

Van Het college van burgemeester en wethouders

Aan De gemeenteraad van Lansingerland

Onderwerp Oplossingsrichtingen financiën maatschappelijke voorzieningen Wilderszijde en onderwijshuisvesting IHP

Datum 22 oktober 2024

Ons kenmerk T24.06496

1. Inleiding

Op twee grote opgaven die we op dit moment uitwerken is een aantal financiële knelpunten naar voren gekomen. Het betreft de maatschappelijke voorzieningen Wilderszijde en het Integraal Huisvestingsplan 2020-2024 (hierna: IHP). Bij de uitwerking komen de twee sporen samen en zien we mogelijkheden voor een integrale oplossing. We willen met de gemeenteraad in gesprek over oplossingsrichtingen waarmee we vervolgens de opgaven tot besluitvorming en uitvoering kunnen brengen.

In Masterplan Wilderszijde 2020 is ruimte voorzien voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder basisscholen, een sporthal waar ook sportverenigingen gebruik van kunnen maken en een ontmoetingssruimte voor wijkbewoners. Daarnaast werken we aan de Tweede actualisatie van het IHP, waar de realisatie van basisscholen in Wilderszijde onderdeel van is.

Beeld- en oordeelsvorming gemeenteraad

We hebben oplossingsrichtingen verkend om beide vraagstukken al dan niet in relatie tot elkaar te benaderen. We lichten de oplossingsrichtingen toe aan de gemeenteraad tijdens een beeldvormende avond op 6 november 2024. Tijdens de bespreking van deze notitie in de commissie Samenleving op 14 november zijn de raadsleden in de gelegenheid om overwegingen mee te geven op de door ons voorgestelde financiële oplossingsrichtingen. Daarmee kunnen we de richting bepalen voor de benodigde financiële besluitvorming van het maatschappelijk voorzieningenniveau Wilderszijde en de Tweede actualisatie van het IHP.

2. Toelichting op de knelpunten

De realisatie van de maatschappelijke voorzieningen in de nieuwe wijk Wilderszijde (basisscholen, sporthal en ontmoeten) kosten veel meer dan we eerder geraamd hebben.

De realisatie van de maatschappelijke voorzieningen in de nieuwe wijk Wilderszijde (basisscholen, sporthal en ontmoeten) kost veel meer dan we eerder geraamd hebben. Het gaat om € 20.269.983 extra. De kostenstijging komt door een incompleet programma van eisen voor sporthal en ontmoeting in Wilderszijde. Daarnaast zijn de bouwkosten fors gestegen. Hieronder een overzicht van de tekorten op de verschillende voorzieningen.

Welke voorzieningen in Wilderszijde	Beschikbaar budget	Kostenprognose	Verschil / tekort
Basisscholen	€ 12.754.258	€ 26.044.241	€ -13.289.983
Sporthal inclusief bewegingsonderwijs en ontmoeten	€ 4.220.000	€ 11.200.000	€ -6.980.000
Totaal	€ 16.974.258	€ 37.244.241	€ -20.269.983

De realisatie van de sporthal inclusief ontmoetingsruimte kost meer dan eerder geraamd

Voor de sporthal inclusief ontmoetingsruimte in Wilderszijde hebben we een investeringsraming laten maken. Deze raming laat zien dat er € 11,2 miljoen nodig is voor de bouw van een sporthal inclusief ontmoetingsfunctie. Deze cijfers zijn gebaseerd op prijspeil 2024 en gaat op het gebied van duurzaamheid uit van de normen uit het bouwbesluit (Bijna Energie Neutraal Gebouw - BENG).

Momenteel stellen we een programma van eisen (PvE) op voor de sporthal inclusief ontmoetingsruimte.

Dit doen we op basis van input van de uiteindelijke gebruikers (scholen, verenigingen, welzijn en zorgaanbieders) en de vastgestelde uitgangspunten voor de wijk Wilderszijde. We weten inmiddels dat de eerdere ramingen (en daarmee het ramingsbedrag) niet volledig aansluiten bij de huidige beleidsregels (die ook verankerd zijn in het bestemmingsplan) en de gemeentelijke ambities. Het gaat dan zowel om eisen aan het gebouw als het gewenste programma¹. Het PvE geeft aan hoeveel ruimte aan sport, ontmoeting en ondersteunende functies we daadwerkelijk nodig hebben. Met het PvE stellen we een nieuwe investerings- en exploitatieraming op, waarmee we de juiste kosten en baten inzichtelijk maken.

De realisatie van het IHP 2020-2024 kost meer dan we eerder geraamd hebben

De realisatie van de aan schoolbesturen beschikte projecten van het IHP 2020-2024 (exclusief de basisscholen voor Wilderszijde) kost ook meer dan eerder geraamd. Het gaat om € 9.455.730. De voornaamste oorzaak is ook hier de fors gestegen bouwkosten. Hieronder een overzicht van de tekorten in het IHP.

Welke projecten uit IHP 2020-2024	Beschikbaar budget	Kostenprognose	Verschil / tekort
Beschikte projecten	€ 26.869.593	€ 36.325.323	€ -9.455.730
Niet-beschikte projecten	€ 7.471.401	€ 7.471.401	€ 0
Totaal	€ 34.340.994	€ 43.796.724	€ -9.455.730

Momenteel stellen we een Tweede actualisatie van het IHP op

In de periode vanaf 2020 zijn we gestart met de uitvoering van het IHP 2020 - 2024. We hebben jaarlijks een aantal projecten beschikt, waarmee wij uitvoering geven aan onze wettelijke taak. Met een beschikking hebben schoolbesturen een rechtsgeldige toezegging om een voorziening te realiseren. We hebben eind 2023 geconstateerd dat de huidige financiële middelen in onze begroting en benodigde ambtelijke uitvoeringscapaciteit ontbreken om al die projecten uit te voeren. Daarom hebben we besloten om heroverwegingen te maken in de Tweede actualisatie van het IHP. Op basis van een analyse hebben we

¹ Het betreft: 1. Duurzaamheid (o.a. nul op de meter of GPR score 7,5); 2. Circulariteit; 3. Biobased bouwen; 4. Klimaatadaptief bouwen; 5. Natuurinclusief bouwen; 6. Gewenste verschijningsvorm en inpassing van de hal passend in de natuurlijk wijk en de omgeving en als markant gebouw op de hoek van de wijk direct grenzend aan park de Polder

een categorisering en prioritering in plannen uit het IHP 2020-2024 gemaakt. In de bijlage staat een verdere toelichting en specificatie. Hieronder volgt een samenvatting.

