

Onderwerp: Bouwkrediet aanpassing voorzijde Leidsevaart 220 voor voortgezet onderwijs school het Eerste Christelijk Lyceum (ECL).

BBV nr: 2016/316669

1. Inleiding

In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO 2015/166865) staat een krediet opgenomen voor de aanpassing van de voorzijde van gebouw Leidsevaart 220 te Haarlem ten behoeve van het Eerste Christelijk Lyceum (ECL). De school heeft de hoofdlocatie aan de Zuider Emmakade 43. De Leidsevaart 220 is de dependance. De dependance van de school is momenteel gehuisvest aan de achterzijde van het pand en verhuist naar de voorzijde. De voorzijde van het pand wordt aan het schoolbestuur overgedragen (2016/219142).

Het ECL valt onder schoolbestuur IRIS.

In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Haarlem is opgenomen dat een schoolbestuur een voorbereidingskrediet kan aanvragen om de aanpassing van een gebouw te kunnen ontwikkelen. Op 6 oktober 2015 heeft het college besloten een voorbereidingskrediet aan IRIS beschikbaar te stellen (2015/381085). Op 23 augustus 2016 is er een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (2016/311023).

Op 28 september 2016 heeft IRIS het proces-verbaal van aanbesteding en begroting op stichtingskosten niveau ingediend. De huidige wijzigingen in de bouwsector hebben geleid tot hogere kosten van het plan. Op basis van deze documenten wordt het krediet voor de aanpassing van de voorzijde Leidsevaart 220 ten behoeve van het ECL beschikbaar gesteld.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Een investeringsbedrag ad € 1.370.000,- (incl. BTW) uit het IP 77.01 ten behoeve van de Cruquiusstraat in te zetten voor het Eerste Christelijk Lyceum om het Schoolgebouw aan de Leidsevaart 220 in gebruik te kunnen nemen.
- Een bedrag ad € 300.000,- uit de reserve Vastgoed in te zetten als bijdrage in het achterstallig onderhoud.

3. Beoogd resultaat

Met de uitbreiding voor het ECL kunnen leerlingen onderwijs volgen in een goed schoolgebouw welke volledig voldoet aan de huidige technische en onderwijskundige eisen die worden gesteld aan het algemeen voortgezet onderwijs.

4. Argumenten

De gemeente realiseert goede en voldoende schoolgebouwen

Aanpassing van schoolgebouwen draagt bij aan Programma 1.1 Maatschappelijke participatie. Specifiek draagt aanpassing van bestaande gebouwen bij aan de doelstelling genoemd onder Beleidsveld 1.1 Onderwijs en Sport, om uit hoofde van de zorgplicht voldoende capaciteit te realiseren.

Het bouwplan van het ECL past binnen de visie van het SHO

In het SHO is opgenomen dat onderwijshuisvesting een integraal onderdeel van de onderwijsvisie van de school is een voorwaarde is voor een succesvolle schoolloopbaan.

In het SHO is opgenomen dat het ECL De Leidsevaart 220 in gebruik gaat nemen in plaats van de hoofdlocatie aan de Zuider Emmakade uit te breiden of elders nieuwbouw te realiseren.

Reden hiervoor zijn dat er geen ruimte is om de school aan de Zuider Emmakade uit te breiden, een uitbreiding niet past binnen het bestemmingsplan en de omgeving van de school wordt teveel belast.

Nieuwbouw in de nabijheid van de school is onmogelijk aangezien geen perceel voorhanden is waar conform het bestemmingsplan een school voor voortgezet onderwijs op kan worden gerealiseerd. Daarnaast is nieuwbouw duurder dan het in gebruik nemen van een bestaand pand. Ook is het in gebruik nemen van een bestaand pand duurzamer.

Het in gebruik nemen van De Leidsevaart 220 past binnen de visie van het SHO maar het schoolgebouw voldoet momenteel niet aan de huidige technische en onderwijskundige eisen, eisen van het bouwbesluit en veiligheidseisen zodat een aanpassing van het gebouw noodzakelijk is. Het bouwplan van het ECL voldoet aan de uitgangspunten sober en doelmatig en zorgt voor een volledig uitgerust gebouw voor voortgezet onderwijs.

Kosten bouwplan wijkt af van de raming in het SHO

In het SHO is € 1.8 miljoen opgenomen voor de aanpassing van de voorzijde van het gebouw. Dit bedrag is tot stand gekomen door een schouw van de buitenzijde van het gebouw waarbij de gevels, het dak en de bestaande installaties zijn opgenomen.

Vanwege de monumentale status van het pand, het gewijzigd toekomstig gebruik, en het grootschalig achterstallig onderhoud blijkt uit meerdere onderzoeken dat het plan € 3.2 miljoen kost om het gebouw op de NEN norm 2767/3 te brengen. Dit is een landelijke norm die een conditioniveau 'voldoende' aangeeft. Dit wordt ook omschreven als sober en doelmatig.

Advies door derden zorgt voor weloverwogen beslissingen in het bouwplan

Op het door het schoolbestuur ingediende bouwplan is door een extern bureau een second opinion uitgevoerd. Daarnaast is een onafhankelijke conditiemeting in het pand uitgevoerd. De uitkomst hiervan is verwerkt in het bouwplan. De voorgestelde werkzaamheden in het bouwplan moeten worden uitgevoerd om te voldoen aan de NEN norm 2767/3. Het getoetste bouwplan is door het schoolbestuur aanbesteed.

Aanpak van de gehele voorzijde van het pand is onvermijdelijk

De school gebruikt de begane grond en de eerste verdieping. De niet onderwijskundige ruimten betreffen de zolder, kelder en toren. Redenen van praktische (slechte verhuurbaarheid voor gemeente) en financiële (vrijval in de gemeentelijke exploitatie) aard hebben partijen doen besluiten de gehele voorzijde over te dragen aan het schoolbestuur. Omdat de gehele voorzijde aan de school wordt overgedragen is het onvermijdelijk om ook de zolder, kelder en toren te herstellen.

Het gelijktijdig uitvoeren van deze werkzaamheden levert een voordeel op in de bouwkosten. Op deze manier heeft de school één keer te maken met overlast uit hoofde van een verbouwing.

Financiële paragraaf

Op grond van de verordening wordt het in gebruik geven van een pand vergoed op basis van vooraf geraamde kosten. De definitieve kosten worden achteraf op basis van werkelijke kosten afgerekend (artikel 14 lid 7).

Totale bouwkosten

De bouw- en installatiekosten, inclusief de ontwikkelkosten als ontwerp en leges bedragen afgerond **€ 3.470.000,-**. Dit bedrag is inclusief 21% BTW en prijspeil einde werk. Dit bedrag kan aan IRIS beschikbaar worden gesteld voor de realisatie van het bouwplan.

Kosten achterstallig onderhoud aan toren, kelder en zolder

In verband met het achterstallig onderhoud in het pand draagt afdeling Vastgoed bij in de kosten. Deze bijdrage bedraagt € 300.000,- en wordt eenmalig onttrokken uit de reserve Vastgoed. Dit bedrag is terug te vinden in de kostenraming van het schoolbestuur.

De totale kosten voor de realisatie van de aanpassing van het gebouw bedragen **€ 3.470.000,-**. Het benodigde raadskrediet ad € 1.800.000,- uit het IP 77.01 is aan het college gemandateerd bij de begrotingsvaststelling. Het benodigde krediet ad € 1.370.000,- is bij de begrotingsvaststelling ook aan het college gemandateerd maar ten behoeve van de ontwikkeling van het primair onderwijs in de Cruquiusstraat. Het inzetten van dit krediet ten behoeve van het ECL betreft een wijziging van het IP hetgeen een raadsbevoegdheid is.

Financiering

	krediet	dekking
Benodigd krediet bouw school	3.470.000	
IP 77.01 ECL		1.800.000
Raadsbevoegdheid IP 77.01 Bedrag oorspronkelijk geraamd voor ontwikkeling Cruquiusstraat. Dit plan wordt naar achteren doorgeschoven. Bedrag wordt ingezet voor ECL.		1.370.000
Subtotaal		3.170.000
Reserve Vastgoed		300.000
Totaal	3.470.000	3.470.000

Het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet wordt in mindering gebracht op het bouwkrediet

Aan het ECL is een voorbereidingskrediet ad € 160.000,- beschikbaar gesteld (2015/381085 en 2016/311023). Dit voorbereidingskrediet wordt op het nog uit te keren bouwbudget in mindering gebracht.

5. Risico's en kanttekeningen

Hogere bouwkosten als gevolg van hogere bouw prijzen

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

2016/316669 Bouwkrediet aanpassing voorzijde Leidsevaart 220 voor voortgezet onderwijsschool het Eerste Christelijk Lyceum (ECL).

IP 77.01 aangezien het IP is gebaseerd op normbedragen en ramingen en niet op marktconforme prijzen.

Inzet budget Cruquiusstraat betekent dat de ontwikkeling ten behoeve van het primair onderwijs vooruit wordt geschoven

De hogere stichtingskosten worden nu gedekt binnen het IP 77.01 door gebruik te maken van het budget dat bestemd is voor de ontwikkeling Cruquiusstraat (capaciteitsuitbreiding in Haarlem Zuid West ten behoeve van het primair onderwijs). Voor deze post is gekozen omdat dit een bestaand schoolgebouw betreft wat ondanks dat de middelen voor een ander doel worden ingezet, wel ten behoeve van de capaciteitsuitbreiding in gebruik is genomen. Het schoolbestuur Spaarnesant is akkoord gegaan met het tijdelijk in gebruik nemen van het pand in de huidige staat. Spaarnesant is hiermee akkoord gegaan omdat Cruquiusstraat wel onderdeel blijft uitmaken van het SHO.

Het schoolgebouw aan de Cruquiusstraat biedt momenteel onderdak aan een nieuwe basisschool momenteel genoemd 'Cruquisschool' en basisschool De Argonouten. Basisschool de Argonouten zal na de zomervakantie het schoolgebouw verlaten en verhuizen naar het Garenkokerskwartier.

Met een aanvraag voor de nieuwe planperiode in het Investeringsplan 77.01 wordt het budget Cruquiusstraat weer aangevuld. Middels de kadernota en de begrotingsbehandeling wordt dit ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Gebruik achterzijde van het pand

Het ECL verhuist naar de voorkant van het pand. Hierdoor komt de achterkant beschikbaar voor tijdelijke verhuur. In de aankomende maanden wordt een nieuw Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs opgesteld, ook zijn er ontwikkelingen met betrekking tot internationaal onderwijs in Haarlem. In samenwerking met de afdeling Vastgoed wordt de aankomende maanden bezien of dit gedeelte van pand beschikbaar komt voor onderwijs of dat het wordt verkocht.

Indien dit gedeelte van het pand beschikbaar komt voor onderwijs, heeft dit consequenties voor de verkoopstaakstelling van de afdeling Vastgoed. Als dit zich voordoet wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

6. Uitvoering

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

7. Bijlagen

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 bedrag ad € 1.370.000,- (incl. BTW) uit het IP 77.01 ten behoeve van de Cruquiusstraat in te zetten voor het Eerste Christelijk Lyceum om het schoolgebouw aan de Leidsevaart 220 in gebruik te kunnen nemen .
- Een bedrag ad € 300.000,- uit de reserve Vastgoed in te zetten als bijdrage in het achterstallig onderhoud.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter