



Raadsstuk

Onderwerp: Aanvraag bouwkrediet Nieuwe Landstraat 12 voor De Schelp school voor basis en voortgezet speciaal onderwijs.

BBV nr: 2016/280993

1. Inleiding

In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO 2015/166865) is een krediet opgenomen om het schoolgebouw van De Schelp, school voor primair en voortgezet speciaal onderwijs aan de Nieuwe Landstraat 12 uit te breiden en te renoveren. De noodlokalen worden vervangen tot permanente bouw en het hoofdgebouw wordt gerenoveerd.

De Schelp ressorteert onder het schoolbestuur Sint Bavo. De Schelp verzorgt (Voortgezet) Speciaal Onderwijs aan Zeer Moeilijk Lerende Kinderen (ZMLK) met een IQ lager dan 55, een sociaal emotionele ontwikkelingsachterstand en mogelijk een gediagnostiseerde stoornis.

Op 23 september 2008 besloot het college de locatie Werfstraat te bestemmen als locatie voor de vervangende nieuwbouw van de bijzondere school voor (voortgezet) speciaal onderwijs 'De Schelp' (2008/127006).

Het college heeft op 8 november 2011 besloten de huidige locatie van De Schelp, Nieuwe Landstraat 12 aan te wijzen als definitieve bestemming (2011/138723). De plannen voor vervangende nieuwbouw werden omgezet in vervangen van de noodlokalen tot permanente bouw en renovatie van het hoofdgebouw van De Schelp. Eén van de redenen was dat plannen in de nabijheid van de school niet tot ontwikkeling kwamen.

In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem 2015 is opgenomen dat een schoolbestuur vooruitlopend op het aanvragen van een investeringskrediet een bedrag kan aanvragen voor de kosten van voorbereiding van het bouwplan. Op 8 november 2011 heeft het college besloten een voorbereidingskrediet aan St Bavo beschikbaar te stellen (2011/138723).

In april 2016 heeft het college het Jaarlijks Huisvestingsplan Onderwijs (JOP 2016) vastgesteld (2016/432950). Hiermee heeft het college ingestemd met de ontwikkeling ten behoeve van De Schelp. Het schoolbestuur heeft de bouwplannen uitgewerkt en vraagt nu het bouwkrediet aan om de plannen te bekostigen.

Op 13 april 2016 heeft de gemeente een omgevingsvergunning voor het bouwplan afgegeven (2016/00715).

Op 28 september 2016 heeft Sint Bavo het proces verbaal van aanbesteding en begroting op stichtingskosten niveau ingediend. Aan de hand van deze documenten kan het college nu een besluit nemen over het beschikbaar te stellen krediet.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Een investeringsbedrag ad € 240.000,- (incl. BTW) uit het IP 77.01 ten behoeve van de Programmalijn Schalkwijk in te zetten voor De Schelp om het schoolgebouw aan de Nieuwe Landstraat 12 uit te breiden en te renoveren.

3. Beoogd resultaat

Met de uitbreiding in permanente vorm en de renovatie van het hoofdgebouw wordt uitvoering gegeven aan het SHO en wordt bereikt dat de leerlingen van deze school onderwijs kunnen volgen in een schoolgebouw dat volledig is toegerust voor het speciaal onderwijs.

4. Argumenten

De gemeente realiseert goed onderhouden en voldoende schoolgebouwen

Aanpassing van schoolgebouwen draagt bij aan Programma 1.1 Maatschappelijke participatie. Specifiek draagt de aanpassing van het gebouw bij aan de doelstelling genoemd onder Beleidsveld 1.1 Onderwijs en Sport om uit hoofde van de zorgplicht voldoende goed onderhouden schoolgebouwen te realiseren.

Het project heeft een lange aanloop tijd gehad

De ontwikkeling ten behoeve van De Schelp is meerdere keren in het college geagendeerd. Startend met het opnemen van De Schelp in het SHO tot en met het wijzigen van de oorspronkelijke plannen.

In 2011 zijn de plannen gewijzigd omdat de oorspronkelijke plannen gelieerd waren aan de ontwikkeling van Quality Backers, Fjord en het Nelson Mandelapark. Deze plannen kwamen niet tot ontwikkeling. Tevens bleek uit onderzoek dat de verontreiniging van het schoolterrein aan de Nieuwe Landstraat 12 niet dusdanig ernstig was dat de school moest verhuizen. Verhard en saneren bleek voldoende.

Ook bleek het budget niet toereikend om vervangende nieuwbouw toe te kennen én moest voor de verplaatsing van de school een gymzaal gesloopt worden die volledig in gebruik was en nog niet was afgeschreven.

In het kader van passend onderwijs komt onderwijs en zorg steeds dichter tot elkaar. Het schoolbestuur en de Hartekampgroep zijn een samenwerking aangegaan om elkaar te versterken en het onderwijs voor deze doelgroep kwalitatief te verbeteren. Deze samenwerking was dusdanig gecompliceerd dat dit het ontwikkeltraject heeft vertraagd. Begin 2016 is de definitieve samenwerking een feit geworden en kon het schoolbestuur de ontwikkeling van het bouwplan verder gaan uitwerken.

De Hartekampgroep gaat zijn eigen ontwikkeling organiseren en financieren. Zij zullen hiervoor gebruik maken van het stuk grond dat direct naast het schoolgebouw van De Schelp is gelegen. De grond wordt hiervoor door het schoolbestuur aan de gemeente terug geleverd. Middels een erfpachtconstructie wordt deze grond door Vastgoed geleverd aan de Hartekampgroep.

Het bouwplan van De Schelp past binnen de visie van het SHO

In het SHO is opgenomen dat onderwijshuisvesting een voorwaarde is voor een succesvolle schoolloopbaan. Een schoolgebouw is een integraal onderdeel van de onderwijsvisie van een school. De Schelp wordt uitgebreid en gerenoveerd en voldoet volledig aan de eisen die gesteld worden aan het speciaal onderwijs.

In het schoolgebouw worden meerdere werkplaatsen en oefenruimten gerealiseerd. De noodzaak van het realiseren van praktijklokalen ligt in de aanscherping van het ZMLK-onderwijs. De uitstroombestemmingen voor de VSO-leerlingen (12-19 jaar) zijn:

- dagbesteding belevingsgericht,
- dagbesteding activiteitengericht,
- dagbesteding arbeidsgericht,
- beschutte werkplaats.

De werkplaatsen en oefenruimte sluiten aan bij de werk- en leefomgeving van de leerlingen nadat zij de school hebben verlaten. De leerlingen kunnen hierdoor leren zelfstandig in de maatschappij te functioneren.

Ook zijn kleinere ruimtes in het bouwplan opgenomen zodat leerlingen in kleinere groepen kunnen werken en/of theorielessen kunnen ontvangen.

Het gebouw voldoet aan de uitgangspunten sober en doelmatig en past binnen de omgeving.

De kosten vallen hoger uit dan de normvergoedingen in het SHO.

In het IP staat € 2.204.000,- ten behoeve van De Schelp. Na aanbesteding bedragen de kosten € 3.043.000,- incl. BTW, inclusief een bedrag voor asbestsanering en een stelpost bodemsanering.

De oorzaken dat dit bedrag hoger dan de raming is uitgevallen zijn:

1. Bouwbesluit 2015

De ontwikkelde bouwplannen moeten voldoen aan het bouwbesluit 2015. Het bouwbesluit 2015 hanteert op meerdere aspecten strengere normen dan eerdere bouwbesluiten. Zo zijn bijvoorbeeld de EPC-normen (Energieprestatiecoëfficiënt) bijgesteld. Omdat er hogere eisen worden gesteld aan de isolatiewaarde van de schil van het gebouw zijn er extra energiebesparende maatregelen noodzakelijk.

Omdat het normbedrag opgenomen in het IP dateert uit 2008, is dit bedrag **niet** gebaseerd op het bouwbesluit 2015. De extra noodzakelijke eisen hebben geleid tot hogere kosten.

2. Asbest

In de school is asbest aangetroffen. Hiermee is in het oorspronkelijke krediet geen rekening gehouden. De kosten voor de verwijdering van de asbest bedragen € 125.000,-.

3. Bodemverontreiniging

In 2011 is besloten de school te blijven huisvesten op hun eigen locatie. Bodemonderzoek wees uit dat dat mogelijk was. Daarnaast, doordat het schoolgebouw blijft bestaan en vanwege de uitbreiding de grond verder wordt verhard, is dit goedkoper dan het volledig saneren van de vervuilde grond. Voor het saneren van de grond is een stelpost opgenomen van € 10.000,-.

4. Bouwsector

De huidige wijzigingen in de bouwsector hebben een prijs opdrijvende invloed op de stichtingskosten van het bouwplan. De verwachting is dat deze trend zich doorzet hetgeen een negatieve invloed heeft op IP 77.01 aangezien het IP is gebaseerd op normbedragen en ramingen en niet op marktconforme prijzen.

Verdere bezuinigingen op het bouwplan zijn niet meer mogelijk

Na aanbesteding heeft het schoolbestuur afgerond € 200.000,- op het bouwplan bezuinigd. Zo wordt bijvoorbeeld minder daglichttoetreding toegepast op het dak en worden goedkopere plafonds geplaatst. Deze bezuinigen passen nog binnen de verkregen bouwvergunning. Verdere bezuinigingen op het bouwplan zijn niet meer mogelijk omdat dan niet meer wordt voldaan aan de het geldende bouwbesluit.

Bekostiging door schoolbestuur

In het plan zoals het nu is opgezet is zijn nog niet of nauwelijks werkzaamheden opgenomen met betrekking tot de terreinverharding, -inrichting en afscheiding opgenomen. De kosten hiervoor zullen door het schoolbestuur zelf worden gefinancierd.

5. Financiële paragraaf

De totale kosten, inclusief ontwikkelkosten als ontwerpkosten en leges, voor de realisatie van de aanpassing van het gebouw bedragen € 3.043.000,- incl. BTW.

Het benodigde raadskrediet ad € 2.204.000,- en de stelpost ad € 464.000,- uit het IP 77.01 zijn aan het college gemandateerd bij de begrotingsvaststelling. Ook de uitgave ad € 135.000,- vanuit de exploitatie is een collegebevoegdheid. Deze wordt betaald vanuit programma 1, beleidsveld 1.1.

Het benodigde krediet ad € 240.000,- is bij de begrotingsvaststelling ook aan het college gemandateerd maar ten behoeve van de Programmalijn Schalkwijk. Het inzetten van dit krediet ten behoeve van het De Schelp betreft een wijziging van het IP hetgeen een raadsbevoegdheid is.

	Kosten €	Dekking €
Ontwikkel en bouwkosten	3.043.000,-	
IP 77.01 De Schelp		2.204.000,-
Raadsbevoegdheid		240.000,-
IP 77.01		
Programmalijn Schalkwijk		
IP 77.01 stelpost		464.000,-
Programma 1 (exploitatie)		135.000,-
	3.043.000,-	3.043.000,-

Het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet wordt in mindering gebracht op het bouwkrediet

Aan Sint Bavo is een voorbereidingskrediet ad € 99.200,- beschikbaar gesteld (2011/138723). Dit voorbereidingskrediet wordt op het nog uit te keren bouwbudget in mindering gebracht.

6. Risico's en kanttekeningen

Verontreinigde grond

Het terrein van de school is verontreinigd. Een deel van het terrein moet worden gesaneerd. In de aanbesteding is hiervoor een stelpost opgenomen omdat onderzoek pas kan plaatsvinden als een deel van het gebouw is gesloopt. Het opgenomen bedrag is een inschatting op basis van hetgeen nu uit de uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken. Middels een Voortgangsrapportage worden de definitieve kosten inzichtelijk.

Minder financiële ruimte in het IP 77.01.

Door de toekenning van een hoger bedrag dan begroot ten behoeve van ZMLK school De Schelp vermindert de ruimte in het Investeringsplan 77.01.

Door gebruik te maken van de Programmalijn Schalkwijk kan de ontwikkeling ten behoeve van De Schelp plaatsvinden binnen de jaarschijven 2016 en 2017. De programmalijn

2016/280993 Aanvraag bouwkrediet Nieuwe Landstraat 12 voor De Schelp school voor basis en voortgezet speciaalonderwijs.

Schalkwijk heeft vanwege de vertraagde ontwikkeling van het Rudolf Steiner College en de Rudolf Steiner School voldoende budget om deze kosten te dekken. De verwachting is dat door de complexiteit van de opgave voor deze scholen de uitgaven ten behoeve van deze scholen pas vanaf 2018 plaatsvindt.

6. Uitvoering

Op grond van artikel 76n. van de Wet op het Voortgezet Onderwijs is het schoolbestuur bouwheer en verantwoordelijk voor de uitvoering van dit collegebesluit. Het schoolbestuur is ook de gesprekspartner van de omwonenden en de wijkraad.

7. Bijlagen

Geen

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:

- Een investeringsbedrag ad € 240.000,- (incl. BTW) uit het IP 77.01 ten behoeve van de Programmalijn Schalkwijk in te zetten voor De Schelp om het schoolgebouw aan de Nieuwe Landstraat 12 uit te breiden en te renoveren.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter