



Raadsvoorstel

Beoogd effect

Een strategisch IHP stelt gemeente en schoolbesturen in staat om op korte en lange termijn toekomstbestendige keuzes te maken en een proactief (investerings)beleid te voeren. Het IHP geeft voor de eerste vijf jaar (2025-2029) concreet aan wat de opgave is en geeft een doorkijk voor de langere termijn van 20 jaar (2025-2044).

Beslispunten

1. Vaststellen van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2025-2044.
2. Instemmen met keuze 2, de realisatie van tijdelijke huisvesting in de Polderwijk bij Kaleidoscoop/Panta Rhei en in de Akkers bij de Regenboog en met de realisatie van permanente huisvesting bij de Toermalijn/Het Mozaïek in Horsterveld, allemaal in 2025 en daarvoor de volgende kredieten (inclusief de toeslag voor doelen uit het duurzaamheidskompas), conform de eerste termijn van het IHP, vrij te geven middels een onttrekking vanuit de Algemene Reserve en de begroting daarop aan te passen:
 - a. Tijdelijke huisvesting in de Polderwijk bij Kaleidoscoop/Panta Rhei voor een bedrag van € 1.718.148,-
 - b. Tijdelijke huisvesting in de wijk De Akkers bij de Regenboog voor een bedrag van € 469.903,-
 - c. Permanente huisvesting bij de Toermalijn/Het Mozaïek in Horsterveld voor een bedrag van € 1.276.601,-
3. Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet ten behoeve van de nieuwbouw Combischool Zuid in 2025 van in totaal € 1.113.000,-, zijnde 10% van de totale te verwachten investering voor de nieuwbouw Combischool Zuid middels een onttrekking vanuit de Algemene Reserve en de begroting daarop aan te passen.
4. Beschikbaar stellen van een bedrag van € 50.000,- voor het huisvestingsonderzoek 't Wold en De Regenboog door middel van een onttrekking vanuit de Algemene Reserve.
5. De kapitaallasten dekken door een onttrekking te doen vanuit de algemene reserve en deze storten in de nieuwe bestemmingsreserve IHP Zeewolde.

6. De 11^e wijziging van de begroting 2025 vaststellen om uitvoering te geven aan dit besluit.

Inleiding

De gemeente Zeewolde bestaat 40 jaar en dit betekent dat een aantal schoolgebouwen inmiddels ook 40 jaar oud is. Ook geldt dat het Integraal Huisvestingsplan 2018-2021 is verlopen. Bovendien is de Onderwijsvisie van Zeewolde recentelijk vastgesteld. Dit gezamenlijk leidt ertoe dat 2024 een logisch moment in de tijd was om een nieuw Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (Hierna: IHP) op te stellen. Het IHP is tot stand gekomen in nauw overleg met de schoolbesturen en in nauw overleg met diverse beleidsterreinen van de gemeente Zeewolde. Het IHP gaat tevens gerelateerd worden aan het nog te stellen Vastgoed- en accommodatiebeleid van de gemeente Zeewolde.

Met dit geactualiseerde IHP hebben de gemeente Zeewolde en de schoolbesturen inzichtelijk gemaakt welke investeringen er de komende jaren nodig zijn om:

1. de doelen uit de Nota Sociaal Domein en specifiek de doelen uit de onderwijsvisie 2023 te verwezenlijken
2. te voldoen aan onze gemeentelijke plicht voor voldoende en adequate huisvesting
3. enerzijds leegstand op bepaalde plekken in Zeewolde op te lossen en anderzijds een oplossing te vinden voor bestaande en nog te ontstane ruimtetekorten op bepaalde plekken in Zeewolde
4. te voldoen aan onze visie van verduurzaming en vernieuwing van onderwijsgebouwen.

Argumenten

1.1 Het Kind Centraal: uitvoering van de Nota Sociaal Domein, de onderwijsvisie en visie op samenwerking door middel van het IHP

Vanuit de overtuiging 'samen te doen wat nodig is' en ondersteuning en zorg bereikbaar, beschikbaar en betaalbaar te houden, heeft de gemeente Zeewolde de vier thema's van het sociaal domein opgesteld. Thema's waarbinnen organisaties en inwoners kunnen aangeven welke bijdrage zij kunnen leveren aan de mogelijkheid voor iedereen in Zeewolde om mee te doen, gezond en veilig te leven en wonen. Scholen en schoolbesturen in Zeewolde zien dat het onderwijs in de thema's van het sociaal domein een taak heeft. Kansrijk opgroeien is een van de hoogste doelen waar het onderwijs voor staat. Het basisuitgangspunt vanuit het onderwijs is: ieder kind en iedere jongere krijgt een kans, een kans op maat. De bredere functie die een school dan krijgt betekent ook iets voor de huisvesting. Het vraagt om multifunctioneel inzetbare binnen- en buitenruimten. Ruimten die geschikt zijn voor het onderwijs en het naschoolse vrijetijdsaanbod.

Daarnaast schetst de onderwijsvisie van Zeewolde een uitgebreide toekomstvisie, met als doel een inspirerende en duurzame leeromgeving te creëren die aansluit bij de behoeften van de gemeenschap en de veranderende samenleving. De onderwijsvisie is opgesteld in samenwerking tussen de Gemeente Zeewolde, de schoolbesturen, kinderopvang

organisaties en maatschappelijke partners actief binnen de gemeente. Het droombeeld is om iedere wijk van Zeewolde een (integraal) kindcentrum te realiseren, als stabiele basis waar ieder kind dichtbij huis kwalitatief goed onderwijs kan volgen. Hierbij mag er ruimte zijn voor verschillen. Dit IHP vertaalt de visie op onderwijs en visie op samenwerking zoveel mogelijk, waarmee onderwijsvisie en de stenen dichterbij elkaar komen. Als het IHP gerealiseerd wordt zijn er grote stappen gezet in Zeewolde.

1.2 De gemeente Zeewolde en de schoolbesturen streven gezamenlijk naar toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen

Hiervoor dienen haalbare ambities en uitgangspunten bepaald te worden, die ook in samenhang zijn met andere beleidsdoelen zoals duurzaamheid, leefbaarheid, wijkgerichte aanpak etc. Het doel is om kinderen en leerlingen in de gemeente Zeewolde de best mogelijke kansen te bieden in hun ontwikkeling en hen voor te bereiden op hun toekomst. Daarbij is het van belang dat het onderwijsaanbod toegankelijk, divers en goed gespreid is en aansluit op de vraag van de inwoners van Zeewolde. En dat het onderwijs aangeboden kan worden in frisse, gezonde en duurzame leeromgevingen. De gemeente en de schoolbesturen willen dit faciliteren door toekomstbestendige onderwijshuisvesting te realiseren door middel van uitvoering van de projecten uit dit IHP. Het IHP is daarom ook een gezamenlijk plan tussen gemeente Zeewolde en de schoolbesturen, waar consensus is bereikt over de te nemen stappen in het onderwijsveld. Met hierbij de kanttekening dat het plan ruimte overlaat om binnen de projecten de details verder uit te werken. Immers is de praktijk weerbarstig en is het belangrijk om daar wel flexibel op te kunnen reageren.

1.3 Met het IHP voldoet de gemeente Zeewolde aan haar wettelijke taak

Bij invoering van de voorgenomen Wet planmatige aanpak onderwijshuisvesting, dat nu gepland is voor inwerkingtreding in 2025, wordt het voor gemeenten verplicht een meerjarig Integraal Huisvestingsplan (IHP) te ontwikkelen. Vooruitlopend hierop heeft de gemeente Zeewolde samen met de schoolbesturen voorliggend Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld voor de onderwijshuisvesting van het primair onderwijs (PO), Voortgezet Onderwijs (VO) en (Voortgezet) Speciaal (Basis) Onderwijs (SBO). In dit plan worden de kaders bepaald waarbinnen de gemeente Zeewolde en de schoolbesturen samenwerken aan goede, toekomstbestendige onderwijshuisvesting. Goede onderwijshuisvesting is immers een randvoorwaarde voor goed onderwijs. De noodzaak tot samenwerking komt primair voort uit de gedeelde verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting: de gemeente heeft een zorgplicht voor onderwijshuisvesting voor onder andere nieuwbouw, uitbreiding en met de wetwijziging ook renovatie. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor onderhoud en instandhouding. In dit IHP worden beide verantwoordelijkheden op elkaar afgestemd.

1.4 Onderwijsbehoefte bij uitbreiding van Zeewolde in uitbreidingswijken

Het IHP voorziet in de realisatie van toekomstbestendige onderwijshuisvesting in de bestaande wijken van Zeewolde. Naast deze benodigde investeringen is ook bekend dat de gemeente Zeewolde in de nabije toekomst verder gaat uitbreiden. Meer woningen leidt normaliter ook tot meer schoolgaande kinderen. Op dit moment hebben het college en de

raad nog niet besloten op welke plekken exact uitgebreid gaat worden. Het is noodzakelijk dat wanneer deze locaties bekend zijn, ook een perceel gereserveerd wordt voor onderwijs, kinderopvang en een gymvoorziening. De druk op de scholen in de Polderwijk laat immers zien dat dit noodzakelijk is, bovenop de kinderen die komen in de nieuwe zoekgebieden.

2.1 Invulling van de ruimtebehoefte van de scholen in Horsterveld en De Polderwijk

Er is sprake van een (toenemende) ruimtebehoefte bij de Panta Rhei en de Kaleidoscoop, waardoor het huidige ruimtetekort zal toenemen. Ook is er reeds sprake van een ruimtetekort bij de Toermalijn, dat wordt ingevuld bij Het Mozaïek en in de schoolpatiowoningen. Samenvattend is er dus een urgent ruimtetekort in de Polderwijk en in Horsterveld.

In het vervolg van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de huidige situatie, de oplossingsrichtingen en het voorkeursscenario, op basis waarvan de raad gevraagd wordt een keuze te maken.

Na sluiting van basisschool 't Kofschip in de zomer van 2024, is het gebouw met het adres Corridor 76, 3893 BE Zeewolde niet meer in gebruik als onderwijslocatie. Het gebouw heeft een normatief bruto vloer oppervlak van 1.590 m² en heeft 11 lokalen. Het juridisch eigendom ligt nog bij Stichting Ante en afhankelijk van het besluit dat de Raad neemt over de toekomstige situatie van dit gebouw wordt het juridisch eigendom wel of niet overgedragen aan de gemeente Zeewolde.

Op dit moment staat het gebouw voornamelijk leeg, op GO! Kinderopvang en een aantal huurders na die na schooltijd ruimten gebruiken. Hiervoor zijn na de sluiting van de school in de zomer van 2024 afspraken gemaakt met de huidige huurders dat zij nog gebruik kunnen maken van de ruimten in het gebouw voor kalenderjaar 2024-2025.

Het huidige uitgangspunt is dat de eerste stap is om binnen het proces van het opstellen van het IHP te zoeken naar een toekomstige invulling van deze leegstand. De scholen waar sprake is van ruimtetekorten zijn namelijk binnen redelijke verwijsafstanden, conform de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (hierna: Verordening), van 't Kofschip gesitueerd. Er zijn diverse voordelen en nadelen te benoemen voor de invulling van de leegstand van 't Kofschip door deze scholen. Deze worden hieronder toegelicht.

Voordelen van invulling door onderwijs zijn onder andere:

1. de gemeente heeft de wettelijke taak om te voorzien in onderwijshuisvesting. Door dit gebouw beschikbaar te blijven stellen aan Stichting Ante voor een dislocatie/nevenvestiging van de Panta Rhei voldoet de gemeente aan deze wettelijke taak. Ook kan de gemeente Zeewolde het gebouw beschikbaar gaan stellen aan Stichting SKOZ om onderwijshuisvesting te bieden aan De Toermalijn. De Toermalijn heeft namelijk een tekort van 2 lokalen.
2. De ruimtevraag van de Panta Rhei is op de piek in 2030 circa 6 ruimten en dit leidt tot een investering in tijdelijke huisvesting / semi

permanente huisvesting van circa 1,5 miljoen euro. De ruimtevrage van de Toermalijn is nu al 2 lokalen en een investering hierin bedraagt circa 1,1 miljoen. Financieel gezien scheelt dit de gemeente circa 1,6 miljoen euro in investeren in tijdelijke huisvesting bij de Pantà Rhei/Kaleidoscoop en circa 1,1 miljoen bij de Toermalijn. Is samen 2,7 miljoen. *Zie ook de financiële paragraaf.*

3. Daarnaast geldt dat de gemeente structurele exploitatiekosten voor de instandhouding van 't Kofschip bespaart. Conform de genormeerde materiële instandhouding onderwijs zijn de geraamde exploitatiekosten per jaar € 106.450,- inclusief schoonmaak en btw. Bij toewijzing van lokalen aan scholen wordt hiervoor dekking gevonden via de vergoeding medegebruik van € 7.803,- per lokaal. Hoe meer bezetting van de 11 lokalen hoe meer financiële dekking en dus hoe lager het negatieve exploitatiesaldo voor de gemeente. Indien het schoolbestuur de overige leegstand verhuurt aan kinderopvang of andere passende huurders dan verhoogt dat de financiële dekking, omdat de gemeente via de school huuropbrengsten ontvangt.

Nadelen van invulling door onderwijs zijn onder andere:

1. een dislocatie/nevenvestiging van de Pantà Rhei in het gebouw van 't Kofschip is zeer onwenselijk voor het team en de ouders van de Pantà Rhei en dit wordt ondersteund door Stichting Ante. Het gebruik van 't Kofschip door de Toermalijn met 2 groepen wordt net als bij de Pantà Rhei ook als zeer onwenselijk ervaren om dezelfde redenen. Het zijn van één team en het uitdragen van één cultuur worden bemoeilijkt. Dit zijn essentiële elementen om een school goed te laten functioneren. Er is hier veelvuldig over gesproken in het IHP proces. *Echter zal dit in wat mindere mate ook ontstaan wanneer de ruimtebehoefte van de Pantà Rhei wordt ingevuld d.m.v. tijdelijke huisvesting.*
2. Indien de gemeenteraad het besluit neemt om de Pantà Rhei en Toermalijn te verwijzen naar 't Kofschip zal er weerstand ontstaan bij de schoolbesturen en scholen. Het kan zelfs zo zijn dat de schoolbesturen niet instemmen met het IHP. Dit is zeer onwenselijk, want zonder instemming van de schoolbesturen geen IHP.
3. De onderwijsvisie wordt onvoldoende uitgevoerd. Het is namelijk zeer wenselijk om een school inclusief kinderopvang (kindcentrum of integraal kindcentrum) te realiseren in iedere wijk. Door 't Kofschip in te zetten voor twee scholen ontstaat er een versnippering. Het is juist zeer wenselijk om in Horsterveld de Toermalijn en Het Mozaïek bijeen te houden en juist door een permanente uitbreiding ontstaat er een flexibel gebouw (een brug bouwen tussen beide gebouwen), die mee kan bewegen met de fluctuaties in leerlingenaantallen van beide scholen.
4. Er is ook een grote maatschappelijke vraag naar kinderopvang. Indien het onderwijs deze ruimten nodig heeft zal er geen ruimte zijn voor kinderopvang in dit deel van Zeewolde waar de vraag juist groot is. Ook al heeft de gemeente geen wettelijke taak om te voorzien in commerciële kinderopvang, is het maatschappelijk gezien wel zeer wenselijk om hier ruimten voor te hebben in de gemeente Zeewolde. Met de uitbreiding van Zeewolde in noordelijke richting zal de vraag

naar kinderopvang alleen maar toenemen. De afgelopen periode hebben meerdere kinderopvangorganisaties (ook buiten Zeewolde) aangegeven graag een locatie te openen. Hiervoor kan het gebouw van 't Kofschip ingezet worden.

5. Naast de interesse van kinderopvangorganisaties zijn er ook overige (maatschappelijke) organisaties op zoek naar ruimten. De vraag hierin is altijd in hoeverre er echt serieuze interesse is en de gemeente gegarandeerd is van een bezetting van het gebouw.

Mogelijkheid 1 is dus het inzetten van het gebouw van 't Kofschip voor de scholen.

Mogelijkheid 2 is het realiseren van tijdelijke huisvesting naast de balletschool bij de Pantà Rhei / Kaleidoscoop en permanente huisvesting voor de Toermalijn/ Het Mozaïek.

De derde mogelijkheid is een variant op mogelijkheid 2 ten aanzien van de Pantà Rhei, namelijk de realisatie van een (semi)permanent gebouw naast de balletschool waarin kinderopvang vanuit de Pantà Rhei kan worden gehuisvest zodat daar drie lokalen worden vrijgespeeld voor Pantà Rhei. De gemeente investeert niet in kinderopvang, maar verplaatst hiermee de kinderopvang zodat de onderwijshuisvesting hiermee wordt bediend. Hoe groot het gebouw naast de dansschool dan moet worden is afhankelijk van de piek bij Pantà Rhei en Kaleidoscoop. Door een permanente uitvoering bouwt de gemeente vervolgens waardevast en kan op termijn mogelijk overgaan tot verkoop aan derden zoals bijvoorbeeld kinderopvang. 't Kofschip kan dan ingezet worden voor overloop Toermalijn / Het Mozaïek en aanvullende vraag vanuit kinderopvang vanuit o.a. de Polderwijk.

Dit gehele bovenstaande speelveld leidt ertoe dat de raad wordt gevraagd een keuze te maken tussen:

1. Het juridisch eigendom van het gebouw van 't Kofschip bij Stichting Ante houden en daarmee het gebouw in te zetten voor (onder andere) de Pantà Rhei en dan in medegebruik met de Toermalijn.
2. Investeren in tijdelijke huisvesting bij de Pantà Rhei naast de balletschool en investeren in permanente huisvesting van de Toermalijn en als gemeente als verhuurder optreden voor het gebouw van 't Kofschip.
3. Investeren in (semi)permanente huisvesting bij de Pantà Rhei naast de balletschool en investeren in permanente huisvesting van de Toermalijn en als gemeente als verhuurder optreden voor het gebouw van 't Kofschip.

Kijkend naar bovenstaande argumenten, de samenvoeging van diverse scholen in Zeewolde Zuid en de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek naar de invulling van de leegstand van De Levant, is alles bevattende het ambtelijk advies om keuze 2 te realiseren, te weten: tijdelijke huisvesting voor een periode van 10-15 jaar te realiseren naast de dansschool nabij de Pantà Rhei / Kaleidoscoop en permanente huisvesting voor de Toermalijn te realiseren met als voorkeur een brug tussen de Toermalijn en Het Mozaïek.

3.1 Het voorbereidingskrediet is noodzakelijk voor de planvorming van de ontwikkeling van Combi School Zuid

Met de vaststelling van dit IHP besluit de raad om een school in Zeewolde Zuid te realiseren. Hiermee gaan de in Zuid gevestigde scholen SBO De Springplank/SO Verschoorschool en De Wetering samen naar één locatie. Uit een haalbaarheidsonderzoek zal moeten blijken welke locatie zich hier het best voor leent en of er sprake zal zijn van nieuwbouw, levensduurverlengende renovatie of een combinatie hiervan. Samengaan op de locatie van De Wetering is op dit moment de meest voor de hand liggende optie. Kinderopvang maakt vanuit de (I)KC-visie integraal onderdeel uit van deze opgave. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet is noodzakelijk om de planvorming op te starten. De raad wordt na de planvorming c.q. het haalbaarheidsonderzoek geïnformeerd over het haalbaarheidsonderzoek en wordt dan gevraagd het besluit te nemen de volledig benodigde investering beschikbaar te stellen.

4.1 Het beschikbaar stellen van de kosten voor een huisvestingsonderzoek is noodzakelijk

Het leegstaande bouwdeel van RSG Levant aan de Horsterweg biedt kansen voor verplaatsing van 't Wold en De Regenboog. Een haalbaarheidsstudie inclusief inpassingsstudie zal moeten aantonen of en hoe passende huisvesting voor 't Wold en De Regenboog kan worden gerealiseerd in dit onderwijsgebouw. Aan deze studie zitten kosten verbonden, waarvoor geld beschikbaar gesteld dient te worden.

5.1 De kapitaallasten dekken door een onttrekking te doen vanuit de algemene reserve en deze te storten in de nieuwe bestemmingsreserve IHP Zeewolde

De benodigde investeringen zijn vertaald in kapitaallasten en hier is dekking voor door een onttrekking vanuit de Algemene Reserve te doen en dit bedrag te storten in de nieuw in te richten bestemmingsreserve IHP Zeewolde. Vanuit deze bestemmingsreserve worden de toekomstige kapitaallasten gedekt. Na besluitvorming worden deze investeringen verwerkt door middel van een begrotingswijziging.

Kanttekeningen

1. Kredieten kunnen mogelijk onvoldoende zijn om alle ambities te verwezenlijken

Uitvoering van de onderwijsvisie, de visie op duurzaamheid, leefbaarheid en wijkaanpak vormen gezamenlijk een hoog ambitieniveau. Per project wordt in een haalbaarheidsonderzoek een integrale afweging gemaakt van de scope van het project. Daarnaast geldt dat de ramingen zoals opgenomen zijn een indicatie van de kosten zijn op basis van de huidige kennis. Er is echter sprake van grote onzekerheid over de prijsontwikkelingen binnen de huidige markt. Na positieve besluitvorming zal verdere uitwerking plaatsvinden waarbij het (laten) opstellen van een stichtingskostenberekening onderdeel uitmaakt. Mocht blijken dat uitvoering niet binnen de beschikbaar gestelde middelen haalbaar is, dan is de eerste stap om het ontwerp zodanig te maken dat het passend is binnen het krediet. Indien dit niet het geval is na inspanning, dan zal een aanvullend raadsvoorstel aan u worden voorgelegd.

2. Onvoorziene omstandigheden

In het IHP is een voorgenomen planning opgenomen. Het kan zijn dat door (onvoorziene) omstandigheden deze planning niet gehaald kan worden. Ook kan het voorkomen dat er nog huisvestingsvragen op ons afkomen die nu niet voorzien zijn of onvoldoende concreet zoals Oosterwold.

3. Herijking leerlingenaantallen op basis van nieuw vastgestelde woningbouwplannen

Voor een toekomstbestendige spreiding van de onderwijshuisvesting sluiten de opgaven in dit IHP aan op het huidig vastgestelde woningbouw programma van de gemeente Zeewolde. Aangezien op dit moment nog niet bekend is waar Zeewolde gaat uitbreiden is in een separate tabel wel inzichtelijk gemaakt wat toekomstige investeringen zijn wanneer er bijgebouwd gaat worden in zoekgebied A en daarna in zoekgebied A+. de bouw van deze woningen leidt tot meer schoolgaande kinderen dan Zeewolde nu heeft, dus tegenover deze uitgaven staan ook hogere inkomsten in het gemeentefonds.

Daarnaast geldt voor alle projecten dat met huidige kennis van de woningbouwopgave het aantal leerlingen waarvoor nieuwbouw/renovatie plaatsvindt nu is bepaald. Het blijft lastig om anno 2024 de schoolgrootte te bepalen van projecten die over een aantal jaren in uitvoering gaan. Vandaar dat bij de start van ieder project gezien wordt of het aantal leerlingen juist is geprognoseerd (herijking).

4. Beperking dekking vrij inzetbare middelen voor ombuigingen

Voorgestelde dekking beperkt vanaf 2026 vrij inzetbare middelen voor ombuigingen. Stelposten en de algemene reserve zijn algemene dekkingsmiddelen en daarmee vrij inzetbaar. Door in te stemmen met voorgestelde dekking kunnen deze middelen niet meer ingezet worden als ombuigingsvoorstel.

Financiën

Voor het Integraal Huisvestingsplan is tevens een financiële doorrekening gemaakt. Onderstaand wordt per onderdeel toegelicht hoe de cijfers tot stand zijn gekomen.

Kostenconfigurator

Er is gerekend met de HEVO kostenconfigurator. Deze configurator laat zien wat de bouwkosten per vierkante meter zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten: Het aantal leerlingen * bouwkwaliteit geënt op prijspeil 1 januari 2025. De basiskwaliteit en de Zeewolde IHP kwaliteit zijn de bouwkosten voor de gemeente, en de aanvullende kwaliteit zijn voor rekening van de schoolbesturen.

De prijzen zijn gebaseerd op de nieuwbouw. In de projectvoorbereiding maken we bij een aantal projecten nog een keuze tussen renovatie of nieuwbouw op basis van een integrale afweging. De investeringskosten zijn tevens berekend voor een totale financiering vanuit de gemeente Zeewolde. Zoals te lezen op pagina 38 en pagina 39 van het Integraal Huisvestingsplan, zijn de scholen bereid om in de haalbaarheidsfase van de projecten te

onderzoeken wat hun bijdrage kan zijn in exploitatiekosten verlagende maatregelen. Dit leidt dan tot een verlaging van de genoemde investeringskosten van circa 3,5%. Omdat dit nog nader bepaald moet worden zijn de totale investeringskosten toegekend aan de gemeente en dat is ook de basis van de kapitaallasten berekening.

<i>Kostenconfigurator HEVO PO 1-1-2025</i>				
Primair Onderwijs				
<i>Aantal leerlingen</i>	100	200	300	400
<i>Uitgangspunt bouwlagen</i>	1	1	2	2
<i>Normatief Bruto vloeroppervlak (m2)</i>	703	1206	1709	2212
Onderdeel	Wettelijke kwaliteit			
	<i>Kosten per vierkante meter</i>			
Bouwbesluit + BENG	€ 3.312	€ 3.125	€ 2.835	€ 2.786
Marsh eisen	€ 33	€ 33	€ 33	€ 33
Kosten Basiskwaliteit	€ 3.345	€ 3.158	€ 2.868	€ 2.819
Onderdeel	IHP kwaliteit			
	<i>Kosten per vierkante meter</i>			
Herindeelbaar gebouw	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125
Gevelbeeld niveau welstand	€ 108	€ 96	€ 103	€ 97
Werkplekken in verkeersruimten	€ 50	€ 48	€ 48	€ 48
Frisse Scholen kwaliteitsadvies HEVO	€ 309	€ 295	€ 273	€ 268
Natuurinclusief & circulair bouwen	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanvullende kosten ENG	€ 131	€ 130	€ 109	€ 107
Marktwerking en/regiotoeslag	€ 122	€ 116	€ 106	€ 104
Kosten IHP kwaliteit Zeewolde	€ 845	€ 810	€ 764	€ 749
Totale kosten	€ 4.190	€ 3.968	€ 3.632	€ 3.568

Tabel 1: Kostenkengetal nieuwbouw

*Bovenstaande tabel zijn de investeringskosten per m2 bvo exclusief de toeslag om te voldoen aan de doelen uit het duurzaamheidskompas.

Investeringsoverzicht

Om tot een reëel overzicht van de totale investeringsbehoefte te komen worden de kosten per vierkante meter jaarlijks geïndexeerd met 3%. Daarnaast worden de bijkomende kosten eveneens met hetzelfde percentage jaarlijks geïndexeerd.

Deze systematiek heeft geleid tot een totale investeringsbehoefte voor de periode tot en met 2039. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen noodzakelijke investeringen en investeringen op basis van toekomstige ontwikkelingen, die voortkomen uit de ontwikkeling/uitbreiding van Zeewolde. De noodzakelijke investeringen over de periode 2025 t/m 2035 (termijn 1-3) bedragen in totaal € 34.136.655,- (exclusief de kosten voor circulair bouwen). De voorziene investeringen die nodig zullen zijn wanneer Zeewolde zal uitbreiden bedragen € 32.152.732,- (exclusief de kosten voor circulair bouwen).

Daarmee komen de totale investeringen uit op een bedrag van € 66.289.387,- exclusief de toeslag om te voldoen aan de doelen uit het duurzaamheidskompas (zie pagina 42 van het Integraal Huisvestingsplan in de bijlage). Om te kunnen voldoen aan de doelen uit het duurzaamheidskompas is het uitgangspunt een toeslag van € 200,- per m2 bvo. Indien de Raad hiertoe besluit, komen de totale investeringen uit op een bedrag van € 68.307.790,-. Om dit niveau te realiseren, moeten er additionele middelen uit de algemene reserve beschikbaar worden gesteld.

De noodzakelijke investeringen zijn verdeeld over twee termijnen:
 Voor de eerste termijn, over de periode 2025 t/m 2029) ziet de investeringsbehoefte (**exclusief** de kosten voor het duurzaamheidskompas) er als volgt uit:

- Polderwijk (tijdelijke huisvesting, oplevering 2026) € 1.571.748,-
- Regenboog (tijdelijke huisvesting, oplevering 2026) € 423.903,-
- Horsterveld (permanente uitbreiding, oplevering 2026) € 1.230.601,-
- Combi school Zuid (nieuwbouw, oplevering 2029) € 10.733.732,-
- Huisvestingsonderzoek 't Wold en De Regenboog € 50.000,-

Totaal bedrag 1^e termijn € 14.009.984,- (exclusief de kosten voor het duurzaamheidskompas). De kosten voor het duurzaamheidskompas voor de 1^e termijn bedragen € 636.200,- waarmee de totale investering uitkomt op een bedrag van € 14.646.184,-.

Met dit voorstel wordt voorgesteld uit de jaarschijven 2025–2029 (termijn 1) de volgende kredieten, **inclusief** de toeslag voor doelen uit het duurzaamheidskompas, beschikbaar te stellen:

- a. Tijdelijke huisvesting in de Polderwijk bij Kaleidoscoop/Panta Rhei voor een bedrag van € 1.718.148,-, voor het jaar 2025.
- b. Tijdelijke huisvesting in de Akkers bij de Regenboog voor een bedrag van € 469.903,-, voor het jaar 2025.
- c. Permanente huisvesting bij de Toermalijn/ Het Mozaïek in Horsterveld voor een bedrag van € 1.276.601,-, voor het jaar 2025.
- d. Voorbereidingskrediet ten behoeve van de planontwikkeling in 2025 van de nieuw te bouwen Combischool Zuid voor een bedrag van € 1.131.000,- (= 10% van het investeringsbedrag).

Daarnaast wordt een bedrag van € 50.000,- vrijgemaakt ten behoeve van het huisvestingsonderzoek 2025 voor 't Wold en De Regenboog.

- *De tijdelijke huisvesting (a. en b.) voor de Kaleidoscoop/Panta Rhei en voor de Regenboog bestaat uit losse units die worden aangekocht, terwijl de permanente huisvesting (c.) uit nieuwbouw bestaat die aansluit op de bestaande bouwstijl van de Mozaïek/Toermalijn.*
- *De gehanteerde investeringsbedragen zijn maatgevend, waarbij rekening is gehouden met indexatie. Afrekening vindt plaats op basis van feitelijke kosten.*

Toekomstige investeringen, 2^e termijn en verder

Voor de tweede termijn, over de periode 2030 t/m 2034) ziet de investeringsbehoefte (**exclusief** de kosten voor het duurzaamheidskompas) er als volgt uit:

- 't Wold (nieuwbouw, oplevering 2030) € 6.506.991,-
- De Regenboog (nieuwbouw, oplevering 2032) € 7.113.119,-
- In de Lichtkring (nieuwbouw, oplevering 2033) € 6.506.561,-

Totaal bedrag 2^e termijn € 20.126.673,- (exclusief de kosten voor het duurzaamheidskompas). De kosten voor het duurzaamheidskompas voor de

2^e termijn bedragen € 598.000,- waarmee de totale investering uitkomt op een bedrag van € 20.724.673,-.

Hiervoor zullen we bij de herijking van het IHP terugkomen met nieuwe en bijgewerkte voorstellen.

Gezamenlijk leiden bovenstaande bedragen tot een totaal investeringsbedrag voor noodzakelijke investeringen van **€ 34.136.655,- (exclusief de kosten voor het duurzaamheidskompas)**. Inclusief de investeringen voor het duurzaamheidskompas komt het investeringsbedrag uit op een bedrag van € 35.370.856,-.