- Groep 1: plannen die we niet kunnen uitstellen, omdat er geen alternatief is om de basisscholen te huisvesten. Voor deze plannen is een beschikking aan de schoolbesturen afgegeven.
Het gaat om:
 - ✓ Semi-permanente, tijdelijke en permanente huisvesting voor basisscholen in Wilderszijde in Bergschenhoek
 - ✓ Semipermanente huisvesting Cadans Hoge Land in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Medegebruik nieuwe toetreder: basisschool Springplank
- Groep 2a: Plannen die we niet willen uitstellen, omdat we daarmee tijdelijke dure locaties kunnen afstoten. Het betreft twee basisscholen die deels onderdak hebben in een tijdelijk gebouw vanwege groei en één school die onderdak heeft in een tijdelijk gebouw vanwege vervangende nieuwbouw. Het bestaande gebouw is reeds gesloopt.
Het gaat om:
 - ✓ Permanente uitbreiding Prinses Maxima Annie MG Schmidtlaan in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Permanente uitbreiding De Gouden Griffel Theo d'Orsingel in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Vervangende nieuwbouw De Wiekslag (IKC Bleiswijk) in Bleiswijk
- Groep 2b: Plannen die we, hoewel dat zeer onwenselijk is, eventueel kunnen uitstellen, maar waarvan we al in het IHP 2020-2024 vaststelden dat renovatie of vervangende nieuwbouw noodzakelijk is. Voor deze plannen hebben we aan de schoolbesturen een beschikking afgegeven.
 - ✓ Vervangende nieuwbouw De Oosthoek in Bleiswijk
 - ✓ Vervangende nieuwbouw De Klimophoeve in Bleiswijk
 - ✓ Vervangende nieuwbouw dependance Prins Johan Friso (IKC De Wereld) in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Renovatie De Parel in Berkel en Rodenrijs
- Groep 3: Plannen waarover we hebben besloten in het IHP 2020-2024, maar waarvoor we nog geen beschikking aan schoolbesturen hebben afgegeven. Het gaat om vervangende werkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen bij bestaande gebouwen.
- Groep 4: gebouwen die geen onderdeel uitmaken van het IHP 2020 - 2024, maar die de komende jaren tot 2050 op de rol staan.

3. Duiding van de bestaande tekorten de tekorten

Samenvattend laat onderstaand overzicht zien dat de realisatie van maatschappelijke voorzieningen op Wilderszijde en de realisatie van het IHP veel meer kost dan we eerder geraamd hebben.

Soort project	Beschikbare budgetten	Kostenprognose	Vershil/tekort
Onderwijshuisvestingsprojecten Wilderszijde	€ 12.754.258	€ 26.044.241	€ - 13.289.983
Sporthal en ontmoetingsruimte Wilderszijde	€ 4.220.000	€ 11.200.000	€ - 6.980.000
Beschikte en onbeschikte projecten in het IHP	€ 34.340.994	€ 43.796.724	€ -9.455.730
Totaal	€ 51.315.252	€ 81.040.965	€ - 29.725.713

Grootste reden voor het tekort op alle bouwprojecten is de forse stijging van de bouwkosten. Daarnaast zijn er diverse oorzaken die bijdragen aan de ontstane tekorten.

Bij de uitwerking van de maatschappelijke voorzieningen Wilderszijde is gebleken dat het programma van eisen voor Wilderszijde incompleet was. Bij de sporthal was geen ruimte voor kleedkamers opgenomen. Ook was tot op heden geen rekening gehouden met budget voor het ontmoetingscentrum. Daarnaast hebben we te maken met strengere duurzaamheidseisen. Het plan is om de sporthal en het ontmoetingscentrum samen te voegen, waardoor er meer vierkante meters voor deze gezamenlijke accommodatie nodig zijn, waardoor we efficiënt met de ruimte en middelen omgaan.

Voor onderwijshuisvesting is alom bekend dat het uitvoeren van onze wettelijke taak voor onderwijshuisvesting slechts voor ongeveer twee derde gedekt wordt uit inkomsten vanuit de rijksoverheid. Daarnaast hebben we te maken met: de groei van het aantal inwoners, waaronder een behoorlijke groep jeugd (in nieuwbouwwijk Wilderszijde), veroudering van bestaande gebouwen en wetswijzigingen. Zo leidde de 'Wet Meer Ruimte voor nieuwe scholen' tot de komst van nieuwe basisscholen en onderwijsconcepten in onze gemeente zoals basisscholen Cadans en Treehouse. Tenslotte hebben we de geraamde bedragen niet jaarlijks geïndexeerd.

4. Tussenstap met oplossingsrichtingen

We hebben oplossingsrichtingen uitgewerkt voor het vraagstuk hoe om te gaan met de ambities uit het Masterplan Wilderszijde en de ambities uit het IHP afgezet tegen de financiële krapte.

A. Oplossingsrichting maatschappelijke voorzieningen Wilderszijde

We houden vast aan het door uw gemeenteraad vastgestelde Masterplan Wilderszijde (juni 2020) en realiseren de maatschappelijke voorzieningen in Wilderszijde. Ons college stelt voor de benodigde middelen, van € 20.269.983, uit onze algemene reserve beschikbaar te stellen om het ontstane tekort te dekken.

Toelichting

We creëren financiële ruimte door de afschrijflasten te dekken uit de algemene reserves. Het gaat om een bedrag van € 20.269.983, waarmee we de onderwijshuisvestingsprojecten voor Wilderszijde uit het IHP 2020-2024 (tekort van € -13.289.983) en de sporthal inclusief ontmoetingsruimte Wilderszijde (tekort van € -6.980.000) realiseren.

Dekking uit algemene reserve voortkomend uit GREX-winsten

We zien een mogelijkheid om tussentijds genomen GREX-winsten in te zetten voor de gestegen bouwkosten voor sport, ontmoeting en onderwijshuisvesting in Wilderszijde. Deze tussentijds genomen winsten zijn in de afgelopen jaren toegevoegd aan de Algemene Reserve (AR) en vanuit daar in te zetten, mits met instemming van de gemeenteraad. Deze middelen zouden we kunnen inzetten als kapitaaldeckingsreserve voor de afschrijvingslasten. In de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2024 is opgenomen dat uit de lopende GREX-en van 2017 t/m 2023 per saldo €27,2 miljoen winst is genomen en toegevoegd aan de algemene reserve.

Het effect op het begrotingssaldo in jaarlasten ziet er als volgt uit:

Rente	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Rekenrente 4%	€ 394.197	€ 420.572	€ 420.572	€ 420.572	€ 810.799

NB. De rekenrente is in de Kaderbrief bepaald op 4%, we zien in de praktijk dat er een sterke daling heeft plaatsgevonden naar 2,6%. In dat geval zijn de rentekosten in 2027 €278k en voor 2031 en verder €571k.

Toelichting op GREX

De gemeente kan op grondexploitaties (GREX) winst maken. Wilderszijde is een van de GREX-en. In principe zou bij het realiseren van een GREX ook rekening gehouden moeten worden met voorzieningen zoals onderwijshuisvesting, een sporthal en ontmoetingsruimte, faciliteiten waar de bewoners van de nieuwe wijk gebruik van kunnen maken. Echter, dit soort kosten kunnen wettelijk gezien niet als onderdeel van een GREX worden opgenomen. Daarom namen we sinds een aantal jaren al via het MIP investeringskredieten op voor deze benodigde investeringen in de gebiedsontwikkeling Wilderszijde. Ook in de doorrekening naar de toekomst staat in het MPG 2024 een positief saldo van €5 miljoen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat GREX-en grote risico's kennen en dit positieve saldo dus ook nog negatief kan worden in de toekomst. Ook moet de kans dat de risico's zich manifesteren, voorbij zijn voordat de winst daadwerkelijk genomen mag en kan worden. Het is daarmee een (mogelijke) dekking in de toekomst.

We verwerken de dekking van de rente in de begroting vanaf 2027

Doordat de afschrijflasten gedekt worden uit de kapitaaldeckingsreserve heeft dit geen invloed op het begrotingsaldo. De inzet van de rentekosten kunnen niet anders gedekt worden dan in het structurele begrotingsaldo. De dekking zal gevonden moeten worden in de Begroting 2027 en verder. Dit zal onderdeel uitmaken van de financiële afwegingen in de Begroting 2026 (de begroting blikkt vier jaar vooruit) en verder.

Mogelijk positief effect door efficiënte gronduitgifte voor maatschappelijke voorzieningen Wilderszijde

In het MPG 2024 is nog niet is meegerekend dat door het bij elkaar plaatsen van onderwijshuisvesting en sporthal met ontmoetingsruimte in één gebied op Wilderszijde (versus een verdeling over twee bouwvlekken) er een positief effect ontstaat op het aantal meters uitgeefbaar gebied. Door de voorzieningen slim en bij elkaar te alloceren ontstaat er door meer gronduitgifte mogelijk een aanvullend positief saldo dat ingezet kan worden ter dekking van de voorzieningen voor sport, ontmoeting en onderwijs. Het verwachte effect van de mogelijke 40 extra woningen is nog niet met zekerheid te bepalen, omdat dit zeer afhankelijk is van de inpassing in Groenwijk 5. Voor dit gebied zijn nu nog veel onzekerheden zoals het faciliteren van de woningen met voldoende parkeerplaatsen. Een inschatting op basis van een gemiddelde grondopbrengst leidt tot een verwachte meeropbrengst van circa € 2 miljoen. Dit is een grove schatting met brede bandbreedte die sterk afhankelijk is van de definitieve woningbouwplannen op de vrijkomende locatie.

B. Oplossingsrichting voor realisatie van de beschikte projecten van het IHP

Het college wil alle aan schoolbesturen beschikte projecten (zoals afgesproken met de schoolbesturen) uit het door uw gemeenteraad vastgestelde IHP 2020-2024 uitvoeren. We hebben hierop een tekort van € 9.455.730. Het college stelt voor de uitvoering van een aantal nog niet beschikte plannen uit te stellen naar een volgend IHP dat we naar verwachting in 2026/2027 ontwikkelen. Hiermee spelen we nu € 7.471.401 vrij om het tekort op de beschikte projecten te verminderen tot € 1.984.329. Het college stelt voor, om dit overige tekort van € 1.984.329, ook uit onze algemene reserve beschikbaar te stellen.

Toelichting

Hieronder een overzicht van de oplossingsrichting voor de tekorten in het IHP.

Welke projecten uit IHP 2020-2024	Beschikbaar budget	Kostenprognose	Vershil	Oplossingsrichting
Beschikte projecten	€ 26.869.593	€ 36.325.323	€ -9.455.730	€ -9.455.730
Niet-beschikte projecten	€ 7.471.401	€ 7.471.401	€ 0	€ 7.471.401
Totaal	€ 34.340.994	€ 43.796.724	€ -9.455.730	€ -1.984.329

Het effect op het begrotingsaldo in jaarlasten ziet er als volgt uit:

Rente	2027	2028	2029	2030	2031 en verder
Rekenrente 4%	€ 38.590	€ 41.172	€ 41.172	€ 41.172	€ 79.373

Inhoudelijke consequenties voor IHP

Deze oplossingsrichting heeft per Groep de volgende inhoudelijke consequenties voor de Tweede actualisatie van het IHP:

- We nemen de nog niet beschikte projecten uit het IHP 2020-2024 (zie bijlage, Groep 3) mee naar het nieuwe IHP (2025/2026). Voor deze projecten was in het IHP 2020-2024 7 miljoen euro geraamd. Voor deze projecten maken we een herberekening bij het nieuwe IHP.
- We voeren de projecten in Groep 1 uit: het betreft plannen die we niet kunnen uitstellen, omdat er geen alternatief is om de basisscholen te huisvesten. Voor deze plannen is een beschikking aan de schoolbesturen afgegeven. Het gaat om:
 - ✓ Semi-permanente, tijdelijke en permanente huisvesting voor basisscholen in Wilderszijde in Bergschenhoek
 - ✓ Semipermanente huisvesting Cadans Hoge Land in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Medegebruik nieuwe toetreder: basisschool Springplank
- We voeren de projecten in Groep 2a uit: het betreft plannen die we niet willen uitstellen, omdat we daarmee tijdelijke dure locaties kunnen afstoten. Het betreft twee basisscholen die deels onderdak hebben in een tijdelijk gebouw vanwege groei en één school die onderdak heeft in een tijdelijk gebouw vanwege vervangende nieuwbouw. Het bestaande gebouw is reeds gesloopt. Het gaat om:
 - ✓ Permanente uitbreiding Prinses Maxima Annie MG Schmidtlaan in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Permanente uitbreiding De Gouden Griffel Theo d'Orsingel in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Vervangende nieuwbouw De Wiekslag (IKC Bleiswijk) in Bleiswijk
- We voeren de projecten in Groep 2b uit: het betreft plannen die we, hoewel dat zeer onwenselijk is, eventueel kunnen uitstellen, maar waarvan we al in het IHP 2020-2024 vaststelden dat renovatie of vervangende nieuwbouw noodzakelijk is. Voor deze plannen hebben we aan de schoolbesturen een beschikking afgegeven.
 - ✓ Vervangende nieuwbouw De Oosthoek in Bleiswijk
 - ✓ Vervangende nieuwbouw De Klimophoeve in Bleiswijk
 - ✓ Vervangende nieuwbouw dependance Prins Johan Friso (IKC De Wereld) in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Renovatie De Parel in Berkel en Rodenrijs
- We stellen de uitvoering van Groep 3 uit naar een volgend IHP dat we naar verwachting in 2026/2027 ontwikkelen. Het betreft plannen waarover we hebben besloten in het IHP 2020-2024, maar waarvoor we nog geen beschikking aan schoolbesturen hebben afgegeven. Het gaat om vervangende werkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen bij bestaande gebouwen.

Schoolbesturen zien een mogelijkheid om kosten te besparen door verlaging van de ENG-ambitie

In het IHP 2020 - 2024 zijn we uitgegaan van kwaliteitsniveau ENG. Met ENG moet het gebouw beter geïsoleerd zijn en meer energie genereren. De beleidsregels voor de wijk Wilderszijde schrijven een nog strengere norm op het gebied van duurzaamheid voor.

BENG is op dit moment (2024) de minimale bouwkwaliteitseis, maar we weten dat de Rijksoverheid de eisen de komende jaren verder zal verhogen. Het nu verlagen van het kwaliteitsniveau naar BENG verlaagt weliswaar de kostprijs voor een schoolgebouw met zo'n €300 per m², maar kan in de toekomst bij een verplichte kwaliteitseis ENG een kostenpost vormen van meer dan €30 miljoen met het huidige prijspeil. Dit maakt BENG op macro-niveau een economisch onverstandige keuze.

Toelichting IHP in de bijlage

In bijlage 1 leest u een uitgebreide toelichting op ontwikkeling van de Tweede actualisatie van het IHP. U leest daar meer over de context van het IHP, de gemaakte analyses, de categorisering van de projecten in het IHP in Groepen 1, 2a, 2b, 3 en 4 onderzochte alternatieve dekkingsoplossingen en een nadere toelichting op BENG/ENG.

Samengevat

Het college stelt voor vast te houden aan het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Wilderszijde (juni 2020) en het realiseren van de maatschappelijke voorzieningen in Wilderszijde. Ook wil het college alle beschikte projecten (zoals afgesproken met de schoolbesturen) uit het door de gemeenteraad vastgestelde IHP 2020-2024 uitvoeren. Het college stelt voor de benodigde middelen, van in totaal € 22.254.312, uit onze Algemene Reserve beschikbaar te stellen om de ontstane tekorten te dekken. De tussentijds genomen GREX-winsten zijn in de afgelopen jaren toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Het financiële overzicht ziet er als volgt uit:

Soort project	Beschikbare budgetten	Kostenprognose	Verschil	Oplossingsrichtingen: beschikbaar te stellen uit onze Algemene Reserve
Onderwijshuisvestingsprojecten Wilderszijde	€ 12.754.258	€ 26.044.241	€ - 13.289.983	€ 13.289.983
Sporthal en ontmoetingsruimte Wilderszijde	€ 4.220.000	€ 11.200.000	€ - 6.980.000	€ 6.980.000
Beschikte en onbeschikte projecten in het IHP	€ 34.340.994	€ 43.796.724	€ - 9.455.730	€ 1.984.329 (beschikte minus onbeschikte)
Totaal	€ 51.315.252	€ 81.040.965	€ - 29.725.713	€ 22.254.312

C. Alternatief scenario: Bijstelling van de ambities binnen de financiële kaders van het Masterplan Wilderszijde 2020 en het IHP 2020-2024.

