

Datum	26 november 2019
Onderwerp	Recente ontwikkelingen Integraal huisvestingsplan basisscholen
Aanleiding	Maandelijks overzicht op verzoek van commissie Samenleving
Portefeuillehouder	Sjaak Struijf

## **Versie november 2019 met wijzigingen in rood**

### **Planning IHP**

In de vergadering van de commissie Samenleving van maart 2019 is gevraagd naar een meer gedetailleerde planning van de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de Heemstedse basisscholen gedurende de eerste 5 jaar. In het concept-IHP heeft HEVO voor drie uitvoeringsperiodes een planning gemaakt: 8, 12 en 20 jaar. Bij de bespreking van de Kadernota 2019-2023 en de 2e zienswijze op het IHP is gelet op de financiële consequenties gekozen voor uitwerking van de 20 jaar variant. De bijgevoegde planning is gebaseerd op de looptijd van 20 jaar. In het eerste tijdvak 2019-2023 komen 3 scholen aan de beurt. Op grond van de onderwijswetgeving zijn de schoolbesturen bouwheer. Dit betekent dat zij verantwoordelijk zijn voor de bouw en dus ook de planning. Naast de schoolgebouwen zijn er ook twee gemeentelijke panden betrokken bij het IHP: Kerklaan 61 en Overboslaan 26-32. Aangezien de planning van de scholen en de gemeente met elkaar samenhangen is het van belang dat deze op elkaar aansluiten. Het overzicht bestaat uit twee delen: een beschrijvend deel en een planning.

N.B.

In de planning is geen rekening gehouden met vertragingen ten gevolge van politiek-bestuurlijke besluitvorming, bestuursrechtelijke procedures of schoolbestuurlijke ontwikkelingen.

**Vóór de beschrijving van de stand van zaken per project geeft dit bericht een overzicht van de meest recente ontwikkelingen op het gebied van het IHP ten behoeve van de besluitvorming in december 2019.**

### **Proces**

In januari 2019 is het conceptplan Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs Heemstede gepresenteerd. Dit plan is tot stand gekomen onder begeleiding van HEVO. Dit bureau heeft op het gebied van onderwijshuisvesting en maatschappelijk vastgoed veel expertise. HEVO is tevens een belangrijke adviseur van het Ministerie van Onderwijs en vanuit die rol van grote waarde voor het proces geweest. Wij hebben bij de presentatie van het plan geconcludeerd dat het IHP voor Heemstede een majeure opgave is. In financieel en

organisatorisch opzicht en ook qua uitvoering. Gelet hierop hebben wij besloten de besluitvorming op te splitsen in diverse fases zodat de raad op diverse momenten inbreng kan hebben. Hieronder treft u deze momenten aan:

Periode	Document	Vergadering
Februari 2019	Bespreking concept IHP en ophalen zienswijzen	12 februari 2019
Juni 2019	Bespreking financiële consequenties en ophalen zienswijzen	11 juni 2019
November 2019	Begroting 2020	8 november raad
December	Definitieve IHP waarin de zienswijzen zijn verwerkt	3 december raadsvergadering en 18 december raad

Het IHP biedt kaders voor de investeringen in de gebouwen van de basisscholen voor de komende 20 jaar. Het is een plan op hoofdlijnen. Nadere uitwerking vindt per school plaats. Door de lange tijdsperiode tussen de presentatie en de definitieve besluitvorming over het plan is er ter voorbereiding op de uitvoering al het een en ander gebeurd. Om u hier een beeld van te geven treft u hieronder een niet limitatieve opsomming aan:

- Ruimtelijke verkenning vm. Bronsteemavo
- Overleg met Jong Leren over renovatie vm. Bronsteemavo
- Second opinion financiële uitwerking door PwC
- Aanvraag subsidie voor onderzoek alternatieve financiering
- Onderzoek alternatieve financiering door HEVO
- Onderzoek 2<sup>e</sup> tijdelijke locatie
- Beschrijving besluitvorming en procedure per project
- Aanvraag omgevingsvergunning Kerklaan (parkeeronderzoek, geluidsonderzoek, verkeersonderzoek)
- Informatieavond Kerklaan
- Voorbereidingskredieten Kerklaan, Nicolaas Beetsschool en Ark/Evenaar
- Overleg Nicolaas Beetsschool over nieuwbouw
- Overleg met Evenaar over alternatief plan

## Overleg schoolbesturen

Op 6 november 2019 hebben vier van de vijf schoolbesturen (9 van de 10 scholen) ingestemd met de definitieve versie van het IHP. Het schoolbestuur van de Evenaar heeft tijdens de vergadering een voorbehoud gemaakt. Nadien heeft de Evenaar laten weten geen

instemming te kunnen verlenen aan het plan omdat er in het IHP geen mogelijkheid is gecreëerd voor voorfinanciering van de investering door de scholen zelf. Zie voor nadere info bijlage 1.

