RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Zaaknummer:
792081

Onderwerp:
Vervangende nieuwbouw Griftland College

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 32,33 mln. incl. BTW. voor de vervangende nieuwbouw van het Griftland College zoals opgenomen in het herijkte Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021-2035.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een extra investeringskrediet van € 420.000,- incl. BTW. voor het vergroten van de 3 nieuw te bouwen gymzalen voor het Griftland College.
3. De kosten onder punt 1 en 2 te dekken uit de reserve integraal accommodatiebeleid.

Samenvatting
In (de herijking van) het Integraal Huisvestingplan (IHP) 2021-2035 is vervangende nieuwbouw voor het Griftland College opgenomen. Op 8 juni heeft uw raad besloten over de uitgangspunten voor deze nieuwbouw. Ook heeft u toen een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de nieuwbouwplannen verder uit te werken. Inmiddels zijn de nieuwbouwplannen in een dusdanig gevorderd stadium dat uw raad nu wordt gevraagd om het bijbehorende uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Dit zodat binnenkort ook daadwerkelijk begonnen kan worden met bouwen. Ook is op verzoek van uw raad verkend hoe het nieuwe schoolgebouw multifunctioneel ingezet kan worden. Zo kan de aula beschikbaar worden gesteld als podium voor cultuuraanbieders. Het verbreden van de gymzalen biedt mogelijkheden voor het faciliteren van zaalsporten. Uw raad wordt daarom ook gevraagd om krediet beschikbaar te stellen om de gymzalen te kunnen verbreden. Streven is dat het nieuwe schoolgebouw in 2026 wordt opgeleverd.

Aanleiding
Het huidige schoolgebouw van het Griftland College is circa 50 jaar oud en aan vervanging toe. Op 8 juni 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten voor deze vervangende nieuwbouw (9.441 m2 bvo en 4 gymzalen van in totaal 1.820 m2 bvo). Tevens is toen een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 2.47 mln. incl. BTW om te komen tot deze nieuwbouw. Inmiddels loopt de aanbesteding om te komen tot vervangende nieuwbouw. In de uitwerking van de vervangende nieuwbouw is ook verkend hoe het nieuwe gebouw multifunctioneel gebruikt kan worden. Zo kan de aula ingezet worden als podium voor cultuuraanbieders. Om daadwerkelijk te kunnen bouwen, heeft het Griftland College een uitvoeringskrediet nodig. Streven is om het nieuwe schoolgebouw in 2026 op te leveren.

Beoogd resultaat
Uitvoering geven aan het herijkte Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021-2035. Dit door het realiseren van vervangende nieuwbouw zodat het Griftland College hiermee haar leerlingen en docenten goede, toekomstbestendige en duurzame onderwijshuisvesting kan aanbieden.

Argumenten
1.1 Vervangende nieuwbouw Griftland College maakt onderdeel uit van het (herijkte) Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021-2035.
In het (herijkte) IHP is opgenomen dat gezien de staat en de leeftijd van het huidige onderwijsgebouw het vervangen dient te worden. Door het te vervangen wordt uitvoering gegeven aan het (herijkte) IHP 2021-2035.
1.2 Het Griftland College heeft recht op een uitvoeringskrediet conform de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.
Het schoolbestuur heeft recht op een uitvoeringskrediet, zodat ze tijdig beschikken over de financiële middelen om de opdracht

tot nieuwbouw te kunnen gunnen (naar verwachting begin juli 2024). Het investeringsbedrag (stichtingskosten zoals opgenomen in het IHP) prijspeil 2024 bedraagt € 34,8 mln. incl. BTW. Hier wordt het eerder toegekende voorbereidingskrediet ad € 2,47 mln. incl. BTW in minder op gebracht waardoor er per saldo nog een bedrag resteert van € 32,33 mln. incl. BTW.
1.3 Krediet is conform VNG-normen.
Dit kredietbedrag is conform de afspraak dat de gemeente Soest jaarlijks de bijstelling en indexering (VNG-normen) volgt tot aan het uitvoeringsjaar van de voorziening. Wij zullen afspraken maken om het uitvoeringskrediet in termijnen over te maken.
2.1 Door verbreding zijn de gymzalen ook geschikt voor zaalsporten.
Door de gymzalen te verbreden naar 44 m x 24 m en 1,5 m hoger te maken in plaats van 42,4 x 22 m kunnen ook zaalsporten gebruik maken van deze gymzalen. Als gevolg van de groei van het inwoneraantal van onze gemeente is de verwachting dat binnensportverenigingen zullen groeien. Hiermee ontstaat er extra vraag naar binnensportcapaciteit. In het ontwerp zijn er 3 gymzalen naast elkaar gesitueerd en 1 gymzaal aan de overzijde van de gang.
2.2 Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het bewegingsonderwijs.
Bredere gymzalen maakt veelzijdiger bewegingsonderwijs en naschools gebruik mogelijk.
2.3 Het vermindert de druk op de bestaande binnensportaccommodaties.
Op populaire tijden is er een tekort aan binnensportaccommodaties. Zo zijn er sportverenigingen die moeten uitwijken naar binnensportaccommodaties buiten de gemeente Soest. Door de inzet van extra gymzalen wordt deze druk verminderd.
3.1 Bevoegdheid gemeenteraad.
Het beschikbaar stellen van kredieten is een bevoegdheid van uw raad.
3.2 De reserve integraal accommodatiebeleid betreft investeringen in het IHP en multifunctioneel gebruik van accommodaties.
De in 2016 vastgestelde spelregels omtrent voeding en bestedingsdoelen van deze reserve, geven aan dat deze reserve ingezet kan worden voor de financiële middelen die benodigd zijn voor het IHP en investeringen daar waar het gaat om o.a. meervoudig en efficiënt gebruik van ruimte te faciliteren.

Kanttekeningen
1.1 In de stichtingskosten vervangende nieuwbouw Griftland College is geen aanvullend budget toegekend voor de bijkomende kosten.
Voor de vervangende nieuwbouw van het Griftland College is in de voorbereidingsfase helaas gebleken dat er toch deels tijdelijke huisvesting nodig zal zijn om gefaseerd te kunnen bouwen. Daarnaast is er sprake van netcongestie (zie ook paragraaf 4.3.3. van de Actualisatie deel A) waardoor extra kosten gemaakt zullen worden voor een tijdelijke oplossing. De normvergoeding nieuwbouw is exclusief (de noodzakelijke voorzieningen bij dit project): sloopkosten; asbestsanering; bouwrijp maken; tijdelijke huisvesting en netcongestie. We hebben eerder aangegeven dat deze kosten geen deel uitmaken van de stichtingskosten. De kosten voor noodzakelijke voorzieningen en aanvullende eisen worden apart inzichtelijk gemaakt, omdat de meerkosten geen onderdeel zijn van de normvergoeding (nieuwbouw + terreininrichting).
Echter hebben we afgesproken dat het schoolbestuur een inspanningsplicht heeft om alle noodzakelijke voorzieningen te

bekostigen uit normvergoeding + 10% eigen bijdrage schoolbestuur. Bovenop de ter beschikking te stellen genormeerde vergoeding betaalt het schoolbestuur mee met € 3,48 mln. incl. BTW. Mocht onverhoopt de aanbesteding tegenvallen dan zal er eerst een optimalisatietraject worden opgestart, zodat definitief overeenstemming kan worden bereikt over de inschrijving/aanbieding van de aannemer(s), passend bij het beschikbare budget. Als na het optimalisatietraject (met behoud van kwaliteit) alsnog een tekort is aan beschikbaar (totaal) budget zal het schoolbestuur en gemeente in overleg treden over het overbruggen van de financiële discrepantie tussen beschikbare budget en inschrijving met inachtneming van de meerkosten.
2.1 Het verbreden op een later moment is heel kostbaar.
Gezien de huidige ruimtevraag en de te verwachten vraag in de toekomst, vragen wij u nu om dit bedrag beschikbaar te stellen. Het later realiseren van deze voorzieningen aan een bestaand gebouw brengt extra grote investeringen met zich mee.
2.2 Voor de uitvoering van het herijkte IHP zijn extra middelen benodigd.
In het raadsvoorstel tot vaststelling van het herijkte IHP, waaronder de nieuwbouw van het Griftland College, wordt aangegeven dat voor de uitvoering van het herijkte IHP extra financiële middelen nodig zijn. Als deze extra financiële middelen niet beschikbaar worden gesteld, kan het herijkte IHP niet (geheel) worden uitgevoerd.
2.3. In het vergunningstraject kan vertraging worden opgelopen door de aanpassing van de afmetingen van de gymzalen.
Het ontwerp is nu gebaseerd op de 'kleinere' afmetingen. De vergunningstekening moet op dit onderdeel aangepast worden en opnieuw beoordeeld worden. Over het indienen van alle definitieve stukken voor de vergunningsaanvraag zijn wij nog in nauw overleg met het Griftland College.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Het uitvoeringskrediet voor de bouw van het nieuwe schoolgebouw bedraagt € 32,3 miljoen incl. btw. Met verrekening van de tijdelijke huisvesting (€ 1,2 mln.) en afboeking restantboekwaarde van het huidige schoolgebouw (€ 900.000) bedragen de kapitaallasten circa € 1,25 mln. op basis van 40 jaar afschrijving en een rentepercentage van 1,25%.
Het investeringskrediet voor het verbreden van de 3 nieuw te bouwen gymzalen bedraagt € 420.000 incl. btw. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten bedragen € 15.750,- op basis van 40 jaar afschrijving en een rentepercentage van 1,25%.

Baten
Door duurzaam te bouwen is er CO2 reductie en zijn er lagere energielasten voor de gebruikers en indirect voor de gemeente.

Dekking
Dekking van de kosten van het uitvoeringskrediet vindt plaats via de reserve integraal accommodatiebeleid (iab).

Aanpak
In het IHP is afgesproken dat schoolbesturen als bouwheer optreden. Dit betekent dat het schoolbestuur van het Griftland College verantwoordelijk is voor de uitvoering van de daadwerkelijk bouw. Met het schoolbestuur zullen wij regelmatig overleg hebben tijdens de bouw en het in termijnen overmaken van het krediet dat benodigd is voor de bouw.

Communicatie
Na besluitvorming het Griftland College informeren over de uitkomsten. Via bijgevoegd concept persbericht de uitkomst naar derden communiceren. Het is aan het Griftland College om de ouders, de leerlingen, andere betrokkenen en de omgeving verder te informeren over uw besluit.

(Uitkomsten) advies en inspraak
Met de rector van het Griftland College is uitvoerig overleg geweest over de nieuwbouwplannen en het multifunctioneel gebruik van het nieuwe schoolgebouw.

Wettelijke grondslag en/of kader:
De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van scholen in het voorgezet onderwijs. In de gemeentelijke Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting (VVOH) is dit nader uitgewerkt. Gemeente en schoolbesturen hebben zich in 2021 naar elkaar toe uitgesproken dat handelen volgens de afspraken uit het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Inmiddels is het IHP 2021-2035 herijkt.

Beleidsevaluatie
Met het schoolbestuur van het Griftland College zullen wij op gezette tijden overleg hebben over het proces en na afloop gezamenijk evalueren om de uitkomsten mee te nemen bij de verdere uitvoering van het herijkte IHP 2021-2035.

Referendum
Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 28-05-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,	de burgemeester
Leontine Vermond	Rob Metz