Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 590567
Zaaknummer: 767293

Houten, 24 mei 2022

gemeente Houten

Onderwerp:
Nieuwbouw van scholen: voortgang en kredieten

Beslispunten:

1. Kennis te nemen van de voortgang van de nieuwbouw van de scholen Montessori, De Velduil en Van Harte School;
2. Een extra krediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de Van Harte School van € 1.996.332 en de structurele lasten van deze investering van € 59.890 te dekken uit het begrotingssaldo;
3. Een krediet van € 222.640 beschikbaar te stellen voor de extra kosten van een Bijna Energie Neutraal Gebouw naar een Energie Neutraal Gebouw voor de Van Harte School en de lasten van deze investering ad. € 15.990 per jaar gedurende 15 jaar te dekken uit een vergoeding van het schoolbestuur en de vrijvallende energielasten van het gymgebouw;
4. Voor de berekening van de jaarlasten van de investering in de extra kosten voor een Energie Neutraal Gebouw voor de Van Harte School uit te gaan van annuïtaire afschrijving;
5. De jaarlasten voor het langer in stand houden van de locatie Montessori-West in 2023 en 2024 van € 84.655 totaal ten laste te brengen van de vrijvallende afschrijvingslasten voor de nieuwbouw van de Van Harte School;
6. De resterende geraamde afschrijvingslasten voor de nieuwbouw van de Van Harte School in 2023 en 2024 van totaal € 178.825 (€ 263.480 - € 84.655) laten vrijvallen ten gunste van het begrotingssaldo.

Samenvatting
Na het raadsbesluit van 12 januari 2021 waarin de middelen beschikbaar zijn gesteld voor de nieuwbouw van de scholen Montessori, De Velduil en Van Harte School hebben de schoolbesturen de ontwerpen voor de nieuwbouw van de scholen afgerond.

De nieuwbouw van de Montessorischool wordt in de zomervakantie 2022 opgeleverd. Naar verwachting is de bouw binnen het beschikbare budget mogelijk.

De nieuwbouw van De Velduil loop vertraging op door een ingesteld beroep tegen de afgegeven verklaring van geen bedenkingen voor het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw.
Door de excessief gestegen bouwkosten in de afgelopen periode, is het reeds beschikbaar gestelde krediet niet meer afdoende om de nieuwbouw van de Van Harte School te realiseren. Om de noodzakelijke vervanging van het gebouw van de Van Harte School mogelijk te maken is aanpassing van het krediet onvermijdelijk.

Aanleiding
Gelet op de ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten kan een laatste stand van zaken gegeven.
De bouw voor de Montessorischool is tijdig aanbesteed en zal zoals het er nu naar uitziet binnen budget worden gerealiseerd. Het moment van aanbesteding van de nieuwbouw van De Velduil en vaststelling van de stichtingskosten vindt plaats na afronding van het beroep bij de rechtbank en het mogelijk hoger beroep bij de Raad van State. Het krediet voor de bouw van de school en gymzaal zal na afloop van de beroepsgang wederom worden bepaald.

De nieuwbouw van de Van Harte School, die overigens nog moet worden aanbesteed, zal niet binnen budget kunnen plaatsvinden. De gestegen prijzen in de bouw maken het noodzakelijk de hoogte van het krediet te actualiseren.

Beoogd effect
Kennis te nemen van de voortgang van de onderwijshuisvestingsprojecten en het bouw krediet voor de Van Harte School aan te passen.

Argumenten per beslispunt

1.1 De bouw van de Montessori school ligt op schema.
Op 25 oktober 2021 heeft de school in het bijzijn van de leerlingen en de wethouder de eerste paal geslagen. Op grond van het resultaat van de daaraan voorafgaande aanbesteding en gelet op de voortgang van de bouw verwacht het schoolbestuur de realisatie binnen het beschikbaar gestelde krediet af te kunnen ronden. Het schoolgebouw voldoet aan de eisen van energie neutrale gebouwen (ENG).

De oplevering van de nieuwbouw is voorzien in de zomervakantie 2022. Daardoor kan het onderwijs van de school op de eerste schooldag van het schooljaar 2022-2023 van start gaan.

1.2 De bouw van De Velduil loopt vertraging op.
Op 5 oktober 2021 heeft de raad de Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) afgegeven voor het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van het Kind Centrum De Velduil en een gymzaal aan het Eggeveld. Tegen dit besluit is er door omwonenden op Eggeveld en Snoeksloot een zienswijze ingediend.
Op 15 februari 2022 heeft de raad unaniem de definitieve verklaring van geen bezwaar voor de gewijzigde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het Kindcentrum De Velduil en de gymzaal aan het Eggeveld afgegeven. Op grond van dit besluit hebben omwonenden beroep aangetekend bij de rechtbank. Daardoor loopt de bouw van de school vertraging op. Het beroep richt zich op de nieuwe locatie van de gymzaal.
Voor de raadsvergadering van 15 februari 2022 is de raad geïnformeerd over de reeds opgelopen vertraging en de vertraging die daarboven wordt opgelopen door een mogelijke beroepsprocedure, alsmede over de extra kosten die daarmee gepaard gaan.
Na de afwikkeling van het beroep en het mogelijk daaropvolgende hoger beroep bij de Raad van State zal een nieuwe planning worden opgesteld met een daarbij behorend actueel stichtingskostenoverzicht.

1.3 Het ontwerp van de nieuwbouw van de Van Harte School is gereed voor aanbesteding.
Op 19 april 2022 heeft het schoolbestuur de ontwerpfase afgerond. Het project betreft een gebouw dat huisvesting biedt voor de leerlingen van het basisonderwijs, een peutergroep, kinder- en naschoolse opvang en de gemeentelijke gymnastiekzaal. Het gehele gebouw wordt als Energie Neutraal Gebouw gerealiseerd.

2.1 Het oorspronkelijk krediet is niet meer toereikend voor de realisatie van het schoolgebouw van de Van Harte School
Het krediet voor de nieuwbouw van de school en gymzaal van € 6.587.325 is vastgesteld op basis van het prijspeil 2020. Op grond van de normbedragen voor de onderwijshuisvesting zoals vastgesteld door de VNG zijn de bouwkosten voor de scholenbouw tot aan begin 2022 gestegen met ruim 11%.

De daadwerkelijke bouwkosten zijn de afgelopen periode onder invloed van een aanhoudend grote vraag en schaarste verder gestegen. Met de recente gebeurtenissen in Oekraïne, de oplopende spanningen en de sancties tegen Rusland, lijkt er voorlopig geen zicht op verbetering. Op grond van de recent opgestelde stichtingskosten raming bedraagt de overschrijding ten opzichte van het krediet zoals beschikbaar gesteld in de raadsvergadering van 12 januari 2021 ruim 18%.

Voor de nieuwbouw van de school en de gymzaal wordt de investering geraamd op € 7.793.657 incl. BTW. Hierin is rekening gehouden met een door het schoolbestuur behaalde besparing op het ontwerp van € 320.000 incl. BTW.

De kosten voor de sloop van het huidige schoolgebouw en de gymzaal, het bouwrijp maken en inrichting, aanpassing en uitbreiding van de parkeerplaatsen zijn geraamd op € 790.000 incl. BTW. De sloop- en grondkosten en kosten realisatie/aanpassing parkeerplaatsen worden op het laatste moment, op basis van het definitief ontwerp van de school en omgeving, geraamd en zijn niet meegenomen in het besluit van 12 januari 2021.

De totale investering voor de realisatie van de nieuwbouw voor de Van Harte School met gymzaal wordt daarmee geraamd op € 8.583.657 incl. BTW.

2.2 De hoogte van het extra krediet voor de Van Harte School is niet verder terug te brengen
Het ontwerp voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit inclusief de aangescherpte eisen aangaande de ventilatie in het gebouw alsmede aan de ambities en randvoorwaarden zoals vastgesteld in het raadsbesluit van 12 januari 2021.

De opzet van het ontwerp is een efficiënt gebouw. Door de compacte vorm is er minder gevel, de gevel is één van de duurste onderdelen. Bovendien heeft de Van Harte School als bouwheer het ontwerp, samen met de architect, geoptimaliseerd wat betreft de bouwkosten, constructie en installaties. Zoals vermeld is er een besparing behaald van € 320.000 incl. BTW. Daarbij is de hoeveelheid staalconstructie teruggebracht door gevels dragend te maken en is het groene dak vervallen op het deel dat wordt gebruikt voor de zonnepanelen.

Goede onderwijshuisvesting is een belangrijke pijler onder goed onderwijs. Verdere bezuinigingen doen de duurzame kwaliteit van het gebouw teniet en komen niet ten goede aan de kwaliteit van het onderwijs. De noodzaak voor een extra krediet is niet het gevolg van het ontwerp en de uitvoering, maar van de excessief gestegen bouwkosten.

3.1 De extra kosten voor realiseren van een Energie Neutraal Gebouw voor de Van Harte School worden gedekt door vrijvallende uitgaven.
De kosten om in plaats van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren zijn geraamd € 222.640 incl. BTW. Om ENG te bereiken wordt het volledige dakoppervlak voorzien van zonnepanelen en wordt voor verwarming en koeling gebruik gemaakt van een warmtepomp.

Voor zowel de gymzaal als het schoolgebouw vallen de geraamde uitgaven voor gas en elektriciteit weg. Deze vrijvallende lasten worden ingezet om in de dekking te voorzien van jaarlasten voor de investering van BENG naar ENG.

Voor de gymzaal betreffen dat de lasten die zijn opgenomen in de gemeentebegroting en voor het schoolgebouw de lasten die het schoolbestuur dekt uit de rijksvergoeding die wordt ontvangen voor instandhouding van het schoolgebouw.

4.1 Normaal wordt de lineaire afschrijvingsmethode toegepast voor de Van Harte School
In de gemeentelijke beleidsnotitie “investeringen, waardering en afschrijven’ is opgenomen dat investeringen volgens de lineaire afschrijvingsmethode worden afgeschreven. Uitzondering daarop zijn de investeringen/activa waartegen inkomsten staan. Door gebruik te maken van de annuïtaire afschrijvingsmethode kan er jaarlijks, gedurende de afschrijvingsduur van 15 jaar, hetzelfde bedrag in rekening worden gebracht bij het schoolbestuur en ten laste worden gebracht van de begrotingspost Gymzaal Van Harte School.

5.1 Tijdens de nieuwbouw van de Van Harte School worden de leerlingen ondergebracht in de vrijkomende locatie van de Montessorischool.
In het besluit van 2021 is ervan uitgegaan de leerlingen van de Van Harte School tijdelijk te huisvesten in de schoolwoningen Merantihout. Met het tijdig vrijkomen van de Montessori locatie West zijn de schoolwoningen Merantihout niet meer noodzakelijk voor de tijdelijke opvang. Het vrijkomende Montessorigebouw ligt in hetzelfde voedingsgebied als de Van Harte School en kan zonder ingrijpende aanpassingen in gebruik worden genomen. De schoolwoningen Merantihout worden aangepast voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

De jaarlasten voor het gebruik van het Montessorigebouw West van € 42.506 in 2023 en € 42.149 in 2024 kunnen ten laste worden gebracht van de vrijvallende afschrijvingslasten voor de nieuwbouw van de Van Harte School.

6.1 De afschrijvingslasten voor de nieuwbouw van de Van Harte School starten in 2025, het jaar na oplevering van de school.
Bij de beschikbaarstelling van de kredieten op grond van het raadsbesluit van 12 januari 2021 zijn de afschrijvingslasten behorende bij de investering voor de nieuwbouw van de Van Harte School vanaf 2023 opgenomen in de gemeentebegroting. Omdat de oplevering van de nieuwbouw plaats vindt in 2024 start de afschrijving van de nieuwbouw pas in begrotingsjaar 2025. Daardoor vallen de afschrijvingslasten die zijn opgenomen in de begroting 2023 ad. € 131.740 en 2024 ad. € 131.740 vrij. De jaarlasten voor het langer gebruik van de Montessorischool West worden hierop in mindering gebracht.

Kanttekeningen

2.1 Er is een reëel risico dat in de periode tussen beschikbaarstelling extra krediet en aanbesteding extra prijsstijgingen plaatsvinden voor de bouw van De Van Harte School.
De aanbesteding en gunning zal in de periode september/oktober 2022 plaatsvinden. Met het oog op de huidige ontwikkelingen is het niet ondenkbaar dat. tussen het moment van het raadsbesluit en de aanbesteding van de bouw van de school, de bouwprijzen verder stijgen. Voor de bouw- en

installatiekosten wordt de dit risico vooralsnog ingeschat op een prijsstijging van € 266.000. Hiervoor zal op dat moment een raadsvoorstel worden aangeleverd.

4.1 Het tijdstip van realisatie van een energie neutraal schoolgebouw van de Van Harte School is afhankelijk van de toestemming van de netbeheerder.

Van netwerkbeheerder Stedin is bericht ontvangen dat er waarschijnlijk geen aansluiting van het schoolgebouw op het net voor de terug levering van elektriciteit wordt geaccepteerd.
De hoogspanningsstations en -verbindingen in het gebied Gelderland, Flevoland en Utrecht zitten aan de maximale grens van wat kan worden getransporteerd. De congestie ontstaat door terug levering van lokaal opgewekte energie op het net.

Deze aankondiging van congestie betekent dat er aan nieuwe initiatieven voor duurzame opwek van zowel bestaande als nieuwe klanten geen teruglevercapaciteit kan worden geboden.
Dit laat onverlet dat de zonnepanelen tijdens de bouw worden aangebracht en worden aangesloten op het teruglevernet zodra dat mogelijk is. Een eerste indicatie is dat dit na 2026 weer mogelijk is.

Participatie

Het schoolbestuur van de Van Harte School is voornemens de aanvraag voor de omgevingsvergunning op 1 juni 2022 in te dienen. Op diverse momenten, het laatste overleg vond plaats op 9 mei 2022, zijn de omwonenden aan de Loerikseweg en Julianastraat betrokken bij het ontwerp. De omwonenden hebben positief gereageerd op het ontwerp en de inpassing in de omgeving.

Financiën en formatie

Onderstaand worden de financiële consequenties samengevat:

Bouwkosten Van Harte School (Incl. BTW)	Beschikbaar Krediet	Benodigd Krediet	(Extra) Krediet	Prijsstijging %	Jaarlast 1e jaar
Bouw van de school/gymzaal	6.587.325	7.793.657	1.206.332	18	36.190
Kosten sloop/bouwrijp/parkeerplaatsen	0	790.000	790.000		23.700
	6.587.325	8.583.657	1.996.332		59.890

Bij de benodigde kredietuitbreiding van € 1.996.332 incl. BTW bedragen de kapitaallasten gemiddeld € 50.000 per jaar (in het eerste jaar € 59.890). De afschrijvingstermijn is 50 jaar.

Het investeringsbedrag voor extra zonnepanelen en installaties voor het bereiken van een Energie Neutraal Gebouw (in plaats van een Bijna Energie Neutraal Gebouw) bedraagt € 222.640. Op basis van een annuïtaire afschrijving gedurende 15 jaar bedraagt de totale jaarlast € 15.990. De jaarlast wordt naar rato (per m2) verdeeld over het schoolgebouw en de gymzaal. Ten laste van de vrijvallende geraamde uitgaven voor energie van de gymzaal wordt een jaarlast van € 3.738 gebracht gedurende 15 jaar. Bij het schoolbestuur wordt de jaarlast van € 12.252 in rekening gebracht gedurende 15 jaar.

De dotatie aan het begrotingssaldo vindt als volgt plaats:

Vrijval afschrijvingslasten latere oplevering Van Harte School	2023	2024	Totaal
Afschrijvingslasten	131.740	131.740	263.480
Minus jaarlasten Montessori-West	42.506	42.149	84.655
Vrijval aan begrotingssaldo	89.234	89.591	178.825

Communicatie

Het besluit zal schriftelijk worden gecommuniceerd met het schoolbestuur.

Voortgang

Montessorischool
De oplevering van de nieuwbouw is voorzien voor het einde van de zomervakantie 2022. De school start het schooljaar 2022-23 in de nieuwbouw.

De Velduil
In het geval de beroepsprocedure zich beperkt tot een beroep bij de rechtbank kan de aanbesteding voor de bouw begin 2023 worden opgestart. Oplevering is gepland medio 2024.

Indien hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend kan de aanbesteding voor de bouw op zijn vroegst eind 2023 worden opgestart. Oplevering vindt dan medio 2025 plaats.

Van Harte School
De start van de bouw is gepland begin 2023. Omdat de huidige locatie van de school worden afgebroken wordt de Van Harte School tijdelijk gehuisvest in voormalige locatie van de Montessorischool aan de Vikingenpoort. De Montessorischool levert deze locatie op na de verhuizing naar de nieuwbouw op de Weteringhoek. De oplevering van de nieuwbouw van de Van Harte School is gepland in mei 2024.

Evaluatie

n.v.t.

Houten, 24 mei 2022
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris,	de burgemeester,
A.J. Barink	G. Isabella

Bijlagen

Presentatie van het ontwerp Van Harte School

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Kees van Dalen
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 590567

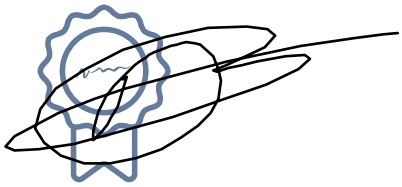
Onderwerp
Nieuwbouw van scholen: voortgang en kredieten

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2022 gelezen en besluit:

1. Kennis te nemen van de voortgang van de nieuwbouw van de scholen Montessori, De Velduil en Van Harte School;
2. Een extra krediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de Van Harte School van € 1.996.332 en de structurele lasten van deze investering van € 59.890 te dekken uit het begrotingssaldo;
3. Een krediet van € 222.640 beschikbaar te stellen voor de extra kosten van een Bijna Energie Neutraal Gebouw naar een Energie Neutraal Gebouw voor de Van Harte School en de lasten van deze investering ad. € 15.990 per jaar gedurende 15 jaar te dekken uit een vergoeding van het schoolbestuur en de vrijvallende energielasten van het gymgebouw;
4. Voor de berekening van de jaarlasten van de investering in de extra kosten voor een Energie Neutraal Gebouw voor de Van Harte School uit te gaan van annuïtaire afschrijving;
5. De jaarlasten voor het langer in stand houden van de locatie Montessori-West in 2023 en 2024 van € 84.655 totaal ten laste te brengen van de vrijvallende afschrijvingslasten voor de nieuwbouw van de Van Harte School;
6. De resterende geraamde afschrijvingslasten voor de nieuwbouw van de Van Harte School in 2023 en 2024 van totaal € 178.825 (€ 263.480 - € 84.655) laten vrijvallen ten gunste van het begrotingssaldo.

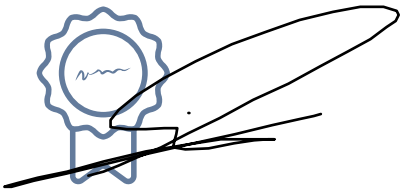
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 5 juli 2022.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier a.i.,



D. Berends

de voorzitter,



G.P. Isabella