

Overdracht College-Raad

Datum 8 juni 2018

onderwerp Nieuwbouw onderwijshuisvesting Van der Capellen SG
portefeuillehouder Michiel van Willigen
informant Augustinus, Henrik (06-23241046)
medeopstellers
afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling
bijlagen Voorstel: Beslisnota nieuwbouw onderwijshuisvesting Van der
 Capellen SG
 Bijlage: 1. Stichtingskosten nieuwbouw onderwijshuisvesting

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met vervangende nieuwbouw voor de Van der Capellen SG aan de Lassuslaan.
- 2 Hiervoor een bedrag van 13,7 miljoen euro beschikbaar te stellen, waarvan 7 miljoen euro reeds is opgenomen in het financieel Masterplan onderwijshuisvesting.
- 3 De aanvullende structurele kapitaallast ad € 268.000 te dekken uit de meerjarenraming c.q. structurele begrotingsruimte.
(De structurele kapitaallast bedraagt in totaal € 548.000, waarvan € 280.000 reeds gedekt is vanuit de stelposten OHV).
- 4 In te stemmen met het uitstellen van de beslissing voor het realiseren van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of een Energie Neutraal Gebouw (ENG).
- 5 In te stemmen met het gehanteerde normbedrag van € 2.000 per m² bvo (zie bijlage).

Beslisnota voor de raad

Datum 9 mei 2018

Openbaar

Onderwerp Raadsvoorstel nieuwbouw onderwijshuisvesting Van der Capellen SG
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder M. van Willigen
Informant Henrik Augustinus
Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling
Telefoon 06 23241046
Email H.Augustinus@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 0133 Onderwijsvoorzieningen: voldoende en adequate onderwijshuisvesting
Begroting wijzigen Ja
Dekking ten laste van De meerjarenraming c.q. structurele begrotingsruimte

Bijlagen 1. Stichtingskosten nieuwbouw onderwijshuisvesting

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met vervangende nieuwbouw voor de Van der Capellen SG aan de Lassuslaan.
- 2 Hiervoor een bedrag van 13,7 miljoen euro beschikbaar te stellen, waarvan 7 miljoen euro reeds is opgenomen in het financieel Masterplan onderwijshuisvesting.
- 3 De aanvullende structurele kapitaallast ad € 268.000 te dekken uit de meerjarenraming c.q. structurele begrotingsruimte.
(De structurele kapitaallast bedraagt in totaal € 548.000, waarvan € 280.000 reeds gedekt is vanuit de stelposten OHV).
- 4 In te stemmen met het uitstellen van de beslissing voor het realiseren van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) of een Energie Neutraal Gebouw (ENG).
- 5 In te stemmen met het gehanteerde normbedrag van € 2.000 per m² bvo (zie bijlage).

Datum 9 mei 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In het Masterplan onderwijshuisvesting 2011/2021 is het knellende huisvestingsvraagstuk van de Van der Capellen Scholengemeenschap aan de Lassuslaan te Zwolle benoemd en een op dat moment reëel lijkend investeringsbedrag van 7 miljoen euro opgenomen.

In de periode tot eind 2015 zijn verdiepende gesprekken gevoerd met het schoolbestuur waarin de mogelijke opties nieuwbouw en renovatie overwogen zijn. Het schoolbestuur heeft in 2015 een variantenstudie uit laten voeren met als resultaat een voorkeur voor nieuwbouw boven renovatie. Aan de gemeente is voorgesteld dit advies over te nemen.

De gemeente heeft bij haar overweging meerdere criteria toegepast. Allereerst vallen de structurele lasten in geval van nieuwbouw iets lager uit dan bij renovatie en verder zal er in geval van nieuwbouw geen tijdelijke huisvesting nodig zijn, waarmee een behoorlijke kostenpost vermeden wordt. Daarnaast voldoet een nieuw gebouw aan alle eisen met betrekking tot eigentijds onderwijs.

Na gemeentelijke toetsing van de overwegingen is bestuurlijke overeenstemming bereikt met het schoolbestuur om in te zetten op vervangende nieuwbouw. Een verdeling in de bekostiging is overeengekomen onder voorbehoud van goedkeuring door uw raad.

Tijdens het onderzoek en de gesprekken met het schoolbestuur is de bouwsector zich gaan herstellen, waardoor aanbestedingsprijzen zijn gestegen. De stijgingen beperken zich niet tot een indexering van enkele procenten, maar nemen onevenredig toe. Deze ontwikkeling werd onlangs bevestigd door het advies van de VNG aan gemeenten om de normbedragen voor de nieuwbouw van scholen bij te stellen met 40%. Deze ontwikkeling leidt tot een sterke toename van de stichtingskosten en daarmee de behoefte aan een verhoogd budget.

Beoogd effect

Te voldoen aan de wettelijke zorgplicht voor realisatie van voldoende en adequate onderwijshuisvesting rekening houdend met de verduurzamingsopgave van de gemeente Zwolle.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling van deze school is een uitwerking van het oude Masterplan onderwijshuisvesting en maakt geen onderdeel uit van de vastgestelde notitie Toekomstgerichte Onderwijshuisvesting Zwolle of het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs welke in 2018 wordt ontwikkeld.

Het voorliggende voorstel voor de huisvesting van de Van der Capellen SG is de laatste voorziening uit het Masterplan onderwijshuisvesting 2011/2021 waarover besluitvorming moet plaatsvinden. Wel is gebruikgemaakt van enkele kaders welke zijn vastgesteld in de notitie Toekomstgerichte Onderwijshuisvesting Zwolle. Zo is afgesproken dat uitgegaan wordt van de duurzaamheidsnorm Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en is vastgesteld dat renovatie een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van de gemeente en het schoolbestuur.

1.2 Nieuwbouw prevaleert zowel inhoudelijk als financieel boven het scenario renovatie.

Bij nieuwbouw is er vrijheid in het creëren van een optimale leeromgeving passend bij de huidige en verwachte toekomstige onderwijsbehoefte. De structurele kapitaallasten bij nieuwbouw zijn bovendien

Datum 9 mei 2018

iets lager dan bij renovatie. Het bijkomend voordeel van nieuwbouw is dat er geen tijdelijke huisvesting nodig is ten tijde van de ontwikkeling, waardoor een omvangrijke kostenpost wordt vermeden. Daarnaast heeft de school een financieel voordeel door reductie van de exploitatielast op onderhoud, schoonmaak en energie. Gelet op dit voordeel brengt de school een investeringsbedrag van 1,3 miljoen euro in voor de realisatie van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) aangevuld met een bijdrage van 2,2 miljoen euro in de stichtingskosten. Alles overwegend is nieuwbouw zowel voor de gemeente als voor het schoolbestuur een voor de hand liggende keuze, afgezien van het feit dat het om een omvangrijke investering gaat.

1.3 Locatie schoolgebouw.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op het terrein achter de school dat nu in gebruik is als sportveld voor de school. Er is daarmee geen sprake van behoefte aan tijdelijke huisvesting, waardoor een omvangrijke kostenpost wordt vermeden.

Voor de buitensport zal de school gebruik gaan maken van sportvelden in de directe omgeving. Na realisatie van de nieuwbouw wordt het schoolgebouw gesloopt en is de grond beschikbaar voor herontwikkeling door de gemeente.

2.1 Om te komen tot een realistisch budgetkader dient rekening gehouden te worden met de marktontwikkelingen in de bouwsector.

In bijlage 1 wordt ingegaan op het effect van de aantrekkende bouwsector waardoor een prijsopdrijvend effect ontstaat. De conclusie is dat de gemeente genoodzaakt is rekening te houden met een bedrag van € 2.000 per vierkante meter bruto vloeroppervlak uitgaande van het prijspeil kwartaal 1 2018. Dit bedrag is inclusief btw en exclusief BENG.

2.2 Toekomstige marktontwikkeling tot aanbesteding is niet meegenomen vanwege de grilligheid van de bouwsector.

Op dit moment kan niet worden voorspeld welke prijsontwikkelingen er nog gaan plaatsvinden, waardoor het budget is vastgesteld op prijspeil kwartaal 1 2018.

2.3 Omvang nieuwbouw.

Gelet op het huidige aantal leerlingen en de prognoses voor de Van der Capellen SG is de omvang van de school berekend op basis van 1.200 leerlingen. In dit aantal van 1.200 leerlingen is rekening gehouden met de leerlingen van de voortgezet onderwijs vrije school Michael College en leerlingen die deelnemen aan de onderwijsroute 10-14-jarigen.

3.1 Gegeven de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid is een overweging om te komen tot een ENG gebouw gewenst.

De duurzaamheidsambitie van Zwolle om in 2050 energieneutraal te zijn, vraagt bij iedere voorgenomen investering om een kritische blik op de verduurzamingsmogelijkheden. Onderwijshuisvesting is één van de voorgenomen kansrijke investeringen om een bijdrage te leveren aan deze ambitie. De gemeente heeft in samenwerking met de schoolbesturen een convenant getekend waarin is vastgelegd dat wordt ingezet op het komen tot ENG onderwijsgebouwen. Gegeven het bovenstaande is de overweging ook in dit nieuwbouwproject op zijn plaats, temeer vanwege de levensduur van een onderwijsgebouw van doorgaans 40 jaar.

Datum 9 mei 2018

3.2 De overweging voor dit project komt te vroeg in verband met de lopende trajecten Energietransitie Onderwijshuisvesting en het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs om een voldoende integrale afweging te maken tussen ambities en bekostigingsmogelijkheden.

In 2018 wordt in samenwerking met de schoolbesturen gewerkt aan een plan van aanpak voor de energietransitie. In dit plan komen de concrete stappen om te komen tot energieneutrale onderwijsgebouwen, waarbij ook ingegaan wordt op de wijze van bekostiging. Alternatieve bekostigingsmogelijkheden bijvoorbeeld in samenwerking met de provincie moeten worden verkend. Daarnaast wordt gewerkt aan een Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs wat kan resulteren in heterschikken van de huisvestingsportefeuille. Het effect van de verwachte onderwijsbehoefte is een belangrijke basis om vast te stellen waar verduurzaming effectief is in verband met de verwachte levensduur van de schoolgebouwen.

3.4 Het nieuwbouwplan voor de Van der Capellen SG is in het beginstadium van ontwikkeling waardoor op een later moment de ENG ambitie nog kan worden ingevoegd.

Uitgaande van een vastgesteld Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs en plan van aanpak voor de Energietransitie Onderwijshuisvesting in 2018 kan in de ontwikkeling van de nieuwbouw de ambitie tot energieneutraliteit nog worden toegevoegd. In het huidige plan wordt uitgegaan van de BENG-norm.

Risico's

In argument 2.2 is benoemd dat de prijsontwikkeling in de bouwsector niet is in te schatten. Om die reden is er geen aanvullend bedrag tot aanbesteding opgenomen. Echter, het risico van marktwerking is weldegelijk aanwezig. Wanneer prijsstijging zich voordoet, zal op het moment van aanbesteding aanvullend budget worden aangevraagd.

Financiën

Investering nieuwbouw Lassuslaan Vd Capellen SG					
M² bvo	8.200				
		Totaal invest		Gemeente	OOZ
Stichtingskosten	€ 2.000	€ 16.400.000	€ 14.200.000	€ 2.200.000	
BENG 8%	€ 160	€ 1.300.000		€ 1.300.000	
Totaal	€ 2.160	€ 17.700.000	€ 14.200.000	€ 3.500.000	

De gemeentelijke bijdrage aan de stichtingskosten bedraagt 14,2 miljoen euro (Prijspeil Q1 2018).

Onder verrekening van een reeds beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet van 0,5 miljoen euro wordt de raad voorgesteld 13,7 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de vervangende nieuwbouw voor de van der Capellen scholengemeenschap aan de Lassuslaan.

In het financieel Masterplan onderwijshuisvesting is reeds budgetruimte beschikbaar voor een investering van 7 miljoen euro. Voorgesteld wordt om de structurele jaarlast ad € 268.000 die voortvloeit uit het nog niet gedekte deel van de investering ad 6,7 miljoen euro te dekken uit de meerjarenraming c.q. structurele begrotingsruimte.

Daartegenover staat de (financiële) ontwikkelpotentie van de huidige locatie, waartoe nader onderzoek gewenst is om de financiële voordelen van deze ontwikkeling vast te stellen.



Datum 9 mei 2018

Communicatie

Het schoolbestuur is intensief betrokken in de gesprekken en afwegingen om te komen tot het voorliggende voorstel. Na uw besluit wordt het schoolbestuur schriftelijk geïnformeerd over de uitkomsten.

Vervolg

Na uw besluit wordt het uitvoeringsoverleg met het schoolbestuur gestart. Hierin worden afspraken gemaakt over het bouwheerschap en de verdere procedure voor het realiseren van een nieuw schoolgebouw.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris