

Registratienummer:	RVO17.0015	Portefeuillehouder:	F.F. van der Paard
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• ID17.00736 Bijlage financiële consequenties</li><li>•</li><li>•</li></ul>
Behandelend ambtenaar:	C. van der Horst		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8895		
E-mail adres:	c.van.der.horst@denhelder.nl		
Onderwerp:	Beschikbaar stellen krediet vervangende huisvesting VSO school De Spinaker		

### **Gevraagd besluit:**

- 1 Een krediet beschikbaar ter stellen van
  - a. € 2.673.000 voor vervangende huisvesting van VSO school de Spinaker.
  - b. € 215.000 voor renovatie en inrichting van de gymzaal aan Sportlaan 10.
2. De opbrengst van de herontwikkeling c.q. verkoop van Burgemeester Houwingsingel 4, na aftrek van kosten, ten gunste te laten komen van de onderwijshuisvestingsreserve.
3. De hieruit voortvloeiende begrotingswijziging BGW17.0003 vast te stellen.

### **Publiekssamenvatting**

De Spinaker groeit uit zijn jasje: de school voor voortgezet speciaal onderwijs aan de Burgemeester Houwingsingel heeft op basis van het aantal leerlingen extra vloeroppervlakte nodig. Daarnaast is het gebouw op basis van de levensduur aan vervanging toe. Omdat we in Den Helder geen uitbreiding van vierkante meters onderwijsvastgoed toestaan, hebben wij onderzocht of er elders in de gemeente bestaande ruimte is om de school te (her)huisvesten. Het pand aan de Sportlaan 38 blijkt hiervoor het meest geschikt. In dat gebouw is nu het bestuurskantoor van Scholen aan Zee gehuisvest. Als De Spinaker hier naartoe verhuist, wijkt het bestuurskantoor uit naar Sportlaan 54.

### **Inleiding**

De Spinaker is een school voor voortgezet speciaal onderwijs in Den Helder, gevestigd aan de Burgemeester Houwingsingel. Het pand is eigendom van de gemeente. De school is op basis van de levensduur van het gebouw en toename van het aantal leerlingen aan vervangende huisvesting toe. In het Integraal Huisvestingplan (IHP) is vastgelegd dat uitbereiding van het totale aantal vierkante meters onderwijsvastgoed niet is toegestaan. Daarom hebben wij in een intensief traject samen met het bestuur van de school gezocht naar mogelijkheden om De Spinaker te herhuisvesten binnen de bestaande m<sup>2</sup> onderwijshuisvesting.

Voor het locatie onderzoek is eerst een longlist samengesteld, en vervolgens een shortlist waar Burgemeester Houwingsingel en Sportlaan 54 op stonden. Nadat Scholen aan Zee het pand aan de Sportlaan 38 aanbood is deze ook toegevoegd aan de shortlist. Vervolgens is een scenario-onderzoek (zie bijlage) opgesteld waarbij het bestuurskantoor van Scholen aan Zee (aan de Sportlaan 38) er het beste uitkwam. Er is sprake van de laagste jaarlijkse lasten en er is een vermindering van het totaal aantal m<sup>2</sup> onderwijsvastgoed mogelijk. Als gevolg hiervan zal het bestuurskantoor van Scholen aan Zee verhuizen naar Sportlaan 54.

De leerlingen van De Spinaker gymmen nu nog in de gymzaal aan IJsselmeerstraat. De leerlingen worden met busjes vervoerd. Dat is na de verhuizing niet meer nodig. Wij willen hiervoor het gymgebouw aan de Sportlaan 10 overnemen om in te zetten voor bewegingsonderwijs aan leerlingen van De Spinaker.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Goede onderwijshuisvesting voor VSO school de Spinaker en daarmee een veilige leeromgeving voor leerlingen en leraren en verminderen van het totaal aantal m<sup>2</sup> onderwijsvastgoed.

## Kader

- De Wet op het primair onderwijs de expertisecentra regelt de verantwoordelijkheid voor huisvesting van scholen voor speciaal Onderwijs;
- In het Integraal Huisvestingsplan 2015-2020 (RB15.0081) zijn de volgende besluiten opgenomen:
  - ▶ Een oplossing voor de huisvesting van Spinaker;
  - ▶ Er vindt geen toename plaats van het aantal m<sup>2</sup> onderwijsvastgoed.

## Argumenten

Wij hebben voorkeur voor het pand aan de Sportlaan 38 omdat:

- Het gebouw goed bereikbaar is met openbaar vervoer en schoolbusjes;
- Er een gymzaal in de nabijheid is, waardoor de leerlingen niet meer met busjes vervoerd hoeven te worden naar de gymzaal (minder vervoersbewegingen in de stad, minder kosten en minder tijdverlies);
- De investeringskosten in het midden lagen van de onderzochte scenario's maar de jaarlijkse lasten lager zijn dan de andere doorgerekende locaties;

Daarnaast:

- Is het achterblijvende gebouw van de Spinaker verkoop- of ontwikkelbaar;
- Draagt verhuizing bij tot de vermindering van het aantal m<sup>2</sup> onderwijsvastgoed.

Het gebouw en het terrein aan de Sportlaan 38 is volledig eigendom van Scholen aan Zee. Het pand is oorspronkelijk gebouwd als schoolgebouw en heeft een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 1000 m<sup>2</sup>. De Spinaker heeft op basis van het aantal leerlingen recht op 1400 m<sup>2</sup> onderwijshuisvesting. Om te voldoen aan het aantal benodigde m<sup>2</sup> voor de Spinaker moet er dus aan de Sportlaan ongeveer 400 m<sup>2</sup> worden bijgebouwd. Aanbouwen zou redelijk eenvoudig kunnen op het bijbehorende terrein, dat eigendom is van Scholen aan Zee. Uit een eerste QuickScan lijkt dit mogelijk volgens het bestemmingsplan. Er blijft dan nog voldoende parkeerruimte over voor personeel en ruimte voor de leerlingen om te spelen.

Met het afstoten van het pand aan de Burgemeester Houwingsingel neemt het onderwijsvastgoed in zijn totaliteit af met ongeveer 500 m<sup>2</sup> permanente huisvesting. Het afstoten van de Burgemeester Houwingsingel levert 900 m<sup>2</sup> op, daarentegen dient er 400 m<sup>2</sup> te worden bijgebouwd aan de Sportlaan. Voordelen zijn dat er sprake is van vermindering van de structurele kosten en Scholen aan Zee het aantal m<sup>2</sup> permanente onderwijshuisvesting kan terugdringen.

Dichtbij Sportlaan 38 liggen twee gymzalen: een aan de zijde van de Middenweg (Sportlaan 10) en een op het terrein achter het TOC (Sportlaan 54b). Beide gebouwen verkeren in slechte staat. Sportlaan 10 is er iets beter aan toe dan Sportlaan 54b.

Onze voorkeur gaat uit naar overname van het gebouw aan Sportlaan 10, vooral vanwege de bereikbaarheid en het feit dat het gebouw gemakkelijk in eigendom is over te dragen (solitair gelegen). Er is wel een investering nodig om deze gymzaal weer voldoende geschikt te maken voor bewegingsonderwijs.

Op basis van een grove inschatting wordt rekening gehouden met een bedrag van € 240.000- 320.000 aan inkomsten ten gevolge van herontwikkeling van de locatie. Voorgesteld wordt om de netto opbrengsten ten gunste te laten komen van de onderwijshuisvestingsreserve.

## Risico

Het parkeerterrein bij Scholen aan Zee wordt sinds jaar en dag gebruikt als parkeerterrein door de buurt, ondanks dat de grond eigendom is van Scholen aan Zee. Hierdoor is er een gedoogsituatie ontstaan. Na de verbouwing is een groot deel van dit parkeerterrein in gebruik door De Spinaker. In het programma is opgenomen dat er op eigen terrein parkeerplaatsen voor het personeel wordt opgenomen. Aan het bestuur van de Spinaker is opgedragen om deze parkeerplaatsen buiten werktijd openbaar beschikbaar te stellen. Om dit te kunnen realiseren is een bedrag van € 25.000 toegevoegd aan het krediet, alleen te besteden aan parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt buiten het project rekening gehouden met vervangende parkeerplaatsen ten behoeve van de naastgelegen buurt. Indien nodig zal hier aandacht aan worden besteed tijdens bewonersavonden.

