

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Grondaankoop op terrein zorgpark Voorburg, locatie Zuiderbos, school voor (V)SO
Afdeling:	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	23 juni 2020
Datum raadsvergadering:	17 september 2020
Nummer:	
Documentnummer:	BW/20 - 369641
Zaaknummer:	Z17 - 188808
Afdelingshoofd:	drs. E.G.M. van Ekeren-Konings

Voorstel

1. In te stemmen met de grondaankoop van 6.733 m² grond op zorgpark Voorburg, locatie Zuiderbos, school voor (V)SO ten behoeve van de toekomstige nieuwbouw voor de school.

Eerdere besluitvorming

- Op 26 januari 2016 hebt u besloten om op basis van een oud bouwplan voor Zuiderbos, school voor (V)SO, een krediet beschikbaar te stellen van € 2.919.824 en voor de grondaankoop € 294.000;
- Op 21 maart 2019 bent u tijdens de raadsinformatieavond geïnformeerd over de situatie rondom onderwijshuisvesting en in het bijzonder over verschillende bouwscenario's voor Zuiderbos;
- Op 19 november 2019 bent u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over ons op 9 oktober 2019 gemotiveerde besluit om nieuwbouw voor Zuiderbos niet uit te stellen en de gekozen nieuwbouwscenario (scenario 5a: nieuwbouw met behoud van gymzaal en bouwdeel 2005/2006).

Inleiding

Op 21 maart 2019 bent u tijdens een raadsinformatieavond geïnformeerd over de situatie rondom onderwijshuisvesting en de taakstelling van de gemeente daarin. Meer specifiek bent u toen ook geïnformeerd over de noodzakelijke uitbreiding van permanente onderwijshuisvesting voor Zuiderbos, school voor (V)SO. Op basis van de presentatie van zes financieel doorgerekende scenario's ging uw de voorkeur uit naar een nieuwbouw voor Zuiderbos en stemde u ermee in om de realisatie ervan uit te stellen totdat de bouwmarkt stabiliseert en de hoge bouwprijzen gaan dalen.

Momenteel worden circa 180 leerlingen van Zuiderbos gehuisvest in tijdelijke voorzieningen. Deze bestaan uit ruimten in twee gebouwen van Reinier van Arkel (RvA) die de gemeente voor Zuiderbos huurt en uit noodunits van De Meeuw. Vanwege de slechte staat van de tijdelijke huisvesting is het onverantwoord om de leerlingen hierin nog heel lang onderwijs te geven. RvA deelde in juli 2019 aan de gemeente mede dat ze de desbetreffende twee gebouwen in 2023 gaan slopen om plaats te maken voor een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling maakt onderdeel uit van een totaal ontwikkelplan van Zorgpark Voorburg. Vóór die tijd moet er dus een oplossing gerealiseerd zijn voor de (definitieve) huisvesting van Zuiderbos. We besloten daarom op 9 oktober 2019 om een nieuwbouw voor de school niet langer uit te stellen. Van drie financieel uitgewerkte

nieuwbouwscenario's gaat onze voorkeur uit naar de nieuwbouwvariant met behoud van de gymzaal en bouwdeel 2005/2006. Van dit besluit en de afwegingen die tot dit besluit hebben geleid, bent u op 19 november 2019 via een raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht.

Er ligt nu een bod van College Sanering om grond aan te kopen voor de nieuwbouw van de school op de huidige locatie van de school. Het betreft de voor nieuwbouw en parkeervoorziening benodigde extra m2 grond bovenop de m2 grond waarop het huidige schoolgebouw staat (zie bijgaande situatietekening). De termijn waarbinnen de grond aangekocht moet worden is vastgesteld op uiterlijk 30 september 2020.

Beoogd effect

Permanente onderwijshuisvesting voor Zuiderbos die voldoet aan de huidige geldende onderwijshuisvestingsnormen.

Argumenten

1.1 Volgens de Financiële verordening moet voor investeringen vanaf € 100.000 aan uw raad een apart voorstel voor de autorisatie van het krediet gedaan worden. Met dit voorstel wordt hieraan voldaan.

Omdat het benodigde investeringskrediet voor de grondaankoop boven € 100.000 ligt, moet op basis van de Financiële verordening een afzonderlijk voorstel aan uw raad voorgelegd worden.

1.2 De grondaankoop moet gedaan worden om straks de nieuwe school te kunnen bouwen.

Zuiderbos heeft op grond van de relevante wet- en regelgeving en de geldende verordening met betrekking tot de onderwijshuisvesting van het speciale onderwijs recht op voldoende permanente huisvesting. De gemeente heeft de wettelijke plicht om voor deze huisvesting zorg te dragen en deze te financieren. Gekozen is om het huisvestingsvraagstuk op te lossen met nieuwbouw. Voor de nieuwbouw is 6.733 m2 extra nodig. Deze extra meters zijn nodig om de nieuwe huisvesting straks ook te voorzien van een permanent schoolplein en parkeervoorziening.

De planning is om de nieuw te bouwen school in 2023 in gebruik te kunnen nemen. RvA kan dan in datzelfde jaar de gebouwen, waarin nu ook leerlingen van Zuiderbos tijdelijk gehuisvest zijn, gaan slopen. Momenteel zijn er voor de nieuwbouw voorbereidingen gaande zoals het opstellen van een Programma van Eisen en een Samenwerkingsovereenkomst en wordt met het schoolbestuur bekeken hoe de toekomstige school eruit moet gaan zien. De planning is dat de procedure voor de aanbesteding (architectenselectie) aan het einde van dit jaar van start gaat. Ook volgt dan de kredietaanvraag aan uw raad, die zoveel mogelijk aansluit op de meest actuele prijzen van de bouwmarkt.

1.3 Het bod van College Sanering geldt tot 1 oktober 2020.

Zuiderbos is nu juridisch eigenaar van de grond die binnen de contouren van de bestaande school valt. Deze grond is in het verleden door Reinier van Arkel aan de gemeente geleverd voor € 1. Op het moment dat de school in gebruik wordt genomen gaat het juridisch eigendom namelijk over naar het schoolbestuur. Dit geldt zolang de school van de voorziening gebruik maakt. RvA heeft eerder aangegeven af te zien van de terugkoopregeling van de grond en de bijbehorende opstallen van de huidige school, onder de voorwaarde dat de nieuwbouw daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dat betekent dat de grond van de aankoop voor € 1 destijds volledig aan ons vervalt bij de ondertekening van de nieuwe koopovereenkomst voor de aanvullende grond. Deze afspraak wordt in de koopovereenkomst geformaliseerd.

De procedure tot aankoop van de grond is in 2019 opgestart. Op basis van twee onafhankelijke taxaties is de door College Sanering de m2 prijs van de extra benodigde grond vastgesteld. Het bod van College Sanering geldt tot 1 oktober 2020 en er wordt geen verder uitstel verleend voor dit aankooptraject. Wanneer we nu niet tot grondaankoop overgaan moet er opnieuw een procedure worden doorlopen, die minstens een half jaar duurt. Dat leidt tot vertraging van het bouwproces. Daarnaast is er dan een reële kans op een hogere grondprijs. De totale kosten van de grondaankoop bedragen € 930.480 incl. BTW.

De totale grondkosten zijn nu hoger dan de raming van de grondkosten in 2016 die gebaseerd was op een oud plan. Toen werd alleen voor de grond een bedrag geraamd van € 240.000. Het oude plan ging uit van (gedeeltelijke) inbreiding/uitbreiding van het huidige schoolgebouw.

Kanttekeningen

1.1 Wanneer de school op gemeentegrond gebouwd gaat worden, dan is er geen grondaankoop nodig.

Wanneer de school op gemeentegrond gebouwd zou worden, dan zijn er geen grondkosten. Maar een dergelijke oplossing brengt andere (structurele) kosten met zich mee. Volgens de school komt zo'n 70% van de leerlingen van Herlaarhof. Herlaarhof is een centrum voor kinder- en jeugdpsychiatrie en ligt direct achter de locatie van Zuiderbos. Wanneer de school elders in Vught zou staan, dan zouden al deze leerlingen dagelijks schoolvervoer nodig hebben. Een deel van de leerlingen heeft tussentijds therapieën/behandelingen op Herlaarhof nodig en moet daarvoor ook vervoerd worden. De vele vervoersbewegingen zullen voor de te begeleiden leerlingen van deze school voor speciaal onderwijs voor onrust zorgen. Verder zal de inroostering van de lessen er niet eenvoudiger op worden.

Daarnaast zal er in geval van nieuwbouw elders voor het gymnastiekonderwijs een oplossing gezocht moeten worden. Nu wordt gebruik gemaakt van de gymzaal van RvA en van de eigen gymzaal van Zuiderbos. RvA heeft toegezegd dat Zuiderbos van de toekomstige nieuwe gymaccommodatie gebruik mag blijven maken. De betreffende gymzaal van RvA ligt tegenover de school.

Wanneer voor Zuiderbos ergens anders een school gebouwd wordt, dan moeten er dus twee nieuwe gymzalen bijgebouwd worden, want de bestaande gymvoorzieningen binnen Vught bieden geen ruimte voor gymonderwijs van een hele school.

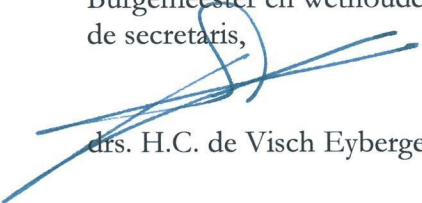
Financiën

De grondprijs voor afname van 6.733 m2, 50% van de taxatiekosten, overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale kosten komen in totaal uit op een kostenpost van € 930.480 incl. BTW. Dit bedrag is opgenomen in de begroting 2020-2023. Dit geldt ook voor de structurele kapitaallasten van € 13.957.

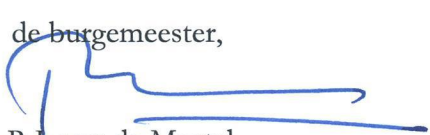
Communicatie

RvA wordt geïnformeerd over het raadsbesluit van 17 september 2020 zodat tot daadwerkelijke aankoop van de grond overgegaan kan worden.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,


drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,


R.J. van de Mortel

Openbare bijlagen:

- Raadsinformatiebrief van 19 november 2019
- Situatiekening