

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

554138

Onderwerp:

Vervangende nieuwbouw Grifland College

Voorgesteld raadsbesluit

1 In te stemmen met de (gewijzigde) uitgangspunten voor de nieuwbouw door uit te gaan van 9.440 m² bvo en de realisatie van vier gymzalen van in totaal 1.820 m² bvo.

2 In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 2.470.000 incl. btw en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten te dekken uit de reserve Integraal Accommodatiebeleid.



Samenvatting

De raad wordt gevraagd een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen voor de vervangende nieuwbouw van het Grifftland College. Ook wordt de raad gevraagd in stemmen met enkele gewijzigde ruimtelijke uitgangspunten.

Intentie is om de nieuwbouw op de huidige locatie te realiseren en deels op het naastgelegen perceel. Gestreefd wordt naar oplevering in 2026.

In het voorstel wordt aangegeven dat het totale investeringsbedrag hoger zal uitvallen dan waarmee in het huidige huisvestingsplan rekening is gehouden. Er zal dan ook nog dekking moeten worden gevonden voor de hogere lasten. Daar komt het college bij de kadernota 2024 op terug.

Aanleiding

In het Integraal Huisvestingplan Onderwijs (IHP), vastgesteld door de raad op 4 maart 2021, is voor het voorgezet onderwijs (VO) rekening gehouden met vervangende nieuwbouw van het Grifftland College (zorgplicht gemeente). De gemeente en de schoolbesturen onderkennen de hoge prioriteit van het Grifftland College, mede gelet op de huidige staat van onderhoud. Het is onze verantwoordelijkheid een gezonde en kwalitatieve leeromgeving te faciliteren waarin kinderen zich optimaal kunnen ontwikkelen.

De realisatie van de nieuwbouw staat gepland voor 2026. Het vervroegen van de nieuwbouw is niet haalbaar gebleken mede gezien de nog te doorlopen procedures (waaronder een bestemmingsplanwijziging).

Uit een eerdere verkenning is gebleken dat nieuwbouw op de huidige locatie de voorkeur heeft. Door gebruik te maken van het naastgelegen perceel, dat eigendom is van de gemeente, hoeven we geen extra kosten te maken voor tijdelijke huisvesting. Daarmee besparen we een bedrag van € 4 tot € 5 miljoen.

We vragen u in dit voorstel in te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Ook is er aanleiding u voor te stellen in te stemmen met enkele gewijzigde uitgangspunten ten aanzien van de ruimtebehoefte.

Beoogd resultaat

Het realiseren van duurzame en toekomstbestendige vervangende huisvesting (energieneutraal) voor 1.400 leerlingen van het Grifftland College.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van de leerlingenaantallen en de ruimtebehoefte geven aanleiding tot aanpassingen

Gewijzigde ruimtebehoefte school

In het huidige IHP is voor de nieuwbouw als uitgangspunt voor de bepaling van de ruimtebehoefte van 8.896 m² bvo school en de investering een leerlingenaantal van 1.307 gehanteerd. Op basis van de meest recente leerlingenprognose willen we gaan bouwen voor 1.400 lln. Zie de bijlagen voor de vergelijking van de leerlingenprognoses.

Er is sprake van een voorziening voor blijvend gebruik als de hierboven genoemde ruimtebehoefte gedurende ten minste vijftien jaar zal blijven bestaan. Op basis van de meest recente prognose zouden we ten minste 9.013 m² bvo (1.329 leerlingen) moeten realiseren, echter zien we dat de aantallen blijven stijgen. Daarnaast heeft nieuwbouw een aantrekkende werking, waardoor in de praktijk aantallen eerder oplopen. Om te voorkomen dat de school direct na realisatie jarenlang in de piek leerlingen moet opvangen, willen we bouwen voor 1.400 leerlingen (bijna 100 meer dan het huidige IHP).

Wanneer we bouwen voor 1.400 leerlingen realiseren we 9.440 m² bvo. Daarmee valt ook in de toekomst de ruimtebehoefte van 9.730 m² op basis van 1.448 leerlingen in 2040/2041 ruim binnen de piekopvang (10.384 m² bvo = 9.440+10%). Bij het voorgezet onderwijs wordt namelijk gerekend met een drempel van 10% boven op de aanwezige capaciteit vóór je in aanmerking komt voor uitbreiding. De aanvullende ruimtebehoefte op dat moment wordt niet toegekend (gelijke behandeling met bestaande bouw).

Gewijzigde ruimtebehoefte bewegingsonderwijs

In het IHP is voor de investering nieuwbouw gymzalen gerekend met drie gymzalen, in totaal 1.365 m² bvo. Dit terwijl er vier gymzalen aanwezig zijn in de huidige situatie. Gebaseerd op 1.400 leerlingen is er een ruimtebehoefte van 1.625 m² bvo aan gymgebouw. In de verordening voorziening huisvesting onderwijs is één gymzaal gelijk aan 455 m² bvo, dat betekent $1.625 / 455 = 3,57$ en daarmee is er behoefte aan vier gymzalen. In de praktijk is het vanuit het rooster wenselijk dat men beschikking heeft over vier gymzalen.

Bij de realisatie van de nieuwste, vierde gymzaal in 2011 is een convenant opgesteld voor medegebruik. Er zijn afspraken gemaakt over het gebruik en toegankelijkheid van de gymzaal, zodat er multifunctioneel gebruik door overige sport mogelijk is. Voor het bepalen van de benodigde investering gaan we vier gymzalen ($1.820 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 4 \times 455$) realiseren.

2.1 Met het voorbereidingskrediet stellen we het schoolbestuur in staat de noodzakelijke voorbereidingen te treffen.

Ten aanzien van de voorziening vervangende nieuwbouw en het daartoe benodigde terrein kan een aanvraag worden ingediend voor het opstellen van een aanbestedingsgereed bouwplan. Door het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet buiten een aanvraag als bedoeld in de verordening stellen we het schoolbestuur in staat om tijdig de noodzakelijke voorbereiding te treffen, zodat de geplande oplevering in 2026 kan plaatsvinden (mede afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure). De vergoeding voor een voorbereidingskrediet wordt, conform de gebruikelijke methodiek, vastgesteld op 8% van het genormeerde

investeringsbedrag, wat neerkomt op een bedrag van € 2.470.000 incl. btw.

Het voorbereidingskrediet wordt te zijner tijd in mindering gebracht op de uiteindelijke (genormeerde) vergoeding voor de nieuwbouw. Wij zullen afspraken maken om het voorbereidingskrediet in termijnen over te maken.

Hierbij plaatsen we de volgende kanttekening.

Als gevolg van hiervoor genoemden gewijzigde uitgangspunten is een herziening van het investeringsbudget noodzakelijk. Daarnaast zullen we het krediet ten minste moeten indexeren naar prijspeil 2023. In het IHP is voor het meerjareninvesteringsplan gerekend met de normbedragen Soest prijspeil 2020 en een opslag van 10% voor het voortgezet onderwijs. De gemeente Soest volgt jaarlijks de bijstelling en indexering, conform de VNG-normen, en zal dit ook blijven doen tot aan het uitvoeringsjaar van de voorziening.

Naar huidig inzicht zal er in totaal een investeringsbedrag nodig zijn van circa € 31 miljoen incl. btw, prijspeil 2023 (en exclusief de gangbare eigen bijdrage van het schoolbestuur van circa 10 tot 15%). Dat is bijna € 10 miljoen meer dan waarmee eerder is gerekend.

Wij komen hierop terug bij de kadernota 2024. Hierin zullen we nader ingaan op de financiële consequenties, mede in het perspectief van de brede herijking van IHP.

2.2 De huidige staat van onderhoud geeft urgentie tot handelen

Het Griffland College is gehuisvest in een verouderd gebouw uit 1979. Op diverse gebieden is de kwaliteit van het gebouw matig tot onvoldoende. Het is onze verantwoordelijkheid een gezonde en kwalitatieve leeromgeving te faciliteren waarin kinderen zich optimaal kunnen ontwikkelen.

Kanttekeningen

1.1 De ruimtebehoefte voor de scholen is gebaseerd op prognoses.

Dit betreft een inschatting van het aantal kinderen op basis van demografische ontwikkelingen en woningbouwprognoses. Er is echter nooit met zekerheid te zeggen wat het aantal leerlingen gaat worden. De aantallen en daarmee de ruimtebehoefte waar we van uitgaan, zijn aan verandering onderhevig. We laten iedere twee jaar nieuwe leerlingenprognoses opstellen.

1.2 Voor de realisatie van de nieuwbouw is een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk.

Tijdens de verkenning is gebleken dat door deels op het naastgelegen perceel te bouwen er geen tijdelijke huisvesting nodig is. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging van dit perceel, dat in eigendom is van de gemeente, noodzakelijk. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen het plan de bestemmingsplanwijziging. Afhankelijk van de ingediende

zienswijzen kan dit nadelig effect hebben op de planning. In het kader van goede ruimtelijke onderbouwing zal zorgvuldig onderzoek gedaan worden naar waarden die van belang zijn voor planvorming op de die locatie. Belanghebbenden zullen tijdens het proces worden geïnformeerd over de plannen.

2.1 Zoals bij Argumenten ad 2.1 is aangegeven, zal het uiteindelijk benodigde uitvoeringskrediet aanzienlijk hoger uitvallen dan waarmee in het huidige IHP rekening is gehouden.

Hierop komen we bij de kadernota 2024 terug, waarbij we de financiële consequenties in het perspectief zullen plaatsen van de brede herijking van het IHP.

Kosten, baten, dekking

Kosten

U wordt gevraagd een voorbereidingskrediet van € 2.470.000, incl. btw. beschikbaar te stellen. De hieruit voorvloeiende jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 86.500.

Baten

Geen.

Dekking

De jaarlijkse kapitaallasten ad € 86.500 kunnen worden gedekt uit de reserve Integraal Accommodatiebeleid.

Zoals bij Argumenten ad 2.1 is aangegeven, zal het uiteindelijk benodigde uitvoeringskrediet aanzienlijk hoger uitvallen dan waarmee in het huidige IHP rekening is gehouden. Daar komen we bij de kadernota 2024 op terug, mede in het perspectief van de noodzakelijke brede herijking van het IHP.

Aanpak

Het schoolbestuur is bouwheer van de nieuwbouw, dus verantwoordelijk voor de voorbereiding, vergunning, aanbesteding en uitvoering. We hebben overleg over de wijze van uitvoering, instemming van het bouwplan en de bekostiging met de financiële verantwoording die daarbij hoort.

Het verzoek tot een bestemmingsplanwijziging voor het naastgelegen perceel, dat in eigendom is van de gemeente, wordt gedaan door het schoolbestuur. De gemeente zal de huidige ingebruikgeving van deze grond beëindigen.

Communicatie

Via de gebruikelijke kanalen (persbericht en persgesprek).

(Uitkomsten) advies en inspraak

De gemeente en schoolbesturen zijn in verschillende interviews, werksessies en bilaterale overleggen samen opgetrokken tijdens het proces van het IHP en zo tot de vaststelling van het IHP gekomen. Het proces is begeleid door externe adviseurs. Ook uw raad is meegenomen in een peilsessie in de eerste fase van dat proces.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Soest 2019 en het IHP 2021-2035.

Beleidsevaluatie

In 2023 willen we onder andere het meerjarig uitvoeringsplan uit het IHP herijken op basis van de resultaten van het onderzoek naar spreiding, waarbij ook de stijgende kosten als gevolg van de inflatie zullen worden meegenomen. Naar verwachting zal het herijkte IHP 2024-2038 in het vierde kwartaal van 2023 ter bestuurlijke besluitvorming kunnen worden aangeboden.

Referendum

Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 02-05-2023

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz