RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	26 mei 2025
Voorstelnummer	D850553
Datum raadsvoorstel	21 maart 2025
Portefeuillehouder(s)	A. Tromp
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	12 mei 2025
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Vastgoed
Opsteller	Nicola Beentjes
Datum B&W besluit	8 april 2025
Bijlagen:	1

Onderwerp **:** Uitvoering scenario 2 schoolcomplexen De Kring en De Hoed

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. De upgrade van de schoolcomplexen De Kring en De Hoed uit te voeren op basis van uitvoering scenario 2b;
2. Een extra investeringsbudget van € 728.083 voor De Kring en € 522.910 voor De Hoed en een extra projectbudget van € 60.000 beschikbaar te stellen;
3. Een bestemmingsreserve t.b.v. de dekking kapitaallasten van de Kring en de Hoed in te stellen;
4. Een storting van € 1.250.993 in de bestemmingsreserve voor de dekking kapitaallasten de Kring en de Hoed vanuit de Algemene reserve;
5. Een bedrag van € 60.000 uit de Algemene reserve te onttrekken voor een extra projectbudget;
6. In afwijking van de Nota van activa de afschrijving op 15 jaar te stellen i.p.v. 10 jaar;
7. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

☐ Ja **X** Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Met de vaststelling van het integraal huisvestingsplan onderwijsvoorzieningen (IHP) 2024-2027 heeft de gemeenteraad op 27 mei 2024 o.a. besloten:

> *Vanwege de financiële situatie van de gemeente vooralsnog te kiezen voor scenario 2 voor De Kring en De Hoed, waarbij de ruimte wordt gehouden om in november aanstaande bij vaststelling van de begroting 2025 - op basis van het dan voorliggende financiële beeld - alsnog te kiezen voor scenario 1.*

Kort gesteld:
Scenario 1: (Ver)nieuwbouw op korte termijn van De Kring (basisscholen Meander en De Ontdekkers) en De Hoed (basisscholen Elckerlyc en Zuidwester)
Scenario 2: Uitvoeren verbetering binnenklimaat maatregelen, groot onderhoud en verduurzaming. Op langere termijn (>15 jaar) vernieuwbouw.

Bij het vaststellen van de gemeentebegroting 2025 eind vorig jaar is door de gemeenteraad niet alsnog gekozen voor scenario 1.

In onderhavig voorstel informeren wij u over de ondernomen stappen en doen wij u een voorstel voor het vervolg.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Dit voorstel is een vervolg op het eerder genomen raadsbesluit bij de vaststelling van het IHP onderwijsvoorzieningen 2024-2027.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Uitwerking scenario 2

Na het raadsbesluit over het IHP heeft de organisatie de uitwerking van scenario 2 voorbereid. Vanwege de tijdsdruk van de deadline op de besteding van de toegekende Suvis[1]-subsidies moet de uitvoering hiervan eind 2025 worden afgerond. Eind oktober 2024 zijn alle voorbereidende onderzoeken afgerond en de uitvoeringsadviezen ontvangen zodat een concrete investeringsbegroting kon worden opgesteld voor de uitvoering van scenario 2.

	De Kring	De Hoed	Totaal
Scenario 2 uitvoering groot onderhoud, verbeteren binnenklimaat en verduurzamingsmaatregelen (terugverdientijd 15 jaar)			
Benodigde middelen	3.807.000	3.755.000	7.562.000

Het volledig uitvoeren van dit scenario heeft zodanige financiële consequenties dat het nodig is binnen dit scenario keuzes te maken. Het scenario is daarom vervolgens verder uitgewerkt. Scenario 2a is het meest uitgebreide scenario. Hierbij worden de werkzaamheden uitgevoerd waarmee de beide complexen weer voor 15 jaar volledig toekomstbestendig worden gemaakt.

[1] Suvis = specifieke uitkering ventilatie in scholen

In scenario 2b worden enige verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd, is de uitvoering van het MJOP[2] t/m 2026 meegenomen en zal het onderhoud daarna weer volgens planning worden uitgevoerd.

Benodigd budget:

	Scenario 2a (compleet/ 15 jaar toekomstbestendig)	Scenario 2b (onderhoud 2025/2026 en verduurzamen)
De Kring	€3.819.250	€1.947.113
De Hoed	€3.812.704	€1.686.375
Totaal	€7.631.954	€3.633.488

Uit financiële overwegingen is scenario 2a op dit moment geen realistisch scenario. Met de uitvoering van scenario 2b kunnen de beide complexen in ieder geval een upgrade krijgen. Hiervoor is een extra investeringsbudget van € 728.083 voor De Kring en € 522.910 voor De Hoed benodigd.

Exploitatie verantwoordelijkheid

Normaliter wordt een school gebouwd door een schoolbestuur en is het betreffende schoolbestuur ook juridisch eigenaar van het gebouw. Zo'n 25/30 jaar geleden heeft de gemeente Heiloo besloten om enkele schoolgebouwen in juridisch eigendom bij de gemeente te houden. Het betreft De Kring en De Hoed alsmede het semi permanente lokaal aan het Slimpad (Radboud/Springschans). De gemeente onderhoudt en exploiteert deze gebouwen. De schoolbesturen sluizen hun vergoeding voor materiële instandhouding van het Ministerie van OC&W door aan de gemeente. Dit is een vergoeding die afhankelijk is van het aantal leerlingen én is niet gebaseerd op gebouwkenmerken. Dit betekent dat de gemeente het leegstands- en exploitatierisico heeft zonder heel directe invloed te kunnen uitoefenen op de wijze waarop het gebouw gebruikt wordt. Bij de scholen ontbreekt de directe prikkel om efficiënt met het gebouw om te gaan. Dit is niet een wenselijke situatie.

Twee jaar geleden heeft het Ministerie van OC&W de systematiek van de vergoeding van de materiële instandhouding afgeschaft en ontvangen de schoolbesturen voor elke school een lumpsum bedrag voor personeel en de exploitatie van het gebouw/terrein gebaseerd op het aantal leerlingen per school. Het is dus niet meer mogelijk om te berekenen welk gedeelte van het lumpsum bedrag in rekening moet worden gebracht bij de schoolbesturen voor de exploitatie van de schoolgebouwen/terreinen.

Het alternatief is de werkelijke kosten aan de schoolbesturen door te berekenen of de schoolbesturen zelf (gedeeltelijk) verantwoordelijk te maken voor de exploitatie. Die berekeningswijze doet meer recht aan de feitelijke situatie. Hiermee ontstaat ook de prikkel om efficiënt met het gebouw om te gaan. In de uitvoering van scenario 2b zitten verduurzamingsmaatregelen waaronder een nieuw gebouwbeheersysteem om het energieverbruik te reguleren.

Wij stellen voor met de schoolbesturen in gesprek te gaan om nadere afspraken te maken over de doorbelasting van de werkelijke exploitatielasten inclusief een bijdrage aan het MJOP. Ook wordt er naar gestreefd om voor de huurders van de panden (opvangorganisaties) een huurprijs te hanteren gebaseerd op werkelijke kosten.

[2] MJOP = Meer jaren onderhoudsplan

De jaarlijkse inkomsten op basis van de werkelijke kosten zullen het exploitatietekort (gedeeltelijk) doen afnemen. Het precieze voordeel kan worden berekend als de afspraken met de schoolbesturen en de opvangorganisaties gestalte hebben gekregen. Dat zal door de projectleider de komende periode worden besproken met de schoolbesturen en opvangorganisaties.

Tijdelijke huisvesting
Vanwege de hoge kosten wordt niet voorgesteld om tijdelijke huisvesting te realiseren voor de periode dat de uitvoering van de werkzaamheden zal plaatsvinden. Dit betekent wel het één en ander voor de scholen. Daarom zullen zoveel mogelijk de schoolvakanties worden benut voor de uitvoering. Daarnaast zal er gebruik moeten worden gemaakt van leegstaande wissellokalen. Beide complexen hebben namelijk formele leegstand.

De Hoed: 531m2 bvo[3], waarvan 190m2 bvo in gebruik bij de kinderopvang
De Kring: 1.083m2 bvo, waarvan 274m2 bvo in gebruik bij de kinderopvang.

