



Beslisnota voor de raad

Datum 11 januari 2022

Openbaar

Onderwerp Vernieuwing en capaciteitsuitbreiding basisschool Het Mozaïek
Versienummer 1

Portefeuillehouder M.W.J. van Willigen
Informant Robbert Jan Sluiter
Afdeling Vastgoed
Telefoon 06 22577882
Email

Financiële gevolgen

Betreft doel 1.3.3 Onze Zwolse onderwijsvoorzieningen zijn wijkgericht, flexibel en duurzaam inzetbaar
Begroting wijzigen Ja
Dekking ten laste van Beschikbare stelposten onderwijshuisvesting en huurinkomsten

Bijlagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

In te stemmen met de vernieuwing (levensduur verlengende renovatie voor 40 jaar) en capaciteitsuitbreiding van basisschool Het Mozaïek aan de Hortensiastraat 31, en hiertoe:

- 1 Een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4.755.815,- voor het schoolgebouw en het lokaal voor bewegingsonderwijs en de daaruit voortvloeiende structurele lasten van ad € 161.698,- ten laste te brengen van de reeds beschikbaar gestelde stelposten onderwijshuisvestingsbeleid (verwerkt in de meerjarenbegroting 2022-2025).
- 2 Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 445.983,- voor niet-onderwijs ruimten bestemd voor kinderdagopvang en de daaruit voortvloeiende structurele lasten van ad € 13.326,- te dekken middels de te verkrijgen huurinkomsten (kostprijsdekkende huur).
- 3 Met Vivente conform de uitgangspunten van het IHP 2020 (paragraaf 6.3), nader uitwerking te geven over het vaststellen van de hoogte van de financiële bijdrage van Vivente, door besparing op onderhoud en energie en de raad op termijn te informeren en de financiële consequenties te verwerken via de Berap 1 of 2.

Datum 11 januari 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De huisvesting van basisschool Het Mozaïek (Hortensiastraat 31) is aan vernieuwing toe. Het Mozaïek valt onder het bevoegd gezag van Vivente. In 2018 is gestart met het onderzoeken van vervangende nieuwbouw voor Het Mozaïek en Het Atelier op de locatie van het Atelier, aan de Assendorperdijk 51. In 2019 is geconstateerd dat voor het realiseren van twee scholen onder één dak onvoldoende bestuurlijk draagvlak was. In december 2020 bent u hierover geïnformeerd door het college via een informatienota (zie bijlage 1). Vanaf dat moment is de vernieuwingsopgave van beide scholen separaat uitgewerkt.

Het proces van Het Mozaïek is sneller verlopen dan dat van Het Atelier. Daarom wordt nu eerst een investeringskrediet aangevraagd voor Het Mozaïek zodat dit project conform planning wordt uitgevoerd. Voor het proces van het Atelier is meer voorbereidingstijd nodig omdat ontheffing van provincie Overijssel nodig is in het kader van de flora en fauna wet om het gebouw te mogen slopen. Samen met schoolbestuur Catent werkt gemeente Zwolle de komende maanden het vernieuwingsplan voor Het Atelier nader uit. Zodra alle zaken goed in beeld zijn gebracht volgt een aanvraag voor een investeringskrediet.

Conform de wet op het primair onderwijs (WPO) verzorgt Vivente het bouwheerschap van de vernieuwingsopgave van Het Mozaïek. Gemeente Zwolle en Vivente hebben dit bekrachtigd in een kadernota welke bestuurlijk is vastgesteld. Vanuit de rol als bouwheer is Vivente in 2019 gestart met het opstellen van een ruimtelijk functioneel Programma van Eisen (PvE) voor de beoogde vernieuwing van het schoolgebouw. In dit programma is invulling gegeven aan de functies: onderwijs, bewegingsonderwijs en kinderopvang. Op basis van het ruimtelijk functioneel PvE heeft Vivente, in samenwerking met gemeente Zwolle, een architect geselecteerd die een ontwerp heeft gemaakt voor het schoolgebouw met als doel een onderwijsvoorziening te realiseren dat voldoet aan het bouwbesluit en de ambitie uit het IHP 2020 met een minimale levensduur van 40 jaar.

Ten tijde van het schrijven van deze beslisnota bevond het project zich in de fase van een voorlopig ontwerp (VO). Op basis van het VO is door de architect een kostenraming gemaakt. Deze is, in samenhang met aanvullend onderzoek over de bouwkostenontwikkeling voor 2022, de basis geweest voor het vaststellen van het investeringskrediet.

Beoogd effect

1. Voldoen aan de wettelijke zorgplicht voor realisatie van voldoende en adequate onderwijshuisvesting.
2. Het realiseren van een onderwijsvoorziening dat voldoet aan het bouwbesluit en de ambitie uit het IHP 2020 met een minimale levensduur van 40 jaar.
3. Voldoen aan de uitvoeringsagenda en de gemaakte financiële afspraken uit het Integraal huisvestingsplan dat in 2020 is vastgesteld.

Datum 11 januari 2022

Argumenten

1. Vaststellen capaciteit schoolgebouwen

Gemeente Zwolle heeft op basis van haar leerlingenprognose, in overleg met Vivente, voor Het Mozaïek de beoogde (norm) capaciteit van het schoolgebouw bepaald. Bij het vaststellen van deze capaciteit is rekening gehouden met de ontwikkeling van de stad (de schaalsprong) en de beperkte fysieke mogelijkheden in de bestaande stad om bij te bouwen.

Het Mozaïek is tussen 2000 en 2010 sterk gegroeid. De hoofdvesting aan de Hortensiastraat was hierdoor te klein geworden. Om de leerlingen destijds toch in de nabijheid van het hoofdgebouw te huisvesten, is het gebouw aan de Assendorperstraat 127 beschikbaar gesteld. In schooljaar 2014-2015 telde Het Mozaïek de meeste leerlingen, namelijk: 272. Sindsdien is het leerlingenaantal ieder jaar afgenomen en telde het Mozaïek 181 leerlingen op 1 oktober 2021.

De Mozadance is feitelijk een dislocatie van Het Mozaïek. Uitgangspunt van gemeente Zwolle en Vivente is het realiseren van een unilocatie in het hoofdgebouw aan de Hortensiastraat zodat de school weer in één gebouw gehuisvest is. Het huidige hoofdgebouw beschikt over 7 lokalen terwijl de normatieve behoefte op basis van de 1 oktobertelling 2021 uitkomt op 8 groepen. Door twee lokalen toe te voegen aan het hoofdgebouw beschikt Het Mozaïek in de nieuwe situatie over 9 lokalen. Het Mozaïek is in de nieuwe situatie geschikt voor maximaal circa 214 leerlingen.

Met de toekomstige capaciteit kan Het Mozaïek een groei van 1 groep extra opvangen. Met deze extra capaciteit voorkomen we mogelijk eventuele toekomstige tijdelijke huisvesting. Het gebouw nog ruimer maken is op basis van de beschikbare gegevens niet verantwoord. Vivente is ook scherp op de omvang van het schoolgebouw omdat leegstand tot een disbalans in de vastgoedexploitatie leidt.

Het Mozaïek wordt gedurende de vernieuwingswerkzaamheden volledig gehuisvest in de Mozadance. Om dit mogelijk te maken wordt door een interne aanpassingen extra onderwijsruimten in het gebouw gerealiseerd. Het is geen ideale situatie maar voor een korte periode wel acceptabel en werkbaar voor Vivente.

2. Kinderdagopvang en buitenschoolse opvang

Voor de kinderdagopvang wordt in het hoofdgebouw aan de Hortensiastraat capaciteit beschikbaar gesteld. De capaciteit voor de kinderopvang is dus additioneel op de 9 leslokalen. De capaciteit voor kinderopvang wordt onttrokken aan de onderwijsbestemming. Indien er zich op termijn toch een capaciteitsvraagstuk voordoet bij het onderwijs, dan is de capaciteit van de kinderdagopvang niet te claimen voor onderwijs. Hierdoor is de kinderdagopvang structureel goed te huisvesten in het Mozaïek. Voor het organiseren van buitenschoolse opvang wordt een beroep gedaan op reguliere onderwijsruimten.

Datum 11 januari 2022

3. KEC-ambitie

Bij de vernieuwingswerkzaamheden wordt voldaan aan de wettelijke verplichting, namelijk: bouwbesluit 2012. Via het Integraal Huisvestingsplan heeft de gemeenteraad een aanvullend ambitieniveau vastgesteld, namelijk:

- Frisse scholen klasse B.
- Energie neutraal.
- Circulair en klimaat adaptief bouwen (zoveel mogelijk met als uitgangspunt budgetneutraal).

Gemeente Zwolle beschikt op dit moment niet over vastgesteld beleid voor circulair- en klimaat adaptief bouwen. Beide onderwerpen leven echter wel binnen het college. Zo heeft het college de ambitie om projecten onder de noemer “het nieuwe normaal” klimaat adaptief, energieneutraal en circulair stevig op te pakken. De budget neutrale aanpak zoals opgenomen in het IHP sluit niet aan bij huidige ambitie van het college. Het implementeren van de KEC-ambitie in projecten leidt in veel gevallen tot een stijging van de kosten. De hoogte van deze stijging is vooraf lastig in te schatten. Enerzijds doordat er nog geen vastgestelde uitgangspunten en kaders zijn. Anderzijds omdat elk project een eigen context en ruimtelijk fysieke omgeving heeft. Voor het geven van invulling aan de KEC-ambitie van het college, wordt voorgesteld om voor het Mozaïek extra investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van 2% van de stichtingskosten. Voorwaarde bij dit investeringskrediet is dat in de uitwerking van het ontwerp (van het schoolgebouw en het buitenterrein) en de investeringsbegroting, wordt aangetoond dat het extra investeringskrediet wordt besteed aan circulair en of klimaat adaptief bouwen of inrichten van de buitenruimte. Indien dit niet wordt aangetoond, wordt niet overgegaan tot uitkering van het extra investeringskrediet. De opgedane ervaring koppelen we terug aan het KEC-team dat zich bezig houdt met het opstellen van ons KEC-beleid.

4. Financiële afspraken IHP 2020

In het Integraal Huisvestingsplan 2020 is in hoofdstuk 6, paragraaf 6.3, financiële afspraken gemaakt tussen gemeente en schoolbesturen, namelijk:

1. Investeringsbijdrage door besparing op energie (paragraaf 6.3.1.).
2. Investeringsbijdrage door besparing op onderhoud (paragraaf 6.3.2.)

Investeringsbijdrage door besparing op energie

Voor het energieneutraal maken van schoolgebouwen (de E van de KEC-ambitie) zijn twee ‘lijnen’ uitgewerkt in het IHP: (vervangende) nieuwbouw en levensduurverlengde renovatie. Zowel bij nieuwbouw als levensduurverlengende renovatie is het uitgangspunt dat schoolbesturen aan de voorkant via een eenmalige bekostigingsbijdrage gaan bijdragen aan de bekostiging van een energieneutraal schoolgebouw. Dat kan omdat de schoolbesturen deze kosten binnen een x periode terugverdienen omdat de structurele uitgave van energie (de energierekening) lager is dan de structurele inkomsten (vergoeding van de rijksoverheid). Echter, door een externe factoren is deze redenering zowel in algemene zin, als specifiek voor dit vraagstuk op korte termijn niet houdbaar. Aanleiding hiervan is de overbelasting elektra netwerk.

Datum 11 januari 2022

Als gevolg van de transitie van fossiele brandstoffen naar duurzame energie is het landelijke en lokale elektriciteitsnetwerk zwaar belast en overbelast aan het raken. Het gevolg hiervan is dat Enexis op dit moment en zoals het er nu naar uit ziet de komende jaren, niet toestaat dat grootverbruikers elektriciteit mogen terug leveren (salderen) aan het netwerk. Deze situatie maakt het extra moeilijk, zo niet onmogelijk, om op gebouwniveau maatregelen te nemen waardoor het gebouw energieneutraal wordt. Deze situatie zet de financiële afspraak tussen gemeente en schoolbesturen onder druk. Het niet kunnen terugleveren van opgewekte stroom (salderen) leidt ertoe dat de energierekening van de schoolbesturen niet ver genoeg daalt. Het is dan nog maar de vraag of er sprake is van een reële terugverdien periode. Deze situatie gaat de gemeente Zwolle samen met Vivente de komende maanden nader onderzoeken. Als blijkt dat er wel een financieel voordeel op energie behaalt wordt en Vivente een financiële bijdrage moet leveren aan de gemeente, dan wordt dit via de Berap aan de gemeenteraad gemeld.

Investeringsbijdrage door besparing op onderhoud

Vivente geeft aan dat zij, na het vaststellen van de notitie toekomstgerichte onderwijshuisvesting Zwolle in 2017, het meerjaren onderhoudsplan (MOP) voor Het Mozaïek en Mozadance niet heeft geactualiseerd. De notitie toekomstgerichte huisvesting voorzag in vervangende nieuwbouw voor Het Mozaïek en Atelier op de locatie van het Atelier. Op basis hiervan heeft Vivente het MOP medio 2018 afgestemd op het uitvoeren van: dagelijks onderhoud (klein onderhoud), contract onderhoud en calamiteiten onderhoud. Groot onderhoud voor zowel de binnen- als buitenkant van beide gebouwen is uit het MOP gehaald. Beide gebouwen zouden volgens Vivente immers onttrokken worden aan de onderwijsbestemming, na realisatie van nieuwbouw op de locatie van het Atelier. Op basis van de te hanteren processtappen uit het IHP en het ontbreken van een MOP is met Vivente overeengekomen dat er toch aanvullend onderzoek wordt gedaan. Een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau voert een schouw uit om vast te stellen of er wel of geen achterstallig onderhoud is en wat hiervan de financiële consequenties zijn. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en Vivente een financiële bijdrage aan de gemeente Zwolle moet leveren, dan wordt dit via de Berap aan de gemeenteraad gemeld.

Risico's

In het Integraal Huisvestingplan dat is vastgesteld in 2020, is gerekend met een stichtingskosten parameter voor het basisonderwijs van € 2.650,- per vierkante meter bruto vloeroppervlakte. Dit betrof een prijspeil van 1 januari 2019. Inmiddels is het drie jaar later en is te stellen dat dit bedrag niet meer toereikend is. In de afgelopen jaren en in het speciaal in 2021 zijn de bouwkosten bovengemiddeld gestegen. Deze stijging is het gevolg van een tekort aan grondstoffen en stijgende arbeidskosten in de bouwsector. In juli 2021 heeft het college de gemeenteraad hierover geïnformeerd via een raadsinformatienota (zie bijlage 2).

Datum 11 januari 2022

Financiën

Stichtingskosten

Op basis van het voorlopig ontwerp is door de architect een raming gemaakt van de stichtingskosten. Deze raming is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. In aanvulling op de stichtingskostenraming van de architect heeft de afdeling vastgoed, op verzoek van het college, een KEC-toeslag van 2% bovenop de stichtingskostenraming toegepast. In onderstaande tabel zijn de bedragen opgenomen.

Toelichting	Totaal	M ² bvo
Bruto vloeroppervlakte m² totaal		1.860
Stichtingskosten onderwijs	€ 4.104.399	1.455,0
Stichtingskosten bewegingsonderwijs	€ 705.223	250,0
Stichtingskosten kinderopvang	€ 437.238	155,0
Subtotaal stichtingskosten inclusief btw	€ 5.246.861	
KEC-toeslag inclusief btw 2%	€ 104.937	
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 5.351.798	€ 2.877,31

Kredietaanvraag

Aan de raad wordt voorgelegd om in te stemmen met een investeringskrediet van in totaal € 5.201.798,- (€ 5.351.798,- minus reeds beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet van € 150.000,- via het OHP 2020) voor de vernieuwing van het schoolgebouw. In onderstaande tabel is het benodigd investeringskrediet per functie nader gespecificeerd.

