

Collegebesluit

Onderwerp Aardgasvrij bouwen Rudolf Steiner College en Rudolf Steiner School	
Nummer	2018/73801
Portefeuillehouder	Snoek, M.
Programma/beleidsveld	1.1 Onderwijs en sport
Afdeling	JOS
Auteur	Lelieveld, H.
Telefoonnummer	023-5113069
Email	hlelieveld@haarlem.nl
Kernboodschap	In 2017 is aan het Rudolf Steiner College (RSC) een krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van nieuwbouw voor het RSC en renovatie voor de Rudolf Steiner School (RSS). Het RSC treedt op als bouwheer namens beide schoolbesturen. Het afgelopen half jaar is gewerkt aan een voorlopig ontwerp voor de nieuwe scholen dat deze maand wordt afgerond. Op 21 december 2017 heeft de raad ingestemd om bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw aardgasvrij bouwen als verplichting op te nemen. Daarbij is voor lopende projecten de start van het definitief ontwerp als ‘point of no return’ aangehouden. Aangezien het Rudolf Steiner project zich in de fase van het voorlopig ontwerp bevindt, is aardgasvrij bouwen een mogelijkheid. Uit onderzoek is gebleken dat aardgasvrij bouwen voor deze scholen niet geheel terugverdiend kan worden in de exploitatie. Het deel dat wel wordt terugverdiend in 20 jaar tijd, wordt aan de voorkant door het schoolbestuur geïnvesteerd. Aan het college wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen om een aardgasvrije Rudolf Steiner College en Rudolf Steiner School te kunnen realiseren.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Samenleving omdat dit de eerste scholen zijn die aardgasvrij worden gerealiseerd. Bovendien geeft deze pilot inzicht in de gevolgen van de keuze voor aardgasvrij bouwen van schoolgebouwen.
Relevante eerdere besluiten	- Aardgasvrije nieuwbouw in Haarlem (2017/499223), besloten op 21 december 2017. - Verhoging krediet Rudolf Steiner naar € 12 miljoen (Kadernota 2017)
Besluit College d.d. 20 februari 2018	Het college van burgemeester en wethouders besluit 1. Een krediet van € 388.000 beschikbaar te stellen ’ voor aardgasvrij bouwen voor zowel de nieuwbouw van het Rudolf Steiner College als de renovatie van de Rudolf Steiner School 2. Dit krediet te dekken uit het IP Onderwijshuisvesting (77.01) programmalijn Schalkwijk (€ 176.000 uit 2017 en € 212.000 uit 2019) 3. Aanvullend in 2018 een bedrag van € 54.000 beschikbaar te stellen uit de exploitatiebudgetten van duurzaamheid als dekking voor de advieskosten behorend bij aardgasvrij bouwen. 4. Verder vanuit de exploitatiebudgetten Duurzaamheid in 2019 een bijdrage van € 194.000 te leveren aan de kosten van tijdelijke huisvesting van de Rudolf Steiner College. Deze bijdrage zal in de Kadernota 2018 aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

1. Inleiding

In 2017 is aan het Rudolf Steiner College (RSC) een krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van nieuwbouw voor het RSC en renovatie voor de Rudolf Steiner School (RSS). Het RSC treedt op als bouwheer namens beide schoolbesturen. Het afgelopen half jaar is gewerkt aan een voorlopig ontwerp voor de nieuwe scholen.

Op 21 december 2017 heeft de raad ermee ingestemd om bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw aardgasvrij bouwen als verplichting op te nemen. Daarbij is voor lopende projecten de start van het definitief ontwerp als ‘point of no return’ aangehouden. Aangezien het Rudolf Steiner project zich in de afrondingsfase van het voorlopig ontwerp bevindt, is aardgasvrij bouwen een mogelijkheid.

Omdat binnen de onderwijshuisvesting in Haarlem nog geen ervaring is opgedaan met aardgasvrij bouwen, heeft het door het schoolbestuur betaalde Mobius Consult inzichtelijk gemaakt wat de kosten zijn en welk gedeelte hiervan terug te verdienen is in de exploitatie. Dit hebben ze uitgewerkt in de notitie “Overwegingen bij en oplossingen voor aardgasloos bouwen” (bijlage 1). Gemeente Haarlem heeft op zijn kosten adviesbureau Merosch dit na laten rekenen en zij bevestigen deze uitgangspunten en cijfers. Deze kosten zijn inzichtelijk gemaakt waarbij gerekend is met twee verschillende scenario’s. Hieruit blijkt dat een extra investering om aardgasvrij te kunnen bouwen, noodzakelijk is. Deze extra investering kan niet uit het al beschikbaar gestelde krediet van €12 miljoen komen. Het is daarom noodzakelijk aanvullend krediet hiervoor beschikbaar te stellen.

2. Besluitpunten college

1. Een krediet van € 388.000 beschikbaar te stellen ’ voor aardgasvrij bouwen voor zowel de nieuwbouw van het Rudolf Steiner College als de renovatie van de Rudolf Steiner School
2. Dit krediet te dekken uit het IP Onderwijshuisvesting (77.01) programmalijn Schalkwijk (€ 176.000 uit 2017 en € 212.000 uit 2019)
3. Aanvullend in 2018 een bedrag van € 54.000 beschikbaar te stellen uit de exploitatiebudgetten van duurzaamheid als dekking voor de advieskosten behorend bij aardgasvrij bouwen.
4. Verder vanuit de exploitatiebudgetten Duurzaamheid in 2019 een bijdrage van € 194.000 te leveren aan de kosten van tijdelijke huisvesting van de Rudolf Steiner College. Deze bijdrage zal in de Kadernota 2018 aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

3. Beoogd resultaat

Met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet kan de nieuwbouw van het Rudolf Steiner College en renovatie van de Rudolf Steiner School aardgasvrij gerealiseerd worden. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 21 december 2017.

4. Argumenten

1. Aardgasvrij bouwen past binnen het vastgestelde beleid voor aardgasvrije nieuwbouw

2018/73801 Rudolf Steiner aardgasvrij

Op 21 december 2017 is besloten dat alle nieuwbouw in Haarlem aardgasvrij gerealiseerd moet worden, mits al lopende projecten nog niet in de fase van het definitief ontwerp zitten. Bij het project Rudolf Steiner zit het proces in de fase van het voorlopig ontwerp. De school kan nu nog de eis van aardgasvrij bouwen meenemen in definitief ontwerp mits dat financieel mogelijk wordt gemaakt. Bovendien biedt dit de kans om een voorbeeldproject neer te zetten. Dit is het eerste gebouw dat met gemeentemiddelen wordt opgeleverd sinds het besluit van 21 december 2017.

2. Onderzoek heeft uitgewezen dat aardgasvrij bouwen niet volledig terug te verdienen is
Binnen gemeente Haarlem is nog geen ervaring opgedaan met het realiseren van aardgasvrije onderwijsgebouwen in nieuwbouw en renovatie. Daarom heeft adviesbureau Mobius een doorrekening gemaakt van de benodigde investering en welk gedeelte hiervan terug te verdienen is. Er is gekeken naar twee varianten: een minimumvariant en een door de school gewenst scenario. De minimumvariant gaat uit van een investering van € 592.000 en een terugverdieneffect van minimaal € 150.000. Het terugverdieneffect kan bij een hogere rentestand en verdere verhoging van de gasprijs hoger liggen. Er is echter nog geen ervaring opgedaan met aardgasvrij bouwen en bovendien heeft de school zich bereid verklaard aan de voorkant mee te betalen. Daarom kiezen we ervoor aan de minimumkant van het terugverdieneffect te zitten. Wel zal nog worden onderzocht of er subsidiemogelijkheden zijn om aardgasvrij te realiseren.

3. Binnen de reguliere onderwijsbudgetten is geen ruimte om aardgasvrij te bouwen
Aan het Rudolf Steiner College is een budget beschikbaar gesteld om het schoolgebouw te realiseren. Dit budget komt neer op ca. € 1.950/m². De ervaring heeft geleerd dat dit budget voldoende moet zijn om in Haarlem gezien de huidige marktomstandigheden een schoolgebouw te realiseren dat voldoet aan de eis bouwbesluit + Frisse scholen klasse B. Het is binnen dit budget niet mogelijk aanvullende voorzieningen, zoals aardgasvrij bouwen, te realiseren.

4. Het proces kan geen verdere vertraging verdragen
Het is van belang dat snel een besluit wordt genomen over het al dan niet aardgasvrij bouwen. Het voorlopig ontwerp (VO) is op dit moment nagenoeg gereed. De bedoeling is om het voorlopig ontwerp deze maand nog door het college vrij te laten geven voor inspraak. Na de inspraakperiode van 6 weken wil het schoolbestuur direct beginnen aan het definitief ontwerp. Snelle besluitvorming is daarom noodzakelijk.

5. Het gedeelte dat terugverdiend wordt, wordt door Rudolf Steiner geïnvesteerd
Mobius Consult heeft berekend welk deel van de investering in de exploitatie terugverdiend wordt. Aangezien schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor de exploitatie van het schoolgebouw, is dit voordeel voor het schoolbestuur. De afspraak is dat het Rudolf Steiner aan de voorkant € 150.000 investeert om een aardgasvrij gebouw mogelijk te maken. Hiermee wordt de netto-investering voor de gemeente € 442.000.

6. De minimale variant is voldoende voor het realiseren van een aardgasvrij gebouw
Er zijn twee varianten opgesteld voor het aardgasvrije gebouw. De minimumvariant gaat uit van een lucht-water warmtepomp. Het door de school gewenste scenario gaat uit van een warmtepomp in combinatie met bodembronnen. Het voordeel van deze laatste variant is dat ook koeling mogelijk is en de regelbaarheid groter is. De school heeft echter aangegeven geen behoefte aan koeling te hebben en bovendien is de benodigde investering groter en het terugverdieneffect kleiner. Daarom wordt voorgesteld te kiezen voor de minimumvariant.

7. Nu is de kans om voor zowel de nieuwbouw als de renovatie een aardgasvrij gebouw te realiseren

Het besluit van 21 december legt de verplichting op om nieuwbouw aardgasvrij te realiseren. Deze verplichting geldt echter niet voor renovatie. Het is daarom mogelijk om ervoor te kiezen alleen de nieuwbouw van het Rudolf Steiner College aardgasvrij te realiseren en het renovatiedeel voor de Rudolf Steiner School niet aardgasvrij te realiseren. De kosten voor alleen de nieuwbouw aardgasvrij zijn € 377.000 met een terugverdieneffect van € 105.000, zodat er een netto-investering van € 272.000 overblijft. Voorgesteld wordt hier niet voor te kiezen omdat bij renovatie weer een gebouw voor de komende 30-40 jaar geschikt gemaakt wordt en daarom nu de kans is een aardgasvrij gebouw te realiseren. Bovendien willen we op langere termijn geheel aardgasvrij zijn en aanpassingen op een later moment zullen wellicht duurder uitpakken.

8. Deze investering heeft geen effect op het kasstroom- en investeringsplafond aangezien de investering ten laste komt van een in reeds het IP opgenomen investering

De advieskosten (€ 54.000 incl. BTW) worden gedekt uit de exploitatie van duurzaamheid. De benodigde investering (€ 388.000) wordt gedekt uit het IP Onderwijshuisvesting programmalijn Schalkwijk.

Financiën

De kosten voor aardgasvrij bouwen bedragen voor de minimumvariant € 592.000. Dit bedrag is inclusief 21% BTW en advieskosten.

Tabel 1: Totaaloverzicht diverse varianten

	Meerkosten minimum variant		Meerkosten gewenste variant	
Rudolf Steiner School	€ 161.300		€ 306.500	
Rudolf Steiner College	€ 283.000		€ 345.000	
Advieskosten en opslagen hoofdaannemer (10%)	€ 44.430		€ 65.150	
BTW	€ 103.000		€ 150.500	
Totale investering	€ 592.000		€ 867.000	
Alleen renovatie				
Contante waarde van de besparing	<i>Minimum</i>	<i>Optimistisch*</i>	<i>Minimum</i>	<i>Optimistisch*</i>
Rudolf Steiner School	€ 38.800	€ 54.200	€ 25.700	€ 39.700
Rudolf Steiner College	€ 86.200	€ 120.400	€ 57.100	€ 88.200
BTW	€ 26.300	€ 36.700	€ 17.400	€ 26.900
Totaal	€ 151.300	€ 211.300	€ 100.200	€ 154.800
Kosten na terugverdieneffect	€ 440.700	€ 380.700	€ 766.800	€ 712.200

* stijging gasprijs 5% per jaar, rente 2% per jaar

Tabel 2: Overzicht van de voorgestelde variant

Totale kosten realisatie minimumvariant	€ 592.000
Dekking	
Bijdrage Rudolf Steiner	€ 150.000
Dekking exploitatie duurzaamheid	€ 54.000
IP Onderwijshuisvesting programmalijn Schalkwijk	€ 388.000*

* Hiervan wordt 50% door duurzaamheid vergoed in de exploitatie van onderwijshuisvesting

De advieskosten (€ 54.000 incl. BTW) worden gedekt uit de exploitatie van duurzaamheid. De benodigde investering (€ 388.000) wordt gedekt uit het IP Onderwijshuisvesting programmalijn Schalkwijk. Hiernaast draagt de school zelf € 150.000 bij.

In deze pilot is de afspraak gemaakt dat de investering wordt gedeeld tussen duurzaamheid en onderwijshuisvesting. Vanuit de exploitatie van duurzaamheid wordt daarom de helft van de benodigde investering, te weten € 194.000, aan de exploitatie van onderwijshuisvesting toegevoegd. Dit wordt ingezet voor de te realiseren tijdelijke huisvesting voor het Rudolf Steiner College in 2019. Deze bijdrage zal in de Kadernota 2018 aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het besluit van 21 december 2017 kan ook voor andere nieuwbouwprojecten rond scholenbouw meerkosten met zich mee brengen

De gemeente is ervoor verantwoordelijk om voor onderwijshuisvesting te zorgen. De raad stelt hiervoor middelen beschikbaar. Tot op heden gaan we uit van een kwaliteitsniveau bouwbesluit + Frisse scholen B. De extra kosten voor aardgasvrij bouwen zijn nog niet opgenomen. Het raadsbesluit van 21 december 2017 betekent dat voor andere bouwprojecten binnen de onderwijshuisvesting die zich nog niet in een DO-fase bevinden, mogelijk extra krediet gevonden moet worden om deze schoolgebouwen aardgasvrij te krijgen. Dit risico is zeer beperkt omdat in 2018 geen andere nieuwbouwprojecten voor het onderwijs zijn gepland. Ook zijn er geen andere projecten die zich in de VO-fase bevinden. Overleg met schoolbesturen over de kosten en terugverdieneffecten moet nog plaats te vinden. Dit wordt gelinkt aan de discussie rond het kwaliteitskader.

2. De school heeft een voorkeur voor de 'gewenste variant'

De school heeft een voorkeur voor de gewenste variant. Onder argument 6 is genoemd waarom hiervoor niet gekozen wordt. Het staat de school vrij om zelf alsnog de gewenste variant te realiseren uit eigen middelen. De school heeft echter aangegeven hiervoor de middelen niet beschikbaar te hebben.

3. Wanneer geen extra krediet wordt verleend, wordt het huidige voorlopig ontwerp verder uitgewerkt

Er kan voor gekozen worden geen extra krediet beschikbaar te stellen voor het aardgasvrij bouwen van deze scholen. Dit betekent dat het huidige voorlopige ontwerp verder uitgewerkt gaat worden en de gebouwen niet aardgasvrij worden gerealiseerd.

4. Bij het besluit van 21 december is toegezegd dat de financiële consequenties zouden worden uitgewerkt

Het is toegezegd dat bekeken zou worden wat de financiële consequenties zouden zijn voor het realiseren van gemeentelijke aardgasvrije gebouwen. Dit is nu alleen voor het Rudolf Steiner gedaan maar nog niet breder. Het Rudolf Steiner kan daarom als pilot gezien worden om uit te testen wat aardgasvrij bouwen betekent voor schoolgebouwen. Deze pilot zal dan ook geëvalueerd worden en kan als basis dienen voor het bredere onderzoek naar de effecten en de mogelijkheden van kostenverdeling tussen gemeente en schoolbesturen.

6. Uitvoering

Het schoolbestuur van het Rudolf Steiner College is bouwheer en zal voor de uitvoering van het project zorgen. Deze pilot zal geëvalueerd worden en de leerpunten kunnen bijdragen aan verdere beleidsvorming rond aardgasvrij bouwen.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Notitie Mobius “Overwegingen bij en oplossingsrichtingen voor aardgasloos bouwen” d.d. 23 januari 2018