

## Notitie / Memo

**HaskoningDHV Nederland B.V.  
Transport & Planning**

Aan: Gemeente Sittard-Geleen: Ronald Suykerbuyk  
Van: Joost Smeets  
Datum: 19-5-2020  
Kopie: Royal HaskoningDHV: Tiny Slenter  
Ons kenmerk: BH1959-RHD-ZZ-XX-NT-Z-0001  
Classificatie: Vertrouwelijk

**Onderwerp: Actualisatie financieel haalbaarheidsonderzoek IKC Grevenbicht-Obbicht**

---

### 1. Situatie en vraagstelling

In 2013/2014 heeft Royal HaskoningDHV in opdracht van Stichting Kindante en de gemeente Sittard-Geleen een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de mogelijkheden voor een Integraal Kindcentrum (IKC) in Grevenbicht, Obbicht of in het gebied tussen beide dorpen in.

De gemeente is bezig met het voorbereiden van besluitvorming over de realisatie van het IKC in het tussengebied Grevenbicht-Obbicht (scenario 6). Daartoe heeft de gemeente aan Royal HaskoningDHV gevraagd om de financiën (investeringskosten en jaarlijkse lasten) uit het haalbaarheidsonderzoek van 7 februari 2014 te actualiseren naar prijspeil heden en op basis van de geactualiseerde leerlingenprognose en de daaruit volgende ruimtebehoefte voor de schoolfunctie.

Bij deze actualisatie heeft de gemeente gevraagd om met name de volgende scenario's te beschouwen:

- IKC door renovatie/uitbreiding schoollocatie Grevenbicht (scenario 2 in onderzoek 2014);
- Nieuwbouw IKC op schoollocatie Grevenbicht (scenario 4 in onderzoek 2014);
- Nieuwbouw IKC in middengebied (scenario 6 in onderzoek 2014).

Het doel van de actualisatie is om bij de definitieve besluitvorming een goede vergelijking mogelijk te maken tussen (consequenties van) de verschillende scenario's. Herziening van het advies uit 2014 is niet aan de orde, de unilocatie in het middengebied is benoemd tot voorkeurslocatie, vanwege het draagvlak voor deze locatie.

De mogelijke dekkingsmiddelen zijn nog niet opgenomen in deze notitie.

In deze notitie starten wij met een korte samenvatting van de financiële uitkomsten van de drie scenario's uit het rapport van 2014. Daarna gaan wij in op de geactualiseerde leerlingenprognose en ruimtebehoefte en de daaruit volgende investeringskosten en jaarlijkse lasten. Hierin is onderscheid gemaakt tussen investeringen en jaarlijkse lasten die voor rekening komen van de gemeente en van het schoolbestuur.

## 2. Samenvatting onderzoek 2014

### Ruimtelijke analyse

In het rapport van 2014 is onderstaande ruimtebehoefte opgenomen.

Ruimtebehoefte onderzoek 2014	Oppervlakte (m2 BVO/perceel)
School	1.684
Peuterspeelzaal / Peuteropvang/VVE	138
Buitenschoolse Opvang	108
Gymzaal	455
<b>Totaal gebouw IKC m2 BVO</b>	<b>2.385</b>
Footprint IKC (1-laags)	2.385
Speelruimte school	600
Speelruimte peuterspeelzaal	42
Parkeren	538
<b>Totaal perceel IKC</b>	<b>3.565</b>
<b>Totaal inclusief Kiss &amp; Ride, infra en fietsenstalling</b>	<b>4.000 (afgerond)</b>

Onderstaand is de ruimtelijke analyse per scenario weergegeven.

Ruimtelijke analyse per scenario 2014	Renovatie/uitbreiding op locatie Grevenbicht	Sloop-nieuwbouw op locatie Grevenbicht	Nieuwbouw in middengebied (locatie Kempweg)
Renovatie	630		
Nieuwbouw/uitbreiding school	1.054	1.684	1.684
Nieuwbouw/uitbreiding peuterspeelzaal	138	138	138
Nieuwbouw/uitbreiding BSO	108	108	108
<b>Totaal gebouw IKC m2 BVO</b>	<b>1.930</b>	<b>1.930</b>	<b>1.930</b>
Gymzaal	(renovatie) 455	(renovatie) 455	(nieuwbouw) 455
<b>Totaal gebouw IKC m2 BVO</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>	<b>2.385</b>
Footprint IKC (1-laags)	2.385	2.385	2.385
Speelruimte school	600	600	600
Speelruimte peuterspeelzaal	42	42	42
Parkeren	538	538	538
<b>Totaal perceel IKC</b>	<b>3.565</b>	<b>3.565</b>	<b>3.565</b>
<b>Totaal inclusief Kiss &amp; Ride, infra en fietsenstalling</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>

### Investeringskosten onderzoek 2014

Het onderzoek uit 2014 heeft geresulteerd in onderstaande investeringskosten.

Investeringskosten onderzoek 2014	Renovatie/uitbreiding op locatie Grevenbicht	Sloop-nieuwbouw op locatie Grevenbicht	Nieuwbouw in midsengebied (locatie Kempenweg)
Sloopkosten	270.000	300.000	
Renovatiekosten	575.000		
Nieuwbouwkosten gebouw IKC	2.280.000	3.465.000	3.455.000
Investering in Frisse Scholen Klasse B (schoolbestuur)	465.000	465.000	465.000
Buitenruimte en infrastructuur (op de locatie)	180.000	180.000	180.000
Infrastructurele maatregelen (fietspad/rotonde)	100.000	100.000	400.000
<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>3.870.000</b>	<b>4.510.000</b>	<b>4.500.000</b>
Gymzaal	50.000	50.000	965.000
<b>Totaal investering incl gymzaal</b>	<b>3.920.000</b>	<b>4.560.000</b>	<b>5.465.000</b>
Totaal gemeente (IKC + gymzaal)	3.455.000	4.095.000	5.000.000
Totaal schoolbestuur	465.000	465.000	465.000
<b>Totaal investering IKC incl. BTW</b>	<b>3.920.000</b>	<b>4.560.000</b>	<b>5.465.000</b>

### Jaarlijkse lasten onderzoek 2014

Onderstaande jaarlijkse lasten zijn opgenomen in het onderzoek van 2014. Deze bestaan uit de kapitaallasten en de jaarlijkse exploitatielasten.

Jaarlijkse lasten onderzoek 2014	Renovatie/uitbreiding op locatie Grevenbicht		Sloop-nieuwbouw op locatie Grevenbicht		Nieuwbouw in midsengebied (locatie Kempenweg)	
	Gemeente	Schoolbestuur	Gemeente	Schoolbestuur	Gemeente	Schoolbestuur
Jaarlijkse lasten IKC (excl gymzaal)						
Kapitaallasten (1 <sup>o</sup> jaar)	234.000	27.000	261.000	24.000	265.000	24.000
Onderhoud		25.000		20.000		20.000
Energie en water		31.000		28.000		28.000
Schoonmaak		29.000		29.000		29.000
Heffingen		1.200		1.200		1.200
Overige huisvestingslasten		4.800		4.800		4.800
<b>Totaal jaarlijkse lasten IKC incl. BTW</b>	<b>234.000</b>	<b>118.000</b>	<b>261.000</b>	<b>107.000</b>	<b>265.000</b>	<b>107.000</b>

### 3. Actualisatie leerlingenaantallen en ruimtebehoefte 2020

Het programma van het IKC bestond in 2014 uit drie scholen, die inmiddels zijn gefuseerd onder de naam Basisschool De Kingbeek, een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en een gymzaal.

Bij het bepalen van de ruimtebehoefte voor de school is in 2014 uitgegaan van 295 leerlingen. Uitgangspunt hiervoor was de toen geldende leerlingenprognose van het aantal leerlingen in 2030. Onderstaand is de geactualiseerde leerlingenprognose weergegeven.

Ontwikkeling van 03WD00 - Basisschool De Kingbeek															
LP BO 2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Totalen	276	269	265	258	258	254	256	257	255	258	257	257	257	254	252
Onderbouw	126	122	121	117	118	116	119	121	123	127	128	128	128	127	126
Ruimtebehoefte klassiek ahv. prognose															
Tijdelijk	12	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Permanent	12	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Ruimtebehoefte vereenvoudigd (MV 2008) ahv. prognose															
Ruimtebehoefte (m2)	1588	1553	1533	1498	1498	1478	1488	1493	1483	1498	1493	1493	1493	1478	1468
Gymnastiek ahv prognose (klokuren) beide methoden															
Behoefte	12	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5

Voor de ruimtebehoefte van de school zijn wij uitgegaan van het leerlingenaantal in 2033, te weten 252 leerlingen. Hierbij hoort een normatieve ruimtebehoefte conform de gemeentelijke Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Sittard-Geleen 2015 van 1468 m2 bruto vloeroppervlakte (BVO).

De ruimtebehoefte voor de overige planonderdelen van het IKC zijn gelijk verondersteld bij deze actualisatie. In onderstaande tabel is de ruimtebehoefte van 2014 en de geactualiseerde ruimtebehoefte weergegeven inclusief buitenruimte.

Actualisatie ruimtebehoefte 2020	Oppervlakte (m2 BVO/perceel)
School	1.468
Peuteropvang/VVE *	138
Buitenschoolse Opvang *	108
Gymzaal	455
<b>Totaal gebouw IKC m2 BVO</b>	<b>2.169</b>
Footprint IKC (1-laags)	2.169
Speelruimte school	600
Speelruimte peuterspeelzaal	42
Parkeren	538
<b>Totaal perceel IKC</b>	<b>3.349</b>
<b>Totaal inclusief Kiss &amp; Ride, infra en fietsenstalling</b>	<b>3.600 (afgerond)</b>

\* De gemeente heeft geen wettelijke verplichting tot het voorzien in huisvesting voor deze organisatie. Er wordt in dit onderzoek uitgegaan van voorfinanciering door de gemeente.

Op basis van de bijgestelde leerlingenprognose komen wij tot een reductie van de ruimtebehoefte voor het IKC van circa 216 m2 BVO. De totale perceelbehoefte bedraagt afgerond circa 3.600 m2.

#### Ruimtelijke analyse per scenario

In onderstaande tabel is de ruimtelijke analyse per scenario weergegeven.

Ruimtelijke analyse onderzoek 2020	Renovatie/uitbreiding op locatie Grevenbicht	Sloop-nieuwbouw op locatie Grevenbicht	Nieuwbouw in middengebied (locatie Kempenweg)
Renovatie	630		
Nieuwbouw/uitbreiding school	838	1.468	1.468
Nieuwbouw/uitbreiding Peuteropvang/VVE *	138	138	138
Nieuwbouw/uitbreiding BSO *	108	108	108
<b>Totaal gebouw IKC m2 BVO</b>	<b>1.714</b>	<b>1.714</b>	<b>1.714</b>
Gymzaal	(renovatie) 455	(renovatie) 455	(nieuwbouw) 455
<b>Totaal gebouw IKC m2 BVO</b>	<b>2.169</b>	<b>2.169</b>	<b>2.169</b>
Footprint IKC (1-laags)	2.169	2.169	2.169
Speelruimte school	600	600	600
Speelruimte Peuteropvang/VVE	42	42	42
Parkeren	538	538	538
<b>Totaal perceel IKC</b>	<b>3.349</b>	<b>3.349</b>	<b>3.349</b>
<b>Totaal inclusief Kiss &amp; Ride, infra en fietsenstalling</b>	<b>3.600</b>	<b>3.600</b>	<b>3.600</b>

\* De gemeente heeft geen wettelijke verplichting tot het voorzien in huisvesting voor deze organisatie. Er wordt in dit onderzoek uitgegaan van voorfinanciering door de gemeente.

#### 4. Actualisatie investeringskosten naar prijspeil 2020

Om de investeringskosten op prijspeil 2020 te berekenen, hebben wij alle eenheidsprijzen geïndexeerd op basis van de BDB index voor de periode 2014 – 2020. De BDB bedroeg voor deze periode circa 10%. Daarnaast is de investeringskostenraming aangepast op de geactualiseerde oppervlakten voor het IKC op basis van de geactualiseerde leerlingenprognose (circa 216 m2 BVO minder). Tevens is in de investeringskostenraming een post opgenomen voor prijsstijgingen tot einde werk (3,0% per jaar). Daarbij is uitgegaan van een planvormingsperiode tot start bouw van 18 maanden en een bouwtijd van 12 maanden.

Bij de actualisatie van de cijfers zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het onderzoek uit 2014. In het scenario renovatie/uitbreiding op de schoollocatie in Grevenbicht wordt een deel van de huidige school gerenoveerd en een deel uitgebreid. Ten aanzien van de gymzaal is in het scenario renovatie/uitbreiding en sloop/nieuwbouw op de schoollocatie in Grevenbicht uitgegaan van beperkte renovatie van de huidige gymzaal. Er is geen nieuwe inventarisatie van de benodigde renovatiemaatregelen uitgevoerd voor het schoolgebouw en de gymzaal. In scenario sloop/nieuwbouw op de schoollocatie in Grevenbicht en bij het scenario nieuwbouw in het tussengebied vindt nieuwbouw van het IKC plaats. In het scenario met nieuwbouw in het tussengebied wordt een nieuwe gymzaal gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de geactualiseerde investeringskosten weergegeven voor de drie scenario's.

Het beperkte verschil in investeringskosten van het IKC (gebouw) tussen sloop-nieuwbouw op de locatie in Grevenbicht en nieuwbouw in het tussengebied komt doordat slopen en bouwen in bestaand gebied iets complexer is dan in het tussengebied.

Investeringskosten onderzoek 2020	Renovatie/uitbreiding op locatie Grevenbicht	Sloop-nieuwbouw op locatie Grevenbicht	Nieuwbouw in middengebied (locatie Kempenweg)
Sloopkosten	294.000	338.000	
Renovatiekosten	768.000		
Nieuwbouwkosten gebouw IKC	2.060.000	3.394.000	3.394.000
Investering in Frisse Scholen Klasse B	457.000	457.000	457.000
Buitenruimte en infrastructuur (op de locatie)	158.000	144.000	144.000
Infrastructurele maatregelen (fietspad/rotonde)	110.000	110.000	440.000
<b>Totaal investeringskosten</b>	<b>3.847.000</b>	<b>4.443.000</b>	<b>4.435.000</b>
Gymzaal	66.000	66.000	1.089.000
<b>Totaal investering incl gymzaal</b>	<b>3.913.000</b>	<b>4.509.000</b>	<b>5.524.000</b>
Totaal gemeente (IKC + gymzaal)	3.456.000	4.052.000	5.056.000
Totaal schoolbestuur	457.000	457.000	457.000
<b>Totaal investering IKC incl. BTW</b>	<b>3.913.000</b>	<b>4.509.000</b>	<b>5.524.000</b>

In de rapportage van 2014 is een aantal aanvullende investeringen opgenomen. Voor het afboeken van boekwaarden zijn in 2014 bedragen opgenomen. De posten grondverwerving en kosten voor eventuele ophoging en watercompensatie zijn in het onderzoek uit 2014 op P.M. gezet. Deze aanvullende investeringskosten zijn in deze notitie vooralsnog buiten beschouwing gelaten. In overleg met de gemeente kan besloten worden om deze kosten alsnog op te nemen als deze inzichtelijk gemaakt kunnen worden.

### 5. Actualisatie jaarlijkse lasten naar prijspeil 2020

De jaarlijkse lasten bestaan evenals in het onderzoek uit 2014 uit kapitaallasten, onderhoudslasten, energie en water, schoonmaakkosten, heffingen en overige huisvestingslasten. Voor het berekenen van de kapitaallasten zijn dezelfde afschrijvingstermijnen gehanteerd als in 2014.

- Nieuwbouw: 40 jaar
- Renovatie: 20 jaar,
- Infrastructurele maatregelen: 25 jaar

Het jaarlijkse rentepercentage voor de gemeentelijke investeringen/kapitaallasten is verlaagd van 3,9% in 2014 naar 1,0% in 2020 en voor het schoolbestuur van 2,5% naar 2,0%. Daarnaast zijn de kengetallen (per m<sup>2</sup> BVO) voor de overige exploitatiekosten geïndexeerd.

In onderstaande tabel zijn de jaarlijkse lasten uitgesplitst voor de gemeente en voor het schoolbestuur.

Onderzoek 2020	Renovatie/uitbreiding op locatie Grevenbicht		Sloop-nieuwbouw op locatie Grevenbicht		Nieuwbouw in middengebied (locatie Kempenweg)	
	<i>Gemeente</i>	<i>Schoolbestuur</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Schoolbestuur</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Schoolbestuur</i>
Jaarlijkse lasten IKC (excl gymzaal)						
Kapitaallasten (1 <sup>e</sup> jaar)	140.000	26.000	147.000	21.000	147.000	21.000
Onderhoud		24.000		21.000		21.000
Energie en water		30.000		28.000		28.000
Schoonmaak		30.000		30.000		30.000
Heffingen		1.800		1.800		1.800
Overige huisvestingslasten		6.100		6.100		6.100
<b>Totaal jaarlijkse lasten IKC incl. BTW</b>	<b>140.000</b>	<b>117.900</b>	<b>147.000</b>	<b>107.900</b>	<b>147.000</b>	<b>107.900</b>

In de rapportage van 2014 zijn tevens de jaarlijkse afschrijvingen op de huidige opstallen opgenomen. De jaarlijkse rentelasten over de grondverwerving alsmede de kapitaallasten over mogelijke extra investeringen t.b.v. ophoging en watercompensatie zijn buiten beschouwing gelaten.

## 6. Analyse verschillen 2014 – 2020

Op basis van de geactualiseerde investeringskosten en jaarlijkse lasten doen wij de volgende constatering:

- De geactualiseerde investeringskosten van het IKC zijn in de drie scenario vrijwel gelijk aan die van 2014. Dit komt doordat het aantal te realiseren vierkante meters is afgenomen door het lagere leerlingenaantal in het onderzoek van 2020. Deze daling leidt tot lagere investeringskosten. Echter door de indexering van de eenheidsprijzen komen de totale investeringskosten nagenoeg gelijk uit.
- De jaarlijkse lasten volgen uit de aanpassing van de investeringskosten (kapitaallasten) en de vierkante meters (overige jaarlijkse exploitatielasten). Deze zijn daardoor navenant verlaagd. Daarnaast is de gemeentelijke rente verlaagd van 3,9% naar 1,0% wat een verlagend effect heeft op de kapitaallasten voor de gemeente.