



Agendanr.: 16
Voorstelnr.: RB2014007
Onderwerp: aanvulling school en sportgebouw in De Draai
Programma: Complete Stad

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 11 maart 2014

Probleemstelling

Op 18 juni jl. heeft u als raad een besluit genomen over de financiering van een school en sporthal in Buurtcentrum Noord (BCN) in De Draai (**bijlage 1**). De planning is dat de beide maatschappelijke voorzieningen in de tweede helft van 2015 in gebruik kunnen worden genomen.

Het college wil u nu graag informeren over een aantal zaken, dat in het ontwikkeltraject naar voren komt. Op een paar punten dient daarbij tevens besluitvorming plaats te vinden. Omdat nog niet alles is uitgekristalliseerd, maar voortgang van het ontwikkelproces gewenst is, vragen wij u om akkoord te gaan met de hoofdlijnen en uitgangspunten. Uiteraard zullen wij u daarbij blijven informeren over de voortgang en een nieuw voorstel aan u voorleggen, zodra de uitwerking gereed is.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

1. Het schoolgebouw, dat in de 1^o fase wordt gerealiseerd, is geschikt voor 8 groepen. Van de 8 groepslokalen worden er in eerste instantie 6 voor de Jeroen Bosch gebruikt en 2 worden verhuurd aan de Stichting Kinderopvang Heerhugowaard (SKH). Bij een verdere doorgroei van De Draai zal de SKH voor eigen rekening en risico op het zelfde perceel, naast de school, een verblijf voor kinderopvang realiseren. De school kan dan verder groeien, waarbij in het ontwerp rekening wordt gehouden met een uitbreiding naar 16 groepen. Met het oog op deze toekomstige uitbreiding en vanuit kostenefficiëntie wordt nu wat extra geïnvesteerd in algemene ruimten en installaties. Die investering zal zich in de tweede fase terug gaan verdienen. De extra investering zal binnen het taakstellend budget worden opgelost. Bijvoorbeeld door de terreininrichting, ook met het oog op de tijdelijke situatie, wat soberder uit te voeren. Daarnaast hebben we, zeker als we het ontwerp snel in de markt kunnen zetten, te maken met een goede aanbestedingsmarkt.
2. Met Esdégé (ER) is de afgelopen periode opnieuw gekeken naar locaties voor de diverse woonprojecten van ER in De Draai en de aanvullende voorzieningen, die daar bij nodig zijn. Zo is ook een beoordeling gemaakt van de beste plek voor het therapiebad, dat in eerste instantie in BCN was bedacht. In de nieuwe situatie, waarbij niet alle woonprojecten van ER worden teruggeplaatst in De Draai, is recentelijk gekozen voor realisatie van het therapiebad bij de Waardergolf (separaat wordt hiertoe een voorstel gedaan aan de raad). Een aantal andere functies wil ER echter, zoals afgesproken in de initiële samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en ER uit 2009, in het sportgebouw in BCN realiseren. Het gaat om ruimten voor dagbesteding, fysiofitness en extra opbergruimte bij het sportgedeelte. Samen met ER wordt momenteel gekeken naar een zorgvuldige inpassing van de ruimten van ER in het sportgebouw. Daarbij worden vanuit het College de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - ER levert zelf het investeringsbudget voor haar ruimten;
 - De gemeente zal formeel als opdrachtgever optreden naar de aannemende partij;
 - Na realisatie wordt het ER-gedeelte in eigendom aan hen overgedragen;

- Momenteel wordt onderzocht wat, mede gelet op fiscale aspecten, de meest geschikte eigendomssituatie wordt van het totale sportgebouw. Voor de gemeente mag er daarbij fiscaal geen nadeel ontstaat t.o.v. een sportgebouw zonder ruimten voor ER.

In verband met de integratie van de ER-ruimten in het sportgebouw wordt gekeken of de in het gebouw bedachte gemeentelijke welzijnsruimte nog noodzakelijk is. Indien voor welzijnsactiviteiten gebruik kan worden gemaakt van de ruimten van ER, zal de gemeentelijke welzijnsruimte uit het programma worden geschrapt.

3. Om het gemeentelijk deel van het sportgebouw te kunnen realiseren dient grond te worden aangekocht vanuit de grondexploitatie De Draai. In het in juni 2013 vastgestelde financieringsplan is een bedrag van € 236.000 opgenomen, waarmee bijna 2000 m2 grond wordt aangekocht. Dat is bij nader inzien te krap. Om alle functies een goede plek te geven is er aanvullend 350 tot 400 m2 grond nodig.
4. Het door de raad in juni beschikbaar gestelde krediet is in principe toereikend voor een school en sporthal op Bouwbesluitniveau. Het College ziet echter mogelijkheden om een duurzamer gebouw te realiseren met meer toekomstwaarde, zonder dat het voor de gemeente per saldo tot hogere lasten leidt. Het College heeft in beeld laten brengen wat de extra investeringen zijn om van Bouwbesluitniveau tot energieneutrale gebouwen (gebouwgebonden energiegebruik) te komen. Hiervoor is een bedrag nodig van ca. € 160 per m2 bvo (excl. btw) . Bij een totaal van ca. 3500 m2 bvo voor school en sporthal betekent dat een extra investering van ca. € 560.000 Voor de dekking van deze meerkosten denkt het College aan 3 elementen:
 - a. Een eenmalige bijdrage aan de investeringen t.b.v. de school door De Blauwe Loper, het schoolbestuur van de Jeroen Bosch. De Blauwe Loper heeft zich hiertoe reeds mondeling bereid verklaard, omdat een energiezuinige school tot lagere exploitatielasten leidt;
 - b. Een bijdrage aan de investeringen t.b.v. het sportgebouw uit onze eigen exploitatiebegroting i.v.m. lagere exploitatielasten dan nu ingerekend. Hierdoor kunnen ingerekende exploitatielasten worden omgezet naar kapitaalslasten t.b.v. de investering;
 - c. Inzet van de bij ons op de plank liggende IKS-subsidie (Innovatieprogramma Klimaatneutrale Steden) ten behoeve van school en sporthal. Aan AgentschapNL is hiertoe een voorstel gedaan, waar in eerste instantie positief op is gereageerd. Momenteel zijn we in afwachting van een formeel akkoord.

Oplossingsrichtingen
N.V.T.

Juridische gevolgen:
N.V.T.

Financiële gevolgen:

Voor de in de paragraaf 'Inleiding/bestuurlijke achtergrond' genoemde onderdelen 2 t/m 4 zijn er de volgende financiële gevolgen, die uiteindelijk dienen te leiden tot formele aanvullende kredietvotering.

2. Zoals aangegeven zal ER de investering doen in de ruimten in het sportgebouw. Totaal gaat het om 806 m2 bvo, met een geraamd investeringsbedrag van tussen € 1.150.000 en € 1.250.000, excl. btw (NB de grond wordt, zoals in de SOK van 2009 is afgesproken, om niet aan ER overgedragen). Omdat de gemeente bouwheer is, zal zij als formele contractpartner optreden naar de aannemende partij voor het totale gebouw, inclusief de ruimten voor ER . Daarmee is formeel een aanvullend krediet nodig voor het geraamde extra investeringsbedrag. Feitelijk is er sprake van een budget-neutrale situatie, omdat ER de investeringen in het eigen gebouw volledig zelf dekt. Voor de betaling van de

uiteindelijke bouwsom door ER aan de gemeente (die pas na aanbesteding bekend is) zal een betalingsschema worden afgesproken, dat gelijk op loopt met het betalingsschema, dat door de gemeente met de aannemende partij wordt overeengekomen. Daarnaast is met ER een verdeelsleutel afgesproken voor de aanvullende kosten (zoals interne kosten, advieskosten en leges). Deze kosten zullen vooraf door ER met de gemeente worden afgerekend.

Zodra duidelijk is wat de exacte hoogte is van het aanvullende krediet, zal dit aan u ter besluitvorming worden voorgelegd. Voor nu vragen wij u om akkoord te gaan met de geformuleerde uitgangspunten en ons op te dragen om tot de benodigde uitwerking over te gaan.

3. Voor de extra grondaankoop is een aanvullend bedrag nodig van tussen de € 39.000 en €45.000, exclusief. btw., prijspeil 1-1-2014 en gebaseerd op een m2 prijs van € 112,21. Deze aanvullende meters worden voor een niet-commerciële waarde uitgenomen, omdat de gemeente (SBH) het sportcafé zelf gaat exploiteren. Dit in tegenstelling tot hetgeen in de laatste vastgestelde grex De Draai hierover is opgenomen. Daar was nog uitgegaan van een commerciële exploitatie. De jaarlijkse rentelast hiervan bedraagt tussen de € 1.400 en €1.600 (op de grond wordt niet afgeschreven). Voor de dekking van het initiële krediet is een Reserve School en sporthal De Draai ingesteld. Het verloop van deze reserve is zodanig dat het extra bedrag hieruit kan worden gedekt. Voor nu vragen wij u om akkoord te gaan met de extra grondaankoop. Zodra duidelijk is wat de exacte hoogte is van het aanvullende krediet, zal dit aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.
4. Voor de ambitie voor duurzamere gebouwen met meer toekomstwaarde is voor ons het uitgangspunt dat het per saldo voor de gemeente budget-neutraal moet worden gerealiseerd. Toch dient er een aanvullend krediet te worden gevoteerd, omdat opdracht wordt verstrekt voor duurdere gebouwen, dan waar het krediet nu op is gebaseerd. Wij vragen u nu om in te stemmen met het streven naar het creëren van extra toekomstwaarde bij school en sportgebouw met het uitgangspunt van budgettaire neutraliteit en ons op te dragen dit verder uit te werken. Zodra duidelijk is wat de exacte hoogte is van het aanvullende krediet, zal dit aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

Communicatie:

N.V.T.

Monitoring/Evaluatie

N.V.T.

Samenvatting

Het ontwikkeltraject voor school en sporthal in De Draai is in volle gang. Er zijn nu 4 zaken, waarover wij u graag willen informeren:

1. Consequenties van de toekomstige uitbouw van de school van 8 naar 16 groepen;
2. Een aanvullende aankoop van grond vanuit de grondexploitatie van De Draai;
3. Een toevoeging van ruimten aan het sportgebouw ten behoeve van Esdégé Reigersdaal (ER);
4. De ambitie om extra kwaliteit te realiseren op het gebied van duurzaamheid voor beide gebouwen.

Om geen tijd te verliezen in het ontwikkeltraject vragen wij u voor wat betreft de punten 2 t/m 4 om akkoord te gaan met de hoofdlijnen en geschetste uitgangspunten en ons op te dragen om op basis daarvan tot uitwerking te komen. Als de uitwerking gereed zal een nieuw voorstel aan u worden voorgelegd.

Voorstel / besluit:

1. In te stemmen met een extra aankoop van tussen de 350 en 400 m2 grond ten behoeve van het sportgebouw in De Draai, waarbij de dekking wordt gevonden in de Reserve School en Sporthal in De Draai;

2. In te stemmen met de inpassing van ruimten van Esdégé Reigersdaal in het sportgebouw onder de voorwaarde van budget-neutraliteit voor de gemeente;
3. In te stemmen met het streven van het College om extra duurzaamheid te realiseren bij school en sportgebouw in De Draai onder voorwaarde van budget-neutraliteit voor de gemeente;
4. Ons opdracht te geven om de punten genoemd onder 1 tot en met 3 uit te werken en na uitwerking een nieuw voorstel aan u voor te leggen voor formele kredietvoting.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
------------	-----------------

1	RB2013088 verhuizing Jeroen Bosch, school en sporthal in De Draai
---	---

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,  de burgemeester, 

Advies commissie MO d.d. 7 april 2014

RB2014007 aanvulling school en sportgebouw in De Draai

Akkoordstuk



Voor	Allen
Tegen	-

Nr.: RB2014007

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 maart 2014;

gelet op het advies van de commissie Maatschappelijke Ontwikkeling d.d. 7 april 2014;

b e s l u i t

1. In te stemmen met een extra aankoop van tussen de 350 en 400 m2 grond ten behoeve van het sportgebouw in De Draai, waarbij de dekking wordt gevonden in de Reserve School en Sporthal in De Draai;
2. In te stemmen met de inpassing van ruimten van Esdégé Reigersdaal in het sportgebouw onder de voorwaarde van budget-neutraliteit voor de gemeente;
3. In te stemmen met het streven van het College om extra duurzaamheid te realiseren bij school en sportgebouw in De Draai onder voorwaarde van budget-neutraliteit voor de gemeente;
4. Het College opdracht te geven om de punten genoemd onder 1 tot en met 3 uit te werken en na uitwerking een nieuw voorstel voor te leggen aan de raad voor formele kredietvoting.

Heerhugowaard, 22 april 2014

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,