze aanbestedingsprocedures succesvol wordt doorlopen en/of de prijsstelling gelijk is aan de DO-raming.

Tijd

Basisschool De Noorderstroom is tijdelijk gehuisvest bij basisschool De Boomgaard, maar moet uiterlijk zomer 2026 verhuizen, omdat De Boomgaard dan alle beschikbare ruimte zelf nodig heeft. Dit uitgangspunt voor het project heeft geleid tot een zeer strakke planning.

De gemeente zou dan voor ca. zes maanden tijdelijke huisvesting moeten organiseren voor een volledige school met 7 klaslokalen en algemene voorzieningen inclusief buitenruimte met daarbij benodigde faciliteiten. Tevens zal het niet eenvoudig zijn een geschikte locatie in de buurt te vinden hiervoor. Consequentie zal ook zijn dat de school meerdere keren zal moeten verhuizen, wat extra inspanning vraagt van personeel, ouders en kinderen als ook extra kosten met zich mee brengt¹. Als dit risico zich voordoet komen we hierop terug.

De strakke planning bepaalt vanuit de noodzaak om de school voor aanvang van schooljaar 2026/2027 op te leveren, zet ook voor het ontwerp van de bibliotheek/lindenbergvestiging facetten onder druk.

¹ Een grove raming voor het plaatsen van tijdelijke units is dat dit ca. € 800.000 - € 900.000 kost voor de periode van juli 2026 - december 2026, nog afgezien van de opgave om een locatie te vinden.

Het ontwerpteam zet alles op alles om aan de projectplanning te kunnen blijven voldoen. Om de kwaliteit te kunnen borgen, verwachten we dat het noodzakelijk is om een knip aan te brengen in de uitvoering. De focus komt nu op de school te liggen en de oplevering van de bibliotheek komt iets later.

Gesprek met de stad

Inmiddels hebben er twee inloopavonden plaatsgevonden: op 24 september 2024 en op 8 januari 2025.

Tijdens de eerste bijeenkomst op 24 september 2024 is het vlekkenplan gepresenteerd aan de omwonenden. Alle buurtbewoners waren vooraf geïnformeerd over de komst van een school en een bibliotheek op deze locatie.

Op 8 januari 2025 is het voorlopig ontwerp gepresenteerd aan circa 60 tot 70 omwonenden. De algemene tendens tijdens deze avond was positief. Enkele kritische kanttekeningen zijn geplaatst, met name over verkeerskundige aspecten zoals de verkeersstromen in de Riet van Alebeekstraat en het verkeer dat wordt verwacht vanuit het toekomstige, naastgelegen plangebied. Daarnaast zijn er enkele opmerkingen gemaakt over het mogelijke geluidsniveau van het speelplein.

De komst van de bibliotheek wordt in de wijk als een duidelijke meerwaarde ervaren. Er is daarnaast veel belangstelling voor het architectonisch ontwerp en de materialisatie van de buitenzijde van de gebouwen. Deze onderdelen worden op 16 april 2025 gepresenteerd tijdens een derde inloopavond in sporthal De Boog, waar opnieuw circa 60 tot 70 omwonenden worden verwacht. Tijdens deze bijeenkomst wordt het definitief ontwerp toegelicht, onder voorbehoud bekostiging.

De opgehaalde aandachtspunten zijn zoveel als mogelijk meegenomen in het definitief ontwerp. In de verdere uitwerking is bijzondere aandacht voor vormgeving, materialisatie, geluidsbeperking en het voorkomen van ongewenste verblijfplekken.

Financiën

De realisatie van de school en kinderopvang passen niet binnen de beschikbare kredieten, daarom volgt er nu een vraag naar extra budget en de financiële effecten daarvan te verwerken in de Stadsbegroting 2026-2029.

Het gaat om een extra investeringsbudget van € 900.000,-- incl. btw voor de school en kinderopvang en een onrendabele top kinderopvang met een bandbreedte van € 0,- tot € 63.750,- incl. btw per jaar.

Zonder extra budget voor deze gestegen kosten kan nu geen aanbesteding van de bouwer gestart worden (planning 2 juni 2025) en kan er geen rechtmatige aanbesteding volgen. Elke vertraging in de start bouw leidt tot het verder oplopen van de kosten door de tijdelijke huisvesting van de school en verdere prijsstijgingen voor zowel school als mogelijk ook voor de bibliotheek. Om de bouw van de school en bibliotheek in Hof van Holland niet te vertragen, is het belangrijk dat de benodigde financiële middelen op zo kort mogelijke termijn beschikbaar zijn. Dit is de overweging geweest om de besluitvorming over aanvullend budget naar voren te halen en niet mee te nemen in de integrale afweging in de stadsbegroting in november 2025.

Vervolg

Na instemming met dit voorstel kan de Europese openbare aanbesteding van de bouwer en aanbesteding van de selectie kinderopvang starten. De aanbesteding staat nu gepland

Collegevoorstel

om op 2 juni 2025 te worden opgestart. Het tekort zal ook in de 1^e voortgangsmonitor 2025 gemeld worden.

Bijlage(n)

- Raadsvoorstel “Extra budget school en kinderopvang Hof van Holland”
- Definitief Ontwerp school en bibliotheek/Lindenbergvestiging Hof van Holland