

MEMO

Onderwerp Budget, lasten en dekking stichtingskosten Kindcentrum Daalse Hoek

Team

Jeugd, Onderwijs en Sport

Behandeld door

Chris Schuckman

Direct nummer

0346254069

E-mail

Chris.Schuckman@stichtsevecht.nl

Datum

7 november 2017

Aan

BenW

Inleiding

Dit stuk is een bijlage bij het raadsvoorstel ontwikkeling Daalse Hoek (registratie Z/17/118305 – VB/17/08459), net als de Grondexploitatie – Daalse Hoek en de Stedenbouwkundige randvoorwaarden Daalse Hoek.

Opgegeven worden hier de posten die samen het budget, de lasten en de (gedeeltelijke) dekking vormen voor de stichtingskosten in het project Kindcentrum. Het Kindcentrum Daalse Hoek bestaat uit de school KBS de Pionier, uit kinderopvang, peuterwerk en buitenschoolse opvang, alle van Kind&co, en uit een gymzaal. Het Kindcentrum Daalse Hoek maakt deel uit van de ontwikkeling Daalse Hoek. Ziet u het raadsvoorstel.

In Stichtse Vecht is op 20 december 2016 het *Beleidskader Onderwijshuisvesting 2016* vastgesteld. Hiermee is besloten tot het hanteren van een opslag op [VNG] normbedragen bouwkosten en de lokale *Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Stichtse Vecht* (hierna Verordening 2015, huidige lokale Verordening dateert van 2015) dienovereenkomstig aan te passen. Voor 2016 is in de raad besloten tot een opslag van 26 % op de VNG normbedragen 2016 voor het Primair Onderwijs, welke in 2017 zullen gelden. Dit gebeurde op basis van drie referentieprojecten (Beleidskader 2016, p. 30). De onderliggende argumentatie is dat we bij de stichting van scholen voor primair onderwijs uitgaan van een standaard kwaliteitsniveau conform de norm Bouwbesluit 2015 en Frisse scholen niveau B, aanbesteed tegen realistische, marktconforme prijzen en dat duurzaamheidsmaatregelen die deze norm (en daarmee het prijsplafond) te boven gaan, alleen gerealiseerd kunnen worden wanneer de schoolbesturen zelf daarvan de extra lasten dragen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij klimaat neutrale nieuwbouw of nul-op-de –meter scholen. Dekking van investeringslasten voor de extra duurzaamheidsmaatregelen is hier opgenomen en uitgangspunt is dat de duurzaamheidsmaatregelen budgetneutraal zullen worden gerealiseerd.

Zoals in het B&W Voorstel Peilnota's – Scenario's Broeckland College (Z/16/54029 – VB/17/08044) is vermeld zal de stelpost onderwijshuisvesting met de voor het Kindcentrum Daalse Hoek aan u gevraagde kapitaallasten na 2022 naar nul zakken. Vanaf dat jaar kan niet langer een beroep op de stelpost onderwijshuisvesting worden gedaan.

Investerings			
<i>budgetten o.b.v. Verordening 2015, normbedragen VNG 2016 plus 26 %, prijsspeil 2018</i>			
		<i>in Verordening 2015</i>	
A.			
1.	KBS de Pionier 2.576 m2 bvo	€	4.157.981 Bijlage IV, A.3.2
2.	KBS de Pionier semi-permanent 350 m2 bvo	€	472.721 Bijlage IV, C.3.2
3.	Gymzaal	€	944.275 Bijlage IV, E.1.sub 1 en 3 paalfundering
4.	Energieneutraal gymzaal	€	140.000
5.	OLP/meubilair gymzaal	€	67.797 Bijlage IV, E.3.2
6.	OLP uitbreiding KBS de Pionier 320 m2 OHP 2016	€	44.958 Bijlage IV, D.1.2
B.	<i>Budget op basis van geraamde werkelijke kosten</i>		
7.	Sloop	€	192.280 Bijlage IV, A.2
8.	Terrein	€	137.963 Bijlage IV, A.2
9.	Semi-permanente ruimte als (school)woning	€	175.000
C.	<i>Voorinvestering in kinderopvang</i>		
10.	Nieuwbouw	€	1.500.886 Beleidskader OHV 2016
11.	Energieneutraal kinderopvang	€	235.049
D.	<i>Frictiekosten</i>		
12.	Tijdelijke huisvesting Kind&Co	€	195.000
Subtotaal A+B		€	6.332.976
Subtotaal C		€	1.735.935
Subtotaal D		€	195.000

Tabel 1. Investerings Kindcentrum Daalse Hoek

Uitgangspunten

1. Het reeds vastgestelde voorbereidingskrediet van € 300.000,- incl. btw (B&W besluit Z/17/107685) is onderdeel van post A.1.
2. Stichtingskosten schoolplein – bestrating en hekwerk – zijn onderdeel van post A.1.
3. Onder A. staan posten gebaseerd op berekening met vaste parameters uit de Verordening 2015.
4. Onder B. staan posten die worden toegekend op basis van geraamde werkelijke kosten.
5. De huurkosten voor de tijdelijke uitbreiding op basis van noodunits zijn door Scholenstichting Pastoor Ariëns aangevraagd binnen de jaarlijkse cyclus van het Onderwijshuisvestingsprogramma 2018 en daarom niet opgenomen. Deze huurkosten worden in 2017/2018 a € 112.291,- gedekt uit de stelpost onderwijshuisvesting.

Lasten en dekking			
D.	<i>Lasten en dekking school en gymzaal</i>		
13.	Subtotaal 1 t/m 9 levert de kapitaallast op van	€	282.873
14.	Reeds beschikbare kapitaallasten in de begroting	€	-74.953 uit stelpost onderwijshuisvesting
15.	Kapitaallasten vrijval vanwege verv. nieuwbouw	€	-67.519
16.	Kapitaallasten energieneutraal gymzaal	€	-6.253 uit energiebesparing
17.	Opvoeren extra kapitaallasten in de begroting	€	134.148 uit reguliere vrijval van kapitaallasten
E.	<i>Lasten en dekking kinderopvang</i>		
18.	Subtotaal C levert kapitaallast op van	€	77.536
19.	Frictiekosten tijdelijke huisvesting Kind&Co	€	-195.000
20.	Dekking frictiekosten tijdelijke huisvesting Kind&Co	€	195.000 uit reserve onderwijshuisvesting
21.	Overige exploitatiekosten niet begroot kinderopvang	€	4.664
22.	Dekking (kapitaal) lasten uit kostendekkende huur	€	-68.500 uit kostendekkende huur
23.	Kapitaallasten energieneutraal kinderopvang	€	-13.700 uit huur

Tabel 2. Lasten en dekking Kindcentrum Daalse Hoek

6. Sloop van KBS de Pionier en de gymzaal op Huis ten Boschstraat zijn meegenomen (post B.7); terreinkosten voor het kavel van het nieuwe Kindcentrum op de Plesmanlaan (post B.8).

7. De dekking voor het deel C.10 – Kind&Co is gebaseerd op een gekapitaliseerde huur van € 125,- per m2 VVO.
8. Een langer durende piek in het aantal leerlingen van De Pionier zal worden opgevangen door tijdelijke huisvesting. Uitgangspunt is semi-permanente bouw van totaal ca. 350 m2 BVO in de vorm van schoolwoningen (zie tabel 1, A.2 en B.9).
9. Indexering nader te bepalen op basis van de BDB-index 'onderwijsgebouwen' geraamd op 2 % per jaar en komt ten laste van de bouwheer, vanaf start bouw volgens actuele planning. In tabel 1 op prijspeil 2018.
10. Stichtingskosten gebaseerd op Verordening 2015, norm plus 26 %, op Bouwbesluit 2015 en op Frisse school niveau B, duurzaam gebouw dat voor 50 jaar wordt gerealiseerd, installaties voor 15 jaar, prijspeil 2018.
11. Conform de werkwijze bij de grex Harmonieplein worden de afboekingen van de boekwaarde De Pionier en gymzaal ten laste van de reserve onderwijshuisvesting gebracht. Van het te realiseren resultaat van de grex Huis ten Boschstraat wordt € 1.585.488,- ten gunste gebracht van de reserve onderwijshuisvesting ter compensatie van de bijdrage van onderwijshuisvesting aan de grex Huis ten Boschstraat.
12. Inrichting openbare ruimte zit in grondexploitatie Daalse Hoek, hekwerken, parkeren, aanpassen bestrating (voet, fiets, auto), groenvoorziening, verlichting.
13. Dat marktontwikkelingen mogelijk andere keuze tot gevolg hebben.

Duurzame maatregelen

In het *Beleidskader Onderwijshuisvesting 2016* is als kwaliteitsniveau voor de nieuwbouw van scholen en gymzalen in het primair onderwijs Bouwbesluit 2015 en Frisse scholen niveau B vastgesteld. Tevens dat overige investeringen voor duurzaamheid door de schoolbesturen die eigenaar of huurder van een gebouw zijn zullen worden bijgedragen. Maatregelen om verdergaande duurzaamheid in een Kindcentrum te realiseren worden door de betrokken partijen overeengekomen. Investering om de gymzaal op energieneutraal niveau te realiseren (Tabel 1, A.4) is kostendekkend door energiebesparing. Voor Kind&Co zal energie neutraliteit (Tabel 1, C.11) worden gefinancierd uit de overeen te komen huur. Met het schoolbestuur SPA zal vanuit hun rijksbijdrage materiële instandhouding bepaald worden welke maatregelen zullen worden gerealiseerd. Ambitie is een energieneutraal gebouw, indien mogelijk een nul op de meter gebouw. Uitgangspunt is het budgetneutraal realiseren van al deze extra investeringen in duurzaamheid.