

# Raadsbesluit

Raadsvergadering: 20-04-2023

Zaaknummer : 1166540  
Team : Welzijnszaken Heemstede  
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel  
Openbaarheid : Actief openbaar

## ONDERWERP

Extra krediet voor nieuwbouw Nicolaas Beetsschool

## SAMENVATTING

Eind 2019 heeft de raad ingestemd met nieuwbouw voor de Nicolaas Beetsschool. Na uitwerking van het voorlopig ontwerp blijkt dat het krediet dat beschikbaar is gesteld niet toereikend is. De raad wordt gevraagd het krediet te verhogen.

## JURIDISCH EN BELEIDSKADER

De gemeente heeft op grond van de **Wet primair onderwijs** een zorgplicht voor onder andere nieuwbouw van basisscholen. De invulling van de plicht is neergelegd in de **Verordening huisvesting voorzieningen onderwijs Heemstede 2015**. In 2019 is het **Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs Heemstede** vastgesteld. In dit plan zijn de afspraken over de huisvesting nader uitgewerkt.

## BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen het krediet voor de nieuwbouw van de Nicolaas Beetsschool met €1,9 miljoen te verhogen;
2. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Samenleving om advies te geven aan de raad (A-stuk).

## BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023

besluit:

het krediet voor de nieuwbouw van de Nicolaas Beetsschool met € 1,9 miljoen te verhogen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

## AANLEIDING

Eind 2019 heeft de raad ingestemd met nieuwbouw voor de Nicolaas Beetsschool. De benodigde kredieten zijn in het investeringsprogramma opgenomen. Bij de najaarsnota 2022 is het krediet opgehoogd ter compensatie van de gestegen kosten. Na uitwerking van het voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw blijkt uit de kostenraming dat deze compensatie nog niet toereikend is.

## MOTIVERING

In 2022 heeft schoolbestuur TWijs een architect opdracht gegeven voor een ontwerp voor de nieuwbouw. De volgende, met de gemeente afgestemde uitgangspunten voor het ontwerp zijn meegenomen:

- schoolgebouw biedt ruimte voor 17 groepen: max 2.272 m<sup>2</sup>;
- schoolgebouw voldoet aan de norm van Bijna Energie Neutraal (BENG);
- schoolgebouw voldoet aan de norm voor Frisse Scholen B;
- er wordt een gymzaal in het ontwerp meegenomen: ca. 500m<sup>2</sup>;
- er wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor naschoolse opvang.

Naast deze uitgangspunten zijn ruimtelijke randvoorwaarden van toepassing. Het schoolbestuur heeft met de school en MR de wensen op het gebied van onderwijsfunctionaliteit ingebracht.

Op basis van deze uitgangspunten is een schetsontwerp+ gemaakt en dit ontwerp is door een onafhankelijke kostencalculator doorgerekend. De prijs per m<sup>2</sup> van het ontwerp kwam uit op € 3.694. Omdat dit bedrag significant hoger ligt dan het investeringskrediet hebben wij het schoolbestuur gevraagd het ontwerp te versoberen. Hierbij is meegegeven dat de kosten van de nieuwbouw vergelijkbaar moeten zijn met die van projecten die in onze buurgemeenten recent zijn gerealiseerd en de berekening van BDB Bouwkosten Data.<sup>1</sup> BDB heeft in augustus 2022 de prijs per m<sup>2</sup> voor nieuwbouw van een referentieschool met de omvang van de Nicolaas Beetsschool als volgt berekend:

Berekening BDB	per m <sup>2</sup>
Stichtingskosten	2.579
Energieneutraal	114
Duurzaamheid	403
Frisse scholen	156
Exploitatie	53
ICT	18
Kwaliteit buitenruimte	37
Overige kwaliteitseisen	59
<b>Totaal</b>	<b>3.419</b>

<sup>1</sup> BDB is gespecialiseerd in het onderzoeken, monitoren, beheren en onderhouden van bouw(kosten)data ten behoeve van de woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouwsector.

Het aangepaste ontwerp is wederom doorgerekend en komt uit op € 3.416 per m2. De totale kosten van de nieuwbouw komen daarmee op €9.459.620 inclusief BTW. Dit bedrag wijkt nog steeds af van het geraamde krediet. In onderstaande tabel wordt het verschil tussen de bedragen weergegeven.

Gebouwdeel	Was	Wordt
Schoolgebouw (2.269m2)	5.037.628	7.741.242
Gymzaal (500m2)	1.088.000	1.718.378
+ Najaarsnota 2022	1.473.031	1.473.031
<b>Aanvullend nodig</b>		<b>1.860.961</b>
<b>Totaal</b>	<b>7.598.659</b>	<b>9.459.620</b>

Het aangepaste ontwerp loopt budgettair in de pas met de kosten van een gemiddeld schoolgebouw. Wij hebben het ontwerp ook getoetst aan het beleidskader en de ambities zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het Integraal Huisvestingsplan 2019-2039. Het plan voldoet hieraan. In aanvulling op de geformuleerde ambities zien wij ook kansen voor het schoolgebouw als het gaat om het vervullen van een buurtfunctie. Naast een locatie voor kinderopvang voor jonge kinderen beschikt het schoolgebouw in de nieuwe situatie over een gymzaal die buiten schooltijd voor activiteiten benut kan worden. Wij zullen hierover afspraken maken met het schoolbestuur. Het college wil ook graag een gesprek over de invulling van de kinderopvang met alle schoolbesturen.

Het college is voornemens groen licht te geven voor de uitwerking van het voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp. Het schoolbestuur kan vervolgens het plan verder uitwerken tot een definitief ontwerp. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning kan de aanbesteding starten. Om het proces van de aanbesteding niet te frustreren is ophoging van het investeringskrediet in deze fase van het project wenselijk.

De volgende drie opmerkingen zijn hierbij nog relevant.

#### 1. Kinderopvang wordt voorgefinancierd

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is afgesproken dat:

- in een schoolgebouw naar behoefte ruimte is voor kinderopvang;
- gemeente financiert deze kosten voor;
- schoolbestuur maakt afspraken met een aanbieder van kinderopvang;
- schoolbestuur int de huurpenningen;
- schoolbestuur draagt jaarlijks de kapitaallasten af aan de gemeente.

In het ontwerp is 353m2 beschikbaar voor kinderopvang. Dit komt neer op een investering van € 1.205.848. Ook dit bedrag is hoger dan in het investeringsprogramma was opgenomen. Omdat deze kosten worden doorberekend via de huur werkt dit niet kostenverhogend.

## 2. Eigen bijdrage schoolbestuur

In het IHP zijn ook afspraken gemaakt over een eigen bijdrage van het schoolbestuur aan de kosten van nieuwbouw en renovatie. De volgende passage is hiervoor opgenomen:

*“Bouwsteen 2 (kwaliteit en duurzaamheid) leidt tot meer duurzame en onderhoudsarme gebouwen, en daarmee ook tot exploitatievoordelen. Schoolbesturen financieren op basis van Total Cost of Ownership een deel van de stichtingskosten van een nieuwbouw- of renovatieopgave. Deze investering komt de duurzaamheid van het gebouw op het gebied van onderhoud en exploitatie ten goede. Daarbij maken schoolbesturen gebruik van de vergoeding voor materiële instandhouding die zij ontvangen van het Rijk.*

*Er wordt bij het doorrekenen van de investeringen rekening gehouden met een bijdrage van 10% bij de realisatie van BENG. Dit wordt gefinancierd vanuit een verwacht exploitatievoordeel gedurende de levensduur van het gebouw en besparing op onderhoud aan het bestaande gebouw voorafgaand aan een nieuwbouwopgave. De hoogte van de bijdrage wordt per project specifiek bepaald.”*

Op dit moment zijn wij nog in gesprek met het schoolbestuur over de hoogte van de bijdrage. Vooralsnog rekenen we nog met 10% met als kanttekening dat de hoogte nog afhankelijk is van het overleg met TWijs.

## 3. Afschrijvingstermijn

De investeringen in schoolgebouwen worden in 40 jaar afgeschreven. Omdat onderwijsgebouwen veelal langer in gebruik zijn, is het mogelijk om deze termijn te verlengen tot 60 jaar. Om dit mogelijk te maken dient de nota Activabeleid 2017 te worden aangepast. Een voorstel hiertoe wordt vóór de zomer van 2023 voorgelegd.

## FINANCIËN

In onderstaande tabel staan de financiële consequenties van het besluit. Voor een goed vergelijk zijn de kapitaallasten voor 40 jaar en 60 jaar weergegeven. Na aanpassing van de Nota Activabeleid bedragen de kapitaallasten van het extra krediet in aanvang € 55.209. De kapitaallasten van het reeds beschikbaar gestelde krediet dalen bij een afschrijvingsduur van 60 jaar van € 359.466 naar € 280.635.

LASTEN (x € 1.000)						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Extra kosten aanvulling	40 jaar afschrijven	S	€70.717,-	€ 70.112,-	€ 69.507,-	€ 68.902,-

Extra kosten aanvulling	60 jaar afschrijven	S	€ 55.209,-	€ 54.805,-	€ 54.402,-	€ 53.999,-
Lasten totaal	40 jaar afschrijven	S	€359.466,-	€356.391,-	€353.317,-	€350.242,-
Lasten totaal	60 jaar afschrijven	S	€280.635,-	€278.586,-	€274.487,-	€272.437,-

I=Incidenteel  
S=Structureel

Tabel: Basisgegevens investering

Investeringsom	€ 1.860.961
Rentepercentage	1,3% <sup>2</sup>
Afschrijvingstermijn (jaar)	40 jaar (vooralsnog)
Kapitaallasten	Zie de tabel hierboven
Aanvang kapitaallasten	2025

De consequenties voor het meerjarig financiële kader worden bij de kadernota 2024 betrokken.

### PLANNING/UITVOERING

Fase & Besluitvorming	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Collegevoorstel extra krediet										
Bespreking cie Samenleving										
Bespreking raad										
Collegebesluit def. ontwerp										

Na het collegebesluit (C-stuk) over het definitieve ontwerp zal het schoolbestuur de omgevingsvergunning aanvragen en de voorbereidingen voor de aanbesteding starten. Planning is dat in het eerste kwartaal van 2024 met de sloop van het bestaande schoolgebouw kan worden gestart.

### SAMENWERKING EN COMMUNICATIE

Het schoolbestuur is bouwheer en daarmee verantwoordelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning én de aanbestedingsprocedure.

In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning informeert het schoolbestuur de omwonenden over het plan. De gemeente is hierbij betrokken.

<sup>2</sup> De raad heeft bij de begroting van 2023 en verder besloten dat er bij investeringen rekening wordt gehouden met rentekosten van 1,3%.

**DUURZAAMHEID**

In het ontwerp is rekening gehouden met diverse aspecten van duurzaamheid. Vooralnog wordt uitgegaan van een Bijna Energieneutraal Gebouw (gasloos) zoals ook is vastgelegd in het IHP. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om een ENG-gebouw te realiseren.

**BIJLAGE**

1. Integraal Huisvestingsplan 2019-2039
2. Raadsbesluit december 2019