
Betreft:	Bijlage 2 Toelichting Huisvestingsprogramma en Overzicht 2021, behorend bij adviesnota Huisvestingsprogramma en -Overzicht 2021
Datum:	december 2020

Inleiding

Jaarlijks kunnen de schoolbesturen voor 1 februari een aanvraag indienen voor een voorziening onderwijshuisvesting. De gemeente is verplicht alle aanvragen hetzelfde kalenderjaar in behandeling te nemen en hierover een besluit te nemen.

De schoolbesturen hebben onderstaande huisvestingsaanvragen ingediend bij de gemeente en deze zijn in 2020 in behandeling genomen:

1. 1^e Van der Huchtschool (uitbreiding)
2. 2^e Van der Huchtschool (vervanging noodlokalen)
3. Basisschool De Werveling (uitbreiding)
4. Basisschool De Ludgerus (renovatie/nieuwbouw)
5. Griftland College (renovatie/nieuwbouw)

Voorstel voor opname in het Programma 2021 (toewijzingen)

- 1^e Van der Huchtschool (uitbreiding)
- Basisschool De Werveling (uitbreiding)

Voorstel voor opname in het Overzicht 2021 (afwijzingen)

- 2^e Van der Huchtschool (vervanging noodlokalen)
- Basisschool De Ludgerus (renovatie/nieuwbouw)
- Griftland College (renovatie/nieuwbouw)

Toelichting

1. 1^e Van der Huchtschool, uitbreiding

(IHP 2021-2035) Bij de 1^e Van der Huchtschool is sprake van structureel ruimtetekort dat met name in de nevenfuncties wordt ervaren (aula en flexibele kleine ruimten). Het schoolbestuur ziet kansen voor het oprichten van een Integraal Kindcentrum (IKC). Uitbreiding met tijdelijke capaciteit is noodzakelijk op de korte termijn. Hiervoor is een aanvraag ingediend voor het Huisvestingsprogramma 2019/2020.

De wijk de Eng, Soest-Midden, biedt mogelijkheden om een brede voorziening te realiseren waarin onderwijs, opvang en mogelijk andere voorzieningen onder één dak gehuisvest kunnen worden. De balans tussen vraag en aanbod in deze wijk is redelijk goed, evenals de verhouding tussen de capaciteit en de ruimtebehoefte in deze wijk (geen grote overcapaciteit). Alleen bij de 1^e Van der Huchtschool is sprake van een ruimtetekort dat al enkele jaren aanwezig is.

De aanvraag is getoetst aan de verordening. De school komt permanent ruimte tekort en kan aanspraak maken op uitbreiding.

Op basis van de verordening heeft een school recht op uitbreiding als het onmogelijk is om door medegebruik binnen 2.000 meter hemelsbreed passende extra huisvesting voor de school te realiseren. Binnen de wijk (Soestdijk/ de Engh) bevinden zich geen scholen die het ruimtetekort van de de 1^e van der Hucht zouden kunnen opvangen. Binnen 2.000 meter hemelsbreed (het Hart/Smitsveen) zijn wel scholen waar op basis van de verordening sprake is van meer dan 100 m² leegstand. Omdat al deze scholen zich buiten de wijk bevinden (waar het gros van de leerlingen vandaan komt) is uitbreiding op de locatie van de 1^e Van der Hucht de meest logische optie.

In principe wordt dan voorgesteld om permanent lokalen aan de huidige school te bouwen. Maar voor het perceel waarop de school staat (Paulus Potterlaan) zijn mogelijk in de toekomst opties voor herontwikkeling (woningbouw) in combinatie met clustering (onderwijs, opvang) na afstoting van de gymzaal. Om de mogelijkheid voor herontwikkeling open te houden, is het voornemen om in de uitbreidingsbehoefte van de school te voorzien middels tijdelijke huisvesting (portocabins) totdat duidelijkheid bestaat over de mogelijke clustering (tenminste 10 jaar).

Het realiseren voor tijdelijke huisvesting (clusteren blijft optie) is ook in lijn met het IHP waarin clustering één van de pijlers is.

Voordeel hiervan is dat het relatief snel geplaatst kan worden en daarmee de praktische problemen voor de school op korte termijn kan oplossen. Voor de lange termijn blijft herinrichting van het perceel, in combinatie met woningbouw, een optie.

Met een tijdelijke oplossing in de vorm van units wordt dit voor de korte termijn opgelost. Op de middellange termijn is clustering van de 1e Van der Huchtschool en de Da Costaschool een kans (planning IHP 2033).

De vergoeding voor tijdelijke huisvesting is conform de verordening genormeerd. In overleg met de school wordt uitgegaan van 117 m² aan tijdelijke huisvesting. Een uitbreiding gaat gepaard met recht op 1^e inrichting.

De aanvraag wordt toegewezen en in het Programma 2021 opgenomen. Het schoolbestuur heeft hiermee ingestemd.

2. 2^e Van der Hucht, vervangen noodlokalen

(IHP 2021-2035) De 2^e Van der Huchtschool is gevestigd in een gebouw uit 1982. In 1986 heeft uitbreiding van het gebouw plaatsgevonden van 254 m² (middels semipermanente huisvesting). Voor wat betreft de noodlokalen (aanbouw) blijven de vierkante meters nodig om passende huisvesting te bieden aan de leerlingen. Er is behoefte aan vervangende nieuwbouw voor deze semipermanente aanbouw/ noodlokalen. Hiervoor is een aanvraag ingediend voor het Huisvestingsprogramma 2019/2020. Op basis van de leeftijd van het gebouw, ontstaat op termijn een vraag tot vernieuwing van het gehele gebouw.

In het gebied Overhees-Boerenstreek zijn vijf scholen gehuisvest die op dit moment passende huisvesting hebben maar waar op termijn huisvestingsvraagstukken spelen. Voor de 2^e Van der Huchtschool geldt dat semipermanente huisvesting aan vervanging toe is. De ambitie is om de spreiding in de wijk te verbeteren door onderwijsvoorzieningen meer in de richting van de wijk Boerenstreek (grens Overhees/Boerenstreek) te verhuizen, in het IHP is hier rekening mee gehouden.

De schoolbesturen hebben uitgesproken dat het uitgangspunt het verhuizen van twee scholen is, maar dat nader bepaald moet worden welke scholen dat dan zijn. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek, kan het noodzakelijk zijn om bij individuele schoolgebouwen een voorziening te treffen. Dit gaat dan bijvoorbeeld om het vervangen van de semipermanente huisvesting bij de 2^e Van der Huchtschool.

Op lange termijn is vervangende huisvesting voor de 2^e Van der Huchtschool opgenomen in het IHP. De staat van de semipermanente huisvesting vraagt wellicht eerder aandacht, dit is afhankelijk van de uitkomsten van het scenario-onderzoek.

De aanvraag is getoetst aan de verordening.

De toekomstige ruimtebehoefte maakt het gebruik van de semipermanente huisvesting, die is verouderd, ook de komende jaren nog noodzakelijk.

Echter, in het kader van de wens tot betere spreiding van scholen en de ontwikkelingen in de wijk, is eerst duidelijkheid gewenst over herschikkingsmogelijkheden voordat geïnvesteerd wordt in schoolgebouwen. Daarom zal eerst onderzoek plaatsvinden naar mogelijke clustering en herschikking van scholen. Afhankelijk van het resultaat van dit onderzoek wordt vervolgens bepaald of / welke maatregelen noodzakelijk zijn.

Het verbeteren van spreiding en streven van clustering is in lijn met het IHP waarin clustering en goede spreiding twee pijlers zijn.

De aanvraag voor 2021 wordt afgewezen met verwijzing naar het IHP, waar het schoolgebouw is opgenomen in het meerjarenuitvoeringsplan (jaar 2025). Het schoolbestuur heeft hiermee ingestemd.

3. De Werveling, uitbreiding

(IHP 2021-2035) Momenteel ervaart De Werveling ook een tekort aan ruimte. De leerlingenaantallen nemen de komende jaren licht af. Maar zelfs dan is er nog een tekort aan ruimte. Het gebouw wordt als niet functioneel ervaren. Voor het tekort is uitbreiding nodig. Hiervoor is een aanvraag ingediend voor het Huisvestingsprogramma 2019/2020. Met de uitbreiding kan het huidige leerlingenaantal goed gehuisvest worden. De uitbreiding van De Werveling is opgenomen in het IHP. Op termijn is ook vervangende huisvesting van het gehele gebouw aan de orde. In de afweging hierbij wordt uiteraard de hiervoor genoemde uitbreiding meegewogen.

De aanvraag is getoetst aan de verordening. De school komt permanent ruimte tekort en kan aanspraak maken op uitbreiding.

De Werveling is de grootste school van Soest met 317 leerlingen. De lange termijn verwachting voor de school is stabiel op 300 leerlingen. Het gebouw van de Werveling is 1.496 m² en geschikt voor 258 leerlingen. Het leerlingaantal geeft aanspraak op een permanente uitbreiding van 212m².

Op basis van de verordening heeft een school recht op uitbreiding als het onmogelijk is om door medegebruik binnen 2.000 meter hemelsbreed een passende extra huisvesting voor de school te realiseren. Echter, binnen deze grens en binnen de eigen wijk (Soest Zuid) is een school (de Ludgerus) aanwezig waar sprake is van aanmerkelijke overcapaciteit.

De verordening geeft de gemeente de mogelijkheid om leegstand in een onderwijsgebouw te vorderen ten behoeve van een andere school. De school die uitbreiding nodig heeft krijgt dan te maken met twee verschillende locaties. De Werveling heeft aangegeven dit geen wenselijk scenario te vinden i.v.m. twee verschillende locaties voor het onderwijs en de praktische bezwaren die dit met zich mee brengt. Bovendien zou deze situatie langjarig zo blijven. Daarom heeft het schoolbestuur een aanvraag voor uitbreiding van het gebouw ingediend.

Door de ingang van de school uit te bouwen, ontstaan beneden een speellokaal (dat in het verleden is ingeleverd ten behoeve van een leslokaal) en boven twee groepsruimtes (te gebruiken als lokaal of als werkruimte). De gewenste uitbreiding voldoet niet aan het geldende bestemmingplan. Een bestemmingsplanwijziging zal daarom aangevraagd moeten worden door het schoolbestuur. Dit kan pas nadat de gemeenteraad de uitbreiding van de Werveling heeft goedgekeurd.

De vergoeding voor permanente huisvesting is conform de verordening genormeerd. In overleg met de school wordt uitgegaan van permanente uitbreiding ten behoeve van in totaal 300 leerlingen. Een uitbreiding gaat gepaard met recht op 1^e inrichting.

De aanvraag wordt toegewezen en in het Programma 2021 opgenomen. Het schoolbestuur heeft hiermee ingestemd

4. Basisschool Ludgerus, vervangende nieuwbouw/renovatie

(IHP 2021-2035) Het oorspronkelijke gebouw van de Ludgerusschool dateert uit 1962. Er hebben meerdere uitbreidingen plaatsgevonden, namelijk in de jaren 1997, 1999, 2001 en 2005. Het oudste gebouwdeel is ongeveer 900 m² bvo groot en de overige gebouwdelen zijn ongeveer 1.200 m² bvo groot. Het ruimte-overschot bij de Ludgerusschool wordt ingezet voor peuteropvang en buitenschoolse opvang.

De leerlingenprognoses geven aan dat het aantal leerlingen de komende jaren fors daalt. Naast de leegstand in het gebouw verkeert het oudste gebouwdeel in verouderde staat.

Aanvraag

De SKOSS is niet tevreden met de functionaliteit, technische staat en uitstraling van het huidige gebouw van de Ludgerus. Dat is de reden dat zij een aanvraag tot vervangende nieuwbouw / renovatie hebben ingediend in 2019/2002.

Huisvestingsituatie

Het oorspronkelijke gebouw dateert uit 1962. Er hebben meerdere uitbreidingen plaatsgevonden, namelijk in de jaren 1997, 1999, 2001 en 2005. Het oudste gebouwdeel is ongeveer 900 m² bvo groot en de overige gebouwdelen zijn ongeveer 1.200 m² bvo groot.

Het huidige schoolgebouw heeft een oppervlakte van 2.001 m². Uit de prognose blijkt dat de structurele overcapaciteit op de Ludgerus ruim 700 m² bedraagt. In oktober 2020 heeft de Ludgerus 239 leerlingen (een ruimtebehoefte van 1.402 m²). Op dit moment is wel het gehele pand in gebruik. Het ruimte-overschot bij de Ludgerusschool wordt ingezet voor de school zelf, peuteropvang en buitenschoolse opvang.

Toetscriteria

De aanvraag is getoetst aan de verordening.

De verordening omschrijft de aangevraagde voorzieningen als volgt:

Nieuwbouw voor een school die voor het eerst voor rijksbekostiging in aanmerking is gebracht, dan wel nieuwbouw ter gehele of gedeeltelijke vervanging van een gebouw waarin een school is gehuisvest, al dan niet op dezelfde locatie;

Renovatie van een bestaand schoolgebouw, voor zover de gebouwaanpassingen dan wel gebouwverbeteringen naar verwachting bijdragen aan een levensduurverlenging van het gebouw van ten minste 25 jaar en die geen betrekking hebben op achterstallig onderhoud. Beoordeling van de te bekostigen aanpassingen dan wel verbeteringen geschiedt door de gemeente;

Het schoolbestuur dient bij de aanvragen de nodige gegevens aan te leveren ter onderbouwing van de noodzaak van de aangevraagde voorziening. Binnen de afspraak om de ontvangen huisvestingsaanvragen te beoordelen gelijktijdig en in samenhang met het op te stellen IHP heeft toetsing plaatsgevonden op basis van de volgende door SKOSS aangeleverde gegevens:

- Huisvestingsaanvraag januari 2020/2020 incl. schetsplan d.d. januari 2020
- Rapportage Davids bouwkundig ontwerp- en adviesbureau d.d. 4 februari 2020
- Kostenoverzicht Meerjaren Onderhoud 2 oktober 2020 (email)

Analyse

Als onderdeel van het IHP zijn de gebouwgegevens geanalyseerd om zodoende te bepalen in welke conditie de verschillende schoolgebouwen verkeren en in hoeverre noodzaak bestaat tot investeren in (vervangende) nieuwbouw of renovatie, danwel een capaciteitsvraagstuk is. Dit nog los van andere ambities in IHP.

Het gebouw van de Ludgerus is als volgt opgebouwd:

Ludgerusschool		
bouwjaar	m ² bvo	%
1962	863	42%
1997	157	8%
1999	162	8%
2001	308	15%
2005	545	27%
totaal	2.035	100%

42% van het gebouw heeft een leeftijd van 58 jaar. De overige 58% is van 1997 of later (23 jaar of jonger), waarvan 42% niet ouder dan 19 jaar.

Gebouwconditie

De conditie van het gebouw is op basis van het door het schoolbestuur aangeleverde rapport van Davids bouwkundig ontwerp- en adviesbureau d.d. 4 februari 2020 redelijk tot goed. De gemiddelde score is 2,54. De meeste elementen scoren 2 of 3. Daarmee is de conditie van het gebouw redelijk tot goed. In de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Soest is in bijlage 1 het volgende opgenomen over de noodzaak voor vervangende nieuwbouw:

1.2 Vervangende bouw

De noodzaak van vervangende bouw blijkt uit:

a) het in zo'n slechte/matige conditie zijn van voldoende en voldoende zwaarwegende gebouwelementen volgens de bouwkundige opname als bedoeld in artikel 7, tweede lid onder c, zodat onderhoud en/of aanpassingen geen redelijk resultaat opleveren (in kosten ten opzichte van de levensduurverlenging);

De meeste elementen scoren redelijk tot goed en slechts enkele elementen scoren matig tot slecht. Daarmee is er geen bouwkundige/technische onderbouwing van de noodzaak van vervangende nieuwbouw of renovatie.

Onderhoudskosten

Bij de door SKOSS opgevoerde onderhoudskosten voor het komende jaar valt op dat sprake is van een aantal doorgeschoven onttrekkingen uit de jaren 2015-2020 die ten laste komen van 2021. Dit verklaart deels het grote bedrag dat is opgenomen voor 2021.

De gemiddelde onderhoudskosten voor dit gebouw zijn op basis van een tienjaarscoop €29 per m². Dit is redelijk te noemen.

Van belang is welke onderhoudskosten het oudste deel van het gebouw betreffen. Het onderhoud aan de nieuwe gebouwdelen is sowieso regulier onderhoud en is geen argument voor een snelle oplossing voor het hele gebouw. Deels is te zien welk onderhoud de nieuwere gebouwdelen betreft:

- Voor dakbedekking is €45.000 gereserveerd voor vervanging dakbedekking uit 2005
- Voor de pantry's geldt dat de pantry uit 2001 en 2005 vervangen worden, gereserveerd is €8700,=
- Voor de vervanging van het tapijt uit 2005 is bijna €18.000,= gereserveerd.

Overleg

Over de huisvestingsituatie van de Ludgerus en het verzoek tot vervangende nieuwbouw/renovatie is tussen april en november diverse malen gesproken met het schoolbestuur, zowel in plenaire bijeenkomsten als bilateraal. Ondanks aangedragen argumenten van beide zijden zijn wij niet tot overeenstemming gekomen over de prioritering van de Ludgerus.

Door het niet instemmen met het IHP fungeert de verordening als vangnet voor de aanvraag van SKOSS. Daarom is de huisvestingsaanvraag nu alleen getoetst en beoordeeld op de criteria zoals beschreven in de verordening.

Integraal Huisvestingsplan IHP

Binnen de bredere ambities en toekomstvisie van het IHP zou het huidige gebouw in de huidige conditie, in combinatie met leeftijd, functionaliteit van de verschillende gebouwdelen en de mogelijkheden tot clustering in de wijk, op termijn (2029) in aanmerking komen voor renovatie danwel vervangende nieuwbouw.

Tot slot

Gezien de ruimtebehoefte en aanwezige (over)capaciteit is het afstoten van een deel van het oude gebouw, wat niet nodig is voor het onderwijs, een meer voor de handliggende mogelijkheid als de huidige situatie functioneel danwel technisch geen toekomst biedt aan het schoolbestuur.

Tabel Ruimtebehoefte versus capaciteit, Ludgerus

Ludgerusschool	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
aantal leerlingen	239	223	212	200	194	196	195	194	197	199	198	200	205	209	212
ruimtebehoefte in m ² bvo	1.402	1.322	1.266	1.206	1.176	1.186	1.181	1.176	1.191	1.201	1.196	1.206	1.231	1.251	1.266
capaciteit in m ² bvo	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001	2.001
verschil (+overschot, -tekort)	599	679	735	795	825	815	820	825	810	800	805	795	770	750	735

Conclusie

Voor de Ludgerus is de noodzaak van renovatie/nieuwbouw op basis van de ontvangen gegevens van het schoolbestuur onvoldoende aangetoond. Meer dan 50% van het gebouw is relatief nieuw en de conditiescore rechtvaardigt nu of komende paar jaren geen renovatie/vernieuwing. Een groot deel van de aankomende onderhoudskosten is onderhoud aan nieuwere gebouwdelen en kan beschouwd worden als regulier onderhoud. Kijkend naar het gebouw en de ruimtebehoefte op basis van leerlingen zou eerder het oudste deel van het gebouw afgestoten kunnen worden in plaats van vernieuwd.

De aanvraag zal worden afgewezen en opgenomen in het Overzicht 2021.

5. Griffland College, vervangende nieuwbouw, renovatie

(IHP 2021-2035) Het Griffland College voor Voortgezet Onderwijs is gehuisvest in een verouderd gebouw uit 1979. Op diverse gebieden is de kwaliteit van het gebouw matig tot onvoldoende. Met name het binnenmilieu in de school is onvoldoende. De ventilatie is niet in het hele gebouw op orde. Ook sluit de gangen-klassen structuur van het gebouw niet meer aan bij de huidige visie op onderwijs van de school en is de bouwkundige kwaliteit matig (slecht geïsoleerd en gedateerd). In de loop der jaren hebben diverse uitbreidingen plaatsgevonden om het oorspronkelijke gebouw van 1979 heen, de meest recente in 2010.

Het Griffland College heeft bij de gemeente een aanvraag gedaan voor (ver)nieuwbouw van het huidige schoolgebouw. De aanvraag is getoetst aan de verordening.

Al in 2017 (IHP) bleek dat het oudste gedeelte van de school vanwege de leeftijd/bouwtechnische staat weliswaar in aanmerking komt voor vervangende nieuwbouw, maar ook dat geen noodzaak bestond voor verbouwing van het Griffland College op korte termijn, maar werd wel op middellange termijn zou ontstaan (2019). Eind 2019 leidde dit tot het raadsbesluit om de definitieve scenario-keuze (renovatie/nieuwbouw) uit te stellen tot nader onderzoek naar nieuwbouw had plaatsgevonden. Om vervolgens de huisvestingsscenario's te wegen in het IHP. Dit heeft afgelopen jaar plaatsgevonden.

Het IHP 2021-2035 adviseert/concludeert hierover

Om het huisvestingsvraagstuk van het Griffland College op te kunnen lossen zijn een drietal huisvestingsscenario's uitgewerkt door HEVO:

- volledige nieuwbouw (ENG en gasloos);
- vernieuwbouw gymzaal en middendeel voor 40 jaar en renovatie gebouwdelen vanaf 2000 (ENG en gasloos);
- renovatie voor 20 jaar (BENG en niet gasloos).

Met inachtneming van de kosten van elk scenario lijkt de optie volledige nieuwbouw (ENG en gasloos) het meest kansrijk voor het realiseren van duurzame en toekomstbestendige huisvesting. De redenen hiervoor zijn dat met een renovatie voor 20 jaar, alleen een aantal technische problemen aangepakt worden. Ook is na die 20 jaar weer een investering nodig. Het verschil tussen de volledige nieuwbouw en de vernieuwbouw van het middendeel en renovatie van de overige gebouwdelen is dermate klein (€ 2 miljoen conform HEVO), en er moet dan ook rekening gehouden worden met de bestaande gebouwopzet, waardoor het gebouw functioneel niet/nauwelijks hedendaags te maken is. Tenslotte is bij deze variant ook tijdelijke huisvesting nodig voor één tot twee jaar. Met volledige nieuwbouw wordt gekozen voor een toekomstbestendige en duurzame oplossing, waarin alle technische en functionele vraagstukken meegenomen kunnen worden. Hiervoor is een aanvraag ingediend voor het Huisvestingsprogramma 2019/2020. De gemeenteraad van Soest heeft eerder besloten dat een investering in het Griffland College op korte termijn aan de orde is. Het advies aan de gemeenteraad is om op basis van de conclusies van het rapport van HEVO te besluiten tot vervangende nieuwbouw.

De aanvraag voor 2021 wordt nu afgewezen met verwijzing naar het IHP en daar opgenomen in het meerjarenuitvoeringsplan (jaar 2026). Het schoolbestuur heeft hiermee ingestemd.