Naast de bovenstaande investeringen zijn er zoals aangegeven investeringen op basis van de toekomstige ontwikkelingen, over de periode 2035 t/m 2040. Hiervoor ziet de investeringsbehoefte (exclusief de kosten voor het duurzaamheidskompas) er als volgt uit:

- Toekomstige ontwikkeling 1 (nieuwbouw) € 12.631.615,-
- Toekomstige ontwikkeling 2 (nieuwbouw) € 14.643.503,-
- Dubbele gymvoorziening (nieuwbouw) € 4.877.615,-

Gezamenlijk leiden bovenstaande bedragen tot een totaal investeringsbedrag voor toekomstige ontwikkelingen van **€ 32.152.732,- (exclusief de kosten voor het duurzaamheidskompas)**. De kosten voor het duurzaamheidskompas voor de toekomstige ontwikkelingen bedragen € 784.200,- waarmee de totale investering uitkomt op een bedrag van € 32.936.933,-.

Rekening houdend met het bovenstaande komt de totale investering voor het **hele** IHP, inclusief de kosten voor het duurzaamheidskompas, uit op een bedrag van € 68.307.790,-

Kapitaallasten

Om tot de kapitaallasten te komen is er gerekend met de volgende componenten:

- Investeringsbedrag: totale investeringsbehoefte inclusief jaarlijkse indexering 3%
- Afschrijvingstermijn: nieuwbouw 40 jaar, tijdelijke huisvesting 15 jaar en verduurzaming 15 jaar
- Rente: de rekenrente voor investeringen vanaf boekjaar 2026 bedraagt 0%
- Restwaarde: 30% conform de WAAVA voor scholen en 15% conform de WAAVA voor gymvoorzieningen.

In de tabel in de bijlage wordt zichtbaar dat de totale kapitaallasten (op basis van dit IHP) oploopt van € 114.666,- in boekjaar 2027 naar uiteindelijk € 1.235.687,- in 2041.

Zoals aangegeven in de beslispunten wordt gevraagd de kredieten, die binnen de eerste termijn vallen vrij te geven. De hierboven opgenomen bijbehorende kapitaallasten worden gedekt door een onttrekking te doen vanuit de algemene reserve en deze te storten in de nieuwe

bestemmingsreserve IHP Zeewolde. Uit deze laatste kunnen dan de jaarlijkse kapitaallasten worden gedekt.

De dekking voor deze investeringen voorziet niet in dekking voor toekomstige vervangingen.

Boekwaardes

Op het moment dat sprake is van een nieuw te bouwen schoolgebouw zal het oude schoolgebouw gesloopt gaan worden en de boekwaarde administratief worden afgeboekt. Dit leidt tot een incidenteel nadeel.

Voor een tweetal investeringen in de eerste termijn is hier geen sprake van, aangezien de investering in de Polderwijk een tijdelijke uitbreiding van de bestaande school betreft en de investering in Horsterveld een permanente uitbreiding van de bestaande school betreft. Voor de investering in Combi School Zuid is er wel sprake van het afboeken van de boekwaardes. De Combi School Zuid zal de schoolgebouwen van De Wetering aan De Verbeelding, De Richtingwijzer aan de Lisdodde en De Springplank/ Verschoorschool aan de Kortsteel vervangen. De huidige boekwaardes van deze locaties bedragen gezamenlijk € 251.277,-.

Er wordt nog onderzocht of herontwikkeling van twee locaties mogelijk en wenselijk is. Als dit het geval is, bestaat er een mogelijkheid om op deze locaties inkomsten te generen. Met deze inkomsten is nu niet gerekend.

Communicatie en participatie

Het IHP is opgesteld samen met de schoolbesturen. Per project wordt gecommuniceerd met de desbetreffende belanghebbenden en betrokkenen. De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van het IHP door middel van een raadsinformatiebrief.

Hoofdpijnen uitvoering

Na vaststelling van het IHP kunnen we aan de slag met de uitvoering van de genoemde projecten. De gemeente zal hierin het voortouw nemen en in goed overleg met de schoolbesturen een projectstructuur inrichten met eventuele partners en belanghebbenden in de wijk. We leggen daarin vast wie welke rol pakt en hoe gestuurd zal worden op het geheel. Uitgaande van een vastgesteld IHP in kwartaal 2 van 2025, starten de eerste projecten in 2025. Ieder project kent een eigen planning.

Evaluatie

Het IHP wordt eens per 4 jaar herijkt, daarmee voor de eerste keer in 2029. Het IHP wordt jaarlijks in het OOGO besproken en geëvalueerd. Na het besluit van het College en de Raad dienen per project verdere afspraken gemaakt te worden met de desbetreffende schoolbesturen. Deze afspraken worden in een projectplan vastgelegd. Per project vinden diverse evaluatiemomenten plaats.

Bijlagen

Integraal Huisvestingsplan Zeewolde
Onderwijsvisie gemeente Zeewolde
Duurzaamheidsbijlage IHP Zeewolde
Kapitaallastenoverzicht
Samenvatting IHP Zeewolde
Raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

K.C. Hamstra

A.M. Harmsma