

RIB-nummer	2019 –
Datum	19 november 2019
Onderwerp	Huisvesting Zuiderbos
Zaaknummer	Z17 - 188808
Documentnr.	INT/19 - 332431

1 Inleiding

In deze brief informeren wij u over de door ons gekozen oplossingsrichting.

2 Voorgeschiedenis

Op 25 maart 2019 zonden wij u een informatieve brief waarin wij u op de hoogte brachten van ons besluit over de verdere voortgang van school voor speciaal (voortgezet) onderwijs Zuiderbos en de afwegingen die aan ons besluit ten grondslag lagen. Concreet kwam het besluit erop neer dat we kiezen voor het scenario nieuwbouw, maar wachten met het aanvragen van een extra krediet totdat de bouwmarkt stabiliseert.

Tijdens de raadsinformatieavond op 21 maart 2019 hebben wij dit besluit nader toegelicht met een presentatie van de onderleggers.

Ontwikkelingen op het Zorgpark Voorburg geven aanleiding om opnieuw een richting te bepalen voor de huisvesting van Zuiderbos. Reinier van Arkel (RvA) werkt momenteel samen met de gemeente aan een ontwikkelvisie voor Zorgpark Voorburg. Als gevolg van gewijzigd beleid in de GGZ, waaronder extramuralisering en gewijzigde bekostiging, is er minder behoefte aan zorgvastgoed. Het is noodzaak om ook andere functies te accommoderen en daarmee levendigheid en exploitbaarheid te borgen.

3 Inhoudelijk

RvA heeft ons in juli 2019 laten weten dat ze probeert om de ruimten in de gebouwen Potlood en Penseel tot maximaal medio 2023 aan de gemeente te verhuren en dat deze gebouwen daarna gesloopt gaan worden. De gebouwen voldoen niet meer. Deze ruimten worden momenteel ingezet als tijdelijke onderwijshuisvesting voor Zuiderbos. De gemeente huurt daarnaast noodunits van De Meeuw. In totaal volgen circa 180 leerlingen onderwijs in deze noodvoorzieningen. Voordat de verhuur van de noodvoorzieningen die de gemeente huurt van RvA ophoudt te bestaan, moet er een oplossing zijn voor de huisvesting van de leerlingen van Zuiderbos.

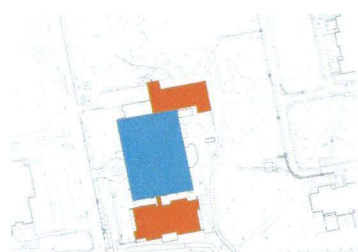
We hebben drie oplossingsrichtingen (financieel) onderzocht en afgewogen:

1. Tijdelijke noodunits te huren voor de huisvesting van 180 leerlingen;
2. De panden Potlood en Penseel (eigendom van RvA) te renoveren, zodat deze langer inzetbaar zijn voor het onderwijs;
3. Eind 2021 starten met nieuwbouw voor Zuiderbos.

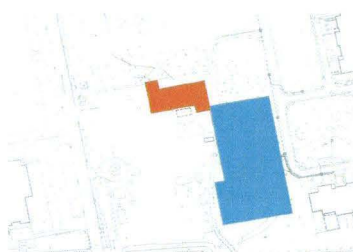
De belangrijkste afweging voor de nieuw gekozen richting is dat:

- de opties anders dan het realiseren van nieuwbouw niet gekapitaliseerd kunnen worden en investeringen dus direct verloren gaan;
- de opties anders dan het realiseren van nieuwbouw naar de school toe nog meer onduidelijkheid bieden voor de termijn waarop ze een permanente oplossing voor het huisvestingsprobleem mag verwachten;
- voor de opties anders dan het realiseren van nieuwbouw toestemming nodig is van RvA, omdat de gebouwen of ondergrond van de tijdelijke onderwijshuisvesting in eigendom zijn van RvA.

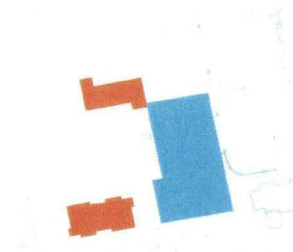
Van de eerder aan u gepresenteerde varianten waren de varianten nummers 2 en 5 nieuwbouwvarianten. Deze varianten worden nu met behulp van vlekkenstudies nader onderzocht. Tevens wordt een sub-variant (5a) onderzocht waarbij naast nieuwbouw van de school het meest recente bouwdeel van de school behouden blijft om te verhuren aan derden.



Variant 2



Variant 5



Variant 5a

4 Standpunt / Besluit college van B en W

We hebben gekozen voor de oplossingsrichting 3 die uitgaat van vervangende nieuwbouw voor Zuiderbos.

5 Financieel

Over de kostenraming van de vervangende nieuwbouw hebben wij u tijdens de raadsinformatieavond geïnformeerd. Deze raming is gebaseerd op het prijspeil januari 2019. Begin dit jaar was er nog sprake van verdergaande prijsverhogingen in de bouwsector. Nu informeren de vakbladen over een te verwachten prijsdaling.

In de Kadernota 2020-2023 is alleen rekening gehouden met de VNG-normbedragen (exclusief startbedrag en lift). Dit budget is ontoereikend voor de totale kosten van vervangende nieuwbouw voor Zuiderbos, zodat voor deze oplossingsrichting een extra krediet bij uw raad aangevraagd moet worden.

6 Tijdsplanning

Deze nieuwbouw moet ten minste eind Q1 – 2023 gerealiseerd zijn.

Het schoolbestuur en de -directie van Zuiderbos zijn eveneens geïnformeerd over de inhoud van deze brief.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel

RIB-nummer	2019 –
Datum	19 maart 2019
Onderwerp	Uitbreiding van Zuiderbos
Zaaknummer	
Documentnr.	INT/19 - 296943

1 Inleiding

In deze brief informeren wij u over ons besluit over de verdere voortgang aangaande de uitbreidingsvraag van Zuiderbos. We geven in deze brief informatie over de afwegingen die aan ons besluit ten grondslag liggen.

2 Voorgeschiedenis

In 2016 heb u een krediet beschikbaar gesteld van € 2,9 miljoen voor de uitbreiding van Zuiderbos, school voor SO/VSO. In onze brief van 5 december 2017 hebben wij aan u kenbaar gemaakt dat er een vervolg zou komen op het eerder door u beschikbaar gestelde krediet voor de uitbreiding van de school. In de brief is uitgelegd dat vanwege de huidige markt het binnen het bestaande financiële kader niet mogelijk is om onze wettelijke taak uit te voeren. We zouden de uitbreiding in overleg met het schoolbestuur uitwerken en hiermee in een later stadium bij u terugkomen.

3 Inhoudelijk

Het in 2016 door u verstrekte krediet van € 2,9 mln. is ontoereikend voor uitbreiding van de school. De bouwkosten zijn veel hoger dan in 2016 door de marktwerking in de bouwwereld. De VNG adviseerde in haar ledenbrief van november 2018 om de norm voor onderwijshuisvesting te verhogen eenmalig met 40% en voor 2019 een index toe te passen van 6,6%, omdat deze achterliep op de huidige marktwerking. Momenteel zijn de bouwprijzen buitenproportioneel hoog. De gemeenten ontvangen geen extra inkomsten van het rijk. Verder komen er kosten bij voor o.a. extra tijdelijke huisvesting, sloopkosten, vergoedingen voor bomen en inrichtingskosten voor de gymzaal en zijn de kosten voor de grondaankopen hoger. Verder is er sprake van een toename van het leerlingenaantal ten opzichte van de prognose ten tijde van de kredietaanvraag.

Genoemde zaken zijn meegenomen in zes (financieel) uitgewerkte scenario's. Hierover bent u geïnformeerd tijdens de presentatie op 21 maart 2019. De zes scenario's zijn:

1. Uitbreiding in het bestaande schoolgebouw, waarbij een deel van de bestaande bouw blijft;
2. Nieuwbouw ter plaatse, waarbij de gymzaal en het later aangebouwde schooldeel (2005) blijven bestaan. Hier wordt het oudste deel van de school geheel vervangen door nieuwbouw met meer volume;
3. Een losse uitbreiding achter de bestaande school om de leerlingen in de noodvoorzieningen later te kunnen huisvesten;
4. Een groeimodel dat uitgaat van scenario 3 en op termijn groeit naar scenario 5;
5. Volledige nieuwbouw voor de hele school inclusief uitbreiding;
6. Niets doen tot de markt stabiliseert.

De hoogte van de extra benodigde kredieten voor deze afzonderlijke zes scenario's variëren van € 5 mln. tot € 13 mln. Bij de scenario's, waarbij (een deel van) de bestaande bouw blijft staan, is financieel geen rekening gehouden met de renovatiekosten die op termijn (10 jaar) voor deze bouwdelen te verwachten zijn.

4 Standpunt / Besluit college van B en W

We hebben het volgende besloten:

- Een aanvraag om een extra krediet voor de permanente uitbreiding van de school uit te stellen totdat de markt zich stabiliseert. Hiermee winnen we tevens tijd om zaken verder met het schoolbestuur af te stemmen en tot een gedegen en doordacht plan te komen.
- Het huidige door u verstrekte krediet in te zetten voor verdere planontwikkeling dat uitgaat van nieuwbouw. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat nieuwbouw in alle opzichten de meest verstandige en toekomstgerichte keus is. We hebben hierbij verschillende aspecten afgewogen waaronder de onderwijskundige, de technische, de toekomstbestendige en de financiële. Maar ook het aantal bouwmomenten en de benodigde (extra) tijdelijke huisvesting.
- De huur van de tijdelijke voorzieningen (noodlokalen, -units) zetten we voort. We huren hiervoor ruimten van Reinier van Arkel en units van De Meeuw.
- We lossen eventuele urgente zaken op die nodig zijn om de kwaliteit van de tijdelijke onderwijshuisvesting te kunnen waarborgen.
- We schaffen de noodzakelijke inventaris aan voor het gymnastiekonderwijs van Zuiderbos. Deze ontbreekt momenteel in de gymzaal die de gemeente van Reinier van Arkel huurt.
- In de onderhandelingen met Reinier van Arkel aangaande de visie van Voorburg nemen we het onderwerp uitbreiding mee.
- De keuze voor een permanente bouw moet uitgaan van het meest doelmatige en flexibele gebouw met een sobere uitstraling.

Het schoolbestuur heeft in zijn brief, d.d. 25 februari 2019, laten weten verheugd te zijn dat onze voorkeur uitgaat naar nieuwbouw, maar spreekt tegelijk zijn zorg uit over de onzekere toekomst wanneer gewacht wordt op stabilisatie van de markt. Verder deelt het bestuur onze verwachting niet dat de bouwprijzen op termijn gaan dalen.

Hoewel wij ons de onzekerheid van het schoolbestuur kunnen voorstellen, vinden wij het onverantwoord en onverstandig om nu te kiezen voor de realisatie van een minder toekomstbestendig scenario met buitengewoon hoge prijzen die boven onze wettelijke verplichting uitstijgen. Bovendien brengt het voorkeurscenario van de school op termijn nieuwe (financiële) risico's met zich mee, omdat er dan sprake zal zijn van renovatie van het bestaande bouwdeel. Tot slot is de verwachting dat de bouwkosten op termijn gaan dalen er nog steeds. Wij hebben het schoolbestuur dan ook medegedeeld geen nieuwe motieven te hebben om ons besluit te herzien.

5 Financieel

- De kosten voor verdere planontwikkeling worden ten laste gebracht van het al beschikbaar gestelde krediet. Deze kosten hadden we anders toch al moeten maken;
- De huur van de noodlokalen en -units van € 140.000 per jaar komt ten laste van de exploitatie;
- De eventuele kosten die gemaakt moeten worden om de kwaliteit van de noodvoorzieningen te waarborgen worden opgevoerd bij de Kadernota 2020-2023 en aansluitend in de programmabegroting;



- De kosten van de aanschaf van een inventaris voor het gymnastiekonderwijs worden geraamd op € 35.000 en worden bij de Kadernota 2020-2023 en in het te actualiseren meerjaren investeringsprogramma opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,

R.J. van de Mortel

Opzet presentatie

1. Onderwijshuisvesting Vught
2. Uitbreidingsvraag Zuiderbos
3. Woord aan schoolbestuur Zuiderbos
4. Vragen



Onderwijshuisvesting Vught

Ontwikkelingen, vragen en behoeften

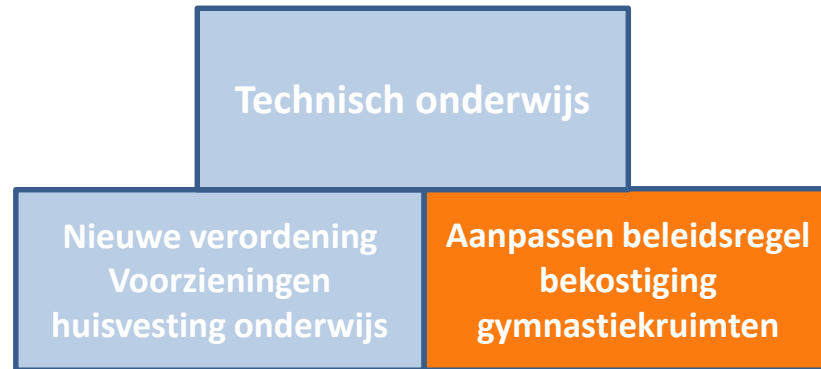


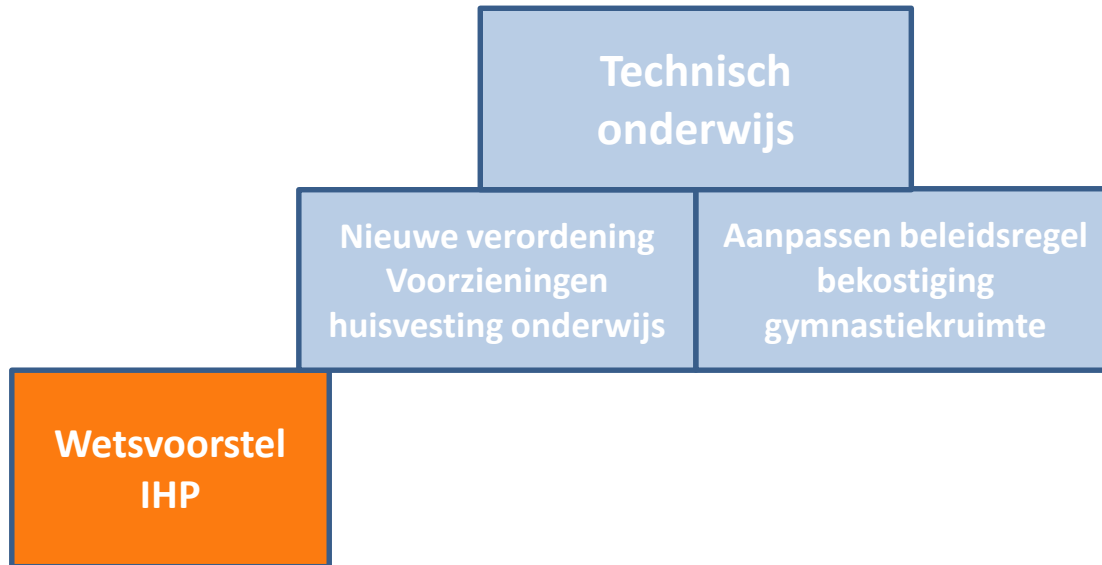
Technisch onderwijs

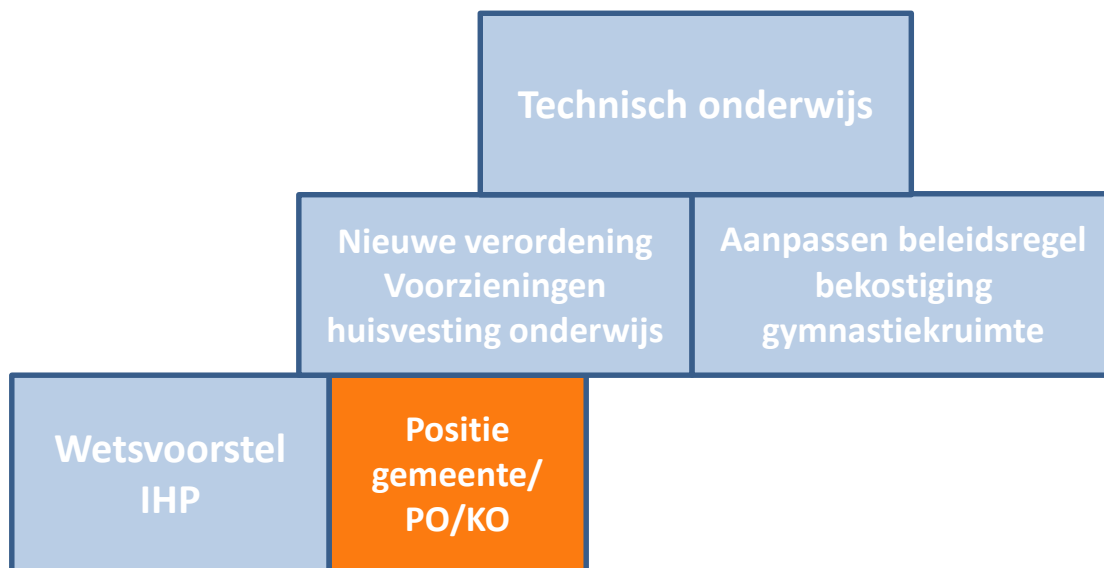
Technisch onderwijs

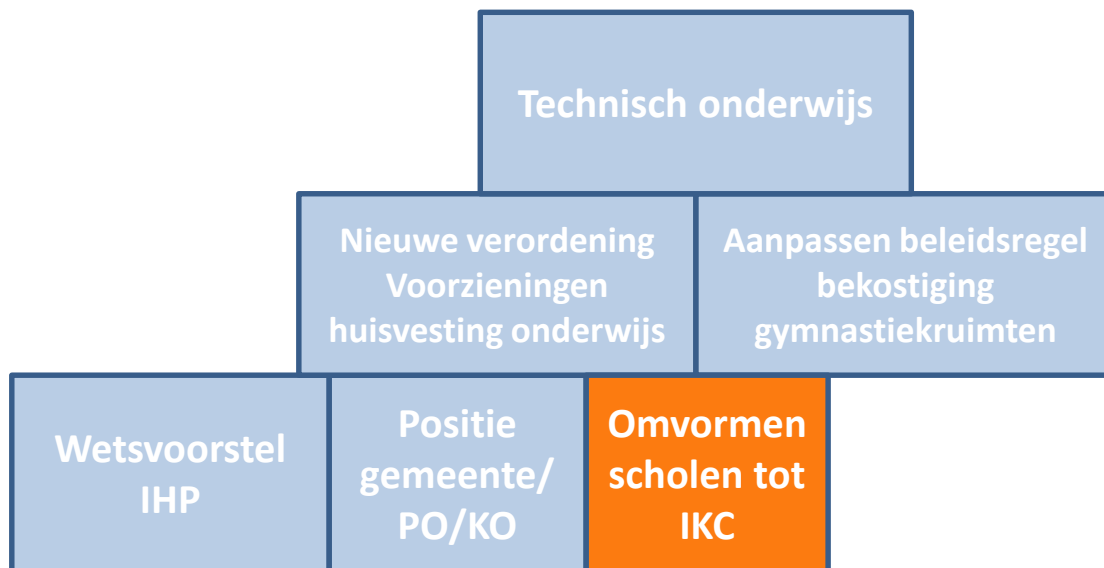
The diagram consists of two rectangular boxes. The top box is light blue with a dark blue border and contains the text 'Technisch onderwijs'. The bottom box is orange with a dark blue border and contains the text 'Nieuwe verordening', 'Voorzieningen', and 'huisvesting onderwijs' stacked vertically. The orange box is positioned to the left and slightly below the blue box, with its right side overlapping the left side of the blue box.

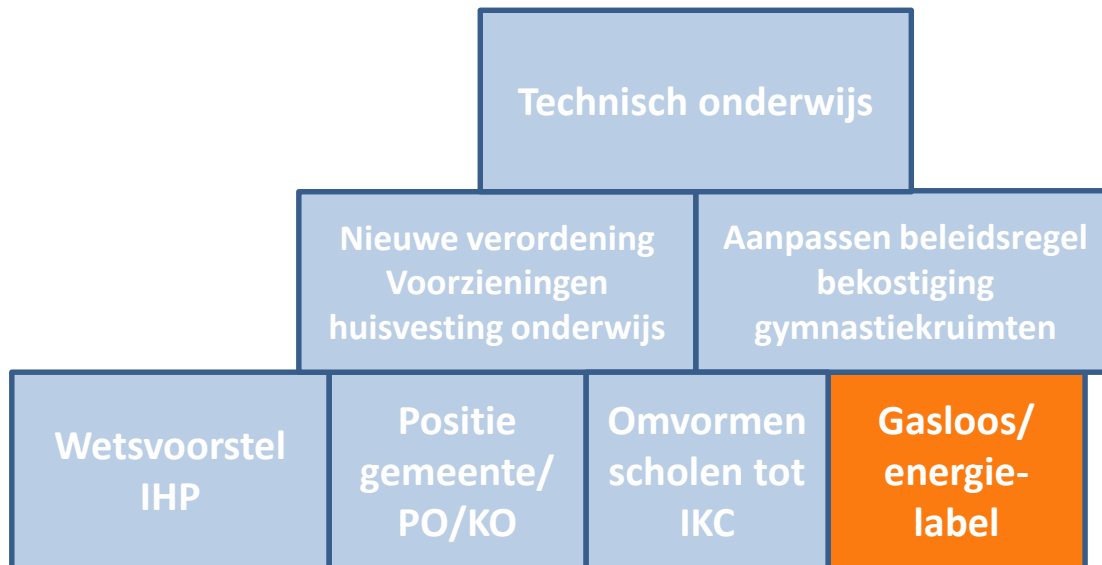
Nieuwe verordening
Voorzieningen
huisvesting onderwijs

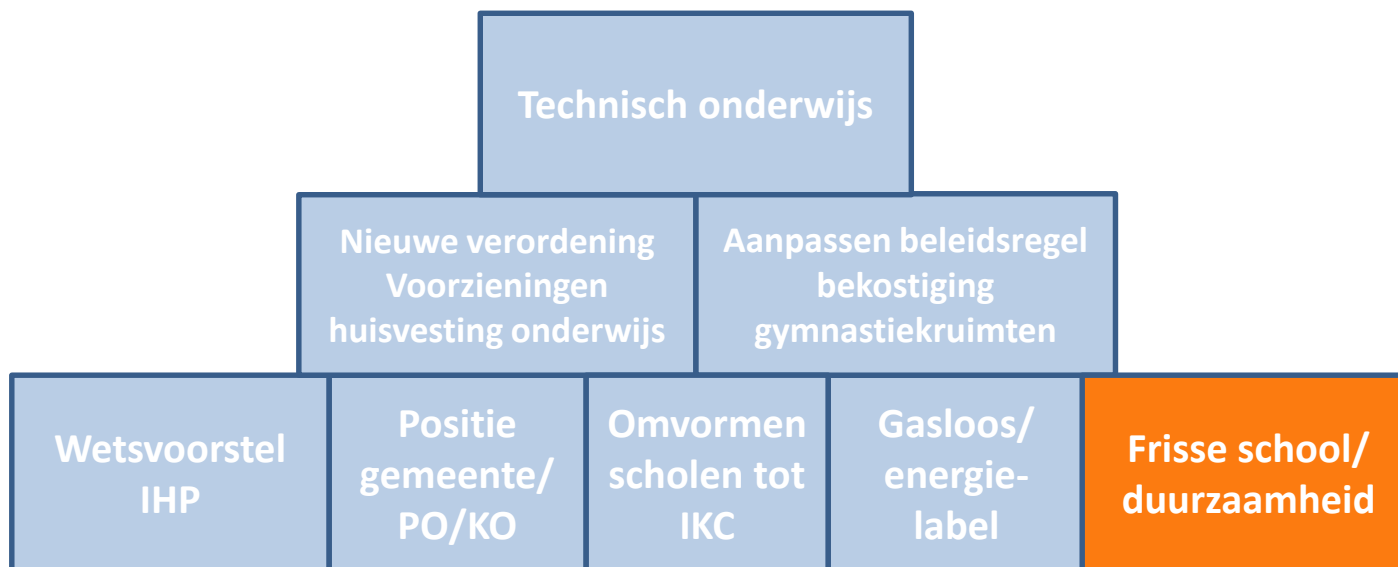












Technisch onderwijs

Nieuwe verordening
Voorzieningen
huisvesting onderwijs

Aanpassen beleidsregel
bekostiging
gymnastiekruimten

Wetsvoorstel
IHP

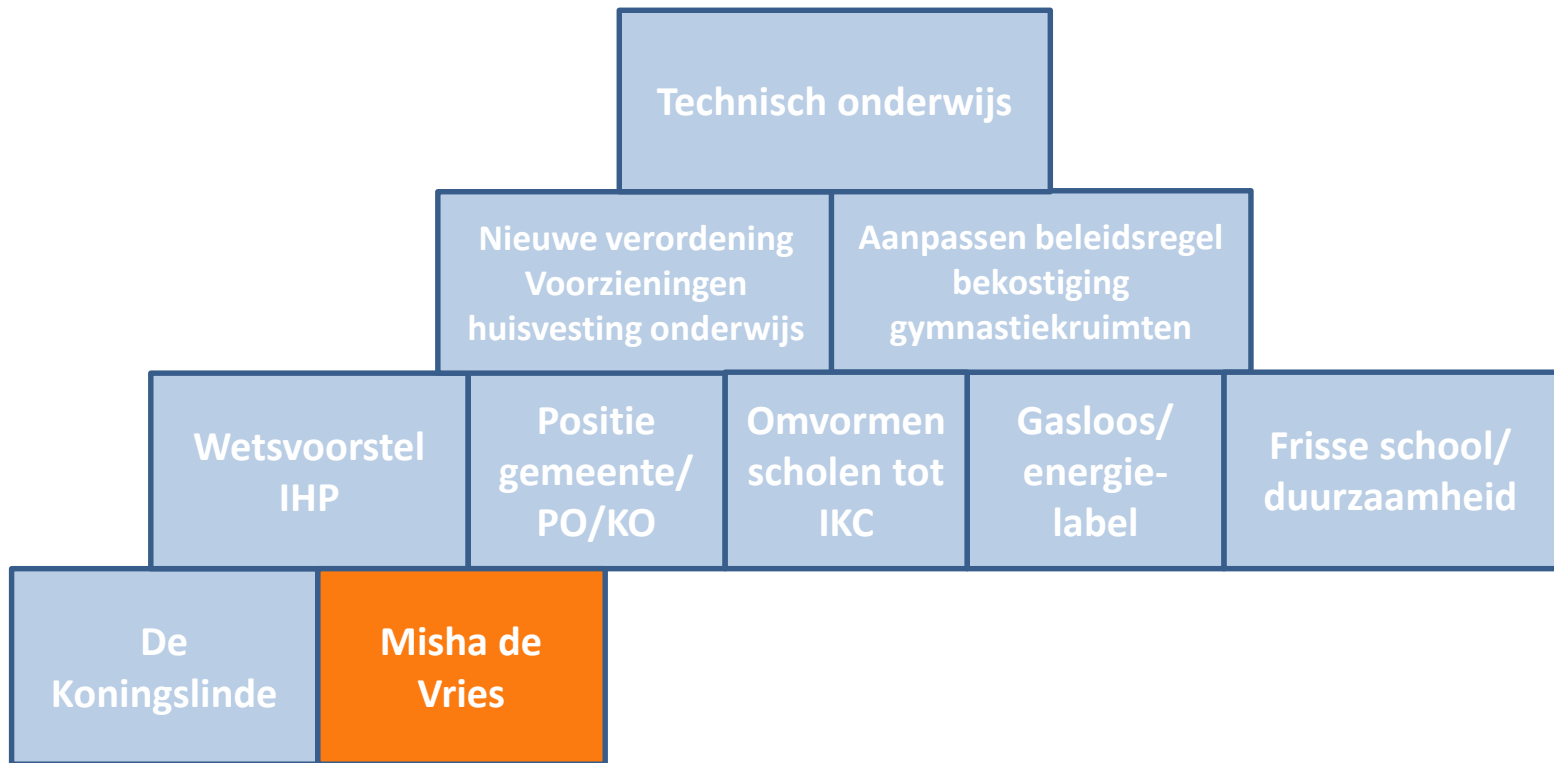
Positie
gemeente/
PO/KO

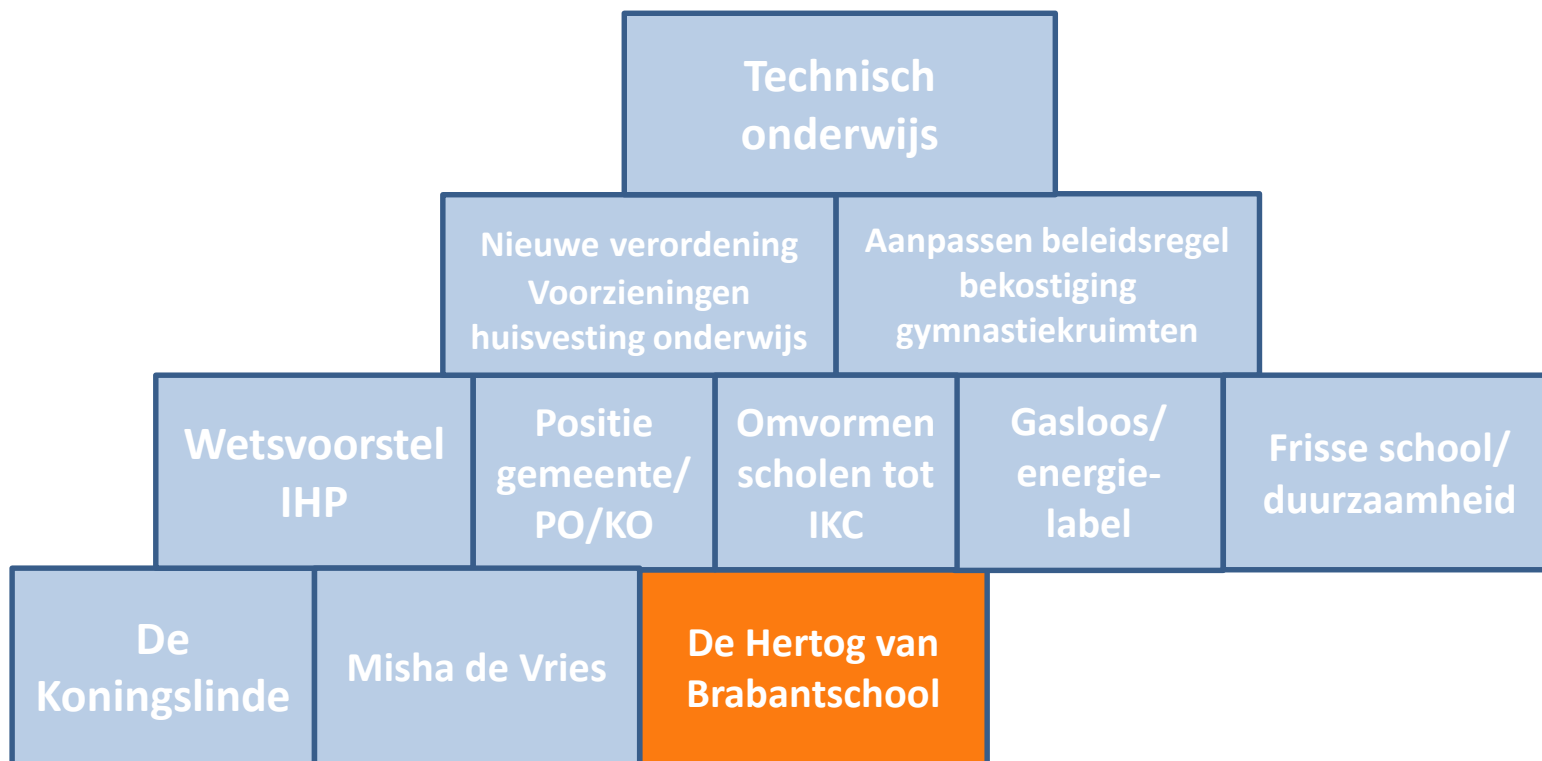
Omvormen
scholen tot
IKC

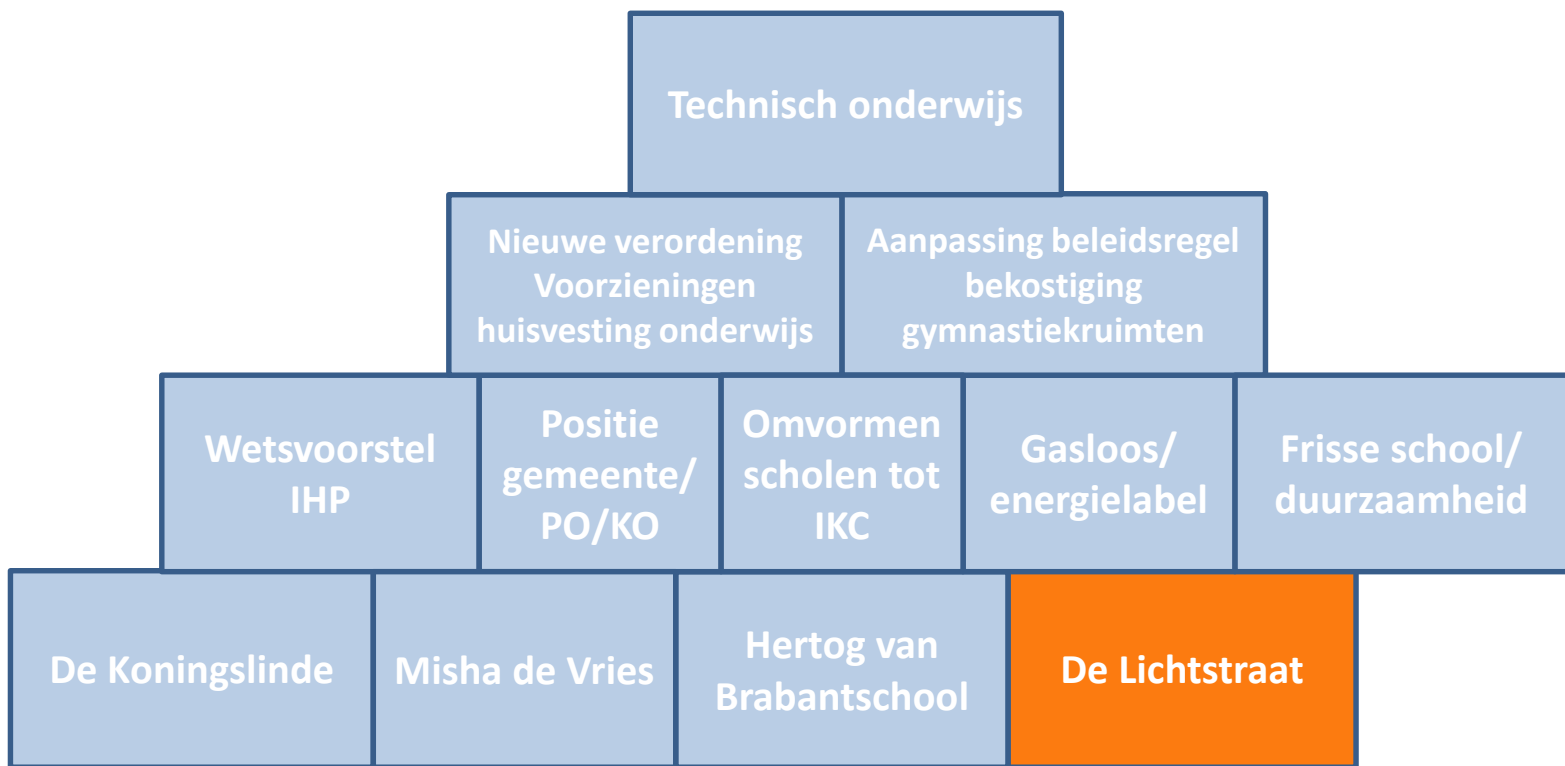
Gasloos/
energie-
label

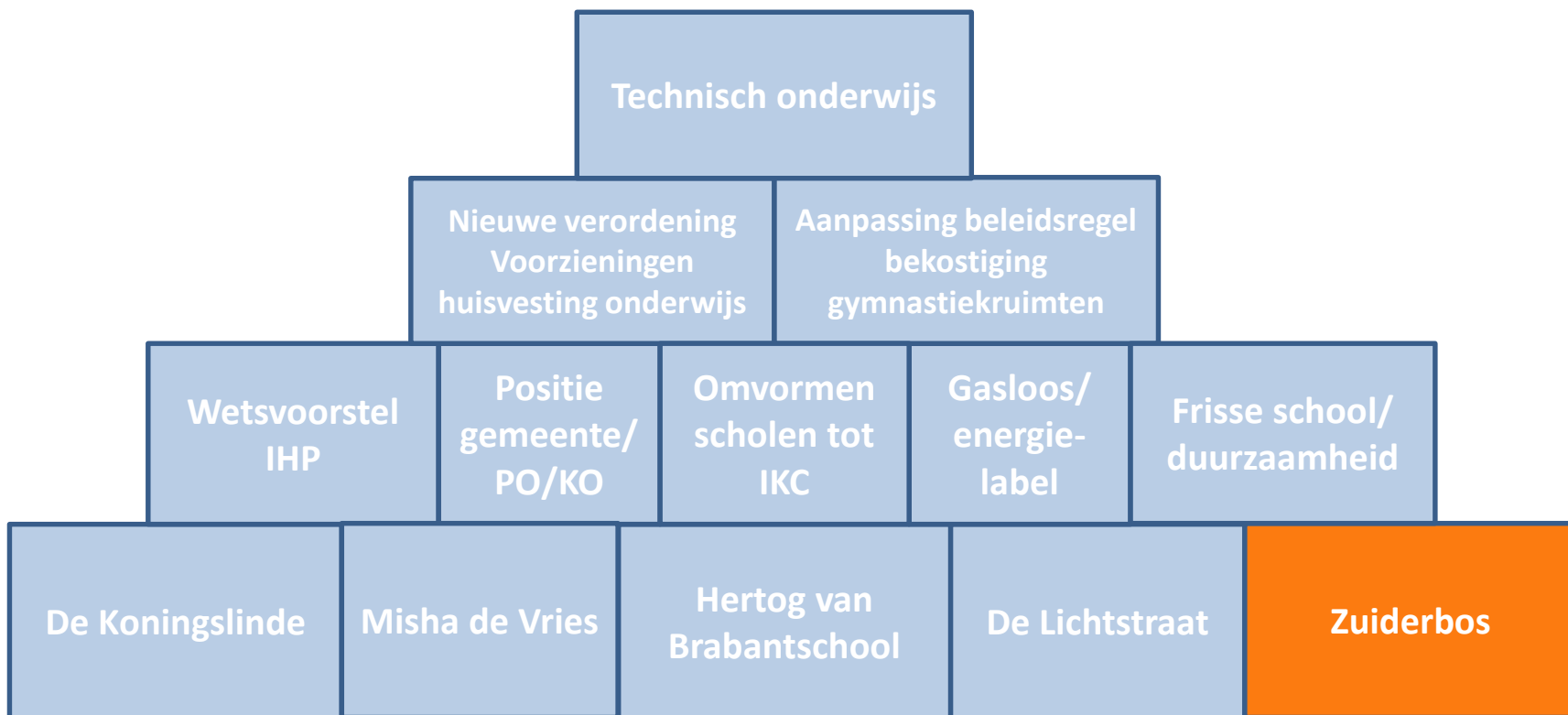
Frisse school/
duurzaamheid

De Koningslinde









Leerlingenprognose

- Vught kent geen krimp, maar juist een groei;
- Oorzaak voornamelijk gelegen in de woningbouw;
- Doelgroepenprognose -> over 10 jaar 240 kinderen meer;
- Groei voornamelijk in Vught Noord;
- Kinderen gaan naar de school in de eigen buurt.



Uitbreiding Zuiderbos

Toelichting in procesgang en te maken keuzes

Waarom deze toelichting

- **Aankondiging in RIB eind 2017:** “met huidige markt”(eind 2017) lijkt het niet mogelijk om binnen het vastgestelde budget van 2016 de uitbreiding te realiseren.
- **Aanleiding:** bij nadere analyse van de scenario's blijkt de uitbreiding inderdaad veel duurder uit te vallen dan het destijds beschikbaar gestelde krediet.
- **Actualiteit:** normbedragen VNG zijn hoger, echter: deze zijn niet overgenomen door het ministerie en hogere bouwkostenprijzen dan eerder opgenomen (2016)



Wat vooraf ging

Scenario's 2016

1. uitbreiding tegenover het bestaande schoolgebouw
2. uitbreiding direct bij de huidige school

RIB 5-12-2017:

- Voorstel om scenario 2 (naast/ aan huidige school uitbreiden) te kiezen;
- Terugkomen in raad, gelet op het feit dat krediet (2016) mogelijk onvoldoende is.

Vervolg

- (financiële) uitwerking subscenario's om volledig beeld in oplossingen te verkrijgen,

Richtinggevende besluitvorming

Besluit college

- Met Zuiderbos doorgaan met verdere planontwikkeling die uitgaat van nieuwbouw (aantal scenario's), zodat de aanbesteding van het werk direct opgestart kan worden nadat hiervoor een extra krediet beschikbaar gesteld is;
- Een extra krediet voor de uitbreiding aan te vragen op het moment dat de bouwprijzen op aanvaardbaar niveau zijn aangeland;
- De bestaande aanhuur van gebouwdelen van Reinier van Arkel en noodunits vooralsnog handhaven en garant blijven staat voor deugdelijke tijdelijke huisvesting;
- Aanschaf basis inventaris voor gymnastiekonderwijs van Zuiderbos.



Overzicht gebied Voorburg



Privé terrein:
openbaar, maar niet openbaar toegankelijk



Bestaande schoolgebouw



Scenario's voor uitbreiding Zuiderbos

1. Uitbreiding bij bestaande schoolgebouw
2. Nieuwbouw m.u.v. de gymzaal en deel bouw 2005 op huidige locatie schoolgebouw
3. Losse uitbreiding aan achterzijde van huidige schoolgebouw
4. Groeimodel
5. Volledige nieuwbouw
6. Niets doen (tot stabilisatie markt)



I. Uitbreiding bij bestaande schoolgebouw

Oranje = bestaand

Blauw = uitbreiding



2. Nieuwbouw m.u.v. de gymzaal en deel bouw 2005 op huidige locatie schoolgebouw



3. Losse uitbreiding aan achterzijde van huidige schoolgebouw



4. Groeimodel: eerst een losse nieuwbouw voor de uitbreiding (idem als 3) en op termijn doorbouwen naar een nieuwe school



5. Volledige nieuwbouw



Age Group	Percentage
18-29	45%
30-39	40%
40-49	35%
50-59	30%
60-69	25%
70+	20%



Aan uitbreiding gerelateerde (financiële) aspecten

Norm

- Verhoging VNG-norm met 40% en 6,6% in verband met marktwerking

Toename leerlingen

- Leerlingenprognose geeft hoger aantal leerlingen t.o.v. 2016 (320 II toen, nu 355 II)



Aan uitbreiding gerelateerde (financiële) aspecten 2

Niet eerder meegenomen posten

- Lift
- Hoger bedrag afname grond
- Sloopkosten
- Extra tijdelijke huisvesting tijdens bouw
- Vergoedingen waardevolle bomen
- Inventaris voor gymnastiekonderwijs



Kosten per scenario

FINANCIEEL INCIDENTEEL	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	variant 5	variant 6
Onderwerp	uitbreiding in bestaand	nieuwbouw m.u.v. de gymzaal en bouwdeel 2005	losse uitbreiding achter bestaande bouw	groeimodel	volledige nieuwbouw	niets doen (tot markt stabiliseert)
prijzen incl. BTW	12 mnd bouwtijd	16 maanden bouwtijd	12 mnd bouwtijd	16 maanden bouwtijd	16 maanden bouwtijd	
stichtingskosten €	8.585.671 €	11.735.948 €	7.924.938 €	15.791.067 €	13.880.773	jaarlijks
tijdelijke huisvesting €	852.000 €	898.667 €	140.000 €	186.667 €	186.667 €	140.000
totale investering €	9.437.671 €	12.634.615 €	8.064.938 €	15.977.734 €	14.067.440	ntb



Wat is meegewogen?

- Onderwijskundige aspecten
- Parkeren en verkeer
- Technische aspecten
- Toekomstbestendigheid
- Fasering
- Financiële aspecten



INHOUDELIJK	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	variant 5	variant 6
Onderwerp	uitbreiding in bestaande school	nieuwbouw tv huidig excl2E gymzaal en BSO	losse uitbreiding achter bestaande bouw	groeimodel	volledige nieuwbouw	niets doen (tot stabilisatie van de markt)

ONDERWIJSKUNDIG

Onderwijskundig						
Veiligheid leerlingen/personeel						

PARKEREN/VERKEER

Parkeren/verkeer						
------------------	--	--	--	--	--	--

TECHNISCH

Onderhoud/renovatie						
Gebouwelijke opzet/ beheersbaarheid						

TOEKOMSTBESTENDIG

Duurzaamheid						
Inzetbaarheid en kwaliteit						

FASERING

Tijdelijke huisvesting						
Aantal bouwmomenten						

FINANCIEEL

Kapitaalslasten gemeente						
Extra investeringskosten (bovenop krediet 2016) (excl. bijdrage school ivm exploitatievoordeel)						
Totale kredietaanvraag incl vervroegde afschrijving						
Exploitatiekosten school gem. over 40 jaar, index 2%/jr						



Het woord aan het schoolbestuur van Zuiderbos



Vragen?

