Raadsbesluit

Onderwijshuisvesting, schoolgebouw Wakersduin, 2e voorbereidingskrediet

Datum raadsvergadering : 16 december 2020
Zaaknummer : 1603

De raad van de gemeente Noordwijk,

gelezen het voorstel van het college van 10 november 2020,

BESLUIT:

1. Een definitief ontwerp voor de vervangende nieuwbouw voor het gebouw van Wakersduin ten behoeve van de beoogde fusieschool uit te werken, inclusief een kinderopvangvoorziening op basis van bijna energieneutraal bouwen.

2. Een voorbereidingskrediet ad € 50.000,-- beschikbaar te stellen aan het schoolbestuur Sophia Scholen om te komen tot een definitief ontwerp voor het gebouw Wakersduin; dit bedrag, opgenomen in het investeringsplan 2021 – 2024, in jaarschijf 2020, vrij te geven en deze kosten te dekken uit het onderwijshuisvestingsbudget.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2020.

W.J.A. Verkleij ,voorzitter

M.R. Fabbricotti ,griffier

Raadsvoorstel

Onderwijshuisvesting, schoolgebouw Wakersduin, 2e voorbereidingskrediet

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum :
Portefeuillehouder : D.T.C. Salman
Programma : 5, Onderwijs
Zaaknummer : 1603

Voorgesteld besluit:
1. Een definitief ontwerp voor de vervangende nieuwbouw voor het gebouw van Wakersduin ten behoeve van de beoogde fusieschool uit te werken, inclusief een kinderopvangvoorziening op basis van bijna energieneutraal bouwen.

2. Een voorbereidingskrediet ad € 50.000,-- beschikbaar te stellen aan het schoolbestuur Sophia Scholen om te komen tot een definitief ontwerp voor het gebouw Wakersduin; dit bedrag, opgenomen in het investeringsplan 2021 – 2024, in jaarschijf 2020, vrij te geven en deze kosten te dekken uit het onderwijshuisvestingsbudget.

Kern van het voorstel

Er wordt instemming gevraagd om door te gaan met het uitwerken van een bouwplan voor het schoolgebouw Wakersduin. Dit gebouw komt vanwege de ouderdom ervan in aanmerking voor duurzame renovatie, dan wel vervangende nieuwbouw. Na realisatie moet het gebouw bijna energieneutraal (BENG) zijn en passende en huisvesting bieden voor het Christelijk basisonderwijs in de Kern Noordwijk aan Zee.

Aanleiding

In het kader van de uitwerking van het Integraal huisvestingsplan onderwijs 2018-2033 (IHP) wordt een plan voorbereid voor het gebouw Wakersduin. Dit schoolgebouw komt vanwege de ouderdom ervan in aanmerking voor duurzame renovatie of vervangende nieuwbouw.
Voor het bouwproject is een vergelijk gemaakt tussen duurzame renovatie (A) en vervangende nieuwbouw (B). Hierbij is uitgegaan van een unilocatie voor de beoogde fusieschool Wakersduin-Zeehonk-Wakersduin van 300 leerlingen inclusief een kinderopvangvoorziening. De gemeentelijke duurzaamheidsambities zijn daarbij meegenomen. De variant voor vervangende nieuwbouw geniet op basis van de scenario-analyse de voorkeur.

Met het toekennen van een voorbereidingskrediet aan het schoolbestuur Sophia Scholen (bouwheer) kan het bestuur komen tot een definitief ontwerp. Op basis van het definitief ontwerp en de daarbij behorende kostenraming kan een onderbouwd raadsvoorstel worden voorgelegd over de toekenning van het benodigde bouwkrediet.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Doel van het project is het Christelijk basisonderwijs in de Kern Noordwijk aan Zee op passende wijze te huisvesten. En werk te maken van het verduurzamen van de schoolgebouwen in Noordwijk.

Argumenten per beslispunt

Beslispunt 1:

Een definitief ontwerp voor de vervangende nieuwbouw voor het gebouw van Wakersduin ten behoeve van de beoogde fusieschool uit te werken, inclusief een kinderopvangvoorziening op basis van bijna energieneutraal bouwen.

Argumenten

- *Er is sprake van (forse) leegstand*

  Door de terugloop van het aantal leerlingen in Noordwijk aan Zee is er een overcapaciteit ontstaan inzake de huisvesting van circa 200 leerlingen in de Christelijke basisscholen in Noordwijk aan Zee. Deze leegstand kost geld.

- *Het gebouw Wakersduin is met name wat betreft duurzaamheid en de ruimtelijke indeling een gedateerd gebouw*

  Het schoolgebouw van de Wakersduin dateert uit gedeeltelijk uit 1954 en is uitgebreid in 1977 en in 2009. Het gebouw is daarmee grotendeels ouder dan 40 jaar en komt daardoor in aanmerking voor duurzame renovatie dan wel vervangende nieuwbouw.

- *De gemeente heeft de ambitie om te komen tot een energieneutrale gemeente.*

  Met de realisatie van de nieuwbouw wordt uitgegaan van bijna energieneutraal bouwen conform het Energie akkoord Holland Rijnland (2017-2025) en conform de wettelijke vereisten. Energieneutraal bouwen is nog onevenredig duur en levert op dit moment te weinig extra duurzaamheidsrendementen op.

- *Het schoolbestuur wil vanwege het teruggelopen aantal leerlingen de scholen Wakersduin en Zeehonk fuseren en komen tot een unilocatie voor deze beoogde fusieschool*

  Het schoolbestuur Sophia Scholen heeft het voorgeschreven fusietraject doorlopen en kan de scholenfusie effectueren. Zowel de medezeggenschapsraad (MR) van de Wakersduin als de MR van de Zeehonk hebben ingestemd met de scholenfusie.

- *Een wat grotere school kent een hoger pedagogisch rendement en de exploitatie van één gebouw is goedkoper dan de exploitatie van twee gebouwen*

  Een grotere school leidt tot een significant hoger pedagogisch rendement. Een groter team geeft meer verscheidenheid en kennisspreiding met betrekking tot pedagogische vragen, specifieke zorgvragen en ICT. De huisvesting van de beoogde fusieschool in één gebouw is voor het schoolbestuur exploitatie-technisch goedkoper, dan de instandhouding en exploitatie van twee

autonome scholen. Middelen die de niet nodig zijn voor het gebouw, komen ten goede aan het onderwijs zelf.

- *Nieuwbouw resulteert in eigentijdse en passende huisvesting voor het Christelijk basisonderwijs in de Kern Noordwijk aan Zee*

  Op het schoolterrein van Wakersduin kan een passende schoolvoorziening voor een fusieschool van 300 leerlingen inclusief een voorziening voor kinderopvang worden gerealiseerd. Het perceel van Zeehonk is hiervoor te klein.

- *Realisatie van een kinderdagopvangvoorziening is gemeentelijk beleid en leidt tot doorlopende leerlijnen*

  Realisatie van een kinderdagopvangvoorziening is gemeentelijk beleid dat is vastgesteld in het IHP. Een goede samenwerking van onderwijs en kinderopvang leidt tot een aantoonbaar positief onderwijskundig rendement. Randvoorwaarde hiervoor is een duurzame samenwerking tussen school en de kinderopvangorganisatie.

- *Ten opzichte van duurzame renovatie, scoort nieuwbouw hoger op stedenbouwkundige inpassing en andere criteria*
  Uit de scenario-analyse voor het gebouw Wakersduin door Ingenieursbureau ZRI blijkt dat vervangende nieuwbouw voor 300 leerlingen op alle criteria meer voordelen biedt dan duurzame renovatie (zie bijlage 1). De beoordeelde criteria betreffen:
  1. Stedenbouwkundige inpassing (gebiedsniveau)
  2. Mate van ruimtelijke functionaliteit (gebouwniveau)
  3. Onderhoud en beheer (gebouwniveau)
  4. Flexibiliteit (tijdelijke huisvesting)
  5. Toekomstbestendigheid (mate van aanpasbaarheid gebouw)
  6. Aanvullende functies
  7. Jaarlijkse kapitaallasten gemeente

- *De jaarlijkse kapitaallasten bij nieuwbouw zijn goedkoper dan bij renovatie.*

  Om het bestaande schoolgebouw te verduurzamen is een ingrijpende en kostbare renovatie nodig. Binnen het onderwijs geldt dat bij renovatie de levensduur van een schoolgebouw met 25 jaar wordt verlengd. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een levensduur van 40 jaar. De berekende kapitaallast die voorkomt uit het kostenvergelijk is bij nieuwbouw lager dan bij duurzame renovatie (zie bijlage 1).

- Nieuwbouw kent minder bouwkundige risico's en daarmee ook minder financiële risico's dan renovatie;

Alternatieven/kanttekeningen/risicofactor(en)

- Alternatief: investeren in een gebouw voor de circa 140 leerlingen van Wakersduin is op termijn geen oplossing. Voor het schoolbestuur is de exploitatie van twee gebouwen voor 300 leerlingen in Noordwijk aan Zee op den duur financieel niet haalbaar. Dit betekent dat één van beide Christelijke basisscholen gesloten zou moeten worden.
- Alternatief: de fusieschool op een andere locatie in Noordwijk aan Zee vestigen is in ruimtelijke zin niet mogelijk. Op verzoek van de MR Zeehonk zijn mogelijke alternatieve locaties voor een fusieschool onderzocht, de locatie Zeehonk incluis. Dit onderzoek bevestigt dat een fusieschool in Noordwijk aan Zee ruimtelijke alleen past op de locatie Wakersduin.
- Alternatief: de fusieschool combineren met de Noordwijkse School op het perceel van Wakersduin is ruimtelijk niet haalbaar (zie bijlage 3).

- Alternatief: de fusieschool combineren met de Noordwijkse School op de locatie van het DPO-terrein is ruimtelijk alleen haalbaar, als de percelen Hoogwakersbosstraat 12 en 14 samengevoegd worden. De stedenbouwkundige kaders van het gebied hebben een belemmerde werking en maken deze optie erg duur(zie bijlage 4). Daarbij komt dat zowel Sophia Scholen als Stichting De Noordwijkse School hechten aan een eigen identiteit van de school. De beide scholen huisvesten in één gebouw draagt daar niet aan bij. Hier zijn publicaties over verschenen bij de Onderwijsraad en de Vereniging van algemene bijzondere scholen in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs (VBS). Dat de (wettelijke) overeenstemming met het onderwijs over een dergelijke variant wordt bereikt, ligt niet in de rede.

- Kinderopvangvoorziening: Sophia Scholen heeft de afweging gemaakt om bij realisatie van een unilocatie voor de fusieschool, gecombineerd met een kinderopvangvoorziening eerst een intensieve samenwerking te starten met de kinderopvangorganisatie Pinokkio B.V. ten behoeve van de doorgaande ontwikkellijnen.
  Een werkgroep van personeel en ouders heeft, als onderdeel van het fusietraject, onderzocht op welke wijze de samenwerking met de kinderopvang het beste vormgegeven kan worden. Deze projectgroep adviseert om eerst tijd te nemen voor de samenvoeging van beide scholen en de stap naar een integraal kindcentrum (IKC) in een later stadium te maken. Het schoolbestuur volgt dat advies. In het ontwerp wordt er rekening mee gehouden, dat een latere omvorming naar een IKC geen significante ruimtelijke gevolgen zal hebben.

- Aanvullende functie: de realisatie van een multifunctionele ruimte (buurtbeleid) is meegenomen in de scenario-analyse van ZRI. Het Trefpunt is inmiddels beschikbaar als buurtvoorziening voor alle leeftijden in de Kern Noordwijk aan Zee. Er bestaat geen aanvullende ruimtebehoefte.
- Aanvullende functie: bij de uitwerking van het ontwerp van de fusieschool wordt in ruimtelijk zin rekening gehouden met de inpassing van een nieuwe gymzaal op het kavel. De leerlingen moeten immers altijd kunnen gymmen. Een extra zaal is nu niet nodig: voor de school is er op loopafstand voldoende gymnastiekcapaciteit beschikbaar.

Beslispunt 2:

Een voorbereidingskrediet ad € 50.000,-- beschikbaar te stellen aan het schoolbestuur Sophia Scholen om te komen tot een definitief ontwerp voor het gebouw Wakersduin; dit bedrag, opgenomen in het investeringsplan 2021 – 2024, in jaarschijf 2020, vrij te geven en deze kosten te dekken uit het onderwijshuisvestingsbudget.

Argumenten

- Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet maakt uitvoering van het door de raad vastgestelde Integraal huisvestingsplan (IHP) onderwijs mogelijk.
- Met de toekenning van het tweede voorbereidingskrediet kan het schoolbestuur de plannen voor de beoogde fusieschool verder uitwerken en komen tot een definitief ontwerp, inclusief een financiële onderbouwing. Om de kosten te beheersen worden hierbij voorwaarden gesteld, zie bijlage 5.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

- De raad stelt het definitief ontwerp vast en behoudt daarmee de financiële (voorkant) sturing op het project.
- Het is gebruikelijk om op basis van het definitieve ontwerp een bouwkrediet aan te vragen.
  Op basis van de voorlopige raming in het IHP is voor het schoolgebouw € 4.450.000 en voor de tijdelijke schoolvoorziening € 750.000,-- opgenomen in het investeringsplan. De investering voor de kinderopvangvoorziening is hier niet in begrepen.
  De verwachte investeringen kunnen worden gedekt uit enerzijds het onderwijshuisvestingsbudget en anderzijds uit de huurinkomsten. Wanneer uit de verdere uitwerking blijkt dat de onzekerheidsmarge waar Multical meerekent toch nodig is, zal hiervoor een aanvullend budget worden gevraagd.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Het voorbereidingskrediet ad € 50.000,-- is opgenomen in het Integraal huisvestingplan onderwijs 2018-2033, gemeente Noordwijk, d.d. 5 juli 2018. Deze kosten kunnen worden gedekt uit het onderwijshuisvestingsbudget. Voor dit krediet is investeringsnummer 230158, Wakersduin 2021 aangemaakt.

Financiële consequentie

Projectkosten

Het kostenvergelijk (bijlage 2) is opgesteld op basis van kengetallen, hieruit volgt onderstaand overzicht:

Analyse investeringsbegroting Multical BV	**totaal, inclusief BTW bedragen * 1.000**	
Bouwkundig	€ 6.865	
Advies en directiekosten	€ 760	
Overige kosten, onvoorzien	€ 1.323	
Civiel/grondkosten	€ 242	
Investeringsbegroting Multical BV, inclusief risicomarge	*€ 9.190*	
Risicomarge Multical 20%	-€ 1.838	
Investeringsbegroting Multical BV	***€ 7.352***	
Eigen bijdrage schoolbestuur	-€ 215	
Tijdelijke huisvesting	*€ 177*	
Voorlopige berekening van het te verwachten investeringsbedrag	**€ 7.314**	

Multical BV obv te realiseren 2194 m2 brutovloeroppervlak	*€ 7.352.000*		*€ 3.351 per m2, inclusief BTW*
Onderwijs 1714m2		*€ 5.743.520*	
Kinderopvang 480m2		*€ 1.608.480*	
Eigen berekening obv te realiseren 2200 m2 brutovloeroppervlak	*€ 6.122.600*		*€ 2.783 per m2, inclusief BTW*
Onderwijs 1720m2		*€ 4.786.760*	
Kinderopvang 480m2		*€ 1.335.840*	

Uit bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat Multical de kosten van de nieuwbouw voor Wakersduin, inclusief een kinderopvangvoorziening heeft geraamd op ruim 9 miljoen euro inclusief BTW. Deze raming is gebaseerd op kengetallen. In deze projectfase bedraagt de onzekerheidsmarge 20 % en wordt mogelijk neerwaarts bijgesteld.
Het benodigde krediet kan pas bij het definitief ontwerp worden vastgesteld. Dan daalt de onzekerheidsmarge naar een marge van 5 tot 10 %.
Samenvattend: een verdere uitwerking is nodig om een nauwkeurigere raming voor het project Wakersduin op te kunnen stellen.
Na voornoemd besluit kan Sophia Scholen verder gaan met de voorbereiding van het project Wakersduin. Op basis van het definitief ontwerp en de daarbij horende financiële onderbouwing zal het schoolbestuur een bouwkrediet aanvragen voor de realisatie van het project.

Kostenbeheersing
Er wordt gestuurd op kostenbeheersing zonder de kwaliteits- en duurzaamheidseisen uit het oog te verliezen. De bouwmarkt is grillig en de uiteindelijke bouwkosten zijn pas bekend na het doorlopen van een Europese aanbesteding op basis van het definitieve ontwerp. Voor de overige kosten, worden steeds twee of drie offertes gevraagd, zodat er niet te veel wordt betaald.

Financiële dekking
De kapitaalslasten van de investering in de kinderopvangvoorziening worden volledig gedekt door inkomsten uit huur en vergt daarmee geen gemeentelijke dekking.

Binnen het onderwijshuisvestingsbudget is rekening gehouden met een investering voor het schoolgebouw Wakersduin. De berekende jaarlasten binnen onderstaande voorlopige ramingen kunnen hieruit worden gedekt.

raming	***investering***	***afschrijving 40 jaar***
voorlopig vanuit ihp	*€ 4.450.000*	*€ 111.250*
interne raming 2020	*€ 4.786.760*	*€ 119.669*
Multical kengetallen	*€ 5.743.520*	*€ 143.588*

De gecalculeerde onzekerheidsmarge uit het kostenvergelijk is buiten beschouwing gelaten. Op basis van het definitieve ontwerp kan pas een goede financiële uitwerking worden gemaakt en de hoogte van het benodigde bouwkrediet worden berekend. Dan kan ook worden vastgesteld of dit past binnen het onderwijshuisvestingsbudget of dat een aanvullende budget nodig is.
Voor het definitieve krediet zal een apart voorstel naar de raad gaan.

Besparingen

Door gefaseerd te slopen is een tijdelijke schoolvoorziening voor de Wakersduin niet nodig.

Na realisatie van dit plan kan het gebouw Zeehonk worden benut voor de tijdelijke huisvesting van de vervolgprojecten uit het IHP. Daarna is het gebouw niet meer nodig voor het onderwijs en valt het gebouw vrij. Het pand en het perceel aan Julianastraat 11 te Noordwijk kan dan worden herbestemd, c.q. herontwikkeld.

Betrokken partijen/participatie

Met het schoolbestuur Sophia Scholen, als bouwheer, eigenaar en gebruiker is één en ander afgestemd.
Sophia Scholen heeft het traject voor een scholenfusie doorlopen. Zowel de MR Zeehonk als de MR Wakersduin hebben ingestemd met de scholenfusie.
Ingenieursbureau ZRI heeft een scenario analyse opgesteld.

Communicatie

Het schoolbestuur is bouwheer en stelt een communicatieplan op.

Verdere procedure en planning

Na instemming van de raad kan het schoolbestuur een definitief ontwerp voor het gebouw laten opstellen. Naar verwachting zal dan in het derde kwartaal 2021 een raadsdracht worden voorgelegd om in te stemmen met het definitief ontwerp en het daarvoor benodigde bouwkrediet beschikbaar te stellen.

Bestuurlijk kader

Raadsbesluit d.d. 5 juli 2018: vaststelling Integraal huisvestingplan 2018-2033, gemeente Noordwijk. (goedkeuring van Provincie Zuid Holland d.d. 19 oktober 2018)

B&W besluit d.d. 2 april 2019: toekenning aan Sophia Scholen van een voorbereidingskrediet € 50.000,-- ten behoeve van onderzoek naar en planvorming voor de renovatie dan wel vervangende nieuwbouw Wakersduin.

Rondetafelgesprek voorafgaand aan de raadsvergadering, presentatie schoolbestuur over noodzaak scholenfusie en ZRI inzake keuze duurzame renovatie of vervangende nieuwbouw.

Bijlage(n)

1. Scenario-analyse Wakersduin/presentatie, ZRI
2. Kostenvergelijk op basis van berekeningen Multical B.V.
3. Scenario analyse Wakersduin inclusief de Noordwijkse School, ZRI
4. Stedenbouwkundige kaders Hoogwakersbosstraat
5. Concept beschikking aan Sophia Scholen

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk,

Mw. W.J.A. Verkleij ,burgemeester

C. Hof ,secretaris