

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 77

Datum B&W-besluit 16 januari 2018

Voor de raadsvergadering van
14 februari 2018

Behandelen in de raadscommissie Burgers en samenleving (B&S)
op 31 januari 2018

Portefeuillehouder wethouder mr. M. Veeningen

Afdeling Vastgoed

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

Anja van Leeuwen

020-5404181

a.van.leeuwen@amstelveen.nl

Onderwerp

Aanvullend krediet openbare basisschool (obs) Piet Hein beschikbaar stellen.

Gevraagd besluit

1. Het krediet voor de realisatie van het huisvestingsplan voor obs Piet Hein te verhogen met € 2.827.000,- tot € 12.280.000,-.
2. Hiertoe een bedrag van € 1.340.000,- ten laste van de algemene reserve te brengen.
3. De investering ten behoeve van de buitenschoolse opvang van € 200.000,- te activeren in verband met de kostendekkende exploitatie daarvan en € 1.287.000,- in rekening te brengen aan Amstelwijs en KinderRijk.
4. Alsmede in te stemmen met wijziging van het programma, aanpassing van de investeringsreserve en meerjarige dekking van de kapitaallasten via de reserve "dekking kapitaallasten".

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Nieuwbouw voor de obs Piet Hein aan dr. Schaepmanlaan 2, die tevens voldoet aan de zogenaamde BENG-eisen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Beschikbaar stellen van een aanvullend krediet.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 2. Onderwijshuisvesting.

Aanleiding

Om aan de toekomstige ruimtebehoefte van obs Piet Hein te kunnen voldoen is in 2015 besloten tot renovatie en deels uitbreiding van Wibautlaan 46, aanpassing van dr. Schaepmanlaan 7 en nieuwbouw op dr. Schaepmanlaan 2. Inmiddels is de renovatie en uitbreiding van Wibautlaan 46 gereed en is dit schoolgebouw met ingang van schooljaar 2017/2018 weer in gebruik genomen. In 2016 is besloten om af te zien van aanpassing van dr. Schaepmanlaan 7 ten gunste van algehele nieuwbouw op dr. Schaepmanlaan 2 met inbegrip van een nieuwe gymnastiekzaal ter vervanging van

dr. Schaepmanlaan 4 en onderdak voor de buitenschoolse opvang (bso) van KinderRijk welke vooralsnog in het Broersepark is gevestigd. Ten tijde van deze besluitvorming was nog niet duidelijk of KinderRijk tevens ruimte voor hele dagopvang wilde realiseren. Ook is toen opgemerkt, dat in het ontwerp geen rekening was gehouden met energiebesparende maatregelen die boven het Bouwbesluit 2015 uitgingen, de zogenaamde BENG-eisen (bijna energieneutrale gebouwen). Beide



aspecten zijn nu wel bekend. Ook moet als gevolg van de aangetrokken bouwmarkt rekening worden gehouden met een forse prijsstijging. Om deze redenen is een aanvullend krediet benodigd.

Om nieuwbouw op dr. Schaepmanlaan 2 mogelijk te maken, zijn inmiddels alle groepen gehuisvest in de gebouwen aan dr. Schaepmanlaan 5 en 7 en Wibautlaan 46. dr. Schaepmanlaan 2 en 4 worden momenteel gesloopt. Na gereedkomen van de nieuwbouw zullen de gebouwen aan dr. Schaepmanlaan 5 en 7 worden afgestoten, zodat obs Piet Hein uiteindelijk in twee gebouwen zal zijn gehuisvest.

Argumenten

Ruimte voor hele dagopvang.

De stichtingskosten van ruimte voor hele dagopvang zijn berekend op € 1.180.000,-. Deze kosten komen voor rekening van KinderRijk middels een koop-aanneem-overeenkomst.

BENG.

Hoewel de BENG-norm pas per 1 januari 2021 ingaat, is hiermee - gezien het belang dat uw raad hecht aan verduurzaming van vastgoed - in belangrijke mate rekening gehouden. In het definitief ontwerp, dat door alle partijen is goedgekeurd, zijn de volgende aanvullende energiebesparende maatregelen opgenomen: hoogwaardig isolerende kozijnen, ledverlichting, warmtepompen, een gesloten bodemenergiesysteem, zonnepanelen en een zonneboiler. Het schoolbestuur en KinderRijk hebben toegezegd te zullen investeren in zonnepanelen en ledverlichting. Deze investeringen met een omvang van € 107.000,- hebben een terugverdientijd van 11-15 jaar, terwijl de overige energiebesparende maatregelen met een kostentotaal van € 280.000,- een veel langere terugverdientijd hebben. Wel wordt met deze maatregelen de CO₂-uitstoot aanzienlijk verlaagd. Voor het toepassen van deze energiebesparende maatregelen is een aanvullend krediet nodig van € 387.000,-, waarvan € 107.000,- ineens wordt vergoed door de gebruikers.

Prijsstijging.

Tenslotte zijn de bouwkosten gestegen en is de verdeling daarvan als gevolg van aanpassing van het ontwerp enigszins verschoven. De stijging van de bouwkosten is in overwegende mate het gevolg van het fors aantrekken van de bouwmarkt. In aanvang is voor het schoolgebouw gerekend met € 1.470,-/m², terwijl de doorrekening van het definitief ontwerp uitkomt op een prijs van € 1.818,-/m². Voor de bso-ruimten gaat het om een verhoging van € 1.600,- naar € 1.857,-. De prijzen per m² bvo voor ruimten voor basisonderwijs, bso en volledige dagopvang verschillen als gevolg van uiteenlopende eisen aan deze ruimten. In totaal vragen de gestegen bouwkosten om een kredietverhoging van € 1.260.000,-, waarvan € 200.000,- wordt verdisconteerd in de voor de bso-ruimten te betalen huur, terwijl € 1.060.000,- betrekking heeft op het gebouwdeel voor de school (zestien groepen en twee speellokalen) en de gymzaal.

Kantttekeningen

Het voldoen aan de BENG-norm is een keuze. Deze wordt immers pas verplicht per 1 januari 2021. Indien niet wordt gekozen voor een aanvullend krediet ten behoeve van deze energiebesparende maatregelen, zullen de maatregelen voor rekening van de gemeente komen te vervallen.

Het definitief ontwerp is doorerekend door een extern bureau met gebruikmaking van actuele prijzen. De werkelijke kosten worden uiteraard pas duidelijk bij aanbesteding. Echter, wachten met het aanvullend krediet op de uitkomst van de aanbesteding is geen optie. Dit zou immers leiden tot vertraging en daarmee tot een knelpunt voor obs Piet Hein, die de groei van het aantal leerlingen dan niet tijdig kan opvangen. Bovendien gaat de ontwikkeling van de A9 verder en daarbij zal dr. Schaepmanlaan 5 hoe dan ook op enig moment moeten wijken, waarvoor alsdan een alternatief beschikbaar moet zijn.

Na de recente kredietverhoging voor de turnhal is dit het tweede bouwkrediet dat (mede) wegens een aanzienlijke prijsstijging dient te worden verhoogd, in dit geval tevens veroorzaakt door een ramingsmethodiek die zich in eerste instantie baseert op de landelijke normkosten en pas later in



het proces op de reële kosten van het ontwerp. Om dit soort niveau-aanpassingen in de toekomst te voorkomen, zullen wij toekomstige aanvragen van bouwkredieten later in het proces aan u doen toekomen, maar dan op basis van de kostenraming van een reeds uitgewerkt ontwerp. Dit houdt ook in, dat in een eerder stadium een voorbereidingskrediet zal worden gevraagd.

Financiën

De meerkosten van de realisatie van het definitief ontwerp bedragen € 2.827.000,-. Voor een deel komen deze kosten ten laste van de gebruikers, hetzij door bijdragen ineens, hetzij door een aangepast huurniveau. Meerkosten en dekking zijn als volgt opgebouwd:

Meerkosten	(bedragen x € 1.000 incl. btw)	Dekking
Bouwkosten school en gymnastiekzaal	1.060	Algemene reserve
Bouwkosten bso	200	Huur Kinderrijk
Toevoeging kinderdagverblijf	1.180	Investeringsbijdrage Kinderrijk
BENG	387	Algemene reserve (280) en bijdrage gebruikers (107)
Totaal	2.827	

Communicatie

Het schoolbestuur en Kinderrijk zijn intensief bij voorbereiding en uitvoering betrokken.

Procedure

De vergunningverlening voor de nieuwbouw van de Piet Heinschool kan op basis van de zogenaamde kruimelgevallenregeling plaatsvinden. Dit betekent dat de vergunning zonder uitgebreide procedure kan worden verleend. Deze aanvraag is reeds in gang gezet. Na besluitvorming wordt de aanbesteding gestart. dr. Schaepmanlaan 2 en 4 worden momenteel gesloopt en het perceel wordt aansluitend bouwrijp gemaakt. Na selectie van de aannemer kan worden gestart met de uitvoering. Ingebruikname van de school is eind 2019 te verwachten.

Bijlagen

-

De secretaris,

De voorzitter,

de heer drs. H.H. Winthorst

de heer drs. H.B. Eenhoorn

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

De commissie heeft het voorstel besproken. Het raadsvoorstel kan, in afwachting van de schriftelijke beantwoording van twee vragen door wethouder Veeninge, als besprekstuk aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties



X Ongewijzigd aanvaard
Gewijzigd aanvaard
Verworpen

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Het krediet voor de realisatie van het huisvestingsplan voor obs Piet Hein te verhogen met € 2.827.000 tot € 12.280.000,-.
 2. Hiertoe een bedrag van € 1.340.000,- ten laste van de algemene reserve te brengen.
 3. De investering ten behoeve van de buitenschoolse opvang van € 200.000,- te activeren in verband met de kostendeekkende exploitatie daarvan en € 1.287.000,- in rekening te brengen aan Amstelwijs en Kinderrijk.
 4. Alsmede in te stemmen met wijziging van het programma, aanpassing van de investeringsreserve en meerjarige dekking van de kapitaallasten via de reserve "dekking kapitaallasten".
-

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 februari 2018.

De griffier,

De voorzitter,

de heer drs. M.C.C. Philips

de heer drs. H.B. Eenhoorn