

GEHEIM Raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag nieuwbouw Zuiderbos, school voor (V)SO
Afdeling	Maatschappelijke Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	29 september 2020
Datum raadsvergadering	11 februari 2021
Nummer	
Documentnummer	BW/20 - 382870
Zaaknummer	Z17 - 188808
Afdelingshoofd	drs. E.G.M. van Ekeren-Konings

Voorstel

1. In te stemmen met nieuwbouw volgens scenario 5a voor Zuiderbos en hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen van totaal € 14.027.186;
2. De door het college op het voorstel en de bijbehorende stukken opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

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. Hierbij hebben wij onze keuze voor een nieuwbouwscenario bekend gemaakt (scenario 5a: nieuwbouw met behoud van gymzaal en bouwdeel 2005/2006);
- Op 17 september 2020 hebt u ingestemd met een grondaankoop op park Voorburg, locatie Zuiderbos, voor de nieuwbouw voor Zuiderbos.

Inleiding

Op 17 september 2020 hebt u ingestemd met de aankoop van grond op park Voorburg, locatie Zuiderbos, van Reinier van Arkel (RvA) voor de nieuwbouw voor Zuiderbos, school voor (voortgezet) speciaal onderwijs. Naast de grond is er een (nieuw) krediet nodig om een nieuwe school te kunnen bouwen.

Het in 2016 door u verstrekte krediet voor uitbreiding van de school op basis van een oud plan is ontoereikend. Hierover bent u tijdens een raadsinformatieavond in maart 2019 geïnformeerd.

Daarbij zijn zes verschillende bouwscenario's aan u getoond inclusief de bijbehorende globale kostenramingen daarvan voor de realisatie permanente onderwijshuisvesting van Zuiderbos.

Op 19 november 2019 hebben wij u gemotiveerd laten weten dat een oplossing voor de huisvestingsproblematiek voor de school niet langer kan wachten. Wij hebben daarbij verschillende oplossingsrichtingen overwogen en ervoor gekozen om eind 2021 te starten met nieuwbouw voor de school, waarbij onze voorkeur uitgaat naar een scenario met behoud van de huidige gymzaal en het bouwdeel 2005/2006 (scenario 5a). RvA heeft inmiddels ingestemd met het gebruik van het bouwdeel 2005/2006 door derden zolang dit een logisch verband heeft met het onderwijs.

Voor het nieuwe bouwscenario is een investeringskrediet nodig. Voor de berekening en bepaling van het uiteindelijk benodigde krediet zijn bevindingen ten aanzien van toepassing van verschillende bouwsystemen en de meest recente inzichten ten aanzien van indexering op de bouwrijzen meegenomen.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Alleen met instemming van uw raad en toekenning van het benodigde krediet kan de nieuwbouw gerealiseerd worden.

De financiële verordening eist dat voor een investering vanaf € 100.000 aan uw raad een apart voorstel wordt gedaan voor de autorisatie van het krediet. Aan deze vereiste wordt met dit voorstel voldaan.

1.2 Voor het gekozen nieuwbouwplan is meer krediet nodig dan het krediet dat u in 2016 voor het oude bouwplan beschikbaar stelde.

Het in 2016 beschikbaar gestelde krediet van € 2,95 miljoen is gebaseerd op een oud plan (inbreiding) en met de inzichten van toen. Dit bedrag is niet toereikend voor de realisatie van een complete nieuwbouw in de huidige tijd.

Op basis van de door de VNG geadviseerde normbedragen is later de raming voor de begroting 2020 bijgesteld naar € 8,1 miljoen. Hierover bent u tijdens de raadsinformatieavond van 19 maart 2019 op de hoogte gebracht. Hierbij is duidelijk gemaakt dat zelfs de bijgestelde norm in werkelijkheid ontoereikend zou zijn voor nieuwbouw van een school als de bouwrijzen niet dalen. Overigens zijn de normbedragen voor huisvesting van voortgezet speciaal onderwijs hoger dan die voor huisvestingsvoorzieningen van het reguliere onderwijs. Verder zijn er meer bijkomende kosten dan aanvankelijk werd gedacht en is de grondprijs hoger gebleken.

In de ramingen van de scenario's in maart 2019 werd uitgegaan van prijspeil januari 2019. Een nieuwbouwscenario werd geraamd tussen de € 14 en 15,8 miljoen. Uitgaande van een planning van start realisatie in Q1 2022 en oplevering in Q1 2023 en de bouwcijfers die gebaseerd zijn op basis van de huidige BDB prognose index voor nieuwbouw van schoolgebouwen (structureel en conjunctureel) komen de totaal te verwachten investeringskosten (excl. kosten "oude" plan) op € 14.027.186 incl. btw.

Onderdeel van dit totaalbedrag zijn de bouwkosten. De bouwkosten zijn onderverdeeld in de volgende componenten:

- Gemiddelde bouwkosten onderwijsgebouwen	€ 1.600 per m2 bvo excl. BTW
- Aanvullende bouwkosten BENG eisen*	€ 115 per m2 bvo excl. BTW
- Aanvullende kosten buiten standaard zijnde vaste inrichting en kwaliteitskader speciaal onderwijs	€ 125 per m2 bvo excl. BTW
Totale bouwkosten:	€ 1.840 per m2 bvo excl. BTW

* Per 1-1-2021 wettelijk verplicht

1.3 *Langer uitstel van de realisatie van voldoende permanente onderwijshuisvesting voor Zuiderbos heeft (financiële) consequenties.*

Consequenties van uitstel zijn:

- Dat de school bij het langer uitstel haar recht op voldoende en kwalitatief goede permanente huisvesting in de gegeven situatie via de rechter gaat opeisen. Nu er nieuwbouw in het vooruitzicht is, stemt de school ermee in dat de gemeente niet investeert in het verbeteren van de bestaande tijdelijke voorzieningen;
- Het huren en/of investeren in tijdelijke onderwijshuisvesting is, mede gelet op de huidige staat waarin we huren, bijzonder kostbaar. Met een dergelijke investering kan alleen tijd gewonnen worden. In de afweging van een oplossingsrichting zijn de financiële consequenties van deze oplossingsrichtingen doorslaggevend geweest om nieuwbouw in tijd naar voren te schuiven;
- Er vanaf 2023 onvoldoende onderwijshuisvesting is, omdat RvA dan de ruimten gaat slopen die de gemeente nu voor de school huurt.

2. *Openbaarmaking van het voorstel en de stukken is nadelig voor de onderhandelingspositie van de gemeente.*

Op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet hebben wij geheimhouding opgelegd op de stukken die wij aan uw raad overleggen voor de kredietaanvraag. Door openbaarmaking van deze stukken kan de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover andere partijen namelijk worden verzwakt. De gemeente kan daardoor financieel nadeel leiden. Dit vormt een grondslag voor geheimhouding. Als u ons besluit bekrachtigt rust de geheimhouding op de stukken totdat u deze opheft. Als u de geheimhouding niet bekrachtigt, vervalt deze. De geheimhouding geldt voor iedereen die kennis draagt van de geheime informatie.

Kanttekeningen

1.1 *De nieuwbouw kan alleen doorgang hebben als de gemeente ook de benodigde grond daarvoor tot haar beschikking heeft.*

De raad heeft op 17 september jl. ingestemd met de grondaankoop voor de nieuwbouw. Het hiervoor benodigde investeringskrediet van € 930.000, zoals opgenomen in de Programmabegroting 2020, is toegekend.

1.2 *Het verkorten van de bouwtermijn brengt minder huurkosten voor de noodvoorzieningen met zich mee.*

Tot de realisatie van de nieuwbouw moet de gemeente de tijdelijke voorzieningen blijven huren. Dit kost ad € 140.000 per jaar. De termijn van realisatie kan mogelijk naar voren geschoven worden op einde Q4 2022 (afhankelijk van de aanbestedingsprocedures), waardoor een paar maanden minder huur voor de noodvoorzieningen betaald hoeft te worden. De ervaring leert dat bouwprocessen eerder vertragen dan versnellen. Hoe krappere de planning, hoe groter het risico

dat de gestelde realisatiedatum niet gehaald wordt. Het advies is dan ook om uit te gaan van een realisatie einde Q1 2023.

Verder is het schoolbestuur bouwheer en bepaalt in deze rol in grote mate hoe de school eruit komt te zien. De gemeente toetst plannen aan relevante wet- en regelgeving. Daarnaast stelt de gemeente o.a. de voorwaarde dat het nieuwe schoolgebouw sober, doelmatig en flexibel moet zijn, zodat het ook eenvoudig geschikt gemaakt kan worden voor andere functies voor het geval de school in de toekomst (gedeeltelijk) ophoudt te bestaan. Dergelijke afspraken worden in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. In deze samenwerkingsovereenkomst wordt ook opgenomen dat een eventueel aanbestedingsvoordeel aan de gemeente terugvalt en dat de gemeente vanaf het moment van het schetsontwerp tot en met de aanbesteding inspraak heeft bij dit proces. De overeenkomst is in voorbereiding en zal door ons worden vastgesteld nadat uw raad het investeringskrediet beschikbaar heeft gesteld.

2. Eerder is financiële informatie over huisvestingsscenario's voor Zuiderbos openbaar gemaakt.

In maart 2019 bent u geïnformeerd over verschillende bouwscenario's inclusief bijbehorende financiële onderbouwingen. De ramingen waren gebaseerd op de actuele cijfers en informatie van dat moment (prijspeil 2019). In de raadsinformatiebrief van november 2019 is alleen kenbaar gemaakt dat onze voorkeur uitgaat naar een nieuwbouwscenario. Daarbij hebben we u laten weten dat het om een variant gaat die aansluit op het in maart 2019 gepresenteerde bouwscenario nr. 5 (bouwscenario 5a). De berekeningen die in dit voorstel voorliggen, zijn voor deze subvariant en zijn gebaseerd op het prijspeil 2020. Kortom, de stichtingskosten zoals die nu voorliggen zijn niet eerder bekend gemaakt.

Het gaat hier om een hoog investeringsbedrag, waarbij het risico op te hoge inschrijvingen aanwezig is als stukken over deze kredietaanvraag openbaar bekend worden. Voor een betere onderhandelingspositie van de gemeente is het aan te bevelen om in dit geval voor geheimhouding te kiezen.

Financiën

De nieuwe bedragen van de kosten van de nieuwbouw zijn niet opgenomen in de Kadernota 2021-2014. Deze waren nog gebaseerd op de normbedragen. De nieuwe bedragen worden wel opgenomen in de meerjarenbegroting 2021-2024. Bij de berekening van de nieuwbouw is uitgegaan van het prijspeil 2020. De kosten voor de nieuwbouw, parkeervoorziening en duurzaamheidsmaatregelen zijn met 5% geïndexeerd. De periode waarop de indexering betrekking heeft, is van 2018 (correctie op de toen al vastgestelde bedragen) tot 2022.

Investering	Kadernota 2021-2024	Benodigd krediet	Vershil
Vorbereidingskosten en kosten eigen projectleiding "oude plan"		€ 131.178	131.178
Nieuwbouw Zuiderbos	€ 8.375.068	€ 13.561.058*	€ 5.185.990
Parkeervoorziening	€ 54.000	€ 56.700*	€ 2.700
Duurzaamheidsmaatregelen	€ 265.000	€ 278.250*	€ 13.200
Duurzaamheidsmaatregelen	-/- € 265.000	€ 0	€ 265.000
Totaal	€ 8.959.068	€ 14.027.186	€ 5.598.068

* Incl. 5% indexering

Voorgaande investering leidt tot de volgende structurele jaarlijkse kapitaallasten*:

Investing	Kadernota 2021-2024	Benodigd krediet	Verschil
Nieuwbouw Zuiderbos	€ 335.002	€ 547.689	€ 212.687
Parkeervoorziening	€ 2.610	€ 2.741	€ 130
Duurzaamheidsmaatregelen	€ 21.641	€ 22.723	€ 1.083
Duurzaamheidsmaatregelen	<u>-/- € 21.641</u>	<u>-/- € 22.723</u>	<u>-/- € 1.083</u>
Totaal	€ 337.612	€ 550.430	€ 212.817

* Kapitaallasten op basis van de huidige afschrijvingstermijnen, zoals vastgelegd in de Nota activerings- en afschrijvingsbeleid en de huidige rekenrente voor activa van 1,5 %.

De kapitaallasten van de aankoop van de grond zijn ongewijzigd ten opzichte van de kadernota 2021-2024. Deze investering is in een separaat raadsvoorstel aan de raad voorgelegd en zijn hier buiten beschouwing gelaten.

De hoogte van de kapitaallasten hebben betrekking op het eerste jaar na realisatie van de investering (2024). Als gevolg van de afschrijvingen zullen deze geleidelijk afnemen.

Duurzaamheidsmaatregelen

Bij de Kadernota 2021-2024 was het uitgangspunt dat de bijdrage in deze duurzaamheidsmaatregelen ineens zou worden ontvangen. In de huidige opzet zal er jaarlijks een bijdrage ontvangen worden ter dekking van de kapitaallasten. Deze bijdrage kan de school doen vanuit de MI-gelden, doordat er een energiebesparing gerealiseerd wordt. De afspraken hierover worden vastgelegd, voorafgaand aan de start van de bouw. De bijdrage is jaarlijks verschuldigd voor verrichte duurzaamheidsmaatregelen, ongeacht de daadwerkelijke energiebesparing. De bijdrage van de school zal minimaal de afschrijvingslasten van de duurzaamheidsmaatregelen ad € 22.723 bedragen. Voor de duurzaamheidsmaatregelen geldt een afschrijvingstermijn van 15 jaar.

Incidentele kosten:

Genoemde investeringen leiden, naast genoemde structurele kapitaallasten, ook tot incidentele kosten die in de exploitatie meegenomen moeten worden.

Incidentele kosten	2023
Afschrijving boekwaarde school als gevolg van de sloop. Het betreft alleen het oude gedeelte van de school (1989).	-/- € 497.323
Verhuiskosten	-/- € 50.000

Structurele huuropbrengsten:

Na realisatie van de nieuwbouw wordt het oude gedeelte van de school gesloopt. Het bouwdeel uit 2005/2006 wordt gehandhaafd en zal per 2024 verhuurd worden aan partijen die logischerwijs aansluiting vinden op de school en locatie. Een structurele huuropbrengst van € 76.000 p/j is realistisch voor maatschappelijk vastgoed (760 m² bruto vloeroppervlakte x € 100) en doorberekend in de jaarlijkse kapitaallasten.

Financiële kengetallen:

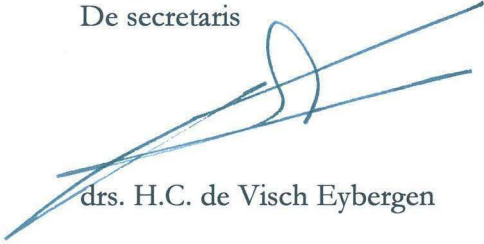
In maart 2019 heeft het presidium een voorstel van de auditcommissie overgenomen. In dit voorstel wordt gevraagd om bij raadsvoorstellen waarbij het gevraagde investeringskrediet of exploitatiebudget groter is dan € 100.000, inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn voor de solvabiliteit en de schuldquote.

Voorliggend krediet wordt meegenomen in de begroting 2021-2024. Hierdoor maakt deze investering onderdeel uit van de gepresenteerde kengetallen bij de begroting 2021-2024. Doordat de begroting 6 weken voor de behandeling aan de raad wordt aangeboden zijn de meest actuele kengetallen, voor behandeling van deze kredietaanvraag, beschikbaar voor de raad.

Communicatie

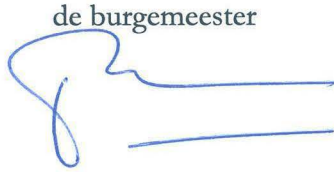
Het schoolbestuur van Zuiderbos wordt geïnformeerd over uw besluit.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester



R.J. van de Mortel

Bijlagen onder geheimhouding:

- Raadsinformatiebrief 19 november 2019
- Raadsbesluit 17 september 2019 inzake de grondaankoop van RvA