

Raadsstuk

Onderwerp: Krediet ten behoeve van de realisatie klimaat neutrale basisschool ML King en speciale school voor basisonderwijs Hildebrand

Reg.nummer: 2013/30375

1. Inleiding

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) vastgesteld (2012/130442). In het SHO is opgenomen vervangende nieuwbouw ten behoeve van de openbare basisschool ML King en de openbare speciale school voor basisonderwijs Hildebrand. Middels de vervangende nieuwbouw worden de scholen, die nu nog op twee verschillende locaties zijn ondergebracht in één schoolgebouw gehuisvest.

In het bouwplan wordt tevens opgenomen een lokaal voor bewegingsonderwijs en een peuterspeelzaal.

De school, het lokaal voor bewegingsonderwijs en de peuterspeelzaal worden klimaat neutraal gebouwd. Het project is een voorbeeldproject uit het actieplan Klimaatneutraal Haarlem.

De realisatie van het schoolgebouw maakt onderdeel uit van de herontwikkeling deelgebied DSK II. Naast de scholen zal woningbouw gerealiseerd worden. Alle gebouwen worden klimaat neutraal gebouwd. De Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III is in de raadsvergadering van 20 januari 2011 vastgesteld (2011/7659).

Op 3 juni 2010 heeft UKP NESK een subsidie ad €491.000,- toekend ten behoeve van de realisatie van een klimaat neutrale school. Eis bij de toekenning van de subsidie is dat het klimaat neutrale schoolgebouw uiterlijk begin 2014 in gebruik is. Het zeker stellen van de subsidie in relatie tot de gewijzigde economische situatie heeft ertoe geleid dat oorspronkelijke bouwplannen zijn aangepast.

In de oorspronkelijke plannen zouden de woningen en de school gezamenlijk worden aanbesteed en zouden de woningen op de school worden gebouwd. De school zou dan bestaan uit twee lagen hetgeen meer overeenkomst met de normvergoeding voor de bouw. Doordat de woningbouw niet plaatsvindt zijn de plannen gewijzigd en wordt nu alleen het schoolgebouw gerealiseerd. De wijziging van de plannen heeft kostenverhogend gewerkt.

Stichting Spaarnesant, het verantwoordelijk schoolbestuur investeert €200.000,- in het schoolgebouw. Middels een gunstige exploitatie zullen zij dit bedrag terugverdienen.

Op 9 januari 2013 met kenmerk 2013/8018 heeft Spaarnesant het procesverbaal van aanbesteding en begroting op stichtingskosten niveau ingediend. Aan de hand van deze documenten kan de gemeente nu een besluit nemen over het beschikbaar te stellen krediet voor de vervangende nieuwbouw ML King / Hildebrand.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Op grond van de Herijkingsnota Peuterspeelzaalwerk en de nota Schoolgebouwen Medegebruik en Verhuur een krediet ad €177.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van een peuterspeelzaal in het schoolgebouw aan het Van Zeggelenplein.

2. Een krediet ad €114.237,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van de vervangende nieuwbouw aan het Van Zeggelenplein ten behoeve van de klimaat neutrale basisschool ML King en speciale school voor basisonderwijs Hildebrand, lokaal voor bewegingsonderwijs en peuterspeelzaal.
3. De kosten van de peuterspeelzaal bedragen €177.000,-. Het besluit wordt gedekt door de huuropbrengsten conform de Nota Schoolgebouwen medegebruik en verhuur. De kosten van het krediet bedragen €114.237,-. Het besluit wordt voorlopig gedekt vanuit het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (IP 77.01) door herschikking van het investeringsplan. Wanneer bij afsluiten van grondexploitatie DSK een voldoende positief resultaat is gerealiseerd zal €114.237 ter dekking van deze uitgaven worden gebruikt.
4. De levering van bouwrijpe grond vanuit grondexploitatie DSK in afwijking van de nota grondprijzen plaats te laten vinden tegen nultarief. Hierdoor zal het verwachte positieve resultaat van DSK dalen met €144.000.

3. Beoogd resultaat

Met de realisatie van een klimaat neutraal schoolgebouw ten behoeve van basisschool ML King en speciale school voor basisonderwijs Hildebrand wordt uitvoering gegeven aan de wettelijke zorgplicht om te voorzien in adequate onderwijshuisvesting.

Door middel van realisatie van een lokaal voor bewegingsonderwijs wordt voorzien in de capaciteitsbehoefte bewegingsonderwijs van de beide scholen. Ook draagt het lokaal voor bewegingsonderwijs bij aan de capaciteit van de sportvoorzieningen die worden verhuurd aan derden.

Met de realisatie van de ruimte voor de peuterspeelzaal wordt uitvoering gegeven aan het Herijkingsbeleid peuterspeelzaalwerk om tot een sluitend systeem van voorzieningen voor nul tot vier jarigen te komen.

4. Argumenten

Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs

Met de vaststelling van het SHO wordt inhoud gegeven aan de doelstelling die de gemeenteraad heeft geformuleerd: voldoende onderwijshuisvestingscapaciteit en goede voorzieningen op de juiste locaties, inclusief de doelen verbreding van de functies van de gebouwen en functionele flexibilisering van de gebouwen.

De nota Schoolgebouwen medegebruik en verhuur die onder andere als financiële onderlegger geldt voor de peuterspeelzaal is in het SHO geïntegreerd.

Dit voorstel past binnen het ingezette beleid inzake de onderwijshuisvesting.

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem

Vervangende nieuwbouw, inclusief een lokaal voor bewegingsonderwijs is een voorziening waar de verordening in voorziet. In de verordening is opgenomen dat vervangende nieuwbouw kan worden toegekend als gevolg van een herschikkingsoperatie.

De vervangende nieuwbouw maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van DSK deelplan II.

Klimaat Neutraal schoolgebouw

Een van de hoofdthema's van het coalitieakkoord Haarlem 2010-2014 'Met het oog op morgen' is 'groen en duurzaam'. Groen en duurzaam staat voor werken aan een klimaat neutrale stad, aan duurzame ruimtelijke ontwikkeling, mobiliteit en goede bereikbaarheid en versterking van de kwaliteit van groen en water.

Met het actieplan Klimaatneutraal heeft Haarlem een meerjarenprogramma met veel noodzakelijke maatregelen en acties. Haarlem wil mensen en organisaties bewust maken, adviseren en wijzen op die voorbeeldprojecten, waarmee grote stappen gemaakt kunnen worden op het gebied van energiebesparing en verduurzaming.

De bouw van de klimaat neutrale school MI King en Hildebrand is zo een voorbeeldproject. De redenen om dit project als voorbeeld project te etaleren zijn onder andere dat de school wordt gerealiseerd in het plangebied DSK. DSK is ook een voorbeeldproject.

Daarnaast passen de doelstellingen van frisse scholen, gezonde leer- en werkomgeving binnen de visie van Spaarnesant en de gemeente. Een andere reden voor Spaarnesant om een klimaat neutrale school te bouwen is gelegen in de exploitatie van het schoolgebouw. Door het realiseren van een klimaat neutrale school wordt getracht bijvoorbeeld de energielasten te verlagen.

Klimaat neutrale maatregelen die in het bouwproject zijn opgenomen zijn onder andere het realiseren van dikkere gevels, het plaatsen van zonnepanelen en het gebruik maken van warmte en koude opslag.

Alle duurzaamheidsmaatregelen dragen bij aan de eis EPN = 0. EPN staat voor Energie Prestatie Normen. EPN maakt onderdeel uit van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC is sinds 1995 een instrument van het Nederlandse klimaatbeleid. Door energiebesparingen en toepassing van duurzame energie wordt de verbranding van fossiele brandstoffen beperkt.

Bouwplan scholen

Het schoolgebouw biedt ruimte aan twee scholen. Een basisschool van negen groepen en een speciale school voor basisonderwijs van zes groepen. De visie achter het ontwerp is 'Samen waar het kan, apart waar het moet'.

Uitgangspunt is dat leerlingen van dezelfde leeftijdsgroep apart zijn gehuisvest. Elk met een eigen sfeer. Per leeftijdsgroep is een multifunctionele flexruimte opgenomen. Deze ruimte kan ook ingezet worden om met kleine groepen kinderen in te werken.

Om de school goed te kunnen laten functioneren, zijn in het bouwplan ook alle ruimtes opgenomen die noodzakelijk zijn voor een school (onder andere directieruimte, vergader- en spreekkamers, ruimte voor de administratie, een aula met een toneel, speellokaal van 80 m², lerarenkamer, et cetera).

Bouwplan lokaal voor bewegingsonderwijs

In het schoolgebouw wordt een lokaal voor bewegingsonderwijs gerealiseerd. Dit lokaal heeft een ruimere afmeting dan een standaard lokaal voor bewegingsonderwijs. In de verordening zijn drie maten voor een lokaal voor bewegingsonderwijs opgenomen. De standaard maat bedraagt 455 m². Het lokaal dat wordt gerealiseerd bedraagt 545 m² met een hoogte van zeven meter.

Een lokaal voor bewegingsonderwijs van 545 m² met een hoogte van zeven meter kan voor meer sporten worden ingezet. Dit lokaal zal in de avonden goed

verhuurd kunnen worden aan sportverenigingen. SRO Kennemerland zal het lokaal voor bewegingsonderwijs gaan verhuren.

Bouwplan Peuterspeelzaal

Om te voldoen aan de wettelijke doelstelling om tot een sluitend systeem van voorzieningen voor nul tot vier jarigen te komen is het noodzakelijk dat in het voedingsgebied van ML Kingschool een peuterspeelzaal wordt gehuisvest. De ruimte voor het peuterspeelzaalwerk voldoet aan de eisen die gesteld worden aan deze ruimte waar kinderen in de leeftijd van twee tot vier jaar verblijven. De ruimte is ook multifunctioneel inzetbaar en kan gedeeld worden met de buitenschoolse opvang.

Financiële paragraaf

De gemeente ontvangt financiële middelen in het gemeentefonds die kunnen worden gebruikt om te voorzien in kwalitatief goede schoolgebouwen en het zorgdragen dat de gebouwen goed zijn onderhouden (grootschalig onderhoud). De middelen worden ontvangen om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op het Primair Onderwijs. In deze wet is opgenomen dat de zorgplicht voor de schoolgebouwen een taak is van de gemeente.

Totale bouwkosten

De totale bouw- en installatiekosten, inclusief de ontwikkelkosten als ontwerpkosten en leges bedragen afgerond **€6.089.174,-** Dit bedrag is inclusief 21% BTW, prijspeil einde werk, de inrichting van het openbare plein (2012/436990).

Dit bedrag is exclusief €90.750,-, warmte koude opslag (WKO-installatie). Het bedrag voor de WKO-installatie wordt toegerekend aan de realisatie van de woningen in DSK. Dit bedrag behoort niet tot de stichtingskosten van de onderwijsvoorziening.

Aanvullende eisen

De totale stichtingskosten van de school overschrijden het totale budget met €114.237,-.

Zoals in de inleiding reeds aangegeven bestond het totale project uit woning- en scholenbouw. Oorspronkelijk zou de school uit twee lagen bestaan en zou de derde laag, die vanuit het Stedenbouwkundig programma van eisen verplicht is, bestaan uit woningen. Door de gewijzigde economische situatie en het feit dat aan de reeds toegekende subsidie een deadline zit, is ervoor gekozen de woningbouw en de scholenbouw niet gezamenlijk plaats te laten vinden.

Omdat wel voldaan moet worden aan de aanvullende eisen van het stedenbouwkundig programma van eisen (een gebouw met drie lagen), is een schoolgebouw ontworpen van drie lagen. Een schoolgebouw van meerdere lagen (normaliter twee) heeft onder andere meer verkeersruimte. Met deze toename van bruto-vloeroppervlak wordt in de normvergoeding geen rekening gehouden.

Het gezamenlijk aanbesteden van woningen en scholenbouw had onder andere als voordeel dat sommige kosten konden worden gedeeld. Dit voordeel is weggefallen. Daarnaast zijn studies inzake klimaat neutraal schoolgebouw opnieuw uitgevoerd omdat de bouwplannen zijn gewijzigd. Alle ontwikkelkosten rusten op het budget van de school.

Onderdeel van de stichtingskosten van de school zijn de grondkosten. Vanuit de grondexploitatie DSK wordt bouwrijpe grond geleverd voor een bedrag van €156.282. Met deze nota wordt aan de raad voorgesteld om de grond vanuit de grondexploitatie in afwijking van de nota grondprijzen tegen nultarief te leveren. Hierdoor zal het verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie met een bedrag van €144.000 dalen. De grondprijs wordt in onderstaand overzicht daarom niet als kostencomponent opgenomen.

Dekking vanuit verschillende bronnen

IP 77.01

De kosten worden vanuit subsidies, gemeentelijk investeringsplan 77.01, Nota medegebruik en verhuur én door de grondexploitatie DSK complex 091 gedekt. De dekking door de grondexploitatie DSK gebeurt nadat deze kan worden afgesloten. Het benodigde raadskrediet uit het IP 77.01 is aan het college gemandateerd bij de begrotingsvaststelling. Tot het beschikbaar stellen van middelen na afsluiting van de grondexploitatie is op 6 januari 2011 door de raad besloten (BIS: 2011/7659).

Dekking vanuit Nota Medegebruik en verhuur

De kapitaallasten met betrekking tot de peuterspeelzaal worden gedekt uit de huuropbrengsten binnen Programma 4, kostenplaats 2458.8161.2155.

De dekking van de peuterspeelzaal komt uit het beleid Schoolgebouwen medegebruik en verhuur. In dit beleid is opgenomen dat peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang in schoolgebouwen huur aan de gemeente en een exploitatievergoeding aan het schoolbestuur betalen. Als compensatie voor de huur krijgen de peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang een tienjaren contract en kan bij groei van de school het huurcontract niet worden ontbonden. Indien een school groeit is de gemeente verplicht lokalen bij te bouwen. Deze uitbreiding wordt dan gefinancierd vanuit de ontvangen huur.

De realisatie van de peuterspeelzaal in het nieuwe schoolgebouw past binnen de richtlijnen Schoolgebouwen medegebruik en verhuur en kan vanuit deze notitie worden gefinancierd. De notitie is per 1 januari 2011 geïmplementeerd en genereert voldoende financiële middelen om de kapitaallasten van de bouw van de peuterspeelzaal binnen programma 4 van de Onderwijsbegroting te dekken.

Dekking vanuit de grondexploitatie

In het SHO dat in 2004 door de raad is vastgesteld (regnr. 2004/110890) is opgenomen dat de opbrengst boven boekwaarde van verkoop van oude schoolgebouwen wordt besteed ter dekking van de kapitaal lasten van nieuwe investeringen in de onderwijshuisvesting. De opbrengst boven boekwaarde van de Hildebrandschool, Laan van Parijs wordt ingezet als dekking van de kapitaallasten.

De noodzaak van de vervangende nieuwbouw ML King komt door de herontwikkeling- en exploitatie DSK (grondexploitatie DSK, complex 091). In de haalbaarheidsstudie DSK (2011/7659) is vastgelegd dat €850.000,- uit het saldo van de grondexploitatie te storten in de reserve kapitaallasten scholen. De €850.000,- komt uit de gerealiseerde grondopbrengsten DSK deelplan1.

Dekking van de aanvullende eisen ad € 114.237,-

Na de aanbestedingsprocedure blijkt er nog een tekort van €114.237,- in de dekking van de stichtingskosten. Deze kosten zullen voorlopig worden gedekt

vanuit het investeringsbudget SHO (IP 77.01) doorerschikking van het investeringsplan. Wanneer bij afsluiten van grondexploitatie DSK een voldoende positief resultaat is gerealiseerd zal €114.237 ter dekking van deze uitgaven worden gebruikt.

Resume kosten

Schematisch zijn de kosten, de dekking en het nog uit te keren bedrag als volgt weer te geven.

Kosten			
Reeds besloten			
Vorbereidingskrediet	2011/81906	€ 195.500,-	
Pleininrichting	2012/436990	€ 80.000,-	
Totaal reeds besloten			€ 275.500,-
Nog te besluiten			
Stichtingskosten school (brief Spaarnesant	2013/8018	€5.943.642,-	
Min voorbereidingskrediet	2011/81906	€ 195.500,-	
Min WKO installatie	2011/7659	€ 90.750,-	
Subtotaal nog te besluiten			€5.657.392,-
Totale stichtingskosten school			€5.932.892,-
Dekking			
IP 77.01 school / lokaal voor bew.ond		€4.935.655,-	
Nota medegebruik en verhuur		€ 177.000,-	
Subsidie UKP NESK		€ 491.000,-	
Bijdragen Spaarnesant		€ 200.000,-	
Bijdrage Spaarnesant inrichting plein		€ 15.000,-	
subtotaal			€5.818.655,-
IP77.01 SHO/grondexploitatieDSK			€ 114.237,-
Totaal			€5.932.892,-
Uit te keren aan Spaarnesant			
Nog te besluiten kosten			€5.657.392,-
Bijdrage UKP NESK			€ 491.000,-
Bijdrage Spaarnesant			€ 200.000,-
Bijdrage Spaarnesant plein			€ 15.000,-
Totaal extra bijdragen			€ 706.000,-
Uit te keren aan Spaarnesant			€4.951.392,-

5. Kanttekeningen

Externe financiering

In juni 2012 is het SHO vastgesteld. In het raadsvoorstel is aangegeven de risico's met betrekking tot onderhuishuisvestingsprojecten die worden gefinancierd met externe dekking. De vervangende nieuwbouw ten behoeve van ML King / Hildebrandschool wordt voor een groot gedeelte gefinancierd middels externe dekking.

De dekking is afkomstig uit de gerealiseerde grondopbrengsten DSK, complex 091.

Het risico heeft betrekking op de financiering vanuit de verkoop van de Hildebrandschool, Laan van Parijs. De opbrengst boven boekwaarde wordt ingezet als dekking van de kapitaallasten. De opbrengst voor de oudbouw Hildebrand dient nog gerealiseerd te worden. Verkoop in het kader van herontwikkeling woningbouw kan eind 2013 plaatsvinden.

De geraamde opbrengsten worden nog als haalbaar ingeschat. Het is op dit moment door de slechte woningmarkt echter moeilijk aan te geven welke locaties wel en welke locaties niet goed verkopen. Dit kan inhouden dat Hildebrandschool met een lagere opbrengst of op een later moment zal worden verkocht.

De mogelijkheid bestaat dus dat de opbrengst niet overeenkomt met de middelen die noodzakelijk zijn voor de dekking van de kosten. Indien dit plaatsvindt wordt een alternatief dekkingsvoorstel aangeboden.

De kosten ad €114.237,- worden voorlopig gedekt door het SHO en wanneer de grondexploitatie DSK met een voldoende voordelig resultaat wordt afgesloten zal €114.232 van dit saldo ter dekking van deze uitgaven worden gebruikt. Hierbij bestaat het risico dat in het geval van bijvoorbeeld latere of tegenvallende verkopen een lager resultaat op de grondexploitatie wordt behaald en de dekking niet wordt gerealiseerd.

6. Uitvoering

Op grond van artikel 103 van de Wet op het Primair Onderwijs is het schoolbestuur bouwheer en verantwoordelijk voor de uitvoering van dit collegebesluit. Het schoolbestuur is ook de gesprekspartners van de omwonenden en de wijkraad.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Op grond van de Herijkingsnota Peuterspeelzaalwerk en de nota Schoolgebouwen Medegebruik en Verhuur een krediet ad €177.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van een peuterspeelzaal in het schoolgebouw aan het Van Zeggelenplein.
- Een krediet ad €114.237,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van de vervangende nieuwbouw aan het Van Zeggelenplein ten behoeve van de klimaat neutrale basisschool ML King en speciale school voor basisonderwijs Hildebrand, lokaal voor bewegingsonderwijs en peuterspeelzaal.
- De kosten van de peuterspeelzaal bedragen €177.000,-. Het besluit wordt gedekt door de huuropbrengsten conform de Nota Schoolgebouwen medegebruik en verhuur.
De kosten van het krediet bedragen €114.237,-. Het besluit wordt voorlopig gedekt vanuit het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (IP 77.01) door herschikking van het investeringsplan. Wanneer bij afsluiten van grondexploitatie DSK een voldoende positief resultaat is gerealiseerd zal €114.237 ter dekking van deze uitgaven worden gebruikt.
- De levering van bouwrijpe grond vanuit grondexploitatie DSK in afwijking van de nota grondprijzen plaats te laten vinden tegen nultarief. Hierdoor zal het verwachte positieve resultaat van DSK dalen met €144.000.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter