

Werkvoorraad Griffie	
Portefeuillehouder: Pieter Kos	Van team: Team Omgeving Adviseur: Cynthia van der Horst E-mail: c.van.der.horst@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: 2024-014895 Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel tot het beschikbaar stellen van een bouwkrediet voor vervangende nieuwbouw basisschool Prinses Margriet te Julianadorp

Publiekssamenvatting:

In het door de gemeenteraad vastgestelde Integraal Huisvestingsplan 2020-2025 is opgenomen dat openbare basisschool Prinses Margriet in 2025 in aanmerking komt voor vervangende nieuwbouw.

In 2023 is een intentieverklaring Campus Julianadorp ondertekend tussen gemeente, Meerwerk basisscholen en Scholen aan Zee. Hierin is de intentie uitgesproken om vervangende nieuwbouw te realiseren nabij het Juniorcollege. Doelstelling is te werken aan een doorgaande ontwikkellijn van 0 tot 16 jaar voor de kinderen van Julianadorp, te zorgen voor een optimale overgang van primair onderwijs naar voortgezet onderwijs en een Rijks schooldag te verbinden met de ketenpartners, zoals (jeugd)zorg.

De gekozen locatie ligt nabij het Juniorcollege en tegenover het te ontwikkelen ONS terrein, waardoor er een optimale samenwerking van onderwijs, opvang en sport ontstaat.

Op 3 juli 2023 heeft de gemeenteraad een bouwvoorbereidingskrediet vastgesteld. Daarvoor zijn de voorbereidende werkzaamheden verricht. Om nu verder te kunnen met de uitwerking en de bouw is het nodig het bouwkrediet beschikbaar te stellen.

De school wordt uitgebreid met een locatie voor kinderopvang.

Geadviseerd besluit

1. het investeringskrediet voor de stichtingskosten van vervangende nieuwbouw voor de Prinses Margriet vast te stellen op € 7.550.000 (incl. BTW);
2. een investeringskrediet van € 1.650.000 (incl. BTW) beschikbaar stellen voor de bouw van een locatie kinderopvang. De kapitaallasten van € 42.487,50 worden gedekt door huuropbrengst;
3. het investeringskrediet voor zowel basisschool Prinses Margriet als voor de kinderopvanglocatie met ingang van 2024 beschikbaar te stellen;
4. de grondwaarde van € 2.200.000 (inclusief bouwrijp maken) toe te voegen aan de stichtingskosten van basisschool Prinses Margriet en als 'overige opbrengst' ten gunste van de grondexploitatie Willem-Alexanderhof te brengen;
5. de netto opbrengst van de voormalige panden van de Prinses Margrietschool te zijner tijd ten gunste van kapitaallast van de stichtingskosten van de nieuwe locatie te brengen;
6. de financiële consequenties van bovenstaande in de eerstvolgende Turap te verwerken;

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In het door de gemeenteraad vastgestelde Integraal Huisvestingsplan 2020-2025 is opgenomen dat openbare basisschool Prinses Margriet in 2025 in aanmerking komt voor vervangende nieuwbouw.

In 2023 is een intentieverklaring Campus Julianadorp ondertekend tussen gemeente, Meerwerk basisscholen en Scholen aan Zee. Hierin is de intentie uitgesproken om te werken aan een doorgaande ontwikkellijn van 0 tot 16 jaar voor de kinderen van Julianadorp, te zorgen voor een optimale overgang van primair onderwijs naar voortgezet onderwijs en een Rijkschooldag te verbinden met de ketenpartners, zoals (jeugd)zorg.

De gekozen locatie ligt nabij het Juniorcollege en tegenover het te ontwikkelen ONS terrein, waardoor een optimale samenwerking van onderwijs, opvang en sport ontstaat.

Op 3 juli 2023 heeft de gemeenteraad een bouwvoorbereidingskrediet vastgesteld. Daarvoor zijn de voorbereidende werkzaamheden verricht. Om nu verder te kunnen met de uitwerking en de bouw is het nodig het bouwkrediet beschikbaar te stellen.