Het niet beschikbaar stellen van tijdelijke huisvesting is al wel medegedeeld aan de schoolbesturen maar de concrete uitvoering van de werkzaamheden wordt nog verder besproken.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN
Er zou nog gekozen kunnen worden voor een nog meer uitgekleed scenario waarin naast het verbeteren van het binnenklimaat, de reguliere onderhoudswerkzaamheden, alleen de verplichte[4] verduurzamingsmaatregelen worden doorgevoerd. Wij hebben gemeend dit scenario niet aan de gemeenteraad voor te leggen omdat hiermee de beide schoolcomplexen onvoldoende klaar worden gemaakt voor de komende 15 jaren om het groeiend aantal leerlingen op te vangen. Bij realisatie van de woningbouw in het Zandzoom gebied worden op de piek in de leerling prognoses zo'n 600 basisschoolleerlingen extra verwacht. In het Zandzoom gebied staat een basisschool voor 300 leerlingen geprogrammeerd. Dit betekent dat in de piekjaren de leegstand in de huidige schoolgebouwen, met name in De Kring, zal worden gevuld. De schoolbesturen zullen met elkaar in overleg moeten gaan over het geleiden van de leerlingstromen naar de diverse basisscholen. De basisafspraak daartoe staat in het IHP opgenomen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE
Couleur locale

RISICO'S
1. Financiële risico's

Werkzaamheden
De kosten kunnen hoger uitvallen dan oorspronkelijk begroot, bijvoorbeeld door stijgende materiaalkosten, wensen van schoolbesturen en onvoorziene omstandigheden.
Beheersmaatregel: Genoemd budget is een taakstellend budget waar binnen genoemde risico's moeten worden opgevangen. Met andere woorden: als kosten voor een onderdeel hoger worden, moet worden bespaard op iets anders.

[3] Bvo = bruto vloeroppervlakte
[4] Verplichte verduurzamingsmaatregelen = Dit geldt alleen voor De Kring. Dit gebouw valt onder de informatieplicht voor de omgevingsdienst. Deze informatieplicht brengt een aantal erkende (verplichte) maatregelen met zich mee.

Exploitatie
De afspraken over de doorbelasting van de werkelijke exploitatiekosten aan de schoolbesturen komen niet van de grond.
Beheersmaatregel: Omdat de huidige afspraken niet meer houdbaar zijn, krijgt de projectleider de opdracht mee om in een goede dialoog met de schoolbesturen tot werkbare afspraken te komen die voor beide partijen acceptabel zijn. Voor de gemeente zijn de afspraken acceptabel als er op basis van de werkelijke kosten wordt doorbelast. Omdat de complexen een upgrade krijgen met een verduurzamingsslag is dit uitgangspunt verdedigbaar.

2. Tijd risico's
Er kunnen vertragingen optreden waardoor de deadline van de Suvis-subsidie niet wordt gehaald. Dit is een financieel risico van €443.659.
Beheersmaatregel: strakke sturing op de planning. Dat wordt wel een uitdaging gezien de deadline van de Suvis-subsidie (februari 2026) en het gegeven dat de werkzaamheden zoveel mogelijk in de schoolvakanties zullen moeten worden uitgevoerd. Desalniettemin wordt de opdracht meegegeven om een zodanig tijdschema te hanteren dat het risico op vertraging wordt geminimaliseerd. Daartoe is de aanbesteding van de werkzaamheden voor de verbetering van het binnenklimaat al opgestart.

3. Juridische risico's
Onduidelijke afspraken met de schoolbesturen.
De huidige afspraken over de vergoeding op basis van de materiële instandhouding zijn destijds niet vastgelegd. Een dergelijke situatie kan leiden tot geschillen tussen partijen over wie welke kosten moet dragen en in welke mate.
Beheersmaatregel: Met behulp van juristen worden de nieuwe afspraken in een duidelijke overeenkomst tussen gemeente en schoolbesturen vastgelegd.

4. Omgevingsrisico
Geluidsoverlast, stof en verkeersbeperkingen kunnen leiden tot klachten van de scholen en omwonenden.
Beheersmaatregel: De projectleider krijgt de opdracht om de plannen in een goede dialoog en samen met de betrokken schoolbesturen aan omwonenden te communiceren.

FINANCIËN
Het benodigd budget is :

	Scenario 2b (onderhoud 2025/2026 en verduurzamen)
De Kring	€1.947.113
De Hoed	€1.686.375
Totaal	€3.633.488

De bedragen zijn inclusief de btw.

Naast de al eerder toegekende Suvis-subsidie is in januari jl ook een positief besluit ontvangen op de aanvragen voor Dumava[5] subsidie. Deze beide subsidies zijn in het volgende overzicht opgenomen.

[5] Dumava = subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed.

In de meerjarenbegroting is reeds opgenomen:

Beschikbaar budget					
De Kring:		Budget 2025	Budget 2026	subsidie Suvis	Subsidie Dumava
7420634	Vervanging plafonds schoolgebouw de Kring	€ 108.000,00			
7420684	Vervanging verlichting schoolcomplex de kring		€ 35.000,00		
7420904	Dakafwerking de Kring		€ 107.000,00		
7420914	Verv. Systeemplafond incl armaturen de kring		€ 157.000,00		
7420924	Vervanging vloer de Kring		€ 74.000,00		
7420934	Klimaatregelings installatie de Kring		€ 30.000,00		
7420974	Ventilatieverbetering schoolgebouwen Meander	€ 197.407,00		€ 100.188,00	€ 83.139,40
7420984	Ventilatieverbetering schoolgebouwen Paulus	€ 227.107,00		€ 100.188,00	
		€ 532.514,00	**€ 403.000,00**	**€ 200.376,00**	**€ 83.139,40**
					€ 1.219.029,40
	Benodigd budget				**€ 1.947.113,00**
	Nog aan te vragen budget in 1ste firap:				**€ 728.083,60**
De Hoed		Budget		subsidie Suvis	Subsidie Dumava
7420654	Vervanging dakafwerking schoolcomplex de hoe	€ 158.000,00			
7420664	Vervanging keuken schoolcomplex de Hoed	€ 29.000,00			
7420884	Vervanging vloer schoolcomplex de Hoed		€ 91.000,00		
7420954	Ventilatieverbetering schoolgebouwen Elckerlyc	€ 222.581,00		€ 97.992,00	€ 87.321,38
7420964	Ventilatieverbetering schoolgebouwen Zuidwest	€ 332.279,00		€ 145.291,00	
		€ 741.860,00	**€ 91.000,00**	**€ 243.283,00**	**€ 87.321,38**
	totaal				**€ 1.163.464,38**
	Benodigd budget				**€ 1.686.375,00**
	Nog aan te vragen budget in 1ste firap				**€ 522.910,62**

Dit zorgt voor de aanvraag van een extra investeringsbudget van € 728.083 voor de Kring en € 522.910 voor de Hoed. Dit met een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Over 15 jaar wordt vernieuwbouw van de beide complexen verwacht. De kapitaallasten over deze investering is € 96.029 per jaar vanaf 2026. Omdat in de Nota van activa voor een dergelijke investering wordt gerekend met een afschrijvingstermijn van 10 jaar moet hiertoe een afwijkingsbesluit worden genomen.

Daarentegen zullen de jaarlijkse inkomsten op basis van de werkelijke kosten het exploitatietekort (gedeeltelijk) doen afnemen. Het precieze voordeel kan worden berekend als de afspraken met de schoolbesturen en de opvangorganisaties gestalte hebben gekregen.

<u>Projectkosten</u>
Met de vaststelling van het IHP onderwijsvoorzieningen 2024-2027 is voor de gemeentelijke projectkosten voor de uitvoering van scenario 2 voor De Kring en De Hoed een bedrag van 2 x €30.000 beschikbaar gesteld, totaal €60.000. Hiervan is nog een bedrag van €28.570 over. De projectleider die op 1 maart jl. is gestart zal de uitvoering verder voorbereiden en met name in gesprek gaan met de schoolbesturen om al het voorgaande goed af te stemmen, tot werkbare afspraken te komen en e.e.a. in samenwerking met juristen, in overeenkomsten vast te leggen. De technische projectleider zal de uitvoering van de werkzaamheden verder

voorbereiden en de uitvoering begeleiden. Hiertoe dient een bedrag van €60.000 aan gemeentelijke projectkosten te worden bijgeraamd.

DUURZAAMHEID
In de werkzaamheden van scenario 2b zitten verduurzamingsmaatregelen zoals het vervangen van de TL-verlichting voor LED-verlichting, het isoleren van vloeren en verbeteren van kierdichting, het isoleren van het dak en de vloer en de oude enkele en dubbele beglazing vervangen voor verbeterd isolatieglas.

PARTICIPATIE
De verdere voorbereiding zal door de projectleider in nauwe samenwerking met de schoolbesturen worden opgepakt.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE
De voorbereiding van de uitvoering is inmiddels vervolgd omdat in a.s. zomervakantie al werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om de deadline van de Suvis-subsidie (februari 2026) te halen.

BIJLAGEN
1: Begrotingswijziging

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN
IHP onderwijsvoorzieningen 2024-2027

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester