



Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	02-06-2025
Commissie:	20-05-2025
Agendapunt:	5.
Onderwerp:	Businesscase Jenaplanschool
Afdeling:	SMV
Opsteller:	Jeannette van der Beek
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	j.vander.beek@heerde.nl
Portefeuille:	William van Ommen
Programma:	Onderwijs

De raad besluit om:

1. op basis van de Businesscase Jenaplanschool het principe van nieuwbouw van de Jenaplanschool te onderschrijven;
2. hiervoor een investeringskrediet van € 3.803.000,- beschikbaar te stellen;
3. vast te stellen dat de uit beslispoint 2 voortvloeiende kapitaallasten € 158.460,- bedragen;
4. de investering en de kapitaallasten te betrekken bij de bestuurlijke integrale afweging van de Perspectiefnota 2026-2029;
5. de eigen bijdrage van het schoolbestuur te ramen op € 127.836,-. Dit betreft de toeslagkosten voor een energieneutraal gebouw wanneer het schoolbestuur hiervoor kiest boven een bijna energieneutraal gebouw;
6. de totale eenmalige kosten ad € 355.700,- beschikbaar te stellen en deze kosten te dekken uit de algemene reserve;
7. van de eenmalige kosten onder 6. € 35.800,- te verdisconteren in de huur voor het kinderopvangdeel;
8. de eventuele meerkosten van BENG naar ENG voor het kinderopvangdeel te verdisconteren in de huur.

Inleiding

Op 12 april 2021 heeft uw raad het Integraal Huisvestingsplan 2021-2036 vastgesteld. Met het vaststellen van het IHP en het verstrekken van de opdracht tot het uitwerken van de verschillende businesscases is de lijn ingezet om te komen tot definitieve plannen voor de nieuwbouw of renovatie van bestaande schoolgebouwen.

U heeft vervolgens ons college de opdracht gegeven de in het plan genoemde voorzieningen in samenwerking met de betrokken schoolbesturen in businesscases uit te werken en die uitwerking per geval aan uw raad voor te leggen.

In samenwerking met het schoolbestuur van de Jenaplanschool en de gemeente is door ICS adviseurs een businesscase opgesteld voor de nieuwbouw van een schoolgebouw aan de Beatrixweg in Hoorn (zie bijlage 2 en 2.1 tot 2.5).

In bijlage 3 zijn de conclusies van het afwegingskader opgenomen. In bijlage 4 vindt u een risicoanalyse. In de businesscase (bijlage 2) zijn de verschillende aspecten volledig uitgewerkt.

Beoogd doel

Een nieuw schoolgebouw voor de huisvesting van de leerlingen en leerkrachten van de Jenaplanschool per 2027, aangevuld met kinderopvang.

Bevoegdheid / Juridisch kader

Wet op het primair onderwijs

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Heerde 2017

Eerdere besluitvorming en kaders

Raadsbesluit 16 december 2019: Opstellen Integraal Huisvestingsplan

Raadsbesluit 12 april 2021: Vaststelling Integraal Huisvestingsplan

Conclusies afwegingskader

In het IHP is een aantal aspecten benoemd, die uw raad in een uitgewerkte businesscase terug wil zien. In de tabel in bijlage 3 vindt u de aspecten en afwegingen vanuit het IHP en de conclusie op basis van de opgestelde businesscase.

Argumenten

1.1 Renovatie van het schoolgebouw is geen optie

In de businesscase is onder andere een vergelijk gemaakt tussen levensduur verlengende renovatie en nieuwbouw. ICSadviseurs stelt op basis van haar bevindingen dat nieuwbouw de voorkeur heeft boven levensduur verlengende renovatie. Renovatie is geen realistische toekomstbestendige optie, omdat het huidige gebouw te veel functionele en technische beperkingen heeft. Wij stellen u daarom voor over te gaan tot nieuwbouw van de Jenaplanschool. Het schoolbestuur van de Jenaplanschool, stichting Proo, zal hierbij optreden als bouwheer.

2.1 Een nieuw schoolgebouw inclusief kinderopvang is geraamd op € 3.783.000,-

ICSadviseurs heeft in paragraaf 4. de investeringskosten uitgewerkt. De kosten voor het onderwijs zijn geraamd op € 3.238.600,- en het gedeelte voor de kinderopvang op € 544.400,-. De kosten voor het gedeelte voor de kinderopvang worden gedekt door de huur die hiervoor door de kinderopvangorganisatie betaald moet worden.

2.2 De voorbereidingskosten worden geraamd op € 20.000,-

Het betreft hier onder andere de kosten voor het opstellen van de businesscase.

3.1 De kapitaallasten voor de investering zijn gebaseerd op 60 jaar afschrijving en een rentepercentage van 2,5

Het uitgangspunt voor de afschrijving is geregeld in de financiële verordening. Het rentepercentage is conform het percentage dat in de Programmabegroting 2025-2028 is opgenomen voor nieuw aan te trekken leningen in de toekomst.

4.1 De gemeente is verantwoordelijk voor de financiering van onderwijshuisvesting

Dat is geregeld in de Wet op het primair onderwijs. Bij deze businesscase gaat het om de investering en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten. Deze moeten na beschikbaarstelling worden opgenomen in de meerjarenbegroting. Bij de behandeling van de Perspectiefnota 2026-2029 maakt u een bestuurlijke afweging welke investeringen u mee wilt nemen in de genoemde begroting. In het kader van dit voorstel benadrukken wij dat de zorgplicht voor degelijke en veilige onderwijshuisvesting grotendeels bij de gemeente ligt. In zowel het IHP als de businesscase is geconcludeerd dat het schoolgebouw te veel functionele en technische beperkingen heeft. Vooral de technische beperkingen kunnen ertoe leiden dat er binnen enkele jaren een urgentie ontstaat tot gedeeltelijke vervanging of gedeeltelijke renovatie van het schoolgebouw. Dit leidt tot ongewenste investeringen, oftewel kapitaalvernietiging, omdat het schoolgebouw technisch en economisch op is. Dergelijke investeringen zullen dan niet meer worden terugverdiend. De eenmalige kosten worden hier buiten beschouwing gelaten. Zie daarvoor onder 6.1.

5.1 Het schoolbestuur mag alleen investeren in een Energie Neutraal Gebouw

Op dit moment heeft een school voor primair onderwijs een investeringsverbod op grond van de Wet op het Primair Onderwijs. Hierop is een aantal uitzonderingen die in de wet zijn genoemd. In paragraaf 4.7 van de businesscase wordt dit toegelicht.

Het schoolbestuur heeft geen reserves van vóór 2006 voor aanvullende huisvestingsvoorzieningen. Daarnaast is er geen privaat vermogen waaruit een investering gedaan kan worden. De eigen bijdrage van het schoolbestuur is daarom beperkt tot de kosten voor ENG (Energie Neutraal Gebouw) boven BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Over de mogelijkheden om toch het toekomstig onderhoudsbudget te investeren in de nieuwbouw is in 2021 juridisch advies opgevraagd. Het antwoord hierop is gelijkkluidend aan wat hiervoor is beschreven en ongewijzigd.

Of de school ENG boven BENG kiest, wordt duidelijk bij de uitwerking van de businesscase.

6.1 Om op de locatie te kunnen bouwen, moeten eenmalig kosten worden gemaakt

Het gaat daarbij om de kosten voor afboeken resterende boekwaarde, sloop en bouwrijp maken, verhuizing en aanvullende terreininrichting en parkeren. Omdat deze kosten eenmalig zijn, wordt voorgesteld deze uit de algemene reserve te betalen. In het investeringsoverzicht op bladzijde 13 in de businesscase zijn onder overige kosten de verschillende kostenonderdelen vermeld. In tegenstelling tot het advies van ICS zijn de eenmalige kosten voor aanvullende speelruimte, waterberging stelpost en Berging/afval etc. en fietsenstalling niet meegenomen onder deze eenmalige kosten om de volgende reden:

Aanvullende speelruimte

In het investeringsoverzicht is onder eenmalige kosten een bedrag opgenomen voor aanvullende speelruimte. Dit is een optioneel bedrag. Voor het onderwijs gaat het om € 17.600,- en voor de kinderopvang om € 2.900,-. Dit bedrag is gebaseerd op het verschil tussen de gewenste 5m2 en genormeerde 3m2 speelruimte per leerling. Bij de businesscase voor de IKC de Lichtbron is uitgegaan van het genormeerde aantal vierkante meters, 3 dus. Deze bedragen zouden daarom volgens het gelijkheidsbeginsel uit de eenmalige kosten gehaald moeten worden. Investeren in aanvullende speelruimte komt daarmee voor rekening van het schoolbestuur.

Waterberging stelpost

Voor de berekening van de kosten voor de waterberging is de ongunstige perceel situatie het uitgangspunt geweest. Het is een krappe kavel en mogelijk moeten infiltratiekratten o.i.d. onder de parkeerplaatsen worden aangebracht vanwege de ruimte. In de ontwerpfase wordt pas duidelijk of deze kosten gemaakt moeten worden of niet. De gemeente is wel verantwoordelijk voor deze kosten.

Berging/afval etc. en Fietsenstalling

De kosten voor de berging/afval etc. en fietsenstalling zitten in het geïndexeerde normbedrag. Dat is de businesscase IKC de Lichtbron ook zo gedaan. ICS heeft dit apart opgenomen, omdat het tegenwoordig wel landelijk gebruikelijk is dat de gemeente deze kosten extra voor haar rekening neemt. In het kader van het gelijkheidsbeginsel moet hierin opnieuw geen verschil gemaakt worden tussen schoolbesturen en moeten deze kosten dus onder het geïndexeerde normbedrag worden opgenomen.

7.1 € 35.800,- van de totale eenmalige kosten zijn gerelateerd aan het kinderopvangdeel
Deze kosten moeten daarom toegerekend worden aan de huur voor dit deel.

8.1 De eventuele meerkosten voor ENG van het kinderopvangdeel zijn voor de gemeente
Deze bedragen € 20.670,-. De hogere kapitaallasten van € 861,- die door deze investering ontstaan, worden verdisconteerd in de huur.

Kanttekeningen

1. Het investeringsverbod van de scholen zorgt voor een risico als het gaat om mogelijke overschrijding van het beschikbaar gestelde investeringskrediet. Dit vraagt om goede sturing op de planning en de financiën. Zowel vanuit het schoolbestuur als bouwheer, maar ook in de controle hierop vanuit de gemeente. Hierover moeten bij de aanvang van de plannen goede afspraken worden gemaakt.
2. BENG is uitgangspunt in het IHP. Als het schoolbestuur kiest voor ENG, is het vreemd wanneer de gemeente het kinderopvangdeel BENG gaat bouwen. De meerkosten die dit met zich meebrengt, kunnen worden opgevangen in de huurprijs.
3. Er is nog geen keuze gemaakt voor een beheerstructuur. Hier zal met het schoolbestuur overleg over worden gepleegd na beschikbaarstelling van het krediet.
4. Het schoolbestuur heeft vraagtekens bij het aantal leerlingen waar vanuit gegaan wordt in de berekening van de ruimtebehoefte. Het verwacht dat deze hoger zal liggen dan de prognose heeft aangegeven. Afgesproken is dat dit gedurende de ontwikkeling van de plannen gemonitord zal worden. Daarbij wordt voorop gesteld dat een extra behoefte van 50 m² (gerelateerd aan 10 extra leerlingen) opgevangen moet kunnen worden binnen de bestaande ruimte.
5. Als beschikbaarstelling van het krediet wordt uitgesteld naar bijvoorbeeld 2026, zullen er extra kosten gemaakt moeten worden. Hieronder vallen bijvoorbeeld kosten door aanscherping van de wetgeving per 1 januari 2026, een extra kostenstijging die niet is meegenomen in de indexering of extra adviseurskosten voor het opnieuw oppakken van het plan.
6. Het onder 3.1 genoemde rentepercentage is een inschatting en erg afhankelijk van de (rente)ontwikkelingen op dat moment. Hiermee kunnen de kapitaallasten hoger uitvallen dan in dit voorstel is aangegeven.

Risicoanalyse

In bijlage 4 is een risicoanalyse opgenomen. De risico's en beheersmaatregelen zijn ook in de businesscase genoemd.

Geld

Nieuwbouw schoolgebouw en nieuwbouw kinderopvang

De totale investeringskosten hiervoor bedragen € 3.238.600,- plus € 544.400,- totaal € 3.783.000,-. De voorbereidingskosten worden geraamd op € 20.000,-. De hieruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 158.460,-. (uitgangspunt afschrijvingstermijn 60 jaar; lineair; rentepercentage 2,5%).

Deze bovengenoemde kosten worden betrokken bij de integrale bestuurlijke afweging van de Perspectiefnota 2026-2029.

Eenmalige kosten gemeente

De eenmalige kosten voor de gemeente bedragen in totaliteit € 355.700,-, waarvan € 319.900,- voor het onderwijsdeel en € 35.800,- voor het kinderopvangdeel; voorgesteld wordt deze te dekken uit de algemene reserve. Deze kosten kunnen in de volgende onderdelen worden uitgesplitst:

1. Afboeken boekwaarde (per 1-1-2026) van de Jenaplanschool ad € 79.000,-.
2. De kosten voor sloop en bouwrijp maken bedragen € 161.400,-.
3. Verhuiskosten van Jenaplanschool naar de tijdelijke huisvesting in de locatie Vinkenweg in Wapenveld en terug maximaal € 20.600,-. Deze kosten worden afgerekend op basis van werkelijke kosten tot het genoemde maximum.
4. Aanvullende terreininrichting en parkeren € 94.700,-.

Eenmalige kosten		Aandeel onderwijs		Aandeel kinderopvang		Totaal
Resterende boekwaarde		79.000,-		-		79.000,-
Sloopkosten en bouwrijpmaken		138.900,-		22.500,-		161.400,-
Verhuiskosten onderwijs		20.600,-				20.600,-
Aanvullende terreininrichting en parkeren		81.400,-		13.300,-		94.700,-
	<i>Verkeersmaatregelen</i>					
	Infra buiten kavel		2.200,-		400,-	
	K&R		75.300,-		12.200,-	
	Paden		3.900,-		700,-	
	Totaal		81.400,-		13.300,-	
Totaal		319.900,-		35.800,-		355.700,-

Eigen bijdrage schoolbestuur

Het schoolbestuur kan ervoor kiezen om de nieuwbouw verder te verduurzamen, uit te breiden of op een andere manier aan te passen aan de eigen wensen. Deze kosten komen voor eigen rekening. Een uitwerking hiervan is opgenomen in de businesscase.

Subsidie

Op dit moment zijn er geen subsidies waarop aanspraak gemaakt kan worden. Deze worden gedurende het proces om te komen tot een nieuwe school nauwlettend gevolgd. In het geval dat hierop aanspraak kan worden gedaan door het schoolbestuur, dan worden deze in mindering gebracht op het totale investeringskrediet.

Een bijdrage vanuit het Innovatieprogramma Onderwijshuisvesting is niet haalbaar, omdat dit plan niet voldoet aan de gestelde criteria om daaraan deel te nemen. Het gaat in dit programma over adaptieve (=flexibele), inclusieve schoolgebouwen. Enkel een school voor basisonderwijs aangevuld met kinderopvang is daarvoor onvoldoende.

Kosten infrastructuur

De kosten voor infrastructuur zijn opgenomen onder de eenmalige kosten.

Kosten asbestsanering

De businesscase vermeldt dat er een normbedrag is opgenomen voor het verwijderen van asbest. Pas op het moment van sloop zal duidelijk worden of er meer asbest in het pand aanwezig is, dan uit het onderzoek van de firma Klomp duidelijk is geworden. Zolang de kinderen nog in het pand gehuisvest zijn, is een grondig onderzoek hiernaar namelijk niet mogelijk. De kosten voor het verwijderen van mogelijk extra asbest komen voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn niet begroot.

Kosten diverse onderzoeken zijn inbegrepen in het krediet

Hierbij moet gedacht worden aan een bomen effect rapportage, een flora en fauna onderzoek, etc. Hiervoor worden geen extra kosten verwacht.

Communicatie

Het schoolbestuur van de Jenaplanschool wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Hiervan wordt ook het Op Overeenstemming Gericht Overleg in kennis gesteld.

Uitvoering

Het schoolbestuur van de Jenaplanschool, stichting Proo, is bouwheer en zal de nieuwbouw uitvoeren. In de beschikking over de beschikbaarstelling van het krediet worden de uitgangspunten en de verantwoordingsvoorwaarden opgenomen.

Advies commissie(s)

De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 8 april 2025

Het college van Heerde
Mr. O.G. Prinsen, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit businesscase Jenaplanschool
2. Businesscase Jenaplanschool inclusief bijlagen 2.1-2.5
3. Conclusies afwegingskader businesscase Jenaplanschool
4. Risicoanalyse Jenaplanschool

Ter inzage:
Geen