Toelichting

Een alternatief scenario is het bijstellen van de ambities voor het maatschappelijk voorzieningenniveau Wilderszijde en voor het IHP.

Voor het maatschappelijk voorzieningenniveau Wilderszijde betekent het dat we onderwijshuisvesting en twee gymzalen realiseren. Daarmee voldoen we aan onze juridische verplichting om te voorzien in voldoende onderwijshuisvesting en ruimte voor bewegingsonderwijs voor de scholen in Wilderszijde. Voor de sportvoorziening in Wilderszijde is op dit moment een bedrag van € 4,2 miljoen geraamd. Om een minimale variant (twee gymzalen voor bewegingsonderwijs) te kunnen uitvoeren is een bedrag van € 6,8 miljoen nodig. Er is een tekort van € 1,6 miljoen, waarvoor we een beroep moeten doen op de algemene middelen.

Voor de uitvoering van de rest van het IHP handhaven we het huidige financiële kader ter hoogte van € 50.574.958. Daarmee kunnen we het IHP 2020-2024 deels uitvoeren. Een deel van de projecten uit het IHP 2020-2024 stellen we uit naar een volgend IHP dat we naar verwachting in 2026/2027 ontwikkelen.

Concreet betekent dat het volgende:

- We voeren de projecten in Groep 1 uit: het betreft plannen die we niet kunnen uitstellen, omdat er geen alternatief is om de basisscholen te huisvesten. Voor deze plannen is een beschikking aan de schoolbesturen afgegeven. Het gaat om:
 - ✓ Semi-permanente, tijdelijke en permanente huisvesting voor basisscholen in Wilderszijde in Bergschenhoek
 - ✓ Semipermanente huisvesting Cadans Hoge Land in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Medegebruik nieuwe toetreders: basisschool Springplank
- We voeren de projecten in Groep 2a uit: het betreft plannen die we niet willen uitstellen, omdat we daarmee tijdelijke dure locaties kunnen afstoten. Het betreft twee basisscholen die deels onderdak hebben in een tijdelijk gebouw vanwege groei en één school die onderdak heeft in een tijdelijk gebouw vanwege vervangende nieuwbouw. Het bestaande gebouw is reeds gesloopt. Het gaat om:
 - ✓ Permanente uitbreiding Prinses Maxima Annie MG Schmidtlaan in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Permanente uitbreiding De Gouden Griffel Theo d'Orsingel in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Vervangende nieuwbouw De Wiekslag (IKC Bleiswijk) in Bleiswijk
- We stellen de uitvoering van projecten in Groep 2b uit naar een volgend IHP dat we naar verwachting in 2026/2027 ontwikkelen : het betreft plannen die we, hoewel dat zeer onwenselijk is, eventueel kunnen uitstellen, maar waarvan we al in het IHP 2020-2024 vaststelden dat renovatie of vervangende nieuwbouw noodzakelijk is. Voor deze plannen hebben we aan de schoolbesturen een beschikking afgegeven.
 - ✓ Vervangende nieuwbouw De Oosthoek in Bleiswijk
 - ✓ Vervangende nieuwbouw De Klimophoeve in Bleiswijk
 - ✓ Vervangende nieuwbouw dependance Prins Johan Friso (IKC De Wereld) in Berkel en Rodenrijs
 - ✓ Renovatie De Parel in Berkel en Rodenrijs
- We stellen de uitvoering van Groep 3 uit naar een volgend IHP dat we naar verwachting in 2026/2027 ontwikkelen. Het betreft plannen waarover we hebben besloten in het IHP 2020-2024, maar waarvoor we nog geen beschikking aan schoolbesturen hebben afgegeven. Het gaat om vervangende werkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen bij bestaande gebouwen.

De kosten voor de uitvoering Groep 1 en Groep 2a ramen we op € 44.138.000. Naar verwachting resteert een bedrag van €6,4 miljoen om nog één van de projecten uit Groep 2b te realiseren.

5. De vervolgstappen

De afronding van de Tweede actualisatie van het IHP met schoolbesturen

Samen met de schoolbesturen werken we verder aan de uitwerking van de Tweede actualisatie van het IHP. De inhoud is voor een groot deel afhankelijk van de financiële koers die de gemeenteraad wil varen. Die koers bepaalt welke projecten onderdeel uitmaken van de Tweede actualisatie van het IHP en welke projecten doorschuiven naar het volgende IHP.

Bestuurlijke besluitvorming over de tweede actualisatie van het Integraal Huisvestingsplan (IHP), al dan niet gelijktijdig met besluitvorming over de sporthal met ontmoetingsruimte in Wilderszijde

Afhankelijk van de uitkomsten van de tussenstap (beeld- en oordeelsvorming over de oplossingsrichtingen op 6 en 14 november 2024) gaan we over tot nadere invulling van het vervolg. We stellen een raadsvoorstel op over de Tweede actualisatie van het IHP. We organiseren daartoe een technische beeldvorming, waarna het politieke debat en de besluitvorming over de Tweede actualisatie van het IHP plaatsvinden. Mogelijk volgt een raadsvoorstel over voorzieningen Wilderszijde (sporthal en ontmoeting, met of zonder onderwijshuisvesting Groep 1). Beide raadsvoorstellen worden in dezelfde raadsvergadering behandeld, omdat ze integraal met elkaar verbonden zijn. We richten ons op besluitvorming in het eerste kwartaal van 2025:

- Technische beeldvorming op 8 januari 2025
- Politiek debat in commissie Samenleving op 16 januari 2025
- Besluitvorming in raadsvergadering op 30 januari 2025

Bijlage

Toelichting op de ontwikkeling van de Tweede actualisatie IHP

Bijlage 1: Toelichting op de ontwikkeling van de Tweede actualisatie van het IHP

In de afgelopen periode hebben we de gemeenteraad maandelijks per brief geïnformeerd over de voortgang rondom de tweede actualisatie van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen (hierna: IHP). Het belangrijkste vraagstuk hierin is het hiaat tussen de voornemens uit het IHP 2020 - 2024 en de betaalbaarheid en uitvoerbaarheid van die voornemens. Na overleggen met de schoolbesturen zijn we gekomen tot mogelijke oplossingsrichtingen, die we voor overwegingen aan de gemeenteraad voorleggen en verwerken in het plan. De uiteindelijke keuze ligt bij de gemeenteraad bij het vaststellen van de Tweede actualisatie van het IHP in het eerste kwartaal van 2025.

1. Aanleiding

In het IHP 2020-2024 hebben we afgesproken dat we samen met de schoolbesturen werken aan gedegen onderwijshuisvesting voor goed, passend toekomstgericht onderwijs voor iedereen dichtbij. We hebben geconcludeerd dat we het IHP 2020 - 2024 niet kunnen uitvoeren met het huidige beschikbare budget. Daarom maken we met de Tweede actualisatie van het IHP heroverwegingen om tot gedragen en haalbare plannen voor de komende jaren te komen. De gemeenteraad neemt een besluit over de Tweede actualisatie van het IHP, naar verwachting in het eerste kwartaal van 2025. In 2026/2027 stellen we een nieuw IHP op, op basis van aangescherpte wetgeving en nieuwe ontwikkelingen.

2. Onze taken op het gebied van onderwijshuisvesting

De Wet op het Primair Onderwijs draagt de gemeente op om te zorgen voor kwalitatief en kwantitatief voldoende onderwijshuisvesting. In het IHP 2020 - 2024 hebben we de kaders bepaald waarbinnen schoolbesturen en gemeente investeren in onderwijshuisvesting. Daarin hebben we vastgelegd dat we werken aan twee opgaves. Het betreft een opgave voor het doen van extra investeringen voor extra onderwijsruimte in verband met de groei van het aantal leerlingen (waaronder in Wilderszijde). De andere opgave is een vervangingsopgave. Omdat een groot deel van de gebouwen is gerealiseerd in de jaren '70 met gestandaardiseerde bouwmethodes en een matige bouwkwaliteit om zo aan de vraag te kunnen voldoen. In 2022 heeft de gemeenteraad een eerste actualisatie op het IHP 2020-2024 (de Actualisatienota) vastgesteld. Deze nota ging voornamelijk in op de gevolgen van de nieuwe scholen in Lansingerland, de noodzaak van tijdelijke huisvesting en maatregelen voor verduurzaming van de schoolgebouwen.

Ruimte voor bewegingsonderwijs is een wettelijke taak voor de gemeente, maar valt buiten het IHP
Naast schoolgebouwen heeft de gemeente ook een plicht om te voorzien in voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs. Dat kan in de vorm van een gymzaal, maar vaker brengen we het bewegingsonderwijs onder in een sporthal waar ook verenigingen gebruik van kunnen maken. Dit is ook het geval voor de wijk Wilderszijde. Hier hebben we minimaal twee zaaldelen nodig voor de uitvoering van het bewegingsonderwijs. In het Masterplan Wilderszijde zijn drie zaaldelen opgenomen zodat de accommodatie breder toegankelijk is voor meerdere sportaanbieders.

Het IHP 2020 - 2024 is onze basis voor onderwijshuisvesting primair onderwijs

De gemeente is verantwoordelijk voor het goed en passend huisvesten van scholen. In het IHP 2020 - 2024 hebben we afgesproken dat we hierin samenwerken met de schoolbesturen. Ieder vanuit onze eigen rol, taken en verantwoordelijkheden en in een heldere structuur. In het IHP 2020 - 2024 hebben we vastgelegd hoe we voldoen aan de kwantitatieve en de kwalitatieve huisvestingsopgave. Er is een grote variëteit aan projecten opgenomen. Variërend van nieuwbouw, vervangende nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van bestaande schoolgebouwen. Het IHP 2020-2024 is vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2020.

Uitvoering van het IHP 2020-2024

In de periode vanaf 2020 zijn we gestart met de uitvoering van het IHP 2020 - 2024. We hebben jaarlijks een aantal projecten beschikt, waarmee wij uitvoering geven aan onze wettelijke taak. Met een beschikking hebben schoolbesturen een rechtsgeldige toezegging om een voorziening te realiseren. We hebben eind 2023 geconstateerd dat de huidige financiële middelen in onze begroting en de ambtelijke uitvoeringscapaciteit ontbreken om al die projecten uit te voeren. Daarom hebben we besloten om heroverwegingen te maken in de Tweede actualisatie van het IHP. Daarbij blijven de visie en de door de gemeenteraad vastgestelde bouw- en renovatieopgaven staan, omdat we daarmee uitvoering geven aan onze wettelijke taak. We stellen echter de uitvoering van een aantal plannen uit naar een volgend IHP dat we naar verwachting in 2026/2027 ontwikkelen.

Met de Tweede actualisatie van het IHP maken we keuzes

We stellen de Tweede actualisatie van het IHP samen met de schoolbesturen op, omdat we willen komen tot gedragen en haalbare plannen voor 2024 tot en met 2026/2027 (de vaststelling van een nieuw IHP). We hebben het volgende afgesproken:

- We handhaven het uitgangspunt sober en doelmatig.
- We doen voorstellen om met de toezeggingen zo verstandig mogelijk om te gaan.
- Met de tweede actualisatie van het IHP 2020 - 2024 bouwen we voort op de ingezette weg aan gedegen onderwijshuisvesting met gedragen plannen.

3. Welke stappen hebben we gezet?

We hebben de wettelijke huisvestingsplicht voor drie projecten uit het IHP in 2024 in uitvoering genomen

We hebben gezorgd voor tijdelijke huisvesting van Avontuur en Palet in Zuiderparklaan per augustus 2024. En we hebben de bouw van de semipermanente huisvesting van Cadans aan het Hoge Land in gang gezet, doordat de gemeenteraad hiervoor krediet beschikbaar heeft gesteld in november 2023. Daarmee zorgden we voor onderdak voor deze drie nieuwe basisscholen in Lansingerland.

We hebben een analyse gemaakt van de projecten en benodigde investeringen voor de Tweede actualisatie van het IHP

Om heroverwegingen te kunnen maken over de voorgenomen plannen uit het IHP 2020- 2024 hebben we een analyse gemaakt. We hebben daarbij gekeken naar het type gebouw, de afschrijvingsduur, de staat van het gebouw, de noodzakelijke aanpassingen en de benodigde investeringen.

Uit een financiële doorrekening van de voorgenomen plannen is gebleken dat we een tekort van €15 miljoen hebben om de reeds beschikte projecten uit te voeren. Reden voor dat tekort is o.a dat het uitvoeren van deze onderwijshuisvestingstaak slechts voor ongeveer twee derde gedekt wordt uit inkomsten vanuit de rijksoverheid. Daarnaast hebben we te maken met de groei van het aantal inwoners, waaronder een behoorlijke groep jeugd (nieuwbouwwijk Wilderszijde), veroudering van bestaande gebouwen, wetswijzigingen (zoals de Wet Meer Ruimte voor nieuwe scholen waardoor, de komst van nieuwe basisscholen en onderwijsconcepten in onze gemeente (zoals Cadans, Treehouse) en de stijging van de bouwkosten in de periode tussen de besluitvorming over het IHP 2020-2024, niet indexering.

Op basis van de analyse hebben we categorisering in groepen en een prioritering in plannen uit het IHP 2020-2024 gemaakt. Deze hebben we toegelicht in de voorliggende notitie. Hieronder volgt een schematische weergave. Onderstaand schema geeft een overzicht van de beschikte plannen (Groep 1 en Groep 2 a en b) met een benodigd investeringskrediet per schoolgebouw.

Plannen waarvoor we een beschikking hebben afgegeven	Kostenprognose investeringsbedrag *	Beschikbaar budget in huidige IHP 2020-2024	Verschil
	€	€	€
GROEP 1: Plannen die we niet kunnen uitstellen: huisvesting nieuwe scholen waarvoor geen alternatief is. Deze plannen zijn deels al in uitvoering.			
Wilderszijde semi-permanente huisvesting in Bergschenhoek**	6.237.384	4.026.011	-2.211.373
Wilderszijde tijdelijke huisvesting in Bergschenhoek**	1.166.665	454.045	- 712.620
Wilderszijde permanente huisvesting in Bergschenhoek**	17.261.784	8.274.202	- 8.987.583
Grond Wilderszijde semi permanent in Bergschenhoek	580.776	-	- 580.776
Grond Wilderszijde permanent in Bergschenhoek	797.632	-	- 797.632
Semipermanente huisvesting Cadans Hoge Land in Berkel en Rodenrijs	*** 3.480.000	3.479.706	- 294
Medegebruik nieuwe toetreder: basisschool Springplank ****	PM	-	
Subtotaal Groep 1	29.524.241	16.233.964	- 13.290.277
GROEP 2a: Plannen die we niet willen uitstellen, omdat we hiermee we tijdelijke (dure) locaties kunnen afstoten			
Vervangende nieuwbouw De Wiekslag (IKC Bleiswijk) in Bleiswijk	7.526.693	7.386.361	-140.332
Permanente uitbreiding Prinses Maxima Annie MG Schmidlaan in Berkel en Rodenrijs	4.387.891	3.160.704	-1.227.187
Permanente uitbreiding De Gouden Griffel Theo d'Orsingel in Berkel en Rodenrijs	2.699.801	103.048	-2.596.752
Subtotaal Groep 2a	14.614.384	10.650.113	-3.964.271
GROEP 2b: Plannen die we eventueel kunnen uitstellen, hoewel dat zeer onwenselijk is.			
Vervangende nieuwbouw De Oosthoek in Bleiswijk	7.577.192	5.258.701	-2.318.492
Vervangende nieuwbouw De Klimophoeve in Bleiswijk	7.020.466	4.448.896	-2.571.570
Vervangende nieuwbouw dependance Prins Johan Friso (IKC De Wereld) in Berkel en Rodenrijs	2.777.182	2.884.598	107.416
Renovatie De Parel in Berkel en Rodenrijs	4.336.099	3.627.286	-708.813
Subtotaal Groep 2b	21.710.939	16.219.480	-5.491.459
Totaal benodigde investering	65.849.565		
Dekking	50.574.958		
Tekort *****	15.274.607		

* Prijspeil gebaseerd prijspeil 2025 met indexering voor de uitvoeringsjaren

Het investeringsbedrag is gebaseerd op kwaliteitsniveau ENG. Verder zijn de bedragen inclusief BTW, indexering, uitvoeringskosten (zoals bouwbegeleiding, organisatie en capaciteit) en exclusief onvoorziene locatiegebonden kosten.

** Voor de projecten Wilderszijde waren tot op heden enkel kredieten voor permanente bouw, we hebben deze op een zo logisch mogelijke wijze verdeeld over de projecten tijdelijk en (semi-) permanent.

*** Voor dit project heeft de gemeenteraad al een investeringskrediet beschikbaar gesteld. Dat is verwerkt in de bedragen.

**** Nog niet beschikt, wel onvermijdelijk project.

***** In dit overzicht ontbreken twee groepen:

Groep 3: Plannen waarover we hebben besloten in het IHP 2020-2024, maar waarvoor we nog geen beschikking aan schoolbesturen hebben afgegeven. De zogenaamde 'onbeschikte projecten' die in het IHP 2020-2024 staan opgenomen voor € 7.471.401. Het gaat om vervangende werkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen bij bestaande gebouwen.

Groep 4: gebouwen die geen onderdeel uitmaken van het IHP 2020 - 2024, maar die de komende jaren (zelfs tot 2050) op de rol staan. Het op orde maken en houden van de schoolgebouwen eindigt immers eigenlijk nooit. We houden 2050 als richting aan, omdat dat jaar een markeerpunt is vanuit het Klimaatakkoord van Parijs (lees: de gebouwen moeten energieneutraal zijn).

*Schoolbesturen zien een mogelijkheid om kosten te besparen door verlaging van de ENG-ambitie
In het IHP 2020 - 2024 zijn we uitgegaan van kwaliteitsniveau ENG.*

Op het gebied van duurzaamheid kunnen we bouwen volgens het kwaliteitsniveau BENG (bijna energie neutraal) of ENG (energie neutraal). Het belangrijkste verschil zit in de isolatiewaarden van het pand en de energieopwekking. Kort gezegd: met ENG moet het gebouw beter geïsoleerd zijn en meer energie genereren (meestal met zonnepanelen). De beleidsregels voor de wijk Wilderszijde schrijven een nog strengere norm op het gebied van duurzaamheid voor. Deze norm is vastgesteld op nul-op-de-meter (NOM) en/of een GPR-score van 7,5 of hoger. Hierbij wekt het gebouw zowel de gebouwgebonden energie als de gebruikgebonden energie zelf op.

BENG is op dit moment (2024) de minimale bouwkwaleiteis.

We weten dat de Rijksoverheid - om de klimaateisen van het Akkoord van Parijs te halen - de eisen de komende jaren verder zal verhogen. De investeringen die nodig zijn om in de toekomst de BENG-ENG stap te zetten zijn erg hoog (tussen €1.500 en €2.000 per m²), tenzij er voorbereidende maatregelen getroffen zijn. Dit komt doordat investeren in extra isolatie zeer ingrijpend is. Dit maakt BENG op macro-niveau een economisch onverstandige keuze. Op dit moment weten we nog niet wat het verschil in kosten is tussen ENG en NOM/GPR 7,5 is.

Verlagen voorgenomen kwaliteitsniveau is een risico voor later

De schoolbesturen stellen voor BENG als kwaliteitsniveau te hanteren. Zij houden daarbij vast aan het wettelijk vereiste minimale kwaliteitsniveau, namelijk het Bouwbesluit. Dit verlaagt de kostprijs van een m² schoolgebouw met zo'n €300 per m². Daardoor dalen de tekorten op onderwijshuisvesting met in totaal €6,2 miljoen voor alle projecten in groep 1, 2a en 2b. Uitgaande van het minimale bedrag (€1.500 per m²) zal dit later alsnog een kostenpost vormen van meer dan €30 miljoen met het huidige prijspeil.

We hebben alternatieven voor dekking onderzocht

We zien opties voor de toekomst, maar deze bieden geen oplossing voor deze oplossingsrichting van de Tweede actualisatie van het IHP.

Een financieel-technische dekking: het verlengen van de afschrijvingsduur voor nieuwe projecten.

Dit leidt tot lagere kapitaallasten. Daartegenover nemen de rentekosten toe. Wanneer we de afschrijftermijn van de voorgenomen permanente huisvestingsprojecten (Groepen 1, 2a en 2b) verlengen, ontstaat er een voordeel op de afschrijflasten van €267k per jaar. We betalen wel €2 miljoen (voor nu 0,75% genomen) meer rentelasten over de looptijd. Over 50 jaar is dit gemiddeld €40k per jaar. Met een ruimte van €227k per jaar zouden we ongeveer €3,8 miljoen meer aan krediet kunnen bewerkstelligen. Dit is een pure rekenkundige exercitie. We zullen dan wel aannemelijk moeten kunnen maken dat 50 jaar een redelijke termijn is voor een schoolgebouw. We zien dat de scholen van 40 jaar geleden dit niet halen, maar mogelijk is de bouwkwaleiteit nu hoger. Dit is echter alleen te bezien op een later moment in de tijd.

Een financieel-technische dekking: het aanhouden van restwaarde.

Deze ontwikkeling is nog in onderzoek, maar de BBV- boekhoudvoorschriften zijn hierin duidelijk. Er moet een duidelijke basis zijn voor het rekenen van restwaarde voor een pand. Dit kan niet een stelregel zijn van 10% van de nieuwbouwwaarde. Wanneer een restwaarde is bepaald op het feit dat er na 40/50 jaar appartementen in komen, dan schrijft het BBV voor dat het bestemmingsplan op dit moment al moet voorzien in het feit dat dit later woningen worden. Op dit moment is het dus niet aannemelijk een restwaarde in te rekenen, omdat we deze ook niet zien bij de huidige schoolgebouwen. Er wordt op het Ministerie wel onderzocht of er mogelijkheden op dit punt kunnen komen. Deze ontwikkelingen volgen wij op de voet.

De afronding van de Tweede actualisatie van het IHP met schoolbesturen

Samen met de schoolbesturen werken we verder aan de uitwerking van de Tweede actualisatie van het IHP. De inhoud is voor een groot deel afhankelijk van de financiële koers die de gemeenteraad wil varen. Die koers bepaalt welke projecten onderdeel uitmaken van de Tweede actualisatie van het IHP en welke projecten doorschuiven naar het volgende IHP.