De school wordt uitgebreid met een locatie voor kinderopvang. De kosten voor kinderopvang worden gedekt door een af te sluiten huurovereenkomst met de kinderopvangorganisatie.

Doelen en resultaten

Het realiseren van nieuwbouw van de Prinses Margrietschool en een locatie voor kinderopvang nabij het Juniorcollege en ONS om een onderwijscampus voor kinderen van 0 tot 16 jaar te realiseren.

Kaders en omstandigheden

- De verantwoordelijkheid voor de bekostiging van onderwijshuisvesting is vastgelegd in de Wet op het voortgezet onderwijs en de Wet op het primair onderwijs.
- De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs schrijft de procedures voor het huisvestingsprogramma voor en beschrijft de voorzieningen waarvoor de gemeente financieel verantwoordelijk is, alsmede de hoogte van de normbedragen (werkelijke kosten voor grond en bouwrijp maken)
- Integraal Huisvestingsplan 2020-2025, door de gemeenteraad vastgesteld op 6 september 2021.
- De gemeenteraad heeft op 3 juli 2023 een bedrag van € 760.000 beschikbaar gesteld voor bouwvoorbereiding.
- In maart 2023 is tussen gemeente, Stichting Meerwerk basisscholen en Scholen aan Zee een intentieverklaring ondertekend waarin partijen de intentie uitspreken om in nabijheid van het Juniorcollege een onderwijscampus voor kinderen van 0 tot 16 te realiseren

Argumenten en alternatieven

Bouwheerovereenkomst

In de bouwheerovereenkomst zijn afspraken gemaakt over budgetten en verantwoordelijkheden. De kaders die in de overeenkomst zijn opgenomen zijn tot stand gekomen in overleg met het schoolbestuur en de projectorganisatie.

De gemeente en het schoolbestuur hebben de bouwheerovereenkomst ondertekend.

Locatie kinderopvang

In het gebouw wordt niet alleen basisonderwijs gegeven, maar wordt ook een locatie kinderopvang gerealiseerd. De bekostiging van kinderopvang is vaak onderwerp van discussie.

In sommige gevallen investeert de kinderopvangorganisatie zelf, maar in de meeste gevallen investeert de gemeente in dit gebouwdeel.

Als de gemeente investeert komt het volledige juridisch eigendom bij de Stichting Meerwerk en heeft de gemeente het economisch claimrecht. Stichting Meerwerk is als bevoegd gezag verhuurder voor

ruimten voor kinderopvang. Dit betekent dat Meerwerf als juridisch eigenaar en bouwheer de uitvoering verzorgt. De gemeente bekostigt enkel de investering om het gebouw geschikt te maken. Voor het onderhoud van de ruimten voor kinderopvang draagt Meerwerf zorg. De kosten van onderhoud en investering worden gedekt uit de huuropbrengsten. De gemeente brengt de kosten voor de investering en bijkomende gemeentelijke kosten (verzekering en OZB) bij Meerwerf in rekening op basis van een langlopende huurovereenkomst (20 jaar).

Aangezien het hier gaat om het beschikbaar stellen van vastgoed is onderzocht wat de gevolgen kunnen zijn van de juridische uitspraak in het Didam arrest.

Relatie Didam arrest: de Stichting Meerwerf is verhuurder van de ruimten aan de kinderopvangorganisatie. Op basis van de huidige jurisprudentie hoeft de onderwijsorganisatie als bevoegd gezag niet te voldoen aan de criteria vanuit het arrest.

Risico:

Indien de kinderopvangorganisatie om welke reden dan ook de locatie (deels) verlaat, is de leegstandsrisico voor de gemeente. Het is aan het schoolbestuur om binnen kort termijn de locatie te verhuren aan een nieuwe kinderopvangorganisatie.

Alternatief:

De kinderopvangorganisatie investeert zelf in de locatie

In dit scenario vindt een kadastrale splitsing plaats, waarbij de gemeente de ruimten voor onderwijs bekostigt. De kinderopvangorganisatie krijgt het gebouwdeel voor kinderopvang in eigendom met een appartementsrecht, meestal in combinatie met erfpacht op de grond. De kinderopvangorganisatie betaalt een koopsom tijdens de bouw of bij oplevering en daarnaast een jaarlijkse canon voor de erfpacht op de grond.

De splitsing in appartementsrechten vraagt om de oprichting van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Als er op lange termijn herbestemming van het schooldeel wordt overwogen, zal er meestal ook de vraag ontstaan over het deel kinderopvang dat aangebouwd is en eigendom is van de kinderopvangorganisatie. Afspraken hierover moeten bij de planfase en ontwikkeling worden vastgelegd.

Relatie Didam: de gemeente heeft een directe relatie met de kinderopvangorganisatie in verband met de grondpositie. In dit scenario moet de gemeente door middel van objectieve toetsbare en redelijke criteria potentiële gegadigden de mogelijkheid bieden om mee te dingen.

Risico:

Kinderopvangorganisaties zijn meestal niet in staat om een grote investering te doen. Bij het beëindigen van de schoolfunctie van het gebouw, blijft het kinderopvangdeel eigendom van de kinderopvangorganisatie.

Bij de aanbesteding die de gemeente moet uitvoeren in het kader van Didam kan het zijn dat er een kinderopvangorganisatie reageert die geen samenwerking heeft in de doorgaande leerlijn van Meerwerf.

Door te kiezen voor de variant waarin de gemeente investeert en Meerwerf eigenaar wordt kan er een optimale inhoudelijke samenwerking tot stand worden gebracht. Het schoolbestuur is in dit geval vrij in de keuze voor een kinderopvangorganisatie en doordat het gebouw eigendom is van één eigenaar (in dit geval Meerwerf) ontstaat ook de mogelijkheid om ruimtelijk de samenwerking vorm te geven,

Grondkosten

De nieuwbouw van Prinses Margriet wordt gerealiseerd in het plangebied van Willem Alexanderhof (WAH) nabij het Juniorcollege. Dit betekent dat de grond van WAH wordt overgedragen aan het project en uiteindelijk aan de Stichting Meerwerf. Het inbrengen van de grond en het bouwrijp maken wordt gezamenlijk geraamd op een bedrag van € 2.200.000

Inbreng oude panden

Met realiseren van de nieuwbouw verlaat de Prinses Margrietschool twee panden, te weten aan de wethouder De Boerstraat en aan Middelzand.

Op dit moment zijn er nog geen plannen voor herontwikkeling en wordt de opbrengst geraamd op een bedrag van € 1.100.000.

Bestuurlijke vernieuwing

Participatie heeft met name plaatsgevonden binnen de onderwijsorganisaties. Zo is het personeel van Prinses Margriet betrokken bij de bouwplannen en is personeel van Prinses Margriet en Juniorcollege betrokken bij gesprekken over inhoudelijke samenwerking.

Dit besluit is referendabel, maar voorgesteld wordt om geen referendum te organiseren,

Duurzaamheid

In kader van duurzaamheid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ENG (energie neutraal);
- gasloos;
- klimaat adaptief door groen schoolplein en watergangen.

Financiële consequenties

In de bouwovereenkomst zijn afspraken gemaakt over budgetten, leerlingenprognoses en genormeerde stichtingskosten. Hiermee rekenend komen de totale stichtingskosten / bouwkrediet op € 7.550.000. Een bedrag van € 760.000 is al beschikbaar gesteld bij de bouwvoorbereiding.

Dat betekent dat er nog een aanvullend bedrag van € 6.790.000 beschikbaar gesteld moet worden.

In het meerjareninvesteringsoverzicht is een bedrag van € 7.240.000 opgenomen. Dat betekent dat een bedrag van € 450.000 komt vrij te vallen.

Het schoolcomplex wordt gebouwd op grond gelegen in de grondexploitatie Willem-Alexanderhof. Om de grondexploitatie hiervoor te compenseren zal er een grondwaarde van 2,2 miljoen opgeplust moeten worden bij de stichtingskosten van de school. Op grond wordt niet afgeschreven zodat dit alleen leidt tot extra rente lasten. Op basis van het huidig rentepeil bedraagt dit € 6.600 per jaar hetgeen ruimschoots gedekt wordt door vrijval van het deel van het investeringsbudget wat hierboven is aangegeven.

De gebouwen die achterblijven nadat de Margrietschool naar de nieuwe huisvesting vertrekt komen vrij ter beschikking van de gemeente. Een eerste inschatting leidt tot een netto opbrengst van 1,1 miljoen. Voorgesteld wordt de te zijner tijd definitief te realiseren opbrengst in mindering te brengen op de kapitaallast van de stichtingskosten van het nieuwe complex.

Aanvulling op de bouwplannen is realisatie van een locatie voor kinderopvang. De stichtingskosten hiervan worden ingeschat op € 1.650.000. Hiervoor zal een kostendekkende huur overeengekomen worden. De huurperiode zal 20 jaar bedragen terwijl de afschrijvingsperiode 40 jaar belooft. Hierdoor loopt de gemeente risico voor de verhuur over de laatste 20 jaar. Op dit moment is de inschatting dat ook de jaren 21 t/m 40 (minimaal) kostendekkend verhuurd zullen kunnen worden.

Uitvoering en planning

De voorbereidende werkzaamheden zijn in volle gang. Met het beschikbaar stellen van de kredieten kan het terrein bouwrijp gemaakt worden en kunnen de voorbereiding voor de aanbesteding gestart worden. Na de aanbestedingsprocedure zal uiteindelijk pas concreet blijken of de deze financiële middelen voldoende dekking kunnen bieden voor de genoemde wensen of dat de wensen aangepast dienen te worden en/of de financiële middelen verhoogd dienen te worden.

De planning is dat begin 2025 daadwerkelijk gestart wordt met de bouw.

Communicatie

Communicatie vindt plaats in samenwerking tussen de Stichting Meerwerk en gemeente. De vorm wordt nog nader uitgewerkt.

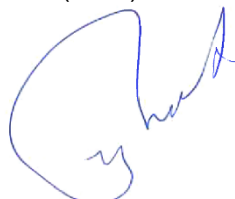
Den Helder, 9 april 2024

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

secretaris
M.J. (Marc) Pothast

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, rounded initial 'M' followed by a cursive 'J.' and the name 'Pothast' written in a smaller, more legible script.

Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2024-014895
Onderwerp	Voorstel tot het beschikbaar stellen van een bouwkrediet voor vervangende nieuwbouw basisschool Prinses Magriet te Julianadorp

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 9 april 2024,

besluit:

1. het investeringskrediet voor de stichtingskosten van vervangende nieuwbouw voor de Prinses Margriet vast te stellen op € 7.550.000 (incl. BTW);
2. een investeringskrediet van € 1.650.000 (incl. BTW) beschikbaar stellen voor de bouw van een locatie kinderopvang. De kapitaallasten van € 42.487,50 worden gedekt door huuropbrengst;
3. het investeringskrediet voor zowel basisschool Prinses Margriet als voor de kinderopvanglocatie met ingang van 2024 beschikbaar te stellen;
4. de grondwaarde van € 2.200.000 (inclusief bouwrijp maken) toe te voegen aan de stichtingskosten van basisschool Prinses Margriet en als 'overige opbrengst' ten gunste van de grondexploitatie Willem-Alexanderhof te brengen;
5. de netto opbrengst van de voormalige panden van de Prinses Margrietschool te zijner tijd ten gunste van kapitaallast van de stichtingskosten van de nieuwe locatie te brengen;
6. de financiële consequenties van bovenstaande in de eerstvolgende Turap te verwerken;

Aldus besloten in de raadsvergadering van