## Maatschappelijke aspecten

### Draagvlak

Het voorstel leent zich voor het houden van een referendum, maar het realiseren van een onderwijsgebouw is doorgaans geen onderwerp om een referendum voor te organiseren. De procedure voor inspraak is gevolgd

overeenkomstig de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. Voorgesteld wordt om op grond van artikel 2a van de referendumverordening geen referendum te houden.

#### Duurzaamheid

Bij het nieuw te bouwen deel wordt duurzaamheid in acht genomen.

#### **Financiële consequenties**

Wij hebben in de doordecentralisatieovereenkomst met Scholen aan Zee afgesproken dat de school de panden die zij niet meer gebruikt, aan de gemeente tegen de boekwaarde te koop aanbiedt. In de financiële berekening zijn wij hiervan uitgegaan.

Als de Spinaker naar Sportlaan 38 gaat moet het bestuurskantoor van Scholen aan Zee verhuizen, en wel naar Sportlaan 54. Wij hebben ons deel van de geschatte kosten van verbouwing en verhuizing meegenomen in de financiële doorrekening.

#### Krediet Spinaker

Voor vervangende huisvesting van De Spinaker is een krediet nodig van € 2.673.000 (inclusief BTW en bijkomende kosten). Het bedrag is als volgt opgebouwd:

- verbouw en uitbreiding gebouw Sportlaan 38	€ 1.465.000
- realisering parkeerplaatsen	€ 25.000
- bouwrijp maken	€ 100.000
- bijdrage verbouw en verhuizing bestuurskantoor Scholen aan Zee	€ 750.000
- overname Sportlaan 38 tegen boekwaarde	€ 333.000

#### Krediet gymzaal

Verbouw en inrichting gymzaal Sportlaan 10 € 215.000

Ook voor de gymzaal geldt dat het gebouw aan de gemeente wordt aangeboden tegen boekwaarde. Die is in dit geval € 0. Uit een investeringsraming blijkt dat een bedrag van € 215.000 nodig is voor renovatie en sporttechnische inrichting van het pand. Wij nemen de jaarlijkse exploitatie op in de gemeentebegroting.

Door bovengenoemde investeringen nemen de huisvestingslasten nemen per saldo toe met € 115.000, welke gedekt worden uit de egaliseringsreserve onderwijshuisvesting. De egaliseringsreserve loopt tot en met 2021 (besluit integraal huisvestingsplan). Daarna zullen de kapitaallasten onderdeel uitmaken van de begroting, zonder dat er een egalisatie plaats vindt.

Na afstoten van het pand aan de Burgemeester Houwingsingel ontstaat een voordeel van ca. € 29.000,- wat ten gunste komt van de algemene middelen. Het daadwerkelijke voordeel ligt hoger vanwege toenemende lasten leerlingenvervoer (€ 78.000,-).

Voor nadere toelichting verwijzen wij u naar de bijlage.

#### **Parkeren**

De realisatie van de eventuele aanvullende parkeerplaatsen (ook ca. € 25.000,-) buiten het projectgebied worden gedekt vanuit budgetnummer 215.5522.073 - Elementen verharding.

#### **Communicatie**

Met het onderwijsveld is op 30 november 2016 Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) gevoerd, waar schoolbesturen hebben ingestemd met het huisvesten van De Spinaker in het gebouw aan de Sportlaan 38.

Indien nodig worden voorafgaand aan en tijdens het proces van de verbouwing van het gebouw bewonersavonden georganiseerd.

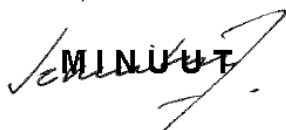
#### **Realisatie**

Met Scholen aan Zee is de intentie afgesproken om het gebouw na de herfstvakantie 2017 over te dragen aan de gemeente. Op dat moment dient het bestuur van de Spinaker de voorbereidingen dusdanig te hebben afgerond, dat gestart kan worden met de verbouw.


Den Helder, 11 april 2017.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp that contains the word "MINUUT" in bold, capital letters.

secretaris  
Robert Reus

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp that contains the word "MINUUT" in bold, capital letters.