

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : S. Mandemakers

Zaakdossiernummer : ZK24.01853

Documentnummer : 2025.12778



Onderwerp : Raadsvoorstel over het investeringskrediet voor de nieuwbouw van Integraal Kindcentrum de Vaert

Beleidsprogramma : 2.1 Onderwijs

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Het huidige gebouw van basisschool de Vaert aan de Van Heeswijkstraat 55 in Kaatsheuvel is sterk verouderd met alle technische en onderwijskundige knelpunten als gevolg, zoals het niet meer voldoen aan de eisen van een Frisse School. Bovendien vergen gewenste leermethoden een andere indeling van de school en bestaat er de wens om vormen van kinderopvang toe te voegen aan het programma in het kader van de doorgaande ontwikkelijn. Daarom stelde uw gemeenteraad op 14 november 2024 een voorbereidingskrediet van €100.000,- beschikbaar ten behoeve van onderzoek naar nieuwbouw.

Concreet is onderzoek gedaan naar:

- een inpassingsstudie van de beoogde nieuwbouw op de huidige locatie van de Vaert;
- het opstellen van een ruimtelijk functioneel en technisch programma van eisen.

Elementen zoals de wensen en eisen met betrekking tot het gebouw, de ruimtebehoefte, het toevoegen van een gymvoorziening en vormen van kinderopvang en buitenschoolse opvang maar ook het gewenste kwaliteitsniveau, de best passende financieringsstructuur, juridische vorm, planologische wensen en uitgangspunten en tijdelijke huisvesting zijn onderzocht (bijlage 1. Huisvestingsonderzoek voor de nieuwbouw van Integraal Kindcentrum de Vaert).

Op basis hiervan vragen we aan uw gemeenteraad om een investeringskrediet beschikbaar te stellen om de nieuwbouw van Integraal Kindcentrum de Vaert mogelijk te maken.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Een investeringskrediet van in totaal € 14.295.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van Integraal Kindcentrum de Vaert.
Dit krediet bestaat uit de volgende deeltkredieten:
 - a. Investeringskrediet ten behoeve van de Vaert € 11.692.000
 - b. Investeringskrediet ten behoeve van kinderopvang/buitenschoolse opvang € 1.973.000
 - c. Investeringskrediet ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van de school € 630.000
2. De afschrijvingskosten die gemoeid zijn met het afboeken van de boekwaarde op het huidige schoolgebouw van basisschool de Vaert, de sloop, de grondkosten en de eventuele asbestsanering te dekken uit de reserve Onderwijs (stand 1.10.2025: € 2.1 mln.) en hiervoor een bedrag dat gelijk is aan de investeringen op deze onderdelen ad. € 1.145.000,- te onttrekken aan de reserve Onderwijs en gestort in de reserve Kapitaallasten.
3. De tijdelijke huisvesting van de leerlingen van de Vaert in de voormalige Theresiaschool en de hiermee samenhangende kosten te dekken uit de reserve Onderwijs en hiervoor een bedrag

dat gelijk is aan de investeringen op dit onderdeel ad. € 630.000,- te onttrekken aan de reserve Onderwijs en te storten in de reserve Kapitaallasten.

4. Een annuïtaire afschrijvingsmethodiek toe te passen voor de investeringen met betrekking tot de nieuwbouw van Integraal Kindcentrum de Vaert.
5. Het college de opdracht te geven om een samenwerkingsovereenkomst op te stellen met het schoolbestuur van Floriander die als bouwheer en juridisch eigenaar van Integraal Kindcentrum de Vaert gaat optreden.

Beoogd effect

Het doel is om kinderen in de gemeente Loon op Zand de best mogelijke kansen te bieden in hun ontwikkeling en voor te bereiden op hun toekomst. Daarbij is het van belang dat het onderwijsaanbod toegankelijk, divers en goed gespreid is en aansluit op de vraag van de maatschappij.

Het Integraal Kindcentrum de Vaert (hierna: IKC de Vaert) biedt goede mogelijkheden voor een toekomstbestendig, duurzaam en op samenwerking gericht gebouw dat voldoet aan de eisen van een veilige, gezonde en frisse leeromgeving.

Argumenten

1.1 Met de realisatie van IKC de Vaert voldoen we aan onze wettelijke zorgplicht om te voorzien in voldoende en adequate onderwijshuisvesting.

Artikel 91 van Wet op het primair onderwijs regelt de wettelijke zorgplicht van gemeenten voor onderwijshuisvesting in het primair onderwijs. De gemeente heeft de wettelijke taak om te voorzien in voldoende en adequate onderwijs capaciteit. Het schoolbestuur Floriander (hierna: het schoolbestuur) is verantwoordelijk voor het onderhoud, de aanpassing en de exploitatie van de schoolgebouwen. Met de realisatie van de nieuwbouw voor basisschool de Vaert voldoen we aan onze wettelijke zorgplicht.

1.2 We geven uitvoering aan de kaders en uitgangspunten zoals opgenomen in het gemeentelijk Integraal Huisvestingsplan Kindvoorzieningen en de Loonse Educatieve Agenda.

De realisatie van IKC de Vaert geeft goede mogelijkheden voor een toekomstbestendig, duurzaam en op samenwerking gericht gebouw dat voldoet aan de eisen van een veilig, gezonde en frisse leeromgeving. De nieuwbouw van IKC de Vaert draagt bij aan het vergroten van ontwikkelkansen van kinderen door te voorzien in adequate onderwijshuisvesting die voldoet aan de hedendaagse eisen en wensen, passend bij de benodigde ruimtecapaciteit. Daarnaast streven we met de IKC-partners naar inhoudelijke afstemming en structurele samenwerking tussen onderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang waarmee de doorgaande ontwikkellijn 0-12 jaar versterkt wordt. Dit komt overeen met de kaders en uitgangspunten zoals vastgesteld door uw gemeenteraad in de Loonse Educatieve Agenda en het Integraal Huisvestingsplan Kindvoorzieningen.

1.3 De benodigde ruimtecapaciteit is in overeenstemming met de meest actuele gegevens uit de leerlingenprognose die door een extern bureau is opgesteld.

Bij het vaststellen van de benodigde ruimtecapaciteit is de meest actuele leerlingenprognose uit 2024 leidend. Op basis van geboortecijfers en actuele woningbouwontwikkelingen laten we iedere twee jaar een nieuwe leerlingenprognose opstellen door een extern bureau. Deze prognose geeft zicht op de te verwachten leerlinginstroom per school. In lijn met onze lokale verordening onderwijshuisvesting kijken we bij het bepalen van de benodigde ruimtecapaciteit bij nieuwbouw vijftien jaar vooruit. In 2039 wordt een leerlingenaantal van 309 leerlingen geprognoseerd voor basisschool de Vaert. Dit is gelijk ook de piek in het aantal leerlingen die in de komende vijftien jaar verwacht wordt. Daarna neemt de geprognoseerde leerlinginstroom weer af naar 303 leerlingen in 2044. Op 1 oktober 2025 telde basisschool de Vaert 275 leerlingen.

1.4 Het volledige programma van onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang en gymonderwijs is inpasbaar op de huidige locatie van de school aan de Van Heeswijkstraat 55 in Kaatsheuvel.

Het programma voor de nieuwbouw van IKC de Vaert is tot stand gekomen in goed overleg tussen de gemeente, het schoolbestuur en de directie van basisschool de Vaert en opgesteld onder begeleiding van adviesbureau Laride. In het voortraject participeerde ook Kinderopvang Midden Brabant (hierna:

KMB) als beoogd kinderopvangpartner. Uit de inpassingsstudie blijkt dat het volledige IKC programma van onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang en gymonderwijs inpasbaar is op de huidige locatie van basisschool de Vaert aan de Van Heeswijkstraat.

1.5 De beoogd kinderopvangaanbieder KMB werkt al nauw samen met basisschool de Vaert.

Hoewel de gemeente geen wettelijke verplichting heeft om te voorzien in ruimte voor kinderopvang is het in het kader van de doorgaande ontwikkellijn wel gewenst dat een kinderopvangaanbieder gaat participeren in het IKC. Basisschool de Vaert werkt al jaren samen met de beoogd kinderopvangaanbieder KMB. Zij werken samen in de uitwisseling van kennis, warme overdracht en vormen één team om er voor de kinderen en de ouders te zijn. Zowel het schoolbestuur als de directie van KMB hebben de wens om de samenwerking verder te intensiveren, bij voorkeur in één gebouw zoals we dat met IKC de Vaert voor ogen hebben.

1.6 In het ruimtelijk programma van eisen is rekening gehouden met 14 m2 extra opslagruimte zodat gehandicaptendrumband Prins Maurits in de toekomst gebruik kan blijven maken van de voorzieningen in IKC De Vaert.

Gehandicaptendrumband Prins Maurits maakt al bijna dertig jaar gebruik van de gymzaal, de aula en opslagruimte van basisschool de Vaert. De drumband wil ook in de toekomstige situatie gebruik blijven maken van deze voorzieningen. Omdat de opslagruimte voor instrumenten niet ten koste mag gaan van het ruimtebeslag voor onderwijs is in het programma rekening gehouden met 14 m2 extra opslagruimte. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de verdere afspraken met de drumband en andere (toekomstige) gebruikers over een vergoeding als tegemoetkoming in de exploitatie en schoonmaak van de gebouwdelen.

1.7 Buiten schooltijd kan ook door andere maatschappelijke partners gebruik worden gemaakt van de voorzieningen in IKC de Vaert.

In het Integraal Huisvestingsplan Kindvoorzieningen is met de schoolbesturen afgesproken dat andere maatschappelijke partners ook buiten schooltijd gebruik mogen maken van voorzieningen in de onderwijsgebouwen. Dit draagt bij aan sterke lokale gemeenschappen. In de ontwerpopgave houden we rekening met een goede afsluiting van de verschillende gebouwdelen.

1.8 Een te vestigen recht van overpad draagt bij aan een veilige verkeersafwikkeling rondom IKC de Vaert.

De beoogd kinderopvangaanbieder KMB is momenteel gehuisvest in een opvanglocatie op het terrein naast basisschool de Vaert. De toegang tot deze opvanglocatie (de Bosvaert) is gesitueerd aan de zijde van de Burgemeester van Besouwlaan. In de nieuwbouwsituatie wordt de kinderopvang meer gesitueerd in de richting van de Van Heeswijkstraat. Dit leidt tot ongewenste zorgen over een goede en veilige verkeersafwikkeling.

Het parochiebestuur Sint Willebrord is eigenaar van dit naastgelegen perceel, de opstallen zijn in eigendom van Stichting Jeugdbelangen. Naast KMB maakt ook Scouting Martin Luther King gebruik van deze opstallen en dit is juridisch geborgd doordat er een recht van opstal is gevestigd op dit perceel ten gunste van Stichting Jeugdbelangen. Met het parochiebestuur Sint Willebrord, Stichting Jeugdbelangen en Scouting Martin Luther King is bestuurlijk overeenstemming bereikt over een te vestigen recht van overpad ten gunste van de gemeente zodat de toeleiding tot het IKC zowel via de Van Heeswijkstraat als via de Burgemeester van Besouwlaan mogelijk wordt. Hiermee wordt de verkeersdrukte gelijkmatiger verdeeld.

In de huidige situatie komt het overgrote deel van de leerlingen via de Burgemeester Verheijenlaan. Dit zorgt voor overlast bij de bewoners en verkeersonveiligheid. In de nieuwe situatie willen we de leerlingenstroom beter verdelen tussen de Van Heeswijkstraat en de Burgemeester van Besouwlaan (voetgangers, fiets en auto). Hiervoor moet de openbare ruimte aan de Burgemeester van Besouwlaan worden aangepast. Deze kosten van aanpassing vallen binnen dit project.

De nadere uitwerking en exacte situering van het te vestigen recht van overpad vindt in de volgende ontwerpfase plaats. Het recht van overpad wordt daarna gevestigd door de notaris.

1.9 Het technisch en ruimtelijk-functioneel programma van eisen sluit aan bij de inhoudelijk ambities van een integraal Kindcentrum, Frisse Scholen en (Bijna) Energie Neutraal Gebouw.

In het ruimtelijk functioneel programma van eisen staan de kwalitatieve en kwantitatieve eisen van de partijen en voorzieningen van IKC de Vaert beschreven. In het projectprogramma is vanuit de IKC gedachte van een gewenste doorgaande ontwikkellijn rekening gehouden met ruimte voor de invulling van kinderopvang en buitenschoolse opvang.

Het gezamenlijke ideaalbeeld van de partners is dat het IKC de Vaert functioneert als een integrale voorziening voor de ontwikkellijn van 0-12-jarigen. Leidend uitgangspunt is dat partijen als gelijkwaardige partners ruimten delen en samenwerken in het gebouw. Elke partner heeft een aantal specifieke ruimtes die uitsluitend bedoeld zijn voor eigen gebruik. Daarnaast worden de meer algemene ruimtes zo veel als mogelijk beschikbaar gesteld voor gedeeld ruimtegebruik. Voor de ontwikkellijn 0-12 jaar bevordert het gezamenlijk gebruik van ruimten de integratie van werkzaamheden. Het gebouw biedt mogelijkheden voor een compleet voorzieningenniveau voor deze doelgroep.

Het technisch programma van eisen formuleert waar het te ontwerpen gebouw aan moet voldoen. Uitgangspunt is dat het gebouw minimaal voldoet aan de eisen van een Bijna Energieneutraal Gebouw (Bouwbesluit 2021) en Frisse Scholen waarbij niveau C leidend is voor de onderdelen licht, temperatuur en geluid en Frisse Scholen niveau B leidend is voor de onderdelen energie en lucht. Er wordt gekozen voor een optimale mix tussen de verschillende onderdelen van Frisse Scholen. Enkel Frisse Scholen op klasse B aspecten werken overeen met elkaar en met het ambitieniveau van een Energieneutraal Gebouw. Als concreet voorbeeld, in het kwaliteitsadvies stellen we voor daglicht klasse C voor. Indien er op dit onderdeel gekozen wordt voor onderdeel B, dan sluit dit niet aan bij de streng energetische uitgangspunten van een Energieneutraal Gebouw (zie ook hierna).

1.10 Het schoolbestuur draagt bij in de bekostiging zodat een stap gezet kan worden in de verdere verduurzaming van de gemeente.

Nieuwe en te renoveren onderwijsgebouwen moeten met ingang van 2021 voldoen aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Dit betekent dat gebouwen moeten voldoen aan de norm van Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG). Vanuit het Integraal Huisvestingsplan Kindvoorzieningen hebben de gemeente en de schoolbesturen de ambitie om nieuwbouw te realiseren op het niveau van Energie Neutrale Gebouwen (ENG). Met de schoolbestuur is afgesproken dat de gemeente voorziet in de basiskwaliteit voor onderwijshuisvesting van BENG conform Bouwbesluit 2021 en Frisse Scholen. Het betreft die onderdelen die essentieel zijn voor een goed schoolgebouw en daarom niet afhankelijk zijn van een bijdrage van het schoolbestuur.

Het schoolbestuur onderschrijft de meerwaarde van extra kwaliteitsopties zoals de opwaardering van het gebouw naar het niveau van ENG en exploitatiegericht bouwen.

Zij zijn bereid om hieraan zelf bij te dragen. Hoewel er voor het primair onderwijs nu nog een investeringsverbod geldt, kan met goedkeuring van de accountant van het schoolbestuur worden bijgedragen aan exploitatie verlagende maatregelen. Dit moet in de volgende fase (ontwerpfase) samen met een installatieadviseur nader worden onderzocht en aangetoond met een berekening van Total Cost of Ownership. Hiermee kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de verdere verduurzaming van de gemeente.

1.11 De stichtingskosten voor de nieuwbouw van IKC De Vaert zijn marktconform voor een BENG Gebouw en Frisse Scholen.

De stichtingskostenraming voor de nieuwbouw van IKC de Vaert is opgesteld door adviesbureau Laride. Bij het opstellen van deze raming zijn de laatste inzichten in bouwkosten en de ontwikkeling daarvan meegenomen. Hierin zijn de meters voor onderwijs, kinderopvang, de gymzaal en opslagruimte gehandicaptendrumband Prins Maurits meegenomen. Uit de stichtingskostenraming (zie pagina 25 – 27 in het huisvestingsonderzoek) blijkt welke kosten onderdeel uitmaken van het investeringskrediet. Uitgangspunt bij het opstellen van deze raming zijn de te verwachten

stichtingskosten op het moment van einde werk. Het huidige prijspeil 2025 is op basis van de BDB-index geïndexeerd met 10.3% tot het moment van aanbesteding, beoogd in april 2027 en er is gerekend met 2.5% indexatie gedurende de bouwperiode.

3.1 De inzet van het voormalige gebouw van de Theresiaschool aan de Gasthuisstraat als tijdelijke voorziening voor onderwijshuisvesting voor de leerlingen van basisschool De Vaert leidt tot lagere kosten voor de gemeente.

Omdat de nieuwbouw van IKC de Vaert op de huidige locatie inpasbaar is moeten er voorzieningen voor tijdelijke huisvesting worden getroffen om het onderwijsproces gedurende de sloop en bouwfase te waarborgen. Deze kosten komen volgens wetgeving voor rekening van de gemeente. Het gaat om de tijdelijke huisvesting van ongeveer driehonderd leerlingen voor een periode van anderhalf jaar. Voorzieningen voor tijdelijke huisvesting zijn doorgaans (zeer) kostbare maatregelen, met name veroorzaakt door de relatief korte gebruiksduur.

Met het schoolbestuur is een aantal opties verkend:

- het realiseren van tijdelijke huisvesting door de plaatsing van units op een locatie elders (bijvoorbeeld Prins Mauritsplein);
- het realiseren van tijdelijke huisvesting in de voormalige Theresiaschool.

Beide varianten zijn getoetst op haalbaarheid, wenselijkheid vanuit onderwijskundig perspectief, veiligheid en financiën.

Tijdelijke huisvesting in units op een locatie elders.

Door extern adviesbureau Laride is berekend dat met de plaatsing van units op een locatie elders (bijvoorbeeld Prins Mauritsplein) een investering van minimaal € 1.3 miljoen gemoeid is, exclusief de kosten van het mogelijk verzwaren van de benodigde stroomaansluiting. Daarnaast zijn er de volgende aandachtspunten: een traject van vergunning moet worden doorlopen met het risico op mogelijke bezwaren van omwonenden en daarmee ongewenste vertraging van het bouwproces, er zijn zorgen met betrekking tot een zorgvuldige en veilige verkeersafwikkeling met dagelijks veel kinderen die de tijdelijke huisvesting bezoeken, er zijn zorgen over de beschikbaarheid van de benodigde netcongestie en de noodzakelijke verplaatsing van evenementen die op dit moment op het Prins Mauritsplein plaatsvinden zoals de kindervakantieweek van Stichting Jeugdpret en de huisvesting van kermisexploitanten.

Tijdelijke huisvesting in de voormalige Theresiaschool.

Verschillende argumenten pleiten voor een tijdelijke huisvesting in de voormalige Theresiaschool. Het gebouw is eigendom van de gemeente en het gebouw is passend te maken voor de huisvesting van het benodigde aantal leerlingen met eventueel aanvullend nog een te plaatsen unit op het bijbehorende schoolplein. De afstand tot de huidige locatie van de Vaert valt binnen het voedingsgebied en het gebouw heeft al een maatschappelijke bestemming. Er is voldoende buitenruimte en de benodigde aansluitingen zijn aanwezig. Voor grotere activiteiten zoals de eindmusical van groep acht kan uitgeweken worden naar het Klavier dat op loopafstand gelegen is. Voor het bewegingsonderwijs kan gebruik worden gemaakt van De Werft.

Door extern adviesbureau Provadi is een bouwkundig rapport opgesteld waaruit blijkt dat een bedrag van circa € 630.000,- benodigd is om het gebouw in de gewenste periode als tijdelijke voorziening voor onderwijshuisvesting in te zetten.

Op basis van deze analyse gaat de voorkeur uit naar de tijdelijke huisvesting in de voormalige Theresiaschool. Deze variant heeft ook de voorkeur van het schoolbestuur. Met het schoolbestuur wordt een gebruikersovereenkomst opgesteld en afspraken gemaakt over de exploitatie van de voormalige Theresiaschool in de tijdelijke situatie.

3.2 De gemeente is in goed overleg met de woningcorporatie waarmee een initiatiefovereenkomst is gesloten voor herontwikkeling naar woningbouw van de Theresiaschool.

In de initiatiefovereenkomst is opgenomen dat de gemeente de locatie gedurende de periode van het haalbaarheidsonderzoek niet zonder overleg met de initiatiefnemer zal bezwaren met beperkte

rechten. De gemeente heeft een akkoord gekregen van de woningcorporatie om de locatie tijdelijk weer terug in gebruik te nemen als schoollocatie voor de leerlingen van de Vaert.

4.1 Voor de investeringen in IKC de Vaert hanteren wij een annuïtaire afschrijvingsmethodiek.

Wij hanteren een annuïtaire afschrijvingsmethodiek zodat de bijbehorende kapitaallasten in de gehele gebruikersduur een gelijkblijvend volume houdt. Dit laatste bevordert het financieel inzicht ten behoeve van de P&C cyclus. Daarnaast is dit benodigd voor het eventueel doorbelasten van de kapitaallasten aan een derde partij bij de toepassing van een kostprijs dekkende huur.

De voorgestelde afschrijvingsmethodiek wijkt af van het gebruikelijke beleid om een actief lineaire afschrijving toe te passen. Er zijn echter geen noemenswaardige bezwaren om dit niet toe te passen.

5.1 We voldoen aan de uitgangspunten uit onderwijswetgeving rondom bouwheerschap

Uitgangspunt van de onderwijswet (artikel 103 Wet op Primair Onderwijs) is dat het bouwheerschap de verantwoordelijkheid is van het schoolbestuur. Het schoolbestuur laat zich voor wat betreft de bouwbegeleiding ondersteunen door een bouwmanagementbureau. De bekostiging maakt onderdeel uit van het door uw gemeenteraad beschikbaar te stellen investeringskrediet.

5.2 De voorwaarden waaronder het schoolbestuur het bouwheerschap op zich neemt leggen we vast in een samenwerkingsovereenkomst.

De voorwaarden waaronder het schoolbestuur het bouwheerschap op zich neemt worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In deze samenwerkingsovereenkomst maakt het college afspraken met het schoolbestuur over onder meer: de rollen van partijen en de daarbij behorende projectorganisatie, toets momenten op basis van fase-documenten, de kwaliteit en kwantiteit van het project, de bevoorschotting, de planning, communicatie en de publiekrechtelijke medewerking van de gemeente.

5.3 In de afspraken over het eigendom van IKC de Vaert voldoen we aan onderwijswetgeving.

Conform onderwijswetgeving komt het schoolgebouw in juridisch eigendom van het schoolbestuur als bevoegd gezag. De gemeente is economisch eigenaar met het claimrecht indien de onderwijsfunctie in gebouw(delen) komt te vervallen. Het eigendom wordt via een notariële akte vastgelegd in het kadaster. In deze eigendomssituatie ligt de invulling van de exploitatie van het kinderopvangdeel ook bij het schoolbestuur. In afstemming met het schoolbestuur is afgesproken dat zij optreedt als eigenaar van het gehele gebouw en als verhuurder van ruimten aan de aanbieder kinderopvang en andere (toekomstige) gebruikers zoals de gehandicaptenrand. Het voordeel voor het schoolbestuur is dat zij zelf regie heeft over het beheer en onderhoud maar er ook afspraken gemaakt moeten worden over de doorbelasting van onderhoud en exploitatie voor de overige delen naar andere gebruikers. Ook als een schoolbestuur eigenaar is van het gehele schoolgebouw kan het overigens niet vrijelijk beschikken over de andere ruimtes zoals de kinderopvang.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn risico's die mogelijk een nadelig effect hebben op de benodigde budgetten en de doorlooptijd van de nieuwbouw van IKC de Vaert.

Er moet rekening worden gehouden met een aantal risico's die mogelijk een nadelig effect hebben op de budgetten en de doorlooptijd in de realisatie van de nieuwbouw.

Het gaat dan onder meer over de levertijden van de energieaansluiting, stikstof- en PFAS maatregelen, asbest-, grondsanering, beperkingen flora en fauna en omgevingsplanwijzigingen. Het volledige ruimtelijke programma van onderwijs, kinderopvang en bewegingsonderwijs is weliswaar inpasbaar op de huidige locatie van de school met de bestemming maatschappelijk, een omgevingsplanwijziging is nodig voor wat betreft het bouwvlak en de bouwhoogte. Hierbij moet rekening worden gehouden met eventuele proceduretijd indien belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen aspecten van de bouw. We hebben aandacht voor een goede communicatie over de plannen en gesprekken met stakeholders en buurtbewoners om dit risico te minimaliseren.

1.2. Bouwkostenontwikkelingen leiden mogelijk tot een hogere investeringsvraag om de nieuwbouw te realiseren.

Bouwkostenontwikkelingen in de markt leiden mogelijk tot een hogere investeringsvraag om de nieuwbouw te realiseren. Indien uit de aanbesteding blijkt dat de bouwkosten hoger zijn dan het door uw gemeenteraad vastgestelde investeringskrediet én deze overschrijding wordt veroorzaakt door het feit dat anders niet kan worden voldaan aan de eisen van BENG en Frisse Scholen dan treden de gemeente en schoolbestuur met elkaar in overleg om het tekort te bespreken en een mogelijk noodzakelijke ophoging van het budget voor te leggen aan uw gemeenteraad.

3.1 Er moet mogelijk rekening worden gehouden met aanvullende kosten om te voorzien in het bewegingsonderwijs voor de leerlingen van de Vaert in de tijdelijke situatie.

Met de exploitant van de Werft zijn we in gesprek over het aantal klokuren dat vanaf Q2 2027 (beoogde start sloop oude basisschool de Vaert) benodigd is om tijdelijk te voorzien in het bewegingsonderwijs voor de leerlingen van de Vaert. Mogelijk moet aanvullend nog rekening worden gehouden met een kostenpost om het busvervoer naar andere gymaccommodaties mogelijk te maken indien De Werft niet in alle benodigde klokuren kan voorzien. Voor deze eventuele aanvullende kosten zal dan via de reguliere P&C cyclus budget worden aangevraagd.

3.2 Er is nog geen alternatieve locatie voor de huisvesting van Oekraïners die op dit moment in de voormalige Theresiaschool wonen.

Op dit moment voorziet de voormalige Theresiaschool in de opvang van veertig Oekraïners. De regeling tijdelijke bescherming voor Oekraïense ontheemden is onlangs met een jaar verlengd, waarmee de werking van de RTB doorloopt tot en met 4 maart 2027.

De tijdelijke huisvesting van de leerlingen de Vaert wordt voorzien na de meivakantie van 2027. Direct na 4 maart 2027 starten we met de werkzaamheden om de voormalige Theresiaschool opnieuw geschikt te maken voor onderwijshuisvesting. Dit achten we haalbaar maar het liefst starten we deze voorbereidende werkzaamheden al eerder op. Dit betekent dat er uiterlijk 4 maart 2027 een alternatieve locatie gevonden moet zijn voor de huisvesting van deze groep Oekraïners. Onze inspanningen zijn erop gericht om dit al eerder mogelijk te maken.

3.3 (Ver)bouwwerkzaamheden aan de voormalige Theresiaschool hebben mogelijk negatieve effecten in relatie tot beschermde natuurwaarden.

Tijdens de onderzoeken naar herontwikkeling van de Theresiaschool is een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat een nader onderzoek gierwaluw noodzakelijk werd geacht. De gierwaluw wordt landelijk beschermd onder het beschermingsregime van 'Europees beschermde soorten'. Dit nader onderzoek wordt opgepakt zodat eventuele maatregelen tijdig kunnen worden getroffen.

5.1 Het schoolbestuur mag geen risico's lopen voor wat betreft de onderwijsopdracht.

Het schoolbestuur treedt op als eigenaar van het gehele IKC en als verhuurder van ruimten aan de beoogd kinderopvangaanbieder KMB en andere gebruikers. De invulling van de exploitatie van deze gebouwdelen organiseert het schoolbestuur. Het leegstandsrisico voor het gebouwdeel dat bestemd is voor de kinderopvang ligt in het eerste jaar bij het schoolbestuur en daarna de gemeente. Met de beoogd kinderopvangaanbieder is een opzegtermijn van 1 jaar afgesproken waarmee het leegstandsrisico voor het schoolbestuur wordt afgedekt. Hiermee hoeft zij geen onderwijsmiddelen aan te wenden voor niet-onderwijsdoeleinden in geval van leegstand. Het risico op leegstand in de delen voor kinderopvang schatten we overigens laag in. De vraag naar kinderopvang laat voor de kern Kaatsheuvel een zeer stabiel beeld zien met de laatste jaren zelfs een toename van de vraag.

Financieel

Uit de stichtingskostenraming van het externe adviesbureau (Laride) blijkt dat een investering van in totaal van €14,3 miljoen benodigd is. Dit is inclusief een post onvoorzien van 15% en een correctie voor de inflatie van 12.8% tot einde werk. De hoogte van de post onvoorzien is in lijn met het interne

beleid van onze gemeente ten aanzien van meer complexe investeringen. Hieronder volgt een onderverdeling van de investering per onderdeel:

Programma	Stichtingskosten (inclusief BTW prijspeil einde werk)
Onderwijs op basis van 309 leerlingen	€ 8.043.000
Gymonderwijs	€ 2.283.000
Kinderopvang/buitenschoolse opvang	€ 1.973.000
Opslag gehandicaptendrumband	€ 59.000
Eenmalige Afschrijvingskosten (boekwaarde + sloop)	€ 1.146.000
Kosten Inzake Aanleg Infra openbaar en RO procedure	€ 161.000
Tijdelijke Huisvesting leerlingen de Vaert	€ 630.000
Totaal	€14.295.000

Bovenstaande bedragen zijn inclusief BTW, aangezien de omzetbelasting vanuit fiscale wet- & regelgeving een kostprijsverhogend effect heeft voor de gemeente. Oftewel, in tegenstelling tot andere beleidsvelden kunnen wij deze BTW niet verrekenen met het BTW compensatie fonds, zoals dat normaal gesproken het geval is.

Investeringskredieten

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met een hoofdkrediet ter hoogte van de totale stichtingskosten (€14.295.000). Dit hoofdkrediet bestaat uit de volgende deelenkredieten:

- | | |
|---|--------------|
| 1) Investeringskrediet t.b.v. nieuwbouw de Vaert | € 11.692.000 |
| 2) Investeringskrediet t.b.v. Kinderdagopvang / Buitenschoolse Opvang | € 1.973.000 |
| 3) Investeringskrediet t.b.v. tijdelijke huisvesting school | € 630.000 |

Kapitaallasten

De kapitaallasten voor bovenstaande investeringen vangen aan in het 1^e jaar na realisatie nieuwbouw. Op basis van onderstaande planning is dat voor de investeringen behorend bij de nieuwbouw van de Vaert en de kinderdagopvang vanaf 2029. De kapitaallasten voor de tijdelijke huisvesting zijn voor slechts twee jaar van toepassing, namelijk voor de jaren 2027-2028. Indien op een later moment blijkt dat de gebruikersduur van de tijdelijke huisvesting wordt verlengd, dan zal de periode waarin wordt afgeschreven opnieuw worden bepaald. In onderstaande bedragen gaan wij uit van een rente van 2,85%

Kapitaallasten	Periode	Kapitaallasten per Jaar	Dekking Reserve Onderwijs per Jaar	Kapitaallasten zonder dekking reserve onderwijs
Nieuwbouw de Vaert	2029 – 2068	€ 480.000	€ 29.000	€ 451.000
Kinderdagopvang	2029 – 2068	€ 81.000	€ 0	€ 81.000
Tijdelijke Huisvesting	2027 – 2028	€ 320.000	320.000	€ 0,-

Dekking Kapitaallasten Eenmalige Afschrijvingskosten & Tijdelijke Huisvesting School

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- De afschrijvingskosten die samenhangen met de sloop, de grondkosten, het afboeken van de boekwaarde van de huidige basisschool van de Vaert, eventuele asbestsanering te dekken uit de reserve Onderwijs. Hiervoor wordt een bedrag van €1.146.000 onttrokken uit de reserve onderwijs en doorgestort naar de reserve Kapitaallasten.
- De afschrijvingskosten die samenhangen met de tijdelijke huisvesting in de voormalige Theresiaschool te dekken uit de reserve Onderwijs. Hiervoor wordt een bedrag van € 630.000 onttrokken uit de reserve Onderwijs en doorgestort naar de reserve Kapitaallasten.

Voor het resterende deel van de investeringen kunnen kapitaallasten niet gedekt worden door middel van de inzet van een bestaande reserve. Echter, deze zijn al verwerkt in de meerjarenbegroting 2026 voor de jaarschijven 2029-2030. Dit leidt niet tot verdere aanpassingen van de bestaande meerjarenbegroting.

Alternatieve financieringsvorm

Op verzoek van uw gemeenteraad is in overleg met het schoolbestuur onderzocht en besproken of een constructie van 'Huren als een eigenaar' zoals dat bij de realisatie van basisschool de Berk is toegepast ook wenselijk is voor de realisatie van de nieuwbouw van IKC de Vaert. Er zijn zowel voor de gemeente als het schoolbestuur risico's verbonden aan deze wijze van samenwerken. Het schoolbestuur wil graag zeggenschap houden over de inzet van de middelen die zij van rijkswege ontvangen voor de materiele instandhouding van hun gebouwen. De rijksmiddelen die zij ontvangen voor basisschool de Berk dragen zij volledig af aan de beheersstichting waarmee zij minder flexibiliteit hebben met betrekking tot hun volledige vastgoedportefeuille. Daarnaast loopt de gemeente, als achtervang in alle overeenkomsten, risico's bij faillissement of terugtreden van de beheersstichting. Om die reden wordt het wenselijk geacht om de nieuwbouwontwikkeling van IKC de Vaert op reguliere wijze (gemeente als eigenaar) vorm te geven.

Voorfinanciering m² kinderopvang

Na overleg met de beoogd kinderopvang aanbieder KMB is in het ruimtelijk programma rekening gehouden met 431 m² voor kinderopvang en buitenschoolse opvang. Die hierbij behorende investering bedraagt circa 1.9 miljoen. De bekostiging van de m² voor kinderopvang vindt via een voorfinanciering (budgettair neutraal) door de gemeente plaats in ruil voor een kostprijs dekkende huur die door de aanbieder kinderopvang wordt betaald. Het schoolbestuur maakt afzonderlijk afspraken met de beoogd kinderopvangaanbieder over een afdracht ter voorziening in de exploitatie en de schoonmaak van het gebouwdeel voor kinderopvang.

Vorbereidingskrediet

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt conform de verordening onderwijshuisvesting van de gemeente Loon op Zand aan het schoolbestuur een voorbereidingskrediet van 8% van de stichtingskostenraming beschikbaar gesteld (exclusief de post onvoorzien ad. € 1.040.000) voor het opstellen van een aanbesteding gereed bouwplan en andere voorbereidende kosten. In de nog op te stellen samenwerkingsovereenkomst door het college met het schoolbestuur worden afspraken gemaakt over de bevoorschotting tijdens de realisatiefase.

Juridisch

In de realisatiefase treedt het schoolbestuur op als bouwheer en is daarmee de aanbestedende dienst en gehouden aan de Aanbestedingswet 2012 wanneer het bedrag van de investeringen uitkomt boven de Europese drempels van Europese aanbestedingsregels.

Op grond van het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) is de gemeente verplicht om bij uitgifte van een onroerende zaak potentiële gegadigden de mogelijkheid te bieden om mee te dingen naar een plek in het IKC. Tenzij de gemeente kan motiveren dat er maar 1 serieuze gegadigde is. Door het schoolbestuur en de beoogd kinderopvang KMB is een notitie opgesteld waaruit blijkt waarom KMB de aangewezen partner is om voor de kinderopvang te participeren in het IKC de Vaert. Na besluitvorming door uw gemeenteraad om te voorzien in de voorfinanciering ten behoeve van ruimte voor kinderopvang, gaan we ons voornemen om KMB te contracteren publiceren. Gedurende veertien dagen na deze publicatie bestaat de mogelijkheid voor andere partijen om zich aan te melden als belanghebbende en bezwaar aan te tekenen.

Voortgang

De ingebruikname van IKC De Vaert staat gepland op Q4 2028. Deze planning is indicatief. De risico's zoals benoemd in kanttekening 2.1 kunnen van invloed zijn op onderstaande planning.

Planning	Omschrijving
Q1 2026	Selectie ontwerpteam
Q2 2026 – Q1 2027	Ontwerpfase
Q1 – Q2 2027	Prijs en contractvorming
Q2 2027	Leerlingen naar tijdelijke huisvesting
Q2 2027	Bouwvoorbereiding en sloop
Q3 2027 – Q4 2028	Realisatie
Q4 2028*	Ingebruikname

**het schoolbestuur treedt op als bouwheer en is daarmee in regie voor wat betreft de planning. Het schoolbestuur streeft naar ingebruikname van de nieuwbouw met ingang van schooljaar 2028-2029*

Communicatie

Als bouwheer is het schoolbestuur verantwoordelijk voor de communicatie, participatie en afstemming met buurtbewoners, ouders, leerlingen, kindpartners en andere belanghebbenden. Het college is verantwoordelijk voor de interne communicatie en de communicatie naar uw gemeenteraad. Partijen maken gezamenlijk afspraken over de communicatie met de pers.

Bijlagen

1. Huisvestingsonderzoek naar de nieuwbouw van Kindcentrum de Vaert, inclusief bijlagen

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris,

de burgemeester,

C.A. de Haas

D.S.C. Jansen

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2025, nummer.

b e s l u i t :

1. Een investeringskrediet van in totaal € 14.295.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van Integraal Kindcentrum de Vaert.
Dit krediet bestaat uit de volgende deelen:
 - d. Investeringskrediet ten behoeve van de Vaert € 11.692.000
 - e. Investeringskrediet ten behoeve van kinderopvang/buitenschoolse opvang € 1.973.000
 - f. Investeringskrediet ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van de school € 630.000
2. De afschrijvingskosten die gemoeid zijn met het afboeken van de boekwaarde op het huidige schoolgebouw van basisschool de Vaert, de sloop, de grondkosten en de eventuele asbestsanering te dekken uit de reserve Onderwijs (stand 1.10.2025: € 2.1 mln.) en hiervoor een bedrag dat gelijk is aan de investeringen op deze onderdelen ad. € 1.145.000,- te onttrekken aan de reserve Onderwijs en gestort in de reserve Kapitaallasten.
3. De tijdelijke huisvesting van de leerlingen van de Vaert in de voormalige Theresiaschool en de hiermee samenhangende kosten te dekken uit de reserve Onderwijs en hiervoor een bedrag dat gelijk is aan de investeringen op dit onderdeel ad. € 630.000,- te onttrekken aan de reserve Onderwijs en te storten in de reserve Kapitaallasten.
4. Een annuïtaire afschrijvingsmethodiek toe te passen voor de investeringen met betrekking tot de nieuwbouw van Integraal Kindcentrum de Vaert.
5. Het college de opdracht te geven om een samenwerkingsovereenkomst op te stellen met het schoolbestuur van Floriander die als bouwheer en juridisch eigenaar van Integraal Kindcentrum de Vaert gaat optreden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,