

Aanvullend kredietaanvraag project 't Stroomdal

Informatie

Datum	28-10-2025	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Abel Jan Reitsema	☒ Financieel adviseur: Judith de Niet; Arie Teeuw
Zaaknummer	5015262	☐ Communicatieadviseur:
Portefeuillehouder	Raven en Smit	☐ Juridisch adviseur:
Publicatieniveau	Openbaar	☐ Inkoopadviseur:
Besluitvormend orgaan	Raad	☒ Bestuursadviseur: Nynke Dorhout
In het PFO besproken?	Ja: 27-10-2025	☐ Informatieadviseur:
		☐ HR adviseur:
		☒ Team: Projectteam Stroomdal (Carla Schuitema, Arjan Grootkarzijn)
		☐ Naam medewerker:
		☐ Inspraak/adviesorgaan:
		☐ Anders, namelijk:

Voorstel

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen de kapitaallasten voor het totale investeringskrediet Stroomdal te verhogen met afgerond € 180.000.
2. De raad voor te stellen de dekking voor de aanvullende kapitaallasten van € 180.000 te vinden in:
 - a. Jaarlijkse huuropbrengsten van de kinderopvang in het IKC;
 - b. De afschrijvingstermijn van het IKC te verruimen van 40 jaar naar 50 jaar;
 - c. Een aanvraag te doen op de SPUK-regeling voor kosten van de sportvoorziening.
3. De raad voor te stellen het totale beschikbare krediet voor project Stroomdal vast te stellen op afgerond €19,9 miljoen zodat het totaal beschikbare krediet overeenkomt met de actuele projectraming.
4. De raad voor te stellen het aanvullend benodigde investeringskrediet en de reeds beschikbaar gestelde kredieten (FCL 87412 / 742050 / 742051 / 742052 / 742053 / 756034) samen te voegen tot vier duidelijk te onderscheiden kredieten te weten:
 - a. Krediet nieuwbouw IKC
 - b. Krediet nieuwbouw Sportvoorziening
 - c. Krediet Openbare Ruimte
 - d. Exploitatiebudget Tijdelijke huisvesting en Sloop G.A. de Ridderschool

Voorgesteld besluit raad:

1. De kapitaallasten voor het totale investeringskrediet Stroomdal te verhogen met afgerond € 180.000.
2. De dekking voor de aanvullende kapitaallasten van € 180.000 te vinden in:

- a. Jaarlijkse huuropbrengsten van de kinderopvang in het IKC;
 - b. De afschrijvingstermijn van het IKC te verruimen van 40 jaar naar 50 jaar;
 - c. Een aanvraag te doen op de SPUK-regeling voor kosten van de sportvoorziening.
3. Het totale beschikbare krediet voor project Stroomdal vast te stellen op afgerond €19,9 miljoen zodat het totaal beschikbare krediet overeenkomt met de actuele projectraming.
4. Het aanvullend benodigde investeringskrediet en de reeds beschikbaar gestelde kredieten (FCL 87412 / 742050 / 742051 / 742052 / 742053 / 756034) samen te voegen tot vier duidelijk te onderscheiden kredieten te weten:
 - a. Krediet nieuwbouw IKC
 - b. Krediet nieuwbouw Sportvoorziening
 - c. Krediet Openbare Ruimte
 - d. Exploitatiebudget Tijdelijke huisvesting en Sloop G.A. de Ridderschool

Aanleiding

't Stroomdal is een gebied ten zuiden van het centrum van Beilen. In het gebied ligt het wooncentrum 't Stroomdal van Woonservice, het voormalige gebouw van IKC G.A. de Ridder, de dierenweide en het gemeentelijke zwembad De Peppel.

In dit gebied zijn meerdere ontwikkelingen voorzien. Door deze ontwikkelingen in samenhang te zien, kan er maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde ontstaan. De directe aanleiding voor deze gebiedsontwikkeling betreft de nieuwbouw van een Integraal Kindcentra (IKC) van CKC Beatrix en IKC G.A. de Ridder, waarbij een bovenwijkse sportvoorziening wordt ingepast.

De basis van de nieuwbouw van het IKC met een sportvoorziening ligt in het Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs en ons Integraal Accommodatiebeleid 2021-2040.

Nu het ontwerpproces voor het IKC Stroomdal richting Technisch / Uitvoeringsgereed Ontwerp en definitieve prijsvorming gaat is er een actualisatieslag gemaakt op de eerder afgegeven begrotingen en een verificatie uitgevoerd op het beschikbare budget voor het gehele project. Ten opzichte van de eerdere begrotingen zijn er een aantal wijzigingen als gevolg van extra voorzieningen en algemene ontwikkelingen in het prijsniveau.

Er is een lichte toename van stichtingskosten ontstaan maar er is ook dekking gevonden om de toegenomen jaarlijkse lasten die deze ontwikkeling met zich meebrengt te kunnen dekken, zonder te hoeven inboeten op kwaliteit van het ontwerp voor het IKC, sportvoorziening en gebied.

Totale benodigde budget: € 19,9 miljoen

In de 'Kadernotitie Stroomdal', vastgesteld op 6 juni 2023, is een projectraming opgenomen van totaal afgerond € 17 miljoen. In de begroting 2024 was er van uit gegaan dat er € 14 miljoen beschikbaar was. Op basis van de raming in de 'Kadernotitie Stroomdal' is € 3 miljoen aanvullend krediet beschikbaar gesteld in de begroting 2025.

In de begroting 2025 is er voor de vervangende huisvesting en sloop van de G.A. De Ridderschool nog eens € 500.000 extra opgenomen.

Op basis van bovengenoemde getallen sluit de laatste kostenraming die met de raad is gedeeld is op afgerond **€ 17,5 miljoen excl.** kosten voor de kinderopvang.

In de aanbesteding van het bouwteam (architect, aannemer, installatie adviseur en constructeur) zijn taakstellende budgetten voor de bouwkosten opgenomen gebaseerd op een door onze voormalige adviseur (Ryse) opgestelde investeringsraming. Deze raming sloot op een bedrag van afgerond € 18,7 miljoen incl. kosten voor de realisatie van de kinderopvang.

Met de kennis van nu is een actualisatieslag gemaakt op de projectraming. Door het opnemen van de kosten voor de realisatie van de kinderopvang in het IKC-gebouw, indexaties en vertraagde bouw van de sportvoorziening sluit de actuele investeringsraming nu op een bedrag van afgerond **€ 19,9 miljoen**. De grootste stijging in de kosten wordt veroorzaakt door het opnemen van de kosten voor de realisatie van de kinderopvang. Deze bouwkosten worden geschat op ongeveer € 2 miljoen.

Reeds beschikbaar gesteld krediet: Geen € 17,5 miljoen maar € 15,4 miljoen

In een recente validatie van de beschikbare kredieten is naar voren gekomen dat er abusievelijk van uit is gegaan dat een krediet van € 1,95 miljoen uit het IHP-budget beschikbaar was voor het Stroomdal project. Bij nader inzien betreft dit een krediet uit het IHP-budget wat behoort tot de basisschool in Hooghalen (De Bosvlinder), ook opgenomen in de investeringsagenda 2021-2025 van het IHP/IAB.

Dit betekent dat er op dit moment geen € 17,5 miljoen beschikbaar is maar **€ 15,4 miljoen** voor het gehele Stroomdal project.

FCL	Omschrijving		Begroot
	Pr. Beatrixschool Beilen vervangende	2022	
742050	Nieuwbouw		€ 2.085.624
742053	G.A. De Ridderschool vervangende Nieuwbouw	2022	€ 6.528.600
742051	Sportvoorziening Stroomdal	2023	€ 2.000.000
742052	Openbare Ruimte Stroomdal	2023	€ 1.000.000
756034	Gebiedsontwikkeling 't Stroomdal	2023	€ 333.500
756034	Aanvullend krediet gebiedsontwikkeling	2025	€ 3.000.000
	Sloop + Tijdelijke huisvesting G.A. De	2025	
87412	Ridderschool		€ 500.000
Totaal			€ 15.447.724

Aanvraag aanvullend krediet en herindeling kredieten

In de Kadernotitie Stroomdal is aangegeven dat er nog met een voorstel richting de raad zal worden gekomen voor de realisatie van het gehele gebiedsvisie Stroomdal, gebaseerd op de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie, de Intentieovereenkomst en Kadernotitie 't Stroomdal, aangevuld met de actuele onderzoeken en het Programma van Eisen met de daaruit voortvloeiende keuzes.

Dit voorstel betreft de definitieve kredietaanvraag voor het gehele project 't Stroomdal, gebaseerd op een actuele projectraming die is onderverdeeld in de volgende vier deelprojecten:

- Nieuwbouw IKC voor de G.A. de Ridderschool en Beatrixschool, incl. kinderopvang;
- Nieuwbouw Bovenwijkse Sportvoorziening;
- Realisatie Gebiedsontwikkeling, incl. schoolpleininrichting IKC.
- Sloop en tijdelijke huisvesting G.A. de Ridderschool

Voorgesteld wordt om de beschikbare en benodigde gelden te herschikken om onderscheid in de beschikbare kredieten te kunnen maken tussen Sloop en tijdelijke huisvesting, IKC, Sport en Gebied. Ook voor fiscale redenen is dit gewenst.

Argumenten

- 1.1 Er zijn binnen het project een aantal posten die hoger uitvallen of niet zijn voorzien in de voorgaande raming(en) waardoor het totaal benodigde budget niet meer uitkomt op € 17,5 miljoen maar op € 19,9 miljoen. Deze posten betreffen:
 - a) Kosten te realiseren kinderopvang

In de raming in de Kadernotitie Stroomdal is uitgegaan van 2.725 m² voor onderwijs voor de G.A. De Ridderschool en Beatrixschool. Er zijn geen middelen in de raming opgenomen voor ruimte voor de kinderopvang (totaal 670 m²).

Het deel bouwkosten voor de realisatie kinderopvang omvat ongeveer € 2 miljoen. De bijkomende kosten voor de kinderopvang verklaren voor het grootste deel de stijging van € 17,5 miljoen naar € 19,9 miljoen.

Hoewel uitgangspunt is om de kinderopvang in de exploitatie middels een kostendekkende huur met de scholen te verrekenen (hier worden nadere afspraken over gemaakt), zullen de benodigde investeringskosten voor het deel kinderopvang wel in de totale investering moeten worden meegenomen en krediet voor beschikbaar moeten worden gesteld.
 - b) Indexaties bouwkosten

Het IKC en bovenwijkse sportvoorziening zullen naar verwachting niet gebouwd kunnen worden voor het taakstellend budget wat is opgenomen in de bouwteamovereenkomst. Hier wordt een beperkte overschrijding verwacht.
 - c) Vertraagde bouw sportvoorziening

Er is vertraging in de bouw van de bovenwijkse sportvoorziening, omdat de locatie van de sportvoorziening nog niet definitief bepaald is.. Daarvoor is inmiddels een participatie traject opgestart. Door mogelijke indexaties vanwege prijsstijgingen en extra advieskosten zullen de kosten voor de sportvoorziening hoger worden.
- 1.2 Op dit moment is € 15,4 miljoen beschikbaar gesteld voor project 't Stroomdal. Dit betreft gelden afkomstig uit het IHP budget (voor vervangende nieuwbouw voor de G.A. De Ridderschool en Beatrixschool), reserveringen in de perspectiefnota 2023 voor de sportvoorziening en gebiedsontwikkeling, en aanvullende kredieten voor het gehele project uit de perspectiefnota 2024 en begroting 2025.
- Het extra benodigde bedrag van € 4,5 miljoen, om tot een totaalbudget van € 19,9 miljoen te komen, leidt tot verhoogde kapitaallasten van € 180.000.
- 1.3 De actuele raming geeft detailinzicht in de kostenopbouw en onderdelen van de deelprojecten. Deze raming is gecontroleerd op volledigheid en te behalen kwaliteitsniveaus (en bijbehorende normbedragen) en ook zijn projectrisico's zo goed mogelijk ingeschat.
- 2.1 Dekking voor de toegenomen kapitaallasten á € 180.000 wordt gevonden door:
 - a) De jaarlijkse huuropbrengsten van de kinderopvang in het IKC kostendekkend te maken; hierover worden met de scholen nadere afspraken gemaakt. Deze afspraken zullen in lijn zijn met het nog vast te stellen geactualiseerde generieke beleid voor kinderopvang in scholen, waarover u ook per raadsbrief van 18 november 2024 bent geïnformeerd.

- b) De afschrijvingstermijn van het IKC te verruimen van 40 jaar naar 50 jaar; Op dit moment worden ons gemeentelijk vastgoed over een termijn van 40 jaar afgeschreven. Steeds gebruikelijker wordt het om, vanwege steeds duurzamere en toekomstbestendigere bouw, de keuze te maken om vastgoed over een langere termijn (50 jaar) af te schrijven. Op basis van het voorliggende ontwerp voor het IKC is het passend om het IKC over een periode van 50 jaar af te schrijven. Voor de sportvoorziening is een afschrijftermijn van 40 jaar wel passend en blijft gehandhaafd.
Nb. In onze financiële verordening wordt deze termijn opgerekt tot maximaal 60 jaar op basis van huidige bouwkundige inzichten. Dit voorstel wordt gelijktijdig in december 2025 bij de raad voorgelegd.
 - c) Voor de bouw van de sportvoorziening wordt een aanvraag ingediend voor de specifieke uitkering stimulering sport (SPUK); De omvang van de regeling is vooraf niet te bepalen omdat deze achteraf wordt toegekend.
- 4.1 Op dit moment is het projectbudget verdeeld over 6 verschillende kredieten en is voor met name de € 3 miljoen die in de begroting 2025 is opgenomen (FCL 756034) geen duidelijke specificatie hoe dit is onderverdeeld in kosten voor IKC, Sport en Gebied. Om de kosten beter te kunnen beheren en bewaken wordt voorgesteld om alle kredieten samen te voegen tot vier kredieten te weten; één budget t.b.v. sloop en tijdelijke huisvesting van de G.A. de Ridderschool, één krediet t.b.v. de nieuwbouw van het IKC, één t.b.v. de nieuwbouw van de Sportvoorziening en één t.b.v. de Gebiedsontwikkeling incl. schoolpleininrichting.
- 4.2 Door alle kosten voor de openbare inrichting op een apart krediet voor het Gebied te boeken, kan gemakkelijker de BTW van deze werkzaamheden teruggevraagd worden via het BTW-compensatiefonds (BCF) voor gemeenten. Om deze reden zullen ook de kosten m.b.t. de pleininrichting van het IKC en terreininrichtingskosten van de sportvoorziening uit het budget van IKC en Sport getrokken worden en toegevoegd worden aan het budget Gebied.
- 4.3 Ook is het aan te raden om alle kosten m.b.t. de Sportvoorziening op een apart krediet te boeken, zodat er gebruik gemaakt kan worden van een BTW correctie door aanspraak te maken op de specifieke uitkering stimulering sport (SPUK).
- 4.4 Voorgesteld wordt de bestaande kredieten als volgt om te boeken naar vier kredieten:
- a) Krediet IKC á € 12,8 miljoen
Actie: Samenvoegen van FCL 742050, 742053, deel van 756034 en aanvulling tot € 12,8 miljoen.
 - b) Krediet Sport á € 3,9 miljoen
Actie: Samenvoegen van FCL 742051, deel van 756034 en aanvulling tot € 3,9 miljoen.
 - c) Krediet Gebied á € 2,7 miljoen
Actie: Samenvoegen van FCL 742052, deel van 756034 en aanvulling tot € 2,7 miljoen.
 - d) Exploitatiebudget Sloop en Tijdelijke Huisvesting á € 500.000
Geen actie

Kantttekeningen

- 1.1 Het ontwerpproces voor de bouw van het IKC nadert vaststelling van het Technisch / Uitvoeringsgereed Ontwerp (TO/UO). In het bouwteam en de projectgroep is hard gewerkt om, met optimalisaties maar behoud van kwaliteit, het ontwerp met een beperkte overschrijding van het taakstellend budget te kunnen realiseren. Gelet op het sobere bouwplan is het niet mogelijk verdere bezuinigingen op het budget van het IKC te realiseren, dat zou afbreuk doen aan de kwaliteit van het gebouw of zal mogelijk negatieve kostenconsequenties met zich meebrengen tijdens de uitvoering of in de beheerfase van het IKC.
- Daarbij is het wenselijk om nog dit jaar opdracht te geven aan de aannemer, zodat materialen nog tegen inkoopprijs van 2025 kunnen worden ingekocht. Vertraging in vaststellen van het TO/UO, waardoor nog geen Aannemingsovereenkomst kan worden afgesloten, zal zorgen voor verdere doorberekende indexaties. Dit zal leiden tot hogere kosten of er zullen vanwege bezuinigingen concessies moeten worden gedaan in kwaliteit waardoor de eisen uit het Programma van Eisen niet behaald kunnen worden. Wel wordt binnen het bouwteam de afspraak gemaakt een aantal optimalisaties verder uit te zoeken in het proces naar TO/UO.
- 1.2 In het nu lopende participatietraject voor de positie van de sportvoorziening is een taakstellend budget voor de bouw van de gymzaal meegegeven gebaseerd op een voorgaande raming. In de geactualiseerde raming worden de huidige te verwachte bouwkosten hoger ingeschat. De stichtingskosten voor de sportvoorziening komen afgerond uit op € 3,9 miljoen. Deze verhoging komt mede door indexaties door latere start van de bouw als ook incalculeren van extra risicoposten die ook in de Kaders van het participatietraject naar voren zijn gebracht (o.a. bodemgesteldheid aan de achterzijde van het zwembad en de warmtenet leiding aan de voorzijde van het zwembad).
- 2.1 Hoewel het de verwachting is dat de SPUK regeling het komende jaar wordt verlengd, is het nog geen zekerheid dat een toekomstige aanvraag voor de realisatie van de sportvoorziening wordt toegekend. Aanvraag en toekenning vindt ook altijd in het opvolgende jaar plaats. Voor de voorbereiding van de SPUK regeling zal ook extra capaciteit beschikbaar gesteld moeten worden om de aanvraag te kunnen voorbereiden.
- 2.2 De verhoogde kapitaallasten zullen in de volgende begroting worden opgenomen in de risico paragraaf. Mocht dekking middels huuropbrengsten van de kinderopvang en toekenning van de SPUK uitkering niet afdoende zijn, dan zal het niet gedekte deel van de kosten ten laste van de algemene reserve moeten worden gebracht.

Financiën

Om het totaalbudget voor de realisatie van het Integraal Kindcentrum (IKC) en de bijbehorende sportvoorziening op € 19,9 miljoen te brengen, is het noodzakelijk om een aanvullend bedrag beschikbaar te stellen. Het extra benodigde bedrag van € 4,5 miljoen leidt tot verhoogde kapitaallasten van € 180.000.

De dekking van deze jaarlijkse lastenstijging wordt gevonden door:

- a) **Kostendekkende huuropbrengsten kinderopvang**
De huuropbrengsten van de kinderopvang binnen het IKC worden kostendekkend gemaakt. Dit betekent dat de jaarlijkse huurinkomsten bijdragen aan het dekken van de kapitaallasten. Met de betrokken scholen worden hierover nadere afspraken gemaakt, in lijn met het nog vast te stellen geactualiseerde generieke beleid voor kinderopvang in scholen, waarover u ook per raadsbrief van 18 november 2024 bent geïnformeerd.
- b) **Verruiming afschrijvingstermijn van 40 naar 50 jaar**
Op dit moment wordt gemeentelijk vastgoed afgeschreven over een termijn van 40 jaar. Gezien de duurzame en toekomstbestendige bouw van het IKC is het passend om de afschrijvingstermijn te verruimen naar 50 jaar. Deze verlenging leidt tot lagere jaarlijkse afschrijvingslasten en draagt daarmee bij aan de dekking van de kapitaallasten. Dit is in de financiële verordening vastgelegd.
In onze financiële verordening wordt deze termijn opgerekt tot maximaal 60 jaar op basis van huidige bouwkundige inzichten. Dit voorstel wordt gelijktijdig in december 2025 bij de raad voorgelegd.
Voor de sportvoorziening is een afschrijftermijn van 40 jaar wél passend en blijft 40 jaar gehandhaafd.
- c) **Aanvraag SPUK-regeling voor sportvoorziening**
Voor de bouw van de sportvoorziening wordt een aanvraag ingediend voor de specifieke uitkering stimulering sport (SPUK). De SPUK draagt daarmee bij aan het verlagen van de netto investeringskosten en de bijbehorende kapitaallasten.

De totale kapitaallasten komen bij een gehanteerde afschrijftermijn van 50 jaar voor het IKC uit op € 809.000 per jaar. Het effect op het verlengen van de afschrijvingstermijn van het IKC van 40 jaar naar 50 jaar is € 64.000 op het totaal.

De verhoogde kapitaallasten zullen in de begroting van 2027 worden opgenomen in de risico paragraaf. Mocht dekking middels huuropbrengsten van de kinderopvang en toekenning van de SPUK-uitkering niet afdoende zijn, dan zal niet gedekte deel van de kosten ten laste van de algemene reserve moeten worden gebracht.

Communicatie/inwonersparticipatie

Het financiële Kader in het participatietraject ten behoeve van de positie van de bovenwijkse sportvoorziening zal worden geüpdatet conform de geactualiseerde raming die behoort tot dit voorstel.

Vervolg

Eerstvolgende mijlpaal in het project is het afsluiten van de aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de nieuwbouw van het IKC. Zoals in het voorstel aangegeven is het wenselijk om nog dit jaar opdracht te geven om verdere prijsstijgingen te voorkomen.

De overeenkomst is zodanig voorbereid, dat bij een positief besluit van de raad, direct overgegaan kan worden tot ondertekening van de aannemingsovereenkomst.

Overige informatie

n.v.t.

Bijlagen

--