## Onderzoek alternatieve financiering

HEVO is in oktober jl. gestart met marktconsultatie van aanbieders van alternatieve financiering. Drie partijen zijn hiervoor benaderd:

1. Stichting Maatschappelijk Vastgoed (concept huren als eigenaar)
2. Ovvia (exploitatiefinanciering)
3. Bewust Investeren (concept huren als eigenaar)

Deze partijen is gevraagd een vrijblijvend aanbod te doen voor specifiek de casus Heemstede. Dit aanbod zal met de opties van doordecentralisatie en traditionele financiering worden getoetst aan de volgende criteria:

<b>Financieel</b>	Initiële businesscase (rente/aflossing + onderhoud/exploitatie versus huur + huurderslasten), looptijd (Total Cost of Ownership) en exit. Financieringscapaciteit van de balans (solvabiliteit/liquiditeit). Opbrengsten in relatie tot dekkingsvraagstuk. Schaal van de opgave in relatie tot financieringsvoorwaarden. Flexibiliteit om te veranderen op aanpassingen van vergoedingen (gemeentefonds, en rijksvergoedingen voor scholen voor onderhoud, verbruikskosten).
<b>Juridisch/fiscaal</b>	Juridische/fiscale constructie en restricties (vanuit governance en kostenperspectief).
<b>Kwaliteit Huisvesting</b>	Borging gewenst kwaliteitsniveau gedurende gehele levensduur.
<b>Kwaliteit Organisatie</b>	Competentie en continuïteit van uitvoerende partijen gedurende gehele levensduur.
<b>Trackrecord</b>	Bewijslast van bestaande projecten.
<b>Regie/invloed</b>	Invloed als gemeente/schoolbestuur op organisatie & kwaliteit gedurende gehele levensduur.
<b>Belangen</b>	Schoolbesturen borging van belangen van schoolbesturen in diverse constructies.
<b>Commitment</b>	Binding, garanties, flexibiliteit, looptijd van het contract.
<b>Risico's</b>	Verplichtingen en onvoorziene zaken.
<b>Governance</b>	Toezicht en bestuur.

Op 27 november hebben de laatste gesprekken met de aanbieders plaatsgevonden. HEVO verwerkt de opgehaalde informatie in een rapportage die als basis zal dienen voor besluitvorming over alternatieve financiering. Dit zal met de schoolbesturen besproken worden en in het eerste kwartaal worden voorgelegd aan de commissie Samenleving.

## Deel A: Beschrijving per locatie

## **Kerklaan 61**

Er is voor de verbouwing van dit pand een externe projectleider ingehuurd die in juni is gestart. De vereiste omgevingsvergunning in verband met de functiewijziging (van kantoor naar maatschappelijk) is na bespreking met de klankbordgroep ingediend en voor zienswijze gepubliceerd op 17 juli jl. De reactietermijn voor het indienen van zienswijzen is vastgesteld op 18 juli tot 19 september 2019. Op 3 september is er een inloopbijeenkomst op locatie. De zienswijzen en de reacties die tijdens de inloopbijeenkomst zijn verzameld worden bestudeerd en van reactie voorzien.

Naar aanleiding van de reacties en de zienswijze is opdracht gegeven voor een nader onderzoek naar de verkeerscirculatie. De uitkomst van dit onderzoek wordt betrokken bij de beantwoording van de zienswijzen en leidt wellicht tot een voorstel voor aanpassingen van de kruising Provinciënlaan/Kerklaan.

Voor de tijdelijke onderwijsvoorziening is in overleg met de schoolbesturen en de gemeente door HEVO een technisch en functioneel programma van eisen opgesteld dat als basis dient voor de verbouwing van het pand tot school.

## **Nicolaas Beetsschool**

Het schoolbestuur Salomo heeft de eerste voorbereidingen getroffen voor realisering van nieuwbouw. In werkateliers is de school aan de slag gegaan om de wensen te inventariseren. Nu het voorbereidingskrediet door de gemeente beschikbaar is gesteld worden de vervolgstappen gezet.

Met het schoolbestuur is geregeld overleg over de voortgang.

Gedurende de bouwwerkzaamheden zal de school gebruik maken van tijdelijke huisvesting. De school telt 17 groepen waarvan er 9 in het pand aan de Kerklaan 61 zullen worden gehuisvest. Voor de huisvesting van de overige groepen wordt nog naar een geschikte locatie gezocht. Gesprekken hierover zijn en worden gevoerd.

Op 20 november jl. is gesproken met de directeur van de school en twee vertegenwoordigers van de MR. Tijdens dit overleg zijn de zorgen over de ingebruikname van twee locaties als tijdelijke voorziening naar voren gebracht.

## **Evenaar/Ark**

De twee scholen zijn in overleg over de mogelijkheden om ruimtes in de scholen gezamenlijk te gebruiken. De uitwerking van een gezamenlijk plan is vertraagd omdat het schoolbestuur van de Evenaar via alternatieve financiering een grootschaligere verbouwing van het pand

# Collegebericht

onderzoekt. Dit is besproken in het gezamenlijk overleg met de schoolbesturen. Op dit moment is er voor het voorstel van de Evenaar geen draagvlak onder de schoolbesturen. De Evenaar heeft de gemeente gevraagd een formeel standpunt hierover in te nemen.

Met het schoolbestuur van de Evenaar zijn gesprekken gevoerd. Zowel de gemeente als het schoolbestuur zullen nader onderzoeken of het voorstel uitvoerbaar is.

## **Crayenesterschool**

Zodra het voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld zal Stopoz de voorbereidingen voor de renovatie in gang zetten. Alle groepen van de Crayenesterschool zullen tijdens de renovatie in de Overboslaan worden gehuisvest.

## **Tijdelijke huisvesting voor Humanitas/Casca**

Als de Crayenesterschool verbouwd gaat worden zal de school uitwijken naar de Overboslocatie waar momenteel al 3 groepen zijn gehuisvest. Voor de huidige huurders, *Humankind* (voorheen Humanitas) en Casca zal een tijdelijke alternatieve locatie moeten worden gezocht. Dit wordt betrokken bij het onderzoek naar tijdelijke huisvesting voor de Nicolaas Beetsschool.

*Humankind* heeft in een brief aan het college haar zorgen geuit over de tijdelijke en toekomstige locatie. Een afschrift van deze brief is naar de gemeenteraad gestuurd. De wethouder heeft naar aanleiding van deze brief met de organisatie gesproken. Als uitkomst van dit gesprek is afgesproken elkaar goed op de hoogte te houden van de ontwikkelingen zodat de bedrijfsvoering van *Humankind* niet in de knel komt.

## **Overboslaan**

De locatie wordt gedurende de eerste jaren ingezet voor de huisvesting van alle groepen van de Crayenesterschool. Om dit mogelijk te maken moet er een alternatieve locatie voor *Humankind* en Casca worden gevonden en zal het gebouw gereed moeten worden gemaakt voor de huisvesting van 16 groepen.

Met de bewoners van de vm. conciërgewoning is gesproken over de ontwikkelingen met betrekking tot het IHP en de vm. Bronsteemavo. Op dit moment en ook als de Crayenesterschool gebruik maakt van het gebouw blijft de woonruimte beschikbaar.

## Bijlage 1      Collegebericht Recente ontwikkelingen Integraal huisvestingsplan basisscholen

### Voorstel schoolbestuur Evenaar

#### Aanleiding

De directeur van De Evenaar heeft namens het schoolbestuur in december 2018 ingestemd met het concept IHP. In januari 2019 heeft een bestuurslid zich tot de gemeente gewend met een renovatieplan voor het schoolgebouw. Dit bestuurslid heeft schetsen voor deze renovatie gemaakt. Het schoolbestuur wil deze renovatie uitvoeren in 2020 en niet zoals in het IHP is overeengekomen in 2032. Om dit te kunnen financieren wil het schoolbestuur een garantstelling van de gemeente. Met deze garantstelling kan het schoolbestuur een geldlening aangaan zodat men de renovatie van het schoolgebouw eerder kan uitvoeren. De gemeente stelt in deze situatie de in het IHP opgenomen vergoeding in 2032 beschikbaar. Het schoolbestuur kiest voor renovatie omdat men op deze wijze het gebouw op een snelle en goedkopere wijze een flinke opknapbeurt kan geven die leidt tot een duurzaam gebouw.

#### Reactie gemeente

De gemeente heeft in gesprekken met het schoolbestuur duidelijk gemaakt dat het plan van De Evenaar in het overleg met de overige schoolbesturen besproken dient te worden en dat er draagvlak onder alle schoolbesturen moet zijn alvorens tot behandeling van dit verzoek kan worden overgegaan. In het overleg met de schoolbesturen van 5 juni jl. is duidelijk geworden dat het voorstel geen draagvlak heeft en dat de claim dat het plan voldoet aan de definitie van renovatie zoals opgenomen in het IHP niet beoordeeld kan worden wegens gebrek aan nadere informatie van De Evenaar. De Evenaar is verzocht het plan nader uit te werken en te bespreken met Jong Leren, het schoolbestuur van de buurschool De Ark.

Tijdens het finale overleg over het IHP op 6 november jl. bleek dat er nog steeds geen draagvlak was onder de overige schoolbesturen voor het plan.

De gemeente en De Evenaar hebben op 12 juni en 30 september jl. over het voorstel gesproken. Er is daarnaast via de mail informatie uitgewisseld.

#### Beoordeling voorstel

Elk schoolbestuur heeft de wens om zijn scholen zo snel als mogelijk voor renovatie danwel nieuwbouw in aanmerking te laten komen. Het voorstel van De Evenaar klinkt dan ook niet onredelijk. Het wringt echter met de collectieve opgave die aan het IHP ten grondslag ligt.

Het doel van het IHP is een prioritering in de investeringsopgave aan te brengen zodat schoolbesturen weten wanneer zij aan de beurt zijn en welke investeringen in (groot) onderhoud nog gelet op de planning verantwoord zijn. Voor de gemeente betekent het IHP zicht op de toekomstige uitgaven die aan de zorgplicht zijn verbonden en de mogelijkheid om deze uitgaven in de tijd te spreiden.

De prioritering is gebaseerd op objectieve criteria zoals o.a. de bouwkundige staat van de gebouwen, de onderwijsfunctionaliteit en de capaciteit. Dit is een gezamenlijk proces geweest van gemeente en schoolbesturen.

De volgende overwegingen spelen bij de beoordeling van het voorstel van De Evenaar mee:

1. *Is er draagvlak voor het voorstel onder de overige schoolbesturen?*  
Wanneer de gemeente zou besluiten tot een garantstelling is dit een rechtens afdwingbare afspraak. Op grond hiervan heeft De Evenaar maximale zekerheid dat in 2032 de middelen voor de school beschikbaar worden gesteld. De overige schoolbesturen hebben deze zekerheid niet. Consequentie van deze afspraak zou kunnen zijn dat wanneer de gemeentelijke middelen ontoereikend zijn het schoolgebouw van De Evenaar wel wordt gerenoveerd en dat de plannen van de overige scholen in de wacht worden gezet. De Evenaar heeft met een garantstelling 100% zekerheid. Wanneer andere schoolbesturen ook om een dergelijke constructie vragen wordt de basis onder het IHP weggeslagen en het budgetrecht van de gemeenteraad weggenomen. Zonder draagvlak voor het voorstel van De Evenaar en dus een akkoord met een uitzonderingspositie van de overige schoolbesturen is een nadere uitwerking van het voorstel niet aan de orde.

2. *Wat zijn de financiële consequenties van het voorstel?*  
De Evenaar heeft in de gesprekken aangegeven dat hun plan voor de gemeente goedkoper is. Uit onze berekening blijkt dat het naar voren halen van de investering voor de gemeente tot extra lasten leidt van ca. € 1 miljoen. Deze extra lasten zijn het gevolg van het vervroegd afschrijven van het huidige gebouw en het eerder starten van de afschrijvingen van het gerenoveerde gebouw. De regels schrijven voor dat de afschrijving start op het moment dat het gebouw in gebruik wordt genomen en gemaximeerd is op 40 jaar.
3. *In hoeverre is het gebouw na de renovatie nog 52 jaar geschikt voor onderwijs?*  
De bedragen die in het IHP staan opgenomen gaan uit van een levensduur van minimaal 40 jaar. Dit betekent dat wanneer het gebouw van De Evenaar in 2032 wordt gerenoveerd (12 jaar eerder) pas over 52 jaar opnieuw gerenoveerd dan wel vernieuwbouwd wordt. Omdat De Evenaar het plan niet nader heeft uitgewerkt valt geen beoordeling te maken of het renovatieplan hieraan voldoet.
4. *Wat zijn de consequenties voor de gebouwen die aan De Evenaar grenzen (gymzaal en Ark)?*  
Het IHP gaat er vanuit dat de gebouwen van De Evenaar, De Ark en de gymzaal integraal worden opgepakt. Dit biedt mogelijkheden om alle functies efficiënt in te vullen en maakt gezamenlijk gebruik van ruimtes mogelijk (b.v. gymzaal en naschoolse opvang). Voor scholen met een omvang van ca. 200 leerlingen biedt dit juist kansen. Doordat De Evenaar 12 jaar eerder wordt uitgevoerd wordt deze kans gemist.

#### **Renovatie of nieuwbouw?**

In het IHP is voor de scholen die in het eerste tijdvak aan de beurt zijn al een keus gemaakt tussen nieuwbouw of renovatie. Voor de scholen die later aan de beurt komen moet die keus nog worden gemaakt. Renovatie is wettelijk gezien geen verantwoordelijkheid van de gemeente. Omdat het onze wens is om beeldbepalende gebouwen in Heemstede in stand te houden is renovatie als voorziening in het IHP opgenomen. Het is nog de vraag of renovatie de beste keus is voor het gebouw van De Evenaar. Dit is een afweging die in 2031 (het jaar voorafgaand aan de start van het project) gemaakt wordt. HEVO is qua inschatting van de investeringen in het IHP vooralsnog uitgegaan van nieuwbouw voor De Evenaar én De Ark. Het staat De Evenaar vrij om een plan voor renovatie in te dienen. Bij de beoordeling van het plan zal de gemeente toetsen of het plan een volwaardig alternatief is voor nieuwbouw en of het aan alle criteria die in het IHP staan opgenomen voldoet. Mocht het plan goedkoper uitvallen –dit geldt voor alle scholen- levert dit voor de gemeente een besparing op.

#### **Aanbod richting De Evenaar**

Omdat aan een belangrijke voorwaarde, draagvlak onder de schoolbesturen niet is voldaan, hebben wij De Evenaar voorgesteld het plan te betrekken bij het onderzoek naar alternatieve financiering. Voorfinanciering in de vorm van een garantstelling kan namelijk gerekend worden tot een variant op doordecentralisatie. Uit het onderzoek zal blijken wat de voor- en nadelen van deze variant zijn en in het overleg met de schoolbesturen zullen de uitkomsten besproken worden. Dit zou kunnen leiden tot nadere besluitvorming hierover door de gemeenteraad. Primair blijft het IHP dat als kader dient voor alle investeringen overeind en is vaststelling van dit plan door de gemeenteraad een voorwaarde om individuele projecten te kunnen gaan uitvoeren.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
1	<b>Deel B Overzicht conceptplanning IHP</b>																					
2	<b>20 jaar</b>	2019				2020				2021				2022					2023			
3		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
4	<b>Kerklaan 61 verbouwing</b>																					
5	kredietaanvraag		■																			
6	schetsontwerp		■																			
7	voorlopig ontwerp			■																		
8	definitief ontwerp			■																		
9	omgevingsvergunning			■																		
10	bestek				■																	
11	aanbesteding				■																	
12	werkvoorbereiding					■																
13	uitvoering					■	■															
14	oplevering																					
15	beheerfase																					
16																						
17	<b>Nic. Beetsschool (nieuwbouw)</b>																					
18	voorbereidingskrediet		■																			
19	schetsontwerp		■																			
20	voorlopig ontwerp			■																		
21	definitief ontwerp			■																		
22	omgevingsvergunning				■																	
23	second opinion DO				■																	
24	goedkeuren plan + krediet					■																
25	aanbesteding						■															
26	verhuizen naar tijdelijke locatie							■														
27	uitvoering								■													
28	oplevering									■												
29																						
30	<b>Evenaar/Ark verbouwing</b>																					
31	voorbereidingskrediet		■																			
32	schetsontwerp		■																			
33	omgevingsvergunning		■																			
34	voorlopig ontwerp			■																		
35	definitief ontwerp			■																		
36	aanbesteding				■																	
37	uitvoering					■																
38	oplevering						■															
39																						
40	<b>Onderzoek tijdelijke alt. locatie Humanitas/Casca</b>																					
41																						
42	<b>Overboslaan tbv Crayenester</b>																					
43	voorbereidingskrediet									■												
44	schetsontwerp									■												
45	omgevingsvergunning										■											
46	voorlopig ontwerp											■										
47	definitief ontwerp												■									
48	aanbesteding													■								
49	uitvoering														■							
50	oplevering															■						
51																						
52	<b>Crayenesterschool (renovatie)</b>																					
53	voorbereidingskrediet										■											
54	schetsontwerp										■											
55	voorlopig ontwerp											■										
56	definitief ontwerp												■									
57	omgevingsvergunning													■								
58	second opinion DO														■							
59	goedkeuren plan + krediet															■						
60	aanbesteding																■					
61	verhuizen naar Overboslaan																	■				
62	uitvoering																		■			
63	oplevering																			■		
64																						
65																						
66																						
67																						
68																						
69																						
70																						
71																						
72																						
73																						
74																						
75																						
76																						

■ Gemeente bouwheer  
 ■ Schoolbestuur bouwheer  
 ■ Gereed