Gemeente Harderwijk
Herhuisvesting CVMBO

… een tussenrapportage…..

Februari 2021

CONCEPT

Versie: 6
Status: Eindversie concept
Datum: 09-02-2021

Inleiding

Gedurende geruime tijd is de wens aanwezig om voor het Christelijk VMBO in Harderwijk nieuwe/vervangende huisvesting te ontwikkelen.

Vanuit de visie om een challenge/onderwijs-boulevard te ontwikkelen in het stationsgebied is het idee ontstaan om voor het techniekonderwijs (CVMBO en MBO) nieuwbouw te ontwikkelen in het stationsgebied.

Op 18 september 2020 is een intentieverklaring ondertekend, waarin de gemeente Harderwijk en het schoolbestuur Landstede de intentie hebben vastgelegd om de haalbaarheid van deze plannen te onderzoeken.

Via deze rapportage wordt een tussentijds rapportage verzorgd van de voortgang van het onderzoek naar de kansen en mogelijkheden om deze intentie tot een succes te maken.

CONCEPT

Inhoudsopgave pagina

Historie	4
Scenario's	4
Intentieverklaring	5
Doelen	5
Terugkoppeling plannen CVMBO / MBO	5
Jaarlasten	6
Doordecentralisatie	7
Boekwaarden	7
Gebruik andere gebouwen	8
Financiering van de plannen	8
Verbouw/Renovatie Sypel 2	9
Doordecentralisatie-2	9
Tijdpad	10
Relatie Educare – St Jansdal ziekenhuis	10
Advies	11

Bijlagen:

1) scenario's CVMBO+MBO Harderwijk 12
2) Intentieverklaring 13

CONCEPT

Historie

Het Christelijk VMBO is gehuisvest in het schoolgebouw aan de Sypel 2 te Harderwijk. Een typisch gebouw uit de jaren 1960/1970 dat de uitstraling heeft van de oorspronkelijke functie van het gebouw: een voormalige LTS. Op veel plaatsen in Nederland tref je dergelijke gebouwen aan: een betonconstructie, hoog op de poten en meerdere bouwlagen.
Qua aanpassingen aan de veranderende onderwijskundige wensen aan een gebouw zijn dergelijke gebouwen moeilijk aan te passen. Ze zijn wel degelijk gebouwd en onverwoestbaar.

Bij de start van de doordecentralisatie in 2012 is het gebouw enigszins aangepast aan de nieuwe eisen van deze tijd; in 2015 is er nog een aanpassing aan het gebouw gerealiseerd.

De wens van het schoolbestuur blijft echter ongewijzigd: een ander dan wel nieuw schoolgebouw dat aansluit bij de huidige vereisten die gesteld kunnen worden aan een schoolgebouw voor voorbereidend middelbaar beroepsonderwijs (VMBO) . Opgemerkt wordt dat het huidige gebouw aan de Sypel 2 voldoet aan de minimale eisen die gesteld worden aan onderwijshuisvesting.

Scenario's

Om het doel van "meer geschikte huisvesting" te bereiken is een 4-tal scenario's uitgewerkt: 2 waarbij VMBO en MBO samen worden gerealiseerd in het Stationsgebied en 2 waarbij de beide scholen separaat gehuisvest blijven (voortzetting huidige situatie)

Scenario	MBO	VMBO	totaal
1: geheel vervangende nieuwbouw voor MBO en CVMBO	€ 31.411.261,-	€ 17.322.365,-	€ 47.733.626,-
2: deels upgrading MBO en vervangende nieuwbouw CVMBO	€ 23.884.524,-	€ 17.322.365,-	€ 41.206.890,-
3a: verbouw MBO + verbouw CVMBO	€ 24.005.524,-	€ 11.664.192,-	€ 35.669.716,-
3b: verbouw MBO + beperkte verbouw CVMBO	€ 24.005.524,-	€ 10.042.036,-	€ 34.047.560,-

Centrale conclusie uit deze scenario-overzichten:

1) Als vervangende nieuwbouw aan de orde is voor het CVMBO is hiermee een bedrag gemoeid van circa € 17 miljoen
2) Als er een verbouw van de bestaande gebouwen van CVMBO plaatsvindt is hiervoor een bouwsom noodzakelijk van circa € 10/11 miljoen.

Voor de details van deze scenario's wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlage 1.

Het alternatief, behoud van de huidige situatie, is overigens ook een scenario.

CONCEPT

Intentieverklaring

De Stichting voor Christelijk VMBO Harderwijk en de gemeente Harderwijk hebben op 18 september 2020 gezamenlijk de intentieverklaring getekend (zie bijlage 2).

In deze intentie is gezamenlijk verklaard (samengevat):

- Dat er behoefte is aan sterk techniekonderwijs
- Gezamenlijk wordt onderzocht of het haalbaar is om een school te ontwikkelen waarin de ononderbroken ontwikkeling van CVMBO en MBO centraal staat
- Hieruit onderlinge efficiency voordelen te behalen zijn
- Te onderzoeken of huisvesting in het stationsgebied haalbaar is

Primair wordt onderzocht of een dergelijke doelstelling haalbaar is, waarbij de financiering een centrale rol speelt. Hierbij wordt ook bezien of externe financiering tot de mogelijkheden behoort.
(voor de details wordt verwezen naar de bijgevoegde verklaring)

Doelen

Primaire doelstelling is het realiseren van nieuwbouw van CVMBO en MBO in het stationsgebied, zodat de Challenge/Onderwijs-boulevard gerealiseerd kan worden (scenario 1 en 2).
Mocht dit niet haalbaar zijn, dan worden andere varianten onderzocht.

Scenario's

	Voordeel	Nadeel
Geheel nieuwbouw CVMBO	CVMBO en MBO onder 1 dak: ononderbroken leerlijn haalbaar. Meest optimaal voor ontwikkeling van de challenge/onderwijs boulevard Landstede is bereid tot deel-bekostiging.	Financieel dure oplossing: CVMBO wellicht niet binnen vergoedingen realiseerbaar (doordecentralisatie),
Verbouw CVMBO	Financieel goedkopere oplossing: wellicht wel binnen vergoedingen te realiseren (doordecentralisatie) In uitvoering lijkt het goedkoper, echter jaarlast is hoger!	CVMBO en MBO niet onder 1 dak: ononderbroken leerlijn moeilijker haalbaar Synergievoordelen vervallen.

Terugkoppeling plannen CVMBO / MBO

Onlangs koppelde Landstede de bouwplanning terug. Hieruit kwam naar voren dat Landstede heeft besloten om voor de MBO geen vervangende nieuwbouw te gaan uitvoeren, maar dat de bestaande huisvesting aan de Westeinde hergebruikt zal gaan

CONCEPT

worden. Landstede heeft daarmee gekozen voor scenario 2: Vervangende nieuwbouw CVMBO + deels upgrading MBO (zie schema op pagina 4).

Jaarlasten

Uit een investering van € 17 miljoen volgt een jaarlast (uitgaande van 60 jaar afschrijving en 1% rente) van € 454.000,-.
De Nota waarderen en afschrijven van de gemeente Harderwijk gaat uit van een afschrijvingstermijn van 40 jaar, gebaseerd op de verwachte levensduur. Er zijn argumenten om dit te herzien omdat de verwachte levensduur van schoolgebouwen inmiddels langer is. De discussie hierover moet nog gevoerd worden.
Naast deze kosten behoren ook de kosten van o.a. verzekering van de gebouwen, huur van accommodatie voor bewegingsonderwijs (sporthal) en de OZB uit het onderwijshuisvestings-budget bekostigd te worden.

De voorlopige globale raming is als volgt:

• Aflossing per jaar	€ 284.000,-
• Rentelasten	€ 170.000,-
• Verzekeringen	€ 10.000,-
• Huur gymaccommodatie	€ 12.000,-
• OZB	€ 30.000,-
• Diversen	€ 10.000,-
Totaal	€ 516.000,- (afgerond)

Uitgaande van een jaarlijkse gemeentelijke doordecentralisatie-bijdrage van € 300.000,- zijn er € 216.000,- aan meerkosten.
Uitgaande van de intentieverklaring zouden Landstede en de gemeente Harderwijk beiden jaarlijks een extra bijdrage moeten doen van (50% van 216.000 =) € 108.000,-).

Opgemerkt wordt dat hiervoor 2 zaken helder moeten zijn:

1) Is de gemeenteraad bereid dit (extra) bedrag beschikbaar te stellen?
    a. Gelet op de huidige financiële positie van de gemeente Harderwijk betekent deze extra uitgaaf dat er op andere beleidsterreinen een bezuiniging doorgevoerd moet worden, aangezien de gemeente niet over de nodige reserves (meer) beschikt;
    b. Binnen het totaal van wensen en middelen zullen keuzes gemaakt moeten worden, omdat de begrotingsruimte voor deze meerjarige uitgaaf momenteel ontbreekt.
2) Als deze extra uitgaaf gedaan gaat worden, welke gevolgen heeft dit dan voor de doordecentralisatieovereenkomst van 2012:
    a. Met de schoolbesturen is afgesproken dat een afspraak met Landstede (CVMBO) -op basis van het gelijkheidsbeginsel- ook voor de andere schoolbesturen voor VO en VSO zal gelden;
    b. Binnen de evaluatie van de doordecentralisatieovereenkomst wordt dit meegewogen;
    c. De financiële gevolgen van deze keus voor de huisvesting van het CVMBO (Landstede) zullen ook voor de andere schoolbesturen meegewogen worden.

CONCEPT

Kortom: de gemelde situatie dient nog verder uitgewerkt te worden, voordat een totaal advies gemaakt, afgestemd en afgerond kan worden.
Naar verwachting is dit totaaloverzicht (in combinatie met de evaluatie rond de doordecentralisatie) eind maart afgerond.

Doordecentralisatie

Als geopteerd wordt voor totale nieuwbouw, zal hiervoor een extra bijdrage van de gemeente noodzakelijk zijn. Binnen de brede afspraken gemaakt rond de doordecentralisatie met alle schoolbesturen voor VO en (V)SO is het noodzakelijk om de gevolgen helder te hebben.

Op dit moment wordt de door de gemeente ontvangen rijksvergoeding (Algemene uitkering) voor onderwijshuisvesting aan de schoolbesturen beschikbaar gesteld.
Begin 2021 staat een brede evaluatie van de doordecentralisatieregeling gepland: de bouwsituatie bij het CVMBO zal hier uitdrukkelijk onderdeel van zijn. Het mag helder zijn dat, als er voor de realisatie van de huisvesting van het CVMBO aanvullende afspraken worden gemaakt, deze (in het kader van het zogenaamde “gelijkheidsbeginsel”) ook voor de andere besturen gelden!

Kijkend naar de ontwikkelingen rond de onderwijshuisvesting is er sinds de invoering van de doordecentralisatie-afspraken met de schoolbesturen (2012) een aantal zaken aangepast en gewijzigd.
Zo zijn er aanvullende maatregelen gekomen m.b.t de uitvoering van de bouwwerkzaamheden vanwege een aanscherpen van de bouwvoorschriften (Bouwbesluit) en zijn (en worden) er steeds meer aanscherpingen voorgeschreven m.b.t energievoorschriften, klimaatdoelstellingen e.d. waardoor de bouwkosten (fors) zijn toegenomen in de laatste 5 jaar.
Op basis van deze ontwikkeling heeft de VNG in 2019 geadviseerd om de normbedragen voor de bouwkosten (binnen de verordening Onderwijshuisvesting) met 40% te verhogen. Deze verhoging van de bouwkosten is niet verdisconteerd in de algemene uitkering (en dus ook niet in de bijdragen aan de schoolbesturen in Harderwijk).

Indien zich nieuwbouwplannen voordoen, lijkt het reëel (wenselijk?) om deze verhoging van de bouwkosten te verwerken in de afspraken met (en/of vergoeding aan) de betreffende schoolbesturen. Op dit moment vinden op landelijk niveau (via de VNG) gesprekken plaats om bij de minister extra vergoeding te vragen, die de verhoging van de bouwkosten compenseert. Los hiervan blijft de gemeente verantwoordelijk voor adequate huisvesting. In de afwegingen die zijn gemaakt is dit ook altijd gehanteerd.

Boekwaarden

Binnen de afspraken rond de doordecentralisatie is bepaald dat de schoolbesturen bij aanvang van de doordecentralisatie-overeenkomsten de gebouwen tegen de boekwaarde over zouden nemen van de gemeente Harderwijk.

CONCEPT

Bij een verkoop dienen de schoolbesturen (op straffe van een boete) de panden eerst ter overname aan te bieden aan de gemeente Indien de gemeente geen belang heeft bij de gebouwen, dan wel er sprake is van de overschrijding van de reactietermijn van 3 maanden) is het schoolbestuur vrij om te panden aan “derden” aan te bieden.

Over de waarde van de panden is binnen de doordecentralisatie de afspraak vastgelegd dat de overgedragen gebouwen in 40 jaar worden afgeschreven.
Voor de panden van het VMBO geldt dat het gebouw aan de Sypel 2 is overgedragen (voor een bedrag van € 1.422.951,-). Na de overdracht is de school gerenoveerd en heeft er nadien (in 2015) een aanpassing heeft plaatsgevonden te bedrage van € 1.225.721,-). Er dienen aanvullende afspraken te worden gemaakt over de lastenverdeling van deze renovatie. Hierover zijn partijen nog in overleg.

Uitgaande van deze afspraken bedraagt de boekwaarden van de gebouwdelen aan de Sypel 2 (eind 2020)

Gebouw(deel)	Aanvang	Bedrag	Afgeschreven	Restant	Opmerking
Verwerving Sypel 2	2012	€ 1.172.951	12/40	€ 996.066	Waarde in 2024
Bijbouw	2015	€ 1.225.721	9/40	p.m.	Nog analyseren

Binnen de doordecentralisatie is afgesproken dat bij verkoop het gebouw aan de gemeente wordt aangeboden tegen de boekwaarde op dat moment (volgens afschrijvingsafspraken). Indien de gemeente laat weten het gebouw niet over te willen nemen, kan het schoolbestuur vervolgens overgaan tot verkoop van het gebouw.

Indien mocht blijken dat bij de verkoop van het gebouw aan de Sypel 2 (door de gemeente) een hogere verkoopprijs heeft dan de boekwaarde, dan is het wenselijk dat de meeropbrengst ten goede aan de gemeentelijke bijdrage in de financiering van het project komt. Hierover zal de gemeenteraad echter nog een besluit moeten nemen.

<u>Gebruik andere gebouwen</u>
Naast het gebouw aan de Sypel 2 maakt de school tevens gebruik van gebouwen van het MBO. Het Christelijk VMBO huurt deze gebouwen van Landstede.
Op basis van onderwijskundige gronden (differentiatie in doelgroepen / verdraagzaamheid tussen leerlingengroepen) heeft het schoolbestuur deze keus gemaakt.
Uiteraard is deze keus aan het schoolbestuur.

Echter voorziet de regeling niet in een dergelijke situatie, waarbij in een deel van het gebouw dat voor het onderwijs beschikbaar (en geschikt) is leegstand is en er vervolgens elders gebouwdelen worden bij gehuurd.
Het gevolg, dat het schoolbestuur dan niet “uitkomt” met de ontvangen doordecentralisatiemiddelen, is dan ook logisch.
Dit impliceert geenszins dat de regeling niet valide zou zijn, maar dat deze regeling niet voorziet in de keuzes die door het schoolbestuur zijn gemaakt .

CONCEPT

Financiering van de plannen.
Vanwege de lage rentestand lijkt het dat er meer mogelijk is met de beschikbare middelen. Echter de hoge prijzen die in de bouwwereld worden gehanteerd is het op z'n plaats om dit enthousiasme enigszins te temperen.

Voor de financierbaarheid van de (nieuw-)bouwplannen rond het CVMBO kan het volgende beeld worden geschetst:
Investering volgens raming: € 17 miljoen
Afschrijving in 60 jaar (zie opmerking bij jaarlasten blz 6); rentepercentage 1%, waardoor de jaarlast -voortvloeiend uit deze investering- er als volgt uit gaat zien:

Omschrijving		jaarlast
Investering	17.000.000	
Afschrijving	60 jaar	€ 284.000,-
Rente	1%	€ 170.000,- (eerste jaar)
	totaal	€ 454.000,-

Naast deze kosten komen ook de kosten van zaalhuur bewegingsonderwijs, verzekeringen van de opstal, OZB-kosten e.d nog ten laste van de huisvestingsmiddelen DDC-budget.
In totaal ovat dit een jaarbedrag van € 516.000,- (zie onder "Jaarlasten").

Op basis van de intentieovereenkomst zouden gemeente en schoolbestuur jaarlijks een extra bijdrage moeten doen van € 108.000,-.
De finale besluitvorming hierin is logischerwijs aan de raad van Toezicht van Landstede en de raad van de gemeente Harderwijk.

Naast de financiering van de plannen door het schoolbestuur (met inzet van de doordecentralisatiemiddelen en eigen middelen van het schoolbestuur en de gemeente Harderwijk) wordt onderzocht of er investeerders zijn die (wellicht) in deze plannen willen investeren. In combinatie met de plannen ronde het totaal Stationsgebied zijn inmiddels gesprekken geweest met een aantal investeerders.

Naast de regulier financiering (door gemeente en schoolbestuur) wordt ook onderzocht of het bedrijfsleven in Harderwijk in omgeving en/of andere instanties (b.v. provincie) een bijdrage willen leveren in de opzet en realisatie van de plannen. Hiertoe zijn de eerste contacten gelegd, doch er is nog geen concreet resultaat behaald.

Is VERBOUW/RENOVATIE van het gebouw aan de Sypel 2 een alternatief?
Op zich zou het bouwkundig kunnen. Echter het bestuur van Landstede is van mening dat het gebouw hierdoor ook dermate veel beperkingen heeft, dat ook na verbouw niet een schoolomgeving ontstaat die aansluit bij de wensen van het onderwijs anno-nu.
Ook qua bekostiging ontstaat er dan een ander beeld: als de school wordt gerenoveerd, dan is de afschrijvingstermijn korter (20 jaar), waardoor de jaarlast hoger is dan de jaarlasten die voortvloeien uit de jaarlasten bij vervangende nieuwbouw.
Daarom wordt -ook vanuit de jaarlasten-vergelijking- geadviseerd, om op basis van onderwijsinhoudelijke gronden, te opteren voor de vervangende nieuwbouw voor het CVMBO, in combinatie met de bouwplannen van het MBO.

CONCEPT

Is handhaving van de huidige situatie een alternatief?
Handhaven van de huidige situatie zou bouwkundig wellicht kunnen, maar we zien op dit moment een weglek van leerlingen naar andere VMBO-scholen in de omgeving en leerlingen van MBO die naar Zwolle en Amersfoort vertrekken. De weglek van leerlingen is ook in de Onderwijsvisie benoemd, als ook het uitgangspunt om een toename te bewerkstelligen van het aantal leerlingen dat kiest voor VO/MBO onderwijs in Harderwijk. Een ander uitgangspunten uit de Onderwijsvisie is dat V(S)O en MBO maken gebruik van elkaars ruimte. Het handhaven van de huidige situatie zal naar alle waarschijnlijkheid betekenen dat er op termijn geen techniek onderwijs meer in Harderwijk resteert.
Een nieuw gebouw is veelal een positieve stimulans voor leerlingen en leerkrachten om goed onderwijs aan te bieden. In een nieuw gebouw is het mogelijk om onderwijs aan te bieden dat aansluit bij de voorwaarden voor hedendaags onderwijs: in een oud gebouw is dit minder goed mogelijk.
Handhaven van de huidige situatie is mogelijk maar sluit niet aan op de wens van het schoolbestuur en de afspraken die de gemeente met de schoolbesturen heeft vastgelegd in de Onderwijsvisie.

Doordecentralisatie-2
Na de invoering van de doordecentralisatie in 2012 heeft er in 2017 een evaluatie plaatsgevonden. Met de schoolbesturen is afgesproken dat in 2021 een nieuwe evaluatie plaatsvindt.
Met de vertegenwoordigers van de schoolbesturen zijn de eerste gesprekken geweest en heeft ook een eerste plenaire bijeenkomst plaatsgevonden.

De extra bijdrage die de gemeente eventueel zou doen heeft naar verwachting ook invloed op de hoogte van de bijdragen aan de andere schoolbesturen.
Op basis van het gelijkheidsbeginsel (gelijke monniken, gelijke kappen) zal er in de afspraken met de andere schoolbesturen voor voortgezet onderwijs en voortgezet speciaal onderwijs een soortgelijke afspraak moeten worden gemaakt.

Tijdpad
Het tijdstraject voor de informatieronde is als volgt:
1 februari 2021 portefeuillehoudersoverleg
9 februari 2021 college van B&W
11 maart 2021 ter informatie naar de commissie samenleving

Het tijdpad voor de besluitvorming is als volgt:
20 april 2021 portefeuillehoudersoverleg
28 april 2021 college van B&W
3 juni 2021 behandeling commissie samenleving
22 juni 2021 behandeling presidium
8 juli 2021 ter besluitvorming: gemeenteraad

Dit tijdpad sluit mogelijk niet aan op de ombuigingsoperatie.

CONCEPT

Relatie Educare – St Jansdal ziekenhuis

Parallel aan de zoektocht voor het VMBO speelt een discussie rond de huisvesting van 2 scholen van Educare.
In de nabijheid van het St. Jansdal ziekenhuis zijn de scholen Mijnschool en De Springplank (beide gelegen aan het Kruithuis) gesitueerd. Het St. Jansdal heeft laten weten wel belangstelling te hebben voor het terrein van De Springplank, zodat het ziekenhuis kan uitbreiden (gebouwen, dan wel parkeren).

Op dit moment voert het schoolbestuur gesprekken met het St Jansdal. Op zich is het schoolbestuur voor De Springplank niet de juist "gesprekspartner", aangezien het gebouw van De Springplank niet in de doordecentralisatieovereenkomst is opgenomen.

Het gebouw van Mijn School is daarentegen wel opgenomen binnen de strekking van de doordecentralisatieovereenkomst en zou het schoolbestuur hier wel de juiste gesprekspartner zijn. Zoals we eerder signaleerden dient een schoolbestuur dat de intentie heeft tot verkoop van de opstallen, deze eerst aan de gemeente aan te bieden, alvorens deze kunnen worden aangeboden aan een "derde-belangstellende".

Bovendien kan een schoolbestuur niet beschikken over de ondergrond waarop de gebouwen staan. Deze ondergrond is bij de overdracht van de gebouwen (opstallen) niet aan de schoolbesturen overgedragen.

Op dit moment is nog niet exact duidelijk wat de status is van de gesprekken, maar dit zal in de komende periode meer duidelijk gaan worden. In een vervolgrapportage komt dit zeker (weer) aan de orde!

Advies

Geadviseerd wordt:

1. Kennis te nemen van de tussenrapportage.
2. Deze tussenrapportage ter bespreking aan te bieden aan de raadscommissie Samenleving;
3. De beschreven financiele gevolgen van nieuwbouw CVMBO en de financiele gevolgen van verhuizing van het CVMBO nader te onderzoeken;
4. De financiele gevolgen van de eventuele investering bij het CVMBO in de evaluatie van de doordecentralisatie op te nemen;
5. De ontwikkelingen Educare – St. Jansdal al separaat traject op te pakken;
6. De uitkomsten van voorgaande stappen te betrekken bij de ombuigingsoperatie, gericht op het bereiken van een structureel sluitende begroting.

CONCEPT

Bijlage 1

scenario's CVMBO+MBO Harderwijk

Scenario's

Opdrachtgever: Landstede Groep
Project: CVMBO+MBO-huisvestingsopgave
Datum: 18-jun.-20

Scenario 1

Vervangende nieuwbouw voor zowel het MBO als het VMBO
Locatie Westeinde wordt onderwijsboulevard
Inclusief studenten dTAC
Exclusief gymvoorzieningen
Locatie Sypel 2 komt vrijbeschikbaar

sector	onderdelen	veranderopgave	studenten (gewogen) / leerlingen	m² bvo	€ incl. btw, prijspeil 2020	
MBO	compleet	nieuwbouw incl. sloop	1.813	11.565	30.411.261	synergie mogelijkheden tussen MBO en VMBO mogelijk
VMBO	compleet	nieuwbouw	669	6.797	17.322.365	
Totaal			**2.482**	**18.362**	**47.733.626**	

Scenario 2

Vervangende nieuwbouw voor het VMBO, MBO: vervangende nieuwbouw techniekopleidingen
Overige gebouwen upgrading met klimaatvoorzieningen en kleine aanpassingen
Locatie Westeinde wordt onderwijsboulevard
Inclusief studenten dTAC
Exclusief gymvoorzieningen
Locatie Sypel 2 komt vrijbeschikbaar

sector	onderdelen	veranderopgave	studenten (gewogen) / leerlingen	m² bvo	€ incl. btw, prijspeil 2020	
MBO	techniek opl.	nieuwbouw incl. sloop	817	5.416	14.203.868	synergie mogelijkheden tussen MBO en VMBO mogelijk
	overige opl.	upgrading klimaat + kleine aanp.	996	10.497	9.680.656	MBO: verschil in uitstraling/beleving tussen nieuw en bestaand
VMBO	compleet	nieuwbouw	669	6.797	17.322.365	
Totaal			**2.482**	**22.710**	**41.206.890**	

Scenario 3a

VMBO: behouden praktijkvleugel en gymlokalen, rest slopen. MBO: vervangende nieuwbouw techniekopleidingen. Overige gebouwen upgrading met klimaatvoorzieningen en kleine aanpassingen
Op twee locaties: MBO - Westeinde en VMBO-Sypel 2
Inclusief studenten dTAC
Exclusief gymvoorzieningen MBO, gymvoorzieningen VMBO behouden

sector	onderdelen	veranderopgave	studenten (gewogen) / leerlingen	m² bvo	€ incl. btw, prijspeil 2020	
MBO	techniek opl.	nieuwbouw incl. sloop	817	5.416	14.275.825	geen synergiemogelijkheden tussen MBO en VMBO mogelijk
	overige opl.	upgrading klimaat + kleine aanp.	996	10.497	9.729.699	
VMBO	praktijk+gym	verbouwen	669	4.650	3.604.561	omvang verbouwen nader bepalen
	theoretisch/algemeen	nieuwbouw incl. sloop		2.897	8.059.631	risico dat uitbreiding niet binnen normatief m² kader mogelijk is
Totaal			**2.482**	**23.460**	**35.669.716**	

Scenario 3b

VMBO: behouden praktijkvleugel en gymlokalen, rest slopen. MBO: vervangende nieuwbouw techniekopleidingen. Overige gebouwen upgrading met klimaatvoorzieningen en kleine aanpassingen
Op twee locaties: MBO - Westeinde en VMBO-Sypel 2
Inclusief studenten dTAC
Exclusief gymvoorzieningen MBO, gymvoorzieningen VMBO behouden

sector	onderdelen	veranderopgave	studenten (gewogen) / leerlingen	m² bvo	€ incl. btw, prijspeil 2020	
MBO	techniek opl.	nieuwbouw incl. sloop	817	5.416	14.275.825	geen synergiemogelijkheden tussen MBO en VMBO mogelijk
	overige opl.	upgrading klimaat + kleine aanp.	996	10.497	9.729.699	
VMBO	praktijk+gym	verbouwen		4.650	1.954.016	lichte modernisering

concept

Bijlage 2:
Intentieverklaring

Intentieverklaring

Punten

Partijen

1) **Stichting voor Christelijk VMBO Harderwijk e.o.**, h.o.d.n. Het Morgencollege (Landstede Groep te Zwolle), vertegenwoordigd door de heer T.W. Rietkerk, voorzitter CvB en de heer T.G.M. Bekker, lid CvB; en,
2) De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Harderwijk**, vertegenwoordigd door de heer M.E. Companjen, wethouder;

Overwegende:

- Dat de gemeente Harderwijk werkt aan de ontwikkeling van het Stationsgebied,
- Dat hierin ruimte is voor de huisvesting van aanbieders van techniekonderwijs,
- Dat de stichting voor Christelijk VMBO en de gemeente Harderwijk streven naar sterk beroepsonderwijs, waarbij een ononderbroken ontwikkeling van VMBO naar MBO centraal staat;
- Dat vanuit het bedrijfsleven behoefte is aan een goede opleidingslocatie voor dit techniekonderwijs in Harderwijk,
- Dat hierin het VMBO en het MBO ondergebracht kunnen worden, waardoor t.b.v. het techniekonderwijs een situatie van ononderbroken ontwikkeling voor de studenten aan het VMBO en MBO kan ontstaan:

Spreken de gezamenlijke intenties / inspanningsverplichtingen uit om te onderzoeken of deze overwegingen haalbaar kunnen worden (gemaakt), waarbij de volgende zaken onderzocht worden:

Beoogd resultaat

- Na realisatie is er een schoolgebouw voor VMBO die plaats biedt aan circa 670 leerlingen,
- Qua normering een schoolgebouw van circa 6.800 m^2 BVO,
- Waarbij de efficiency-voordelen van huisvesting van VMBO en MBO duidelijk naar voren komen door gebruik van elkaars ruimten, met name m.b.t. de praktijkruimten binnen het techniekonderwijs,
- Waarbij tevens onderzocht wordt of gebruik door “derden” tot de mogelijkheden behoort,
- En dit onderwijsaanbod in de meeste brede zin een meerwaarde kan hebben voor Harderwijk en haar inwoners,
- En deze huisvestingsvoorziening integraal in het stationsgebied kan worden opgenomen, waarbij flexibel gebruik voor nu en na verloop van tijd (met een dalend inwoners- en leerlingenaantal) flexibel een andere functie kan invullen,
- In de opzet wordt bouwkundig geen rekening gehouden met de sport-behoefte: Landstede maakt gebruik van de gemeentelijke sportaccommodaties.

Bekostiging

- Voor de realisatie wordt vooralsnog uitgegaan van een bouwsom van ± € 17 miljoen.
- Bijdragen komen uit:
  - Middelen van de gemeente Harderwijk (middelen doordecentralisatie en 50% van de kosten die de bijdrage m.b.t. doordecentralisatie te boven gaan, welke niet vanuit de doordecentralisatie kunnen worden bekostigd).
  - Middelen van Landstede. (50% van de kosten die de bijdrage m.b.t. doordecentralisatie te boven gaan, welke niet vanuit de doordecentralisatie kunnen worden bekostigd)
  - Middelen van derden: waaronder de provincie Gelderland en/of bijdragen uit het bedrijfsleven.

CONCEPT

- Uitvoering kan (uiteraard) slechts plaatsvinden na goedkeuring/besluitvorming door de Raad van Toezicht van de Landstede Groep en de Gemeenteraad van de gemeente Harderwijk

Uitwerking:

- De business case wordt verder uitgewerkt, waarbij de jaarlast van de beide partijen wordt berekend, mede aan de hand van de huidige lage rentestand.
- In deze uitwerking wordt een variant uitgewerkt waarin provincie en bedrijfsleven een bijdrage leveren, alsmede een variant waarin bijdrage van deze instanties uitblijven: Bij deze laatste variant wordt er vooralsnog van uit gegaan dat Landstede en de gemeente Harderwijk elk 50 % van het restantbedrag voor haar rekening nemen.
- In de uitwerking wordt de opbrengst van de huidige gebouwen opgenomen: over de boekwaarden van de gebouwen vindt vooraf overleg plaats.
- Bijstelling of afschaffing van de gesloten doordecentralisatieovereenkomst is bespreekbaar: hiervoor is het uitdrukkelijk vereist dat er ook afstemming/overeenstemming wordt bereikt met de andere besturen voor Voortgezet Onderwijs en Speciaal Voorgezet Onderwijs in de gemeente Harderwijk.
- In het onderzoek worden uitdrukkelijk meerdere vormen van (interne en externe) financiering uitgewerkt.

Tijdpad

Verfijnen van planning voor het totaalplan:

- Oriëntatie: schooljaar 2020/2021
- Uitwerkingen plannen: 2021/2022
- Besluit: augustus 2022
- Bouw: januari 2023 – zomer 2024
- Ingebruikname zomer 2024

Voor het onderzoek:
Afronding van het onderzoek vindt plaats voor 1 november 2020, zodat behandeling rond de jaarwisseling 2020/2021 (RvT Landstede en B&W/Raad gemeente Harderwijk) plaats kan vinden.

Alternatief

Parallel aan dit onderzoek zal ook onderzoek plaatsvinden naar

- Mogelijkheden om realisatie, financiering, exploitatie en beheer via een projectontwikkelaar plaats te laten vinden;
- Of in relatie hiermee ook een huurconstruct kan worden gevonden (waarin een derden-partij als investeerder optreedt)
- Of er nog andere functies opgenomen kunnen worden binnen het schooldeel (medegebruik en medefinanciering).

Aldus overeen gekomen,
Harderwijk, 18 sept 2020

Landstede Groep	Gemeente Harderwijk
w.g.	w.g.
T.W. Rietkerk	M.E. Companjen.

CONCEPT