Toelichting	Totaal	M ² bvo
Bruto vloeroppervlakte m² totaal		1.860
Investeringskrediet voor onderwijs	€ 4.186.487	1.455,0
Investeringskrediet voor bewegingsonderwijs	€ 719.328	250,0
Reed beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet aan Vivente via OHP 2020	€ -150.000	
Nog aan te vragen investeringskrediet voor onderwijs en bewegingsonderwijs	€ 4.755.815	
Investeringskrediet kinderopvang	€ 445.983	155,0
Totaal nog aan te vragen investeringskrediet	€ 5.201.798	

Datum 11 januari 2022

Structurele lasten

De vernieuwing van het Mozaïek heeft dezelfde kwaliteit en boogde levensduur als vervangende nieuwbouw. Het gebouw aan de Hortensiastraat 31, wordt ingrijpend vernieuwd met als doel om de levensduur van het gebouw tenminste voor een periode van 40 jaar te verlengen. Om deze reden wordt voor de vernieuwing van het Mozaïek hetzelfde budget beschikbaar gesteld als voor (vervangende) nieuwbouw. Daarbij hoort dan ook een afschrijvingstermijn van 40 jaar, gelijk aan die van (vervangende) nieuwbouw. In onderstaande tabellen zijn de kapitaallasten uitgewerkt op basis van een afschrijvingsperiode van 40 jaar en de actuele rekenrente.

Kapitaallasten onderwijs en bewegingsonderwijs

Toelichting		
Investeringskrediet inclusief KEC-toeslag	€	4.905.815
Reeds beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet aan Vivente via OHP 2020	€	-150.000
Nog te activeren t.b.v. investeringskrediet	€	4.755.815
Totaal kapitaallast	€	161.698

Kapitaallasten kinderopvang

Investeringskrediet inclusief KEC-toeslag	€	445.983
Nog te activeren t.b.v. investeringskrediet	€	445.983
Totaal kapitaallast	€	13.326

Totaal te activeren	€	5.201.798
----------------------------	----------	------------------

Dekking voor de kapitaallasten voortvloeiend uit het investeringskrediet voor onderwijs en bewegingsonderwijs ad € 161.698,- komen ten laste van de reeds beschikbaar gestelde stelposten Onderwijshuisvestingsbeleid en verwerkt in de meerjarenbegroting 2022-2025.

Dekking voor de kapitaallasten voortvloeiend uit het investeringskrediet voor kinderopvang ad € 13.326,- wordt aangewend uit de te ontvangen integrale kostprijsdekkende huur waarvoor een huurovereenkomst met Vivente en betreffende kinderopvang wordt aangegaan.

Communicatie

Vanuit de omgeving is veel betrokkenheid bij de ontwikkeling rondom de Het Mozaïek. Een grote groep van de directe omwonende wordt vertegenwoordigd door de 'Buurt voor de Mozaïek'. Na het gereedkomen van het voorlopig ontwerp heeft de gemeente Zwolle in nauwe samenwerking met Schoolbestuur Vivente een inloopavond georganiseerd. Hiervoor zijn de vertegenwoordigers van de Buurt voor de Mozaïek en de directe omwonende uitgenodigd. Tijdens deze avond is het ontwerp gepresenteerd en het vervolgproces toegelicht. Vanuit de buurt zijn op de capaciteitsuitbreiding en de verschijningsvorm overwegend positieve reacties gekomen. Wel werd er aandacht gevraagd voor de verdere (groene) inrichting van het speelterrein, de overlast tijdens de bouwwerkzaamheden en parkeren.

Schoolbestuur Vivente is intensief betrokken in de gesprekken en afwegingen om te komen tot het voorliggende besluit. Na uw besluit wordt het schoolbestuur schriftelijk geïnformeerd over de uitkomsten. Het schoolbestuur zal ouders informeren over de ontwikkeling.

Vervolg

Na uw besluit wordt het aanbestedingsproces ingang gezet voor het selecteren van een aannemer.



Datum 11 januari 2022

Openbaarheid

Ja

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom