voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 20 mei 2020

Openbaar

Onderwerp	Nieuwbouw Van der Capellen Campus
Versienummer	Definitief 1.0
Portefeuillehouder	M.W.J. van Willigen
Informant	Henrik Augustinus
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	06 5016 7030
Email	H.Augustinus@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	1.3.3 Onze Zwolse onderwijsvoorzieningen zijn wijkgericht, flexibel en duurzaam inzetbaar
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Structurele begrotingsruimte

Bijlagen

1. Raadsbesluit 2018-07-09 Nieuwbouw onderwijshuisvesting Van der Capellen SG
2. Informatienota 2019-10-14 Locatiekeuze Van der Capellen – Motie Stadshagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
In te stemmen met aangepaste nieuwbouwplannen voor de Van der Capellen Campus als toekomstbestendige voorziening voor onderwijs en bewegingsonderwijs door:

1. het beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet van € 8.794.000 (het werkelijk benodigde bedrag is hoger, maar OOZ neemt een deel voor haar rekening) bestaande uit;
    a. € 558.000 om de toegekende nieuwbouw van 8.200 m² bvo energieneutraal te realiseren;
    b. € 2.727.000 voor realisatie van een energieneutrale sportzaal met twee zaaldelen;
    c. € 2.467.000 voor realisatie van 1.033 m² bvo aanvullende onderwijsruimte;
    d. € 1.730.000 voor het leveren van 9.611 m² bouwrijpe grond;
    e. € 1.312.000 voor dekking van prijsstijgingen;

2. de aanvullende kapitaallast ad € 264.540 te dekken uit de structurele Begrotingsruimte.

Datum 14 mei 2020

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Zwolle is een onderwijsstad. Een positie die Zwolle graag behoud mede door het aanbieden van goede onderwijsvoorzieningen voor innovatief onderwijs. Nu een deel van de Zwolse onderwijsvoorzieningen op leeftijd raken ontstaan kansen voor toekomstbestendige vernieuwing. Zo ook voor de Van der Capellen Scholengemeenschap.

Uw raad heeft op 9 juli 2018 ingestemd met realisatie van vervangende nieuwbouw voor 1.200 leerlingen van de Van der Capellen Scholengemeenschap (bijlage 1). Een school van Openbaar Onderwijs Zwolle en Regio, hierna genoemd als OOZ. De Van der Capellen Scholengemeenschap heeft haar naam aangepast in de Van der Capellen Campus, maar blijft voortgezet onderwijs bieden inclusief de onderwijsroutes 10-14 en Mens& (voormalig Michaël College).

De Van der Capellen Campus is het laatste project uit het Masterplan Onderwijshuisvesting 2011/2021.

Na het besluit voor vervangende nieuwbouw ontstond de noodzaak, maar ook een kans de nieuwbouwplannen aan te passen vanwege:

i. De mogelijkheid voor gezamenlijke bekostiging van een energieneutraal schoolgebouw;
ii. Een toename van het aantal leerlingen van 1.200 naar 1.388 (okt ‘19) met een te verwachten piek van 1.460 (2024) conform de prognoses;
iii. De wijze waarop voldoende sportruimte voor bewegingsonderwijs kan worden geboden;
iv. Prijsstijgingen in de bouw;
v. Het leveren van bouwrijpe grond.

Mede door deze ontwikkelingen is een locatieonderzoek uitgevoerd om de meest geschikte locatie voor nieuwbouw te herbevestigen of te herzien. Op 14 oktober 2019 bent u geïnformeerd over de keuze voor het vasthouden aan de beoogde nieuwbouwlocatie, het sportveld gelegen tussen het huidige schoolgebouw aan de Lassuslaan 230 en de Middelweg in Holtenbroek (bijlage 2).

In de periode 2018 tot maart 2020 is het Integraal Huisvestingsplan voor Zwolse onderwijsvoorzieningen (IHP) ontwikkeld. Een aanpak voor de vernieuwingsopgave waarin multifunctioneel gebruik en optimale benutting uitgangspunten zijn. Overeenkomstig is uitvoerig gekeken naar het benutten van bestaande voorzieningen voor het huisvesten van het toegenomen aantal leerlingen en het bieden van ruimte voor bewegingsonderwijs voor de Van der Capellen Campus.

Het medegebruik van onder andere het Celeanum, Thorbecke, Carolus Clusius College, de basisscholen in Holtenbroek en het huren van een private accommodatie zijn overwogen. Alle accommodaties met potentie zijn in samenwerking met het schoolbestuur onderzocht, maar bieden onvoldoende geschikte ruimte. Een nabijgelegen leegstaande basisschool was het enige beschikbare alternatief. Omwille van de benodigde investering en de gewenste benutting als tijdelijke huisvesting voor andere basisscholen geen geschikt alternatief. Daarnaast niet toekomstbestendig, omdat het gebouw nog maximaal 10 jaar dienst kan doen vanwege haar leeftijd en bouwkwaliteit. Uitbreiding van de nieuwbouwplannen is een meer toekomstbestendige oplossing.

Datum 14 mei 2020

Voor bewegingsonderwijs is ruimte gevonden in bestaande gymzalen, waardoor in 1/3 van de behoefte kan worden voorzien. De totale ruimtebehoefte voor de Van der Capellen is drie gymzalen. Realisatie van een openbare sportzaal met twee zaaldelen biedt de kans om in deze behoefte te voorzien en tegelijk het aanbod aan Zwolse sportaccommodaties te versterken. Een investering die past bij de herijking van het sportaccommodatiebeleid voor toekomstbestendige, geclusterde en functionele voorzieningen. Benutting van de WRZV-hallen is geen alternatief door de praktische onuitvoerbaarheid en de risico's op het gebied van verkeersveiligheid. Andere (private) sportaccommodaties bieden geen beschikbare en geschikte ruimte.

OOZ heeft ingestemd met gezamenlijke bekostiging van een energieneutraal schoolgebouw. Het inzetten op energieneutrale nieuwbouw en gezamenlijke bekostiging is inmiddels gedragen door alle schoolbesturen en opgenomen in het IHP.

Met OOZ is overeengekomen om in te zetten op circulaire bouw. De opgedane kennis van duurzaamheid en circulariteit wordt getoond in een kennispunt in de school na oplevering. Dit kennispunt zal toegankelijk zijn voor leerlingen en de wijk. De circulaire maatregelen en realisatie van het kennispunt geschieden kostenneutraal.

Aan uw raad wordt gevraagd aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van een onderwijs- en sportvoorziening voor de Van der Capellen Campus. Vervangende nieuwbouw leidt tot (financiële) ontwikkelpotentie van de huidige locatie.

Beoogd effect

1. Het voldoen aan de wettelijke zorgplicht voor voldoende en adequate huisvesting voor het onderwijs en bewegingsonderwijs.

2. Het voorzien in toekomstbestendige onderwijshuisvesting conform de bouwstenen uit het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP).

Argumenten

1.1 Realisatie van een energieneutrale onderwijsvoorziening draagt bij aan het behalen van de geambieerde energietransitie van de gemeente Zwolle.

De gemeente Zwolle ambieert in 2050 energieneutraal te zijn. Nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed waaronder onderwijshuisvesting is bij uitstek een moment om te kiezen voor energieneutraal. Het gebouw zal minimaal voor een periode van 40 jaar inzetbaar zijn.

1.2 Toekomstige vervangende nieuwbouw van onderwijsvoorzieningen wordt conform de bouwstenen uit het Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP) energieneutraal gerealiseerd.

Onder alle schoolbesturen is draagvlak voor realisatie van energieneutrale scholen. Zij betalen bij toekomstige nieuwbouwprojecten een deel van de investering vanuit de toekomstige besparingen op energie. Deze afspraak is vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP). OOZ draagt bij in de bekostiging van een energieneutraal schoolgebouw en sportzaal voor de Van der Capellen Campus.

1.3 Realisatie van een sportzaal met twee zaaldelen draagt bij aan toekomstbestendige sportaccommodaties.
De Hospitality Group heeft in opdracht van de gemeente Zwolle onderzoek verricht naar de vraag en het aanbod van sportaccommodaties in Zwolle. Het conceptrapport 'Actualisatie sportaccommodatiebeleid Zwolle' stelt dat er een overmaat is aan losse gymzalen met beperkte functionaliteit. Door realisatie van twee aaneengesloten zalen wordt een impuls gegeven aan functionele (trainings)ruimte beschikbaar voor verenigingen. De zaal voldoet aan de normen van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) en NOC*NSF, waardoor er sprake is van hedendaagse normering voor training van diverse sporten waaronder badminton, volleybal en basketbal. De omvang van de zaal is met netto 308 m² netto vloeroppervlak (nvo) groter dan de 252 m² nvo conform de verordening en is derhalve een afwijking op de verordening. De 252 m² nvo betreft een verouderde norm die bij een toekomstig wijzigingsvoorstel van de verordening zal worden meegenomen. Partijen als Tabonon samenwerkingspartner van de Van der Capellen Campus op gebied van gedrag en vechtsport en gebruikers van sportpark Het Hoge Laar kunnen nog beter gebruik maken van de sportvoorziening ook buiten schooltijden door samenvoeging van de twee zalen met hedendaagse maatvoering. De gemeente en OOZ maken aanspraak op de revenuen bij verhuur welke worden verdeeld naar rato van de investeringsbijdragen en exploitatiekosten.

1.4 Bestaande sportvoorzieningen worden optimaal benut.
In het kader van efficiënte benutting van bestaande voorzieningen (IHP) worden de gymzalen aan de Brahmstraat en Beulakerwiede ingezet. 1/3 van de huisvestingsbehoefte van de Van der Capellen Campus wordt hiermee gedekt. Private accommodaties bieden geen geschikte ruimte. Het benutten van de WRZV-hallen is uitvoerig onderzocht, maar is op basis van de afstand omwille van het veiligheidsrisico en de impact op inroosteren van voldoende onderwijsuren niet mogelijk.

1.5 Realisatie van een sportzaal (2 zalen) is minimaal noodzakelijk om de Van der Capellen Campus in gelegenheid te stellen om bewegingsonderwijs aan te kunnen bieden. Een wettelijke verplichting verankerd in de verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs Zwolle 2016.
De verordening stelt dat binnen 2 kilometer via een veilige route moet worden voorzien in ruimte voor bewegingsonderwijs. Dit raadsvoorstel voldoet aan die voorwaarde.

1.6 Uitbreiding van de nieuwbouwplannen voor de Van der Capellen Campus met 1.033 m² bvo naar 9.233 m² bvo is een toekomstbestendige investering.
Het ontbreekt aan passende bestaande huisvesting voor het toegenomen aantal leerlingen voor de Van der Capellen Campus. Het aantal is toegenomen van 1.200 naar 1.388 leerlingen per 1 oktober 2019 (telling DUO). OOZ geeft aan dat de aantallen blijven toenemen. Dit beeld wordt bevestigd door de gemeentelijke prognoses waarin een toename wordt verwacht tot 1.460. OOZ sluit een stijging tot 1.500 niet uit. Na de piek wordt een daling verwacht naar 1.357 leerlingen. Door de school te bouwen voor 1.357 leerlingen kan conform de landelijke richtlijn (welke opgenomen is in de verordening) de school een tijdelijke piek aan van + 10%. Dat wil zeggen dat de school maximaal circa 1.500 leerlingen kan opvangen. OOZ benoemt de uitdaging om de onderwijskwaliteit te borgen in de jaren van de piek, maar verwacht geen problemen. Een balans tussen kwaliteit en minimalisering van de investering in huisvesting is gezocht. Er is reeds 8.200 m² bvo toegekend. Een school voor 1.357 leerlingen heeft een omvang van 9.233 m² bvo conform de normering van de verordening Voorziening huisvesting onderwijs Zwolle 2016.

1.7 Op basis van de verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs Zwolle 2016 dient de gemeente bouwrijpe grond beschikbaar te stellen
Op 14 oktober 2019 bent u geïnformeerd over de resultaten van het locatieonderzoek naar de meest geschikte locatie voor de Van der Capellen Campus. De nieuwbouw vindt plaats achter het huidige schoolgebouw en bij overeenkomstige besluitvorming op dit voorstel is de benodigde kavelomvang bekend. Op basis van de verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs Zwolle 2016 is het beschikbaar stellen van bouwrijpe grond een plicht. De grond wordt tegen een prijs van € 180,- inclusief btw per m² aangekocht van het gemeentelijke grondbedrijf die deze grond bouwrijp oplevert. Op de investering in de grond wordt niet afgeschreven. Indien de school onverhoopt haar onderwijsfunctie opheft vervalt het eigendom van de grond en de opstallen in eigendom naar de gemeente.

1.8 De feitelijke prijsontwikkeling tot 1-1-2020 wordt gehanteerd. Verdere indexatie wordt niet toegepast vanwege de onzekerheden omtrent prijsontwikkeling mede door de 'corona-crisis'.
De bouwkosten in het raadsbesluit 9 juli 2018 voor vervangende nieuwbouw kende het prijspeil Q1 2018. In de periode tot 1-1-2020 zijn bouwprijzen gestegen. Hoewel de aanbestedingsprijzen doorgaans gebaseerd worden op een prijspeil medio de bouw (prognose medio bouw Q2 2022) wordt geen nadere indexatie voorgesteld. De verwachte afvlakking van bouwprijzen conform de marktindicator van het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) en de te verwachten invloed van de corona-crisis leiden niet tot een voorstel voor verdere verhoging van het investeringskrediet. OOZ is akkoord met de omvang van het investeringsbedrag als kader voor de nieuwbouw waar zij als bouwheer verantwoordelijk voor is. Er zal geen nader beroep worden gedaan bij eventuele kostenstijging.

2.1 Naast medebekostiging door het schoolbestuur Openbaar Onderwijs Zwolle en Regio zijn geen alternatieve bekostigingsbronnen beschikbaar.
De gemeente Zwolle ontvangt middelen van de Rijksoverheid voor de investeringen in onderwijshuisvesting middels een uitkering in het gemeentefonds. Na gesprekken met diverse instanties, waaronder provincie en marktpartijen is gebleken dat geen alternatieve bekostiging voor onderwijshuisvesting beschikbaar is. Dit neemt niet weg dat subsidiemogelijkheden nauwlettend worden gevolgd om vast te stellen of subsidies zoals de Subsidie Duurzame Energieproductie (SDE) van de rijksoverheid toepasbaar zijn. Investeringssubsidies komen voor 50% ten goede aan de gemeente en voor 50% aan OOZ, met uitzondering van subsidies gericht op circulariteit. Subsidies voor de circulaire bouw komen volledig ten goede aan OOZ, omdat de ambitie voor circulariteit kostenneutraal is overeengekomen.

Risico's

1. Onzekerheid over voldoende middelen
a) Planning
Het tijdspad voor oplevering in 2023 is uitdagend. Tegenvallers in de ontwikkeling en de bouw vragen om scherpe sturing om vertraging te voorkomen. Vertraging kan leiden tot meer onzekerheid aangaande de benodigde investering.

b) Onvoorziene uitgaven

Ontwikkeling en realisatie van vastgoed brengt risico's met zich mee. Onvoorziene uitgaven zijn onvermijdelijk.

Beheersmaatregel: OOZ is verantwoordelijk voor uitvoering van het project binnen het door de gemeente beschikbaar gestelde financieel kader en houdt rekening met mogelijke onvoorziene uitgaven.

2. Marktwerking-prijsontwikkeling
Prijsontwikkelingen zijn niet uit te sluiten en tevens moeilijk voorspelbaar. Het aanbestedingsresultaat kan afwijken van het beschikbaar gestelde budget.

Beheersmaatregel: OOZ is verantwoordelijk voor uitvoering van het project binnen de beschikbaar gestelde kaders. In iedere fase van ontwikkeling wordt een onafhankelijke kostenraming uitgevoerd. Een kostenraming boven budget leidt tot de noodzaak te bezuinigingen zonder af te doen van de door de gemeente vooraf gestelde kaders. De aanbesteding vindt enkel plaats wanneer de kostenraming binnen het budget valt. Als vervolgens de aanbesteding niet succesvol blijkt treden OOZ en de gemeente in overleg om bezuinigingen te bespreken en waar noodzakelijk kaders te heroverwegen.

Financiën

Op 9 juli 2018 besloot de gemeenteraad in te stemmen met vervangende nieuwbouw voor de Van der Capellen Campus waarmee de totale gemeentelijke bijdrage op 14,2 miljoen euro werd vastgesteld (prijspeil Q1 2018). Het schoolbestuur OOZ stelde 3,5 miljoen euro beschikbaar. Het duurzaamheidsniveau lag op BENG, ofwel een Bijna Energieneutraal Gebouw.

De raad wordt voorgesteld een aanvullend krediet van € 8.794.000 beschikbaar te stellen voor een energieneutrale school, een energieneutrale sportzaal, toename van het bouwvolume voor onderwijshuisvesting, grondkosten en prijsstijgingen. OOZ stelt een aanvullende bijdrage beschikbaar van € 631.000 vanuit de besparingen op de toekomstige energielasten.

Investeringen Vd Capellen					
	m² bvo	**€/m² bvo**	**Totaal**	**OOZ**	**Gemeente**
1. Opslag energieneutraliteit	8200	€ 129	€ 1.058.000	€ 500.000	€ 558.000
2. Energieneutrale sportzaal	1118	€ 2.500	€ 2.795.000	€ 68.000	€ 2.727.000
3. Uitbreiding onderwijscapaciteit	1033	€ 2.449	€ 2.530.000	€ 63.000	€ 2.467.000
4. Grondkosten	9611	€ 180	€ 1.730.000		€ 1.730.000
5. Prijsstijgingen	8200	€ 160	€ 1.312.000		€ 1.312.000
Aanvullend benodigd krediet			**€ 9.425.000**	**€ 631.000**	**€ 8.794.000**
Raadsbesluit 9 juli 2018			*€ 17.700.000*	*€ 3.500.000*	*€ 14.200.000*
Totaal			***€ 27.125.000***	***€ 4.131.000***	***€ 22.994.000***

De totale investering voor een energieneutraal schoolgebouw en sportvoorziening voor de Van der Capellen Campus bedraagt €27.125.000 waarvan € 22.994.000 bekostigd door de gemeente.

Datum 14 mei 2020

Voorgesteld wordt om de aanvullende structurele jaarlast van € 264.540 die voortvloeit uit het nog niet gedekte deel van de investering ad € 8.794.000 te dekken uit de structurele begrotingsruimte.

Mogelijke voordelen
De bouw van de school leidt tot ontwikkelpotentie van de huidige vestigingslocatie. Mogelijke bestemmingen worden geïnventariseerd, besproken met de omgeving en financieel vertaald.

Communicatie
Het schoolbestuur OOZ is intensief betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende voorstel. Na uw besluit wordt het schoolbestuur geïnformeerd over de uitkomsten.

Vervolg
Na uw besluit zijn de kaders voor toekomstbestendige nieuwbouw voor de Van der Capellen Campus gereed. Bouwheer OOZ zal de realisatie van de onderwijs- en sportvoorziening vervolgen met als doel oplevering in 2023.

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke