gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag Juliana van Stolbergschool (Hoofddorp)
Portefeuillehouder	Marjolein Steffens-van de Water
Steller	Marcelle Tangelder
Collegevergadering	1 juni 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0001247

1. Voorstel

Collegebesluit

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een investeringskrediet van € 4.428.900 te autoriseren en hiervan € 400.000 vrij te geven in 2021 voor de nieuwbouw van de Juliana van Stolbergschool in Hoofddorp en hiertoe vast te stellen de 43e kredietverstrekking van 2021.

2. Samenvatting

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen (IHP, laatste actualisatie 2019.0057843) is voorzien in nieuwbouw voor de Juliana van Stolbergschool in Hoofddorp. Het schoolbestuur Meer Primair gaat een veilig, duurzaam, inspirerend en functioneel gebouw realiseren. Conform de afspraken uit het IHP investeren gemeente en schoolbesturen samen in dit gebouw en hanteren we de uitgangspunten van Total Cost of Ownership. Voor de realisatie van dit schoolgebouw betekent dit dat de gemeente een investering doet die Meer Primair aan de gemeente terugbetaalt: Meer Primair gaat het gebouw exploiteren en betaalt de energievoordelen aan de gemeente terug.

Binnen de nieuwbouw wordt tegelijkertijd huisvesting gerealiseerd voor kinderopvang en buitenschoolse opvang zodat er een Integraal Kind Centrum (IKC) ontstaat.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen bereiken dat de leerlingen en het personeel van de Juliana van Stolbergschool in Hoofddorp kunnen leren en werken in een gebouw dat leer- en werkprestaties stimuleert. Daarvoor is een veilig, duurzaam, inspirerend en functioneel gebouw nodig met een goed binnenklimaat en dat voor alle partijen binnen de beschikbare middelen te exploiteren is.

De Juliana van Stolbergschool is een christelijke school voor primair onderwijs in Hoofddorp-Centrum en valt onder Stichting Meer Primair. Deze stichting treedt op als bouwheer. Bijzonder bij dit project is dat de nieuwe school gebouwd gaat worden op de bestaande fundering. In het nieuwe gebouw komt ook ruimte voor kinderopvang en buitenschoolse opvang dat wordt aangeboden door Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer (SKH). SKH en Meer Primair hebben met elkaar afspraken gemaakt waarmee ze voldoen aan de eisen die door de Haarlemmermeerse schoolbesturen en de gemeente Haarlemmermeer gesteld zijn aan de vorming van een Integraal Kind Centrum (IKC). Dit is voorwaarde voor een faciliterende rol vanuit de gemeente.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Met het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen (IHP, laatste actualisatie 2019.0057843) hebben gemeente en schoolbesturen afspraken gemaakt over de grote, strategische vraagstukken van de onderwijshuisvesting. Onze gezamenlijke ambitie is om schoolgebouwen zo duurzaam mogelijk te maken binnen de gestelde financiële kaders van onderwijshuisvesting.

Het IHP voorziet in nieuwbouw voor de Juliana van Stolbergschool ter vervanging van het huidige gebouw dat in slechte staat verkeerd. Er wordt uitgegaan van een gebouw van 1.711 m^2 BVO waarvan 1.458 m^2 voor de school (gebaseerd op 250 leerlingen) en 253 m^2 voor kinderopvang en buitenschoolse opvang. Er komt een duurzaam schoolgebouw. Gemeente en schoolbesturen hebben afgesproken dat alle nieuwe schoolgebouwen aardgasvrij zullen zijn en voldoen aan de Energie Neutraal norm (ENG).

Bouwheer Meer Primair wil de fundering opnieuw gebruiken en realiseert de nieuwbouw precies op dezelfde plek als het huidige gebouw. In de nabijheid van de school wordt tijdelijke huisvesting gerealiseerd waarin de kinderen les krijgen gedurende de bouw van de nieuwe school. Deze tijdelijke huisvesting zal later ook gebruikt worden als tijdelijke huisvesting gedurende de nieuwbouw van het naastgelegen pedologisch instituut De Ster (speciaal onderwijs). Het nieuwe gebouw voor de Juliana van Stolbergschool wordt in de eerste helft van 2023 in gebruik genomen.

3.3 Wat mag het kosten?

In het IHP is voor basisschool Juliana van Stolberg een investering door de gemeente (€ 4.275.000) en een investering door het schoolbestuur (€ 287.514) opgenomen. Genoemde bedragen zijn inclusief BTW. De afspraak over deze investering door Meer Primair is in 2017 gemaakt op basis van een optelling van bespaarde onderhoudslasten en zetten wij in voor de cofinanciering door het schoolbestuur.

De voorliggende kredietaanvraag voor de Juliana van Stolbergschool voldoet aan de in het IHP Actualisatie 2019 genoemde uitgangspunten zoals Total Cost of Ownership (concreet: de afspraak dat de gemeente en schoolbesturen ieder een deel van de investeringskosten voor hun rekening nemen), duurzaamheid en financiën.

Samen met Meer Primair hebben wij een business case opgesteld met daarin een overzicht van de investeringen en de exploitatiekosten voor de komende 20 jaar. Daarnaast zal Meer Primair – conform de afspraken in het IHP - extra bijdragen aan de investering, omdat er in de toekomst geen energielasten meer zijn. Dit mag binnen de bestaande regelgeving omdat deze investering leidt tot verlaging van de exploitatielasten. Deze bijdrage is berekend op € 345.000.

Met het schoolbestuur maken we afspraken over de wijze waarop deze bijdrage gefinancierd wordt. Hiervoor zijn twee mogelijkheden: Meer Primair draagt dit bedrag bij uit de eigen reserve of de gemeente financiert deze investering voor en Meer Primair betaalt dit bedrag (geïndexeerd) de komende jaren terug. De inkomsten voor deze betalingen ontvangt Meer Primair immers pas de komende jaren. Bij de kredietaanvraag van dit voorstel is het uitgangspunt dat de gemeente het bedrag van € 345.000 voorfinanciert en dat de hieruit ontstane lasten gedekt worden uit toekomstige jaarlijkse bijdragen door het schoolbestuur.
De voor dit project opgestelde businesscase is op basis van deze financiële middelen neutraal, waarmee de financiële vertaling van Total Cost of Ownership gewaarborgd is.
De kapitaallasten die voortvloeien uit deze investering, met uitzondering van € 345.000 voorfinanciering, zijn binnen het gemeentelijke meerjarenbeeld gedekt en worden in de programmabegroting verantwoord bij programma Maatschappelijke Ontwikkeling, beleidsdoel B: 'Onze jonge inwoners ronden een opleiding af die past bij hun mogelijkheden en ontwikkelen maximaal hun talent' en taakveld 4.2 Onderwijshuisvesting.

De investeringsmiddelen voor de extra vierkante meters die nodig zijn voor de kinderopvang en buitenschoolse opvang in de Juliana van Stolbergschool (€ 708.760) zijn meegenomen in het investeringskrediet in dit raadsvoorstel. De investering die de gemeente doet in de extra ruimte is minimaal budgetneutraal. We spreken als verhuurder met huurder Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer (SKH) af dat de huurprijs op kostprijsdekkend of commercieel niveau zal liggen. Deze keuze wordt gemaakt nadat de feitelijke investering bekend is. Conform de Wet Markt en Overheid wordt de hoogste berekende huurprijs in rekening gebracht. Deze werkwijze ligt vast in het beleid voor de verhuur van onderwijshuisvesting bij de vorming van Integrale Kindcentra (IKC's) en Integrale Ontwikkelcentra (IOC's) (2019.0057846).

Meer Primair heeft in het verleden reeds een voorbereidingskrediet ontvangen (€ 191.100, zie 2017.0026699). Dit bedrag brengen we op de benodigde investering in mindering.

Het voorgaande leidt tot het volgende overzicht in kosten en dekking:

Gemeentelijke Kosten	€
Totale investering	4.907.514
Bijdrage schoolbestuur Meerprimair uit bespaard onderhoud	- 287.514
Totale gemeentelijke investering	4.620.000

Gemeentelijke Dekking	€
Kapitaallasten ten gevolge van investering reeds opgenomen in Meerjarenbeeld	4.275.000
Kapitaallasten volgend uit energievoordelen worden gedekt door toekomstige jaarlijkse bijdrages schoolbestuur	345.000
Totale gemeentelijke dekking	4.620.000

Het hierbij benodigde krediet bedraagt:

Benodigd aanvullend krediet	€
Totale gemeentelijke investering	4.620.000
Eerder verleend krediet	- 191.100
Benodigd aanvullend krediet	4.428.900

Het krediet wordt gespreid aan het schoolbestuur uitbetaald in aansluiting op de voortgang van de ontwikkeling. De eerste tranche ad € 400.000 wordt eind 2021 uitbetaald.

Risico's

Uitvoering van dit raadsvoorstel kent enkele risico's:

1. Vertraging in het project zal leiden tot stijging van de bouwkosten als gevolg van schaarste en inflatie. Dit risico is niet verwerkt in het investeringsbedrag. Indien de bouwkosten ertoe leiden dat de investeringsmiddelen niet volstaan, leggen wij de gemeenteraad een bijgestelde investeringsbeslissing voor.
2. Zoals beschreven in het huurbeleid IKC- of IOC-vorming bestaat het risico dat de extra ruimte die we bij de Juliana van Stolbergschool realiseren voor de kinderopvang, leeg komt te staan. Meer Primair is verantwoordelijk voor het selecteren van de kinderopvangpartner, de gemeente voor het verhuren van het vastgoed aan deze kinderopvang. Daarmee heeft Meer Primair zeggenschap over de partij en zou de gemeente met leegstand te maken kunnen krijgen als Meer Primair en een kinderopvang niet tot overeenstemming komen. Om deze situatie meer in evenwicht te brengen, wordt in de samenwerkingsovereenkomst met Meer Primair en SKH vastgelegd dat 50% van het leegstandsrisico voor Meer Primair is en 50% voor de gemeente.
3. Wanneer het aantal leerlingen lager wordt, ontvangt Meer Primair minder bekostiging van de Rijksoverheid die deels wordt gebruikt voor de bijdrage aan de investering. Wij spreken met Meer Primair af dat indien deze daling meer dan 23 leerlingen (= één groep) omvat, zij een beroep kan doen op (extra) ondersteuning door de gemeente op grond van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs.

Een risico-analyse wordt opgenomen het Meerjarenperspectief Investeringen (MPI).

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeente is verantwoordelijk voor de investeringen in nieuwbouw en uitbreiding van scholen. De raad stelt hiervoor de (financiële) kaders vast. Ons college is verantwoordelijk voor het uitwerken van een lange termijnvisie voor onderwijshuisvesting.
Dit doen wij samen met de schoolbesturen en hebben we vastgelegd in het IHP 2.0 (2017.0026699) en de IHP Actualisatie 2019 (2019.0057843). Ons college is verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken met Stichting Meer Primair. Binnen ons college is de portefeuillehouder Onderwijs het eerste aanspreekpunt.

De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de exploitatie (inclusief onderhoud) van en aanpassingen aan de schoolgebouwen. Meer Primair, het schoolbestuur van de Juliana van Stolbergschool, is bouwheer van de school en het kinderopvangdeel dat na afronding aan de gemeente overgedragen wordt. Omdat wij mede-eigenaar worden van het gebouw – van het deel dat gebruikt wordt voor kinderopvang en buitenschoolse opvang – zien wij toe op een ontwikkeling van het gebouw die past bij de eisen die wij daaraan stellen. De ontwikkeling door Meer Primair toetsen wij aan de afspraken die wij bij de start met hen maken.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Het huidige schoolgebouw is in slechte staat en aan snelle vervanging toe. De gebruikers van het gebouw kijken met veel belangstelling en enthousiasme uit naar de vervanging van het verouderde schoolgebouw.
De planvorming wordt actief met de omgeving besproken. Uit de omgeving is bekend dat er regelmatig parkeerproblemen ervaren worden. Tegelijkertijd met de realisatie van de tijdelijke huisvesting voor de Juliana van Stolbergschool realiseren we de extra parkeervoorzieningen die nodig zijn voor de permanente situatie, zodat de ervaren overlast zal zijn verminderd.

Een informatiebrief wordt huis-aan-huis verspreid om de omwonenden te informeren over de nieuwbouwplannen. Ook wordt er een online bewonersbijeenkomst georganiseerd.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De gemeenteraad en het college worden via het Meerjarenperspectief investeringen (MPI), het nog op te stellen Meerjarenperspectief Vastgoed en de voorjaars- en najaarsrapportage geïnformeerd. Daarnaast sturen wij de gemeenteraad éénmaal per jaar een raadsbrief over de ontwikkelingen binnen het IHP.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
b/a	
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven