



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Kredietaanvraag voor de bouw van het Integraal Kindcentrum
Buitenplaats Nassaupark met gymzaal in Hoofddorp

Portefeuillehouder Marjolein Steffens-van de Water en mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker

Steller Lizette Kok en Iris Baars

Collegevergadering 15 april 2025

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 12019098

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een investeringskrediet van € 12.993.000 te autoriseren voor de nieuwbouw van het Integraal Kindcentrum Buitenplaats Nassaupark dat bestaat uit een school en kinderopvang en de nieuwbouw van een geïntegreerde gymzaal in Hoofddorp;
2. van het voorbereidingskrediet een bedrag van € 110.000 in 2025 vrij te geven;
3. de dekking van de extra kapitaallasten van € 115.500 te verwerken in de voorjaarsrapportage 2025;
4. hiertoe vast te stellen de 14^e kredietverstrekking van 2025.

2. Samenvatting

Wij hebben een wettelijke zorgplicht ten aanzien van adequate onderwijshuisvesting en het accommoderen van het bewegingsonderwijs. Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2025-2040 (IHP; 11995929) geeft weer wat de opgaven zijn voor nieuwbouw, vernieuwbouw of uitbreiding van scholen. Eén van deze opgaven is de bouw van de nieuwe school Buitenplaats Nassaupark, als gevolg van de woningbouw in het zuidoostelijk deel van Hoofddorp. In de nieuwe wijk Nassaupark realiseren we in één gebouw een Integraal Kindcentrum (IKC) – dat bestaat uit een school en ruimte voor kinderopvang – en een geïntegreerde gymzaal.

Met de Voorjaarsrapportage 2024 (10994272) is voor een investering van € 11,84 miljoen dekking van de kapitaallasten verwerkt in de Programmabegroting 2025-2028. Door de toegenomen ruimtebehoefte wordt een groter gebouw gerealiseerd en doordat de bouwkosten zijn gestegen, neemt de totale investering toe tot € 13,94 miljoen. De dekking van de extra investering van € 2,1 miljoen wordt verwerkt in de voorjaarsrapportage 2025.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij hebben een zorgplicht om te voorzien in adequate onderwijshuisvesting. Voor de uitvoering van deze wettelijke taak hebben wij de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlemmermeer 2025 (verordening; 11995976) ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Ook het IHP hebben wij ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Hierin plannen wij

samen met de schoolbesturen de onderwijshuisvestingsvraagstukken. De bouw van de nieuwe basisschool Buitenplaats Nassaupark van Stichting Meer Primair staat bovenaan de meerjarenplanning om gerealiseerd te worden. De bouw van de school is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de huisvestingsbehoefte van de leerlingen uit de nieuwbouwgebieden in het zuidoostelijke deel van Hoofddorp (Nassaupark, Tudorpark en Lincolnpark).

Naast het beschikbaar stellen van huisvesting voor onderwijs hebben wij ook een zorgplicht voor het bewegingsonderwijs. Dat betekent dat wij verantwoordelijk zijn voor voldoende accommodaties waar scholen bewegingsonderwijs kunnen geven. In de verordening is vastgelegd dat voor bewegingsonderwijs wordt verwezen naar accommodaties binnen een straal van 1 kilometer hemelsbreed. Uit onderzoek blijkt dat er onvoldoende ruimte in de omgeving van de nieuwe school beschikbaar is om het bewegingsonderwijs te kunnen geven. Daarom bouwen we ook een gymzaal voor het accommoderen van het bewegingsonderwijs.

In het bouwplan van de nieuwe school met de geïntegreerde gymzaal zijn ook ruimtes voor kinderopvang en buitenschoolse opvang voorzien. Voor de kinderopvang en buitenschoolse opvang in het IKC hebben het schoolbestuur en Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer (SKH) met elkaar afspraken gemaakt. Daarmee voldoen ze aan de eisen die wij hebben gesteld aan de vorming van een IKC en die zijn vastgelegd in ons beleid over Integrale Kindcentra's en Integrale Ontwikkelcentra (2019.0057846).

Met de bouw van het IKC en de gymzaal willen wij bereiken dat de leerlingen en het personeel kunnen leren, bewegen en werken in een gebouw dat leer- en werkprestaties stimuleert en voor alle partijen binnen de beschikbare middelen te exploiteren is.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Stichting Meer Primair start een nieuwe school onder de naam Buitenplaats Nassaupark. Op basis van de meest recente leerlingenprognose realiseren we een gebouw voor 400 leerlingen. De nieuwe school Buitenplaats Nassaupark is met ingang van schooljaar 2022-2023 met een paar klassen van start gegaan op basisschool De Bloesem van Stichting Meer Primair. De kinderen blijven op deze locatie les krijgen totdat de nieuwbouw is opgeleverd. Er is haast geboden bij het bouwen van de nieuwbouw, omdat de woningen in Nassaupark grotendeels gerealiseerd zijn en de ruimte op De Bloesem beperkt is. We willen de huur of aanschaf van tijdelijke huisvesting voorkomen.

De bouw van de gymzaal is nodig voor het accommoderen van het bewegingsonderwijs voor de leerlingen van de nieuwe basisschool, maar biedt ook mogelijkheden om te kunnen sporten en bewegen door de verhuur aan sport- en recreatieverenigingen. Een gymzaal heeft een capaciteit van 40 klokuren per week, waarvan in het basisonderwijs 26 klokuren bestemd zijn voor het bewegingsonderwijs en 14 klokuren voor sport- en recreatieverenigingen. De gymzaal krijgt, conform normering uit de verordening, een omvang van 455 m² bruto vloeroppervlak (BVO).

Wij realiseren het IKC en de gymzaal als een integrale ontwikkeling in één gebouw. We zijn met Stichting Meer Primair overeengekomen dat het bouwheerschap van het IKC en de gymzaal is belegd bij onze gemeente. In onderwijswetgeving is vastgelegd dat het bouwheerschap van een school – de verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de realisatie – primair bij het schoolbestuur ligt, maar dat een schoolbestuur ook met ons kan afspreken dat de gemeente bouwheer is. Wij hebben de zorgplicht voor het bekostigen van de onderwijshuisvesting. Om gebruik te kunnen maken van de eerder afgesloten raamovereenkomst voor de realisatie van scholen op basis van Design-Build-Maintain, waarvan wij opdrachtgever zijn, heeft het

schoolbestuur ons verzocht om het bouwheerschap van het IKC op ons te nemen. Het bouwen van een gymzaal is onze verantwoordelijkheid.

Het juridisch eigendom van het schoolgedeelte wordt na splitsing op grond van de Wet op het primair onderwijs (Wpo) overgedragen aan het schoolbestuur. Het schoolbestuur is na realisatie verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van het schoolgebouw. Onze gemeente behoudt op grond van de Wpo het (economisch) claim- en vorderingsrecht. Het deel kinderopvang en de gymzaal blijven ons eigendom en hiervoor blijven wij verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie. Er wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht.

3.3 Wat mag het kosten?

De investering voor de uitvoering van dit voorstel wordt geraamd op in totaal € 13,94 miljoen. Hiervan is reeds een voorbereidingskrediet van € 947.300 (€ 316.300 in 2017 en € 631.000 in 2024) geautoriseerd. Het nog te autoriseren investeringskrediet van € 12.993.000 ligt nu voor. Het in 2025 vrij te geven krediet van € 110.000 zijn de voorbereidingskosten voor de werkzaamheden in dit jaar.

In het investeringsplan van de Programmabegroting 2025-2028 is voor deze ontwikkeling rekening gehouden met een investeringsbedrag van € 11,84 miljoen. Met de kapitaallasten voor een investering van € 11,84 miljoen is in de programmabegroting rekening gehouden bij beleidsdoel B: Onze jonge inwoners ronden een opleiding af die past bij hun mogelijkheden en ontwikkelen maximaal hun talent van het programma Maatschappelijke Ontwikkeling, taakveld 4.2.

De investering is in onderstaande tabel nader gespecificeerd en gaat uit van de laatste stichtingskostenraming van de gecontracteerde partij. In de berekende kosten voor het schoolgebouw, kinderopvang en gymzaal is er rekening mee gehouden dat de btw niet kan worden verhaald en de benodigde investering inclusief de verschuldigde btw is.

	Bruto vloeroppervlakte (m ²)	Bedrag
Investering schoolgebouw	2.213	€ 9.285.000
Investering gymzaal	455	€ 2.149.000
Investering kinderopvang en BSO	438	€ 1.819.000
Grond		€ 687.000
Totale investering inclusief grond		€ 13.940.000
Af: investeringsplan		- € 11.843.000
Benodigde aanvullende investering		€ 2.097.000

Met de aanvullende investering van afgerond € 2,1 miljoen (= € 13,94 - € 11,84) is geen rekening gehouden in het vastgestelde investeringsplan. Deze aanvullende investering komt voort uit een toegenomen ruimtebehoefte van het IKC en gestegen bouwkosten. Deze aanvullende investering valt ook onder de categorie Gebouwen van steen van het activabeleid en wordt conform deze categorie afgeschreven in 40 jaar. Met een rente van 3% bedragen de kapitaallasten van de aanvullende investering in het eerste jaar na afsluiting van het krediet € 115.500. De extra kapitaallasten als gevolg van het nog te dekken extra krediet worden verwerkt in de voorjaarsrapportage 2025.

De ambtelijke kosten voor projectbegeleiding bedragen € 401.000 en zijn een onderdeel van de Voorbereiding, Toezicht en Administratie (VTA). De volledige VTA en alle andere kosten voor de voorbereiding en de uitvoering zijn onderdeel van het investeringskrediet van dit raadsvoorstel.

De voorliggende kredietaanvraag voor Buitenplaats Nassaupark voldoet aan de herijkte financiële afspraken die wij met de schoolbesturen hebben gemaakt en waarover de raad is geïnformeerd op 24 april 2024 (10906836).

Exploitatielasten

Gymzaal

De gymzaal blijft in eigendom van onze gemeente. De gymzaal wordt, net zoals het grootste deel van de gemeentelijke binnensportaccommodaties, door een externe partij geëxploiteerd. De jaarlijkse exploitatielasten en eigenaarslasten bedragen na oplevering en ingebruikname circa € 42.800 à € 54.100 per jaar (prijspeil 2025). Dit is exclusief eventuele nutslasten. De dekking van deze exploitatielasten en eigenaarslasten worden op een later moment, zodra er definitief zicht op is, aangevraagd bij een voorjaarsrapportage.

Kinderopvang

De kinderopvang blijft ook in eigendom van onze gemeente. De investering en de exploitatie van deze ruimtes is minimaal budgetneutraal en wordt gedekt met huurinkomsten. We spreken als verhuurder met huurder SKH af dat de huurprijs op commercieel niveau zal liggen maar minimaal kostprijsdekkend moet zijn conform de Wet Markt en Overheid. We brengen de hoogst berekende huurprijs in rekening. Deze werkwijze ligt vast in het beleid voor de verhuur van onderwijshuisvesting bij de vorming van IKC's en Integrale Ontwikkelcentra (IOC's) (2019.0057846).

Wat zijn de financiële risico's?

1. Er bestaat een risico dat het investeringskrediet niet toereikend is om de gestegen bouwkosten te dekken. Vertraging in het project zal leiden tot stijging van de bouwkosten als gevolg van schaarste en inflatie. In het investeringsbedrag is rekening gehouden met een geraamde indexering van de bouwkosten tot het moment van de huidige geplande start bouw in het tweede kwartaal van 2026. Bij vertraging zullen de bouwkosten op een later moment worden uitgegeven en zal een aanvullende indexering nodig zijn.
2. Zoals beschreven in het huurbeleid IKC- of IOC-vorming bestaat het risico dat de extra ruimte die we realiseren voor de kinderopvang op termijn leeg komt te staan. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het selecteren van de kinderopvangpartner en wij voor het verhuren van het vastgoed aan de kinderopvang. Wij kunnen met leegstand te maken krijgen als het schoolbestuur en de kinderopvang niet tot overeenstemming komen. Om deze situatie meer in evenwicht te brengen, is in het startformulier (waarin gemeente en schoolbestuur in de initiatieffase afspraken vastleggen) vastgelegd dat het leegstandsrisico wordt gedekt door een risicopremie die onderdeel uitmaakt van de huurprijs en die in het huurcontract wordt opgenomen. Daarnaast wordt met de beoogde huurder een langjarige huurovereenkomst (20 jaar) afgesloten voor de oplevering van het gebouw.
3. Er is sprake van netcongestie. Er is geen stroom voor de groot verbruikaansluiting beschikbaar van het schoolgebouw en het deel kinderopvang. Voor de gymzaal is de eigen klein verbruikaansluiting voldoende. Onderzocht wordt of er tijdelijke voorzieningen tijdens de bouw moeten worden meegenomen.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Onze gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de investeringen in nieuwbouw en uitbreiding van scholen. De raad stelt hiervoor de (financiële) kaders vast en heeft het budgetrecht. Ons college is verantwoordelijk voor het uitwerken van een lange termijnvisie voor onderwijshuisvesting en de uitvoering van het IHP. Dit doen wij samen met de schoolbesturen en hebben we vastgelegd in het door de raad vastgestelde IHP. Binnen het

college is de portefeuillehouder Jeugd & Onderwijs het eerste aanspreekpunt voor onderwijshuisvesting en IKC's en de portefeuillehouder Vastgoed voor de gymzalen.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

In de brief van 24 april 2024 (10906836) hebben wij de aanvraag van een uitvoeringskrediet voor deze school aangekondigd.

Voor de totstandkoming van een nieuw schoolgebouw vindt altijd intensief overleg plaats met het schoolbestuur over de wijze van realisatie en uitvoering. Dit proces is vastgelegd in de verordening. De uitvoeringsafspraken leggen schoolbestuur en gemeente vast in een startformulier.

3.6 Wanneer en hoe zullen de raad en het college over de voortgang worden geïnformeerd?

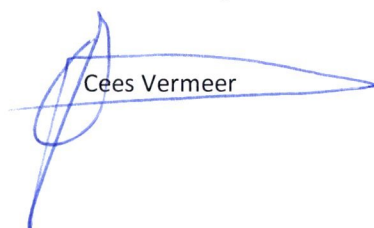
De raad en het college worden in de paragraaf Vastgoed van de programmabegroting en het Strategisch Perspectief Investerings geïnformeerd over de voortgang van de IHP-projecten en andere ontwikkelingen op het gebied van Onderwijshuisvesting.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de MRA en er zijn met betrekking tot dit onderwerp geen regionale afspraken gemaakt.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



Cees Vermeer

de burgemeester,



Marianne Schuurmans-Wijdeven