

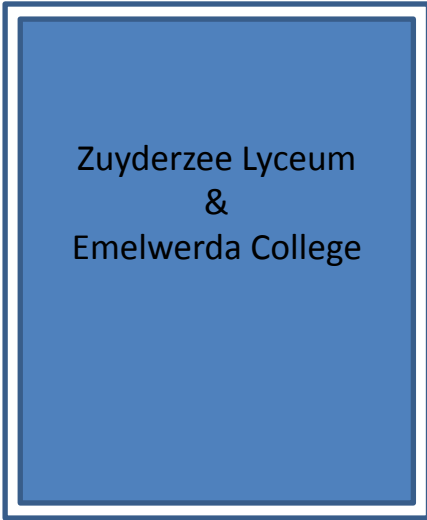


Variantenstudie

Investeringskostenraming en financiële dekking

Met de gemeenteraad is afgesproken dat verschillende varianten van VO-Campus uitgewerkt worden zodat de raad een duidelijk beeld heeft bij de variabelen en de financiële consequenties daarvan. Vertrekpunt is het kader (basisvariant) met een uitwerking naar een ambitievariant. In deze studie zijn de verschillende variabelen becijferd naar de benodigde investeringskosten en de dekking daarvan.

Basisvariant

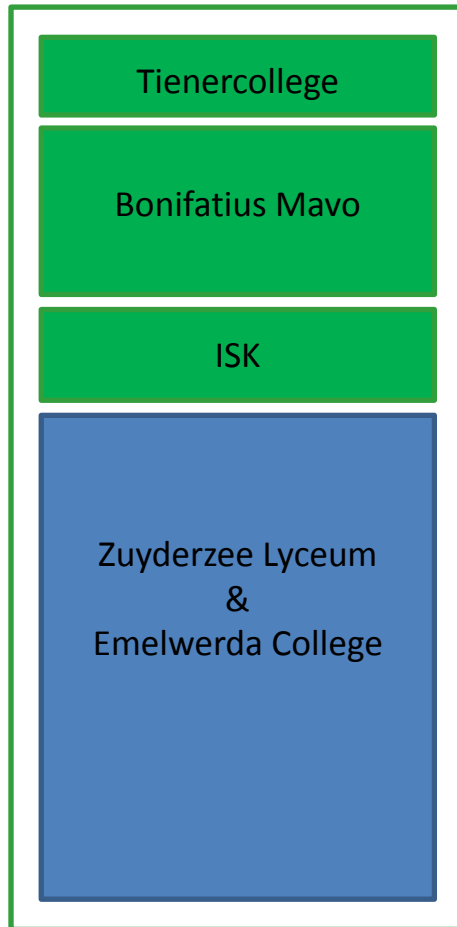


Zuyderzee Lyceum
&
Emelwerda College

De basisvariant wordt gevormd door het [Zuyderzee Lyceum](#) en het [Emelwerda College](#). De huidige gebouwen van deze scholen zijn zwaar verouderd en aan het einde van hun technische staat. Binnen de kaders van de gemeentelijke zorgplicht is renovatie een optie. Dit zal echter gepaard gaan met aanzienlijke kosten terwijl het niet zal leiden tot de zeer gewenste kwaliteitsimpuls voor het onderwijs. De nieuwe onderwijsconcepten die zowel VariO als het Emelwerda College graag willen implementeren kunnen niet verwezenlijkt worden in de bestaande gebouwen. Deze scholen zullen sowieso opgaan in de nieuwe campus.

Het [Vakcollege](#) maakt onderdeel uit van de beide scholen en het gebouw waarin het Vakcollege gehuisvest is voldoet nog (gebouwd 2002) en zal straks geïntegreerd worden in de nieuwbouw op de VO-Campus.

Ambitievariant 'Alle VO op één plek'



Alle leerlingen op één locatie heeft onderwijsinhoudelijk nadrukkelijk de voorkeur, dus geen dislocatie. Door alle VO een plek te geven in de Campus ontstaan er een compleet en integraal onderwijsaanbod voor het reguliere VO.

Internationale schakelklassen: Als onderdeel van VariO biedt ISK Caleido onderwijs aan leerlingen van 12 tot 18 jaar die de Nederlandse taal onvoldoende beheersen. Momenteel is de ISK gehuisvest op de locatie aan de Nagelerweg die sterk is verouderd. Het gaat om gemiddeld 100 leerlingen.

Bonifatius Mavo: School gevestigd in een in 2008 gerenoveerd en uitgebreid gebouw dat in goede staat is.

Tienercollege: Onderwijs die groep 7 en 8 van de basisschool en klas 1 en 2 van het voortgezet onderwijs vervangt. Het gaat vooralsnog om een kleine groep van 20 leerlingen.

Uitgangspunt leerlingaantallen

Leerlingenaantallen. Het aantal leerlingen is bepalend voor de ruimtebehoefte. Bouwen we teveel dan bouwen we voor leegstand en dat heeft zijn neerslag op de bedrijfsvoering van de scholen. Bouwen we te weinig dan zal er later bijgebouwd moeten worden, wat dan extra investeringen vraagt. De komende twee jaar zullen we de actuele leerlingenaantallen goed analyseren zodat we voor we daadwerkelijk gaan bouwen de meest actuele prognose kunnen volgen.

Leerlingprognoses

De trend in de leerlingprognoses is dalend. In overeenstemming met het onderwijs gaan we uit van:

Basisvariant:	2.250 leerlingen
Ambitievariant:	2.700 leerlingen

Ruimtebehoefte

De benodigde ruimte wordt bepaald door het aantal leerlingen en de m2 die bij hun opleiding horen:

Basisvariant:	11.575 m2
Ambitievariant:	15.000 m2

Uitgangspunt kostprijs m2

In VIV is uitgegaan van een kostprijs van € 1.800 per m2 voor nieuwbouw (prijspeil 2018). In VIV werd al aangegeven dat met een aantal meerkosten geen rekening werd gehouden. Die kosten zijn nu wel becijferd zodat er een correct beeld van de kosten voorligt:

Prijzontwikkelingen: In VIV is onvoldoende rekening gehouden met de prijsontwikkelingen die we in de bouwmarkt zien. De VNG heeft afgelopen jaren aan gemeenten geadviseerd de normvergoeding met 40% te verhogen en hogere indexering toe te passen, zonder dat daar extra compensatie vanuit het rijk tegenover staat.

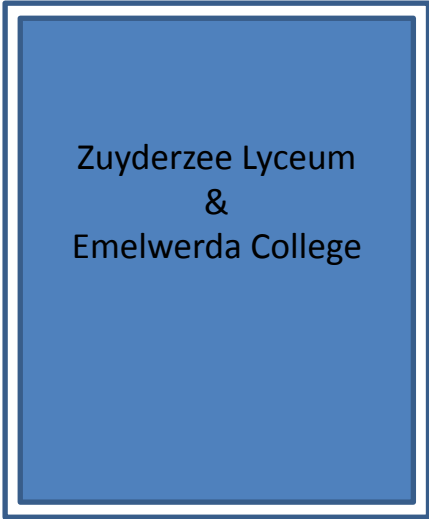
Indexering: De bedragen zijn geïndexeerd tot en met 2026. Dat is het jaar dat we verwachten alle werkzaamheden te hebben afgerond.

BENG: In VIV is uitgegaan van sober en doelmatig onderwijsgebouw conform het bouwbesluit 2018 en het Wettelijk minimum. Hierbij waren geen BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)-, duurzaamheids- of kwaliteitsmaatregelen toegevoegd. Sinds begin 2021 geldt dat nieuwbouw moet voldoen de BENG-norm. Deze verplichting is nu ook becijferd in deze kostenraming.

Buitenruimte: In VIV zijn alleen de kosten per m2 gebouw becijferd terwijl een VO-Campus meer is dan alleen een gebouw en juist aandacht voor de buitenruimte een grote meerwaarde zal zijn voor hoe de leerlingen de campus gaan beleven en gebruiken. Wij kiezen voor een buitenruimte met veel groen voor ontmoeting en uitdagende beweegmogelijkheid voor leerlingen, tijdens en buiten schooltijd. In de totale kostenraming houden we rekening met een kostenpost voor de buitenruimte van € 2 miljoen.

Deze vier elementen leiden tot een aanpassing van de kostprijs naar **€ 2.400 per m2** voor nieuwbouw.

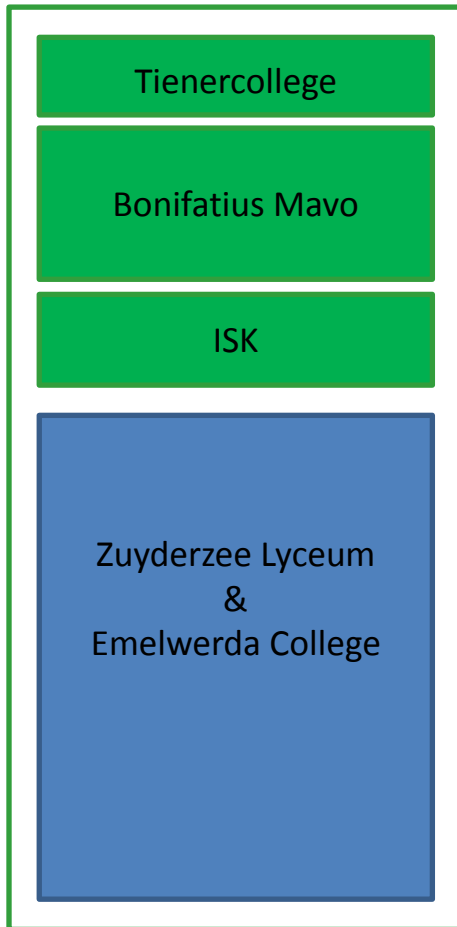
Kostenraming basisvariant



Zuyderzee Lyceum
&
Emelwerda College

Benodigde investering voor de realisatie van de basisvariant van de campus met nieuwbouw voor Zuyderzee Lyceum en Emelwerda College:
 $11.575 \text{ m}^2 * € 2.400 = € 27,8 \text{ miljoen}$

Kostenraming ambitievariant



100 m² * € 2.400 = € 0,2 miljoen

2.330 m² * € 2.400 = € 5,6 miljoen

1.000 m² * € 2.400 = € 2,4 miljoen

Basisvariant: € 27,8 miljoen

Benodigde investering voor de realisatie van de ambitievariant 'Alle VO op één plek' van de campus met nieuwbouw voor Zuyderzee Lyceum en Emelwerda College, Bonifatius Mavo, ISK en Tienercollege:

15.000 m² * € 2.400 = € 36 miljoen

Kostenraming ambitievariant ENG



De extra kosten om van de VO-Campus een Energie Neutraal Gebouw te maken bedragen € 1,5 miljoen. Daarmee wordt totale investering € 37,5 miljoen. Voorstel is om dit niet te doen, maar om te kiezen voor een aantal maatregelen bovenop BENG, die veel rendement opleveren. De volgende maatregelen zijn nu als een plus boven op BENG opgenomen in de kostenraming van € 36 miljoen:

- Gasloos (op basis van warmtepompen)
- Aanvullende isolatie dak en gevel wat leidt tot minder energiekosten
- Aanvullende zonnepanelen voor meer eigen opwekking
- Aluminiumkozijnen voor beperkt groot onderhoud
- Duurzame vloer- en binnenwandafwerking zodat minder onderhoud nodig is
- Kolommen structuur zonder dragende muren zodat flexibel de indeling aangepast kan worden.

Hiermee zetten we een duurzame VO-Campus neer, toekomstgericht met een hoog kwaliteitsniveau.

Dekking uit VIV

De basis voor de financiële dekking van de ambitievariant 'Alle VO op één plek' is het in het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed (2018) opgenomen budget van € 19,5 miljoen dat beschikbaar is gesteld voor de bijdrage van de gemeente aan de VO-Campus. Dit bedrag is verwerkt in de Programmabegroting.

In het Uitvoeringsprogramma VIV werd rekening gehouden met een rentelast van 2,2%. Al jaren is de rentelast onder de 1%. Voorstel is om de rente naar een reëel niveau van 1% te verlagen waardoor er een extra investeringsruimte van € 4,0 miljoen ontstaat, zonder dat de structurele lasten verhoogd worden. Deze aanpassing is op dit moment heel plausibel maar kent een risico als de rente onverwachts zal stijgen, hiertoe zullen we met het onderwijs in de Samenwerkingsovereenkomst afspraken maken dat verhoging van de rente niet automatisch leidt tot een verhoging van de inbreng van de gemeente.

Dekking door bijdragen scholen

Voor de vernieuwing van onderwijsgebouwen is in het Uitvoeringsplan VIV gerekend met een eigen bijdrage van schoolbesturen van 20 tot 30 procent van de daadwerkelijke kosten voor renovatie of vervangende nieuwbouw. Per project wordt door schoolbesturen en gemeente gezamenlijk onderzocht welke bijdrage passend en mogelijk is. Bekend was dat dit ingewikkeld zou zijn omdat scholen in principe niet mogen investeren in stenen, alleen in 'onderwijs'.

Afgelopen jaar hebben scholen en gemeente gezamenlijk gekeken naar wat rechtmatig kan en verantwoord is voor de bedrijfsvoering van de scholen. Hierbij is een splitsing noodzakelijk voor het onderwijs in twee componenten van hun bijdragen:

- € 5.150.000 Component verband houdende met de keuze voor de realisatie van de VO-Campus boven de keuze voor renovatie van de bestaande locaties met inbegrip van de realisatie van het onderwijsconcept behorende bij de VO-Campus, te dekken uit overschotten/reserves:
- € 1.685.000 Component verband houdende met toekomstig exploitatievoordeel uit bovennormatieve maatregelen/kwaliteit van de beoogde nieuwbouw.

Dit leidt tot een totale bijdrage aan de investering door de scholen van € 6.835.000. Dit is ongeveer 19% van de investeringskosten voor de ambitievariant. Dit is een maximale inzet van de scholen. Een hogere bijdrage zou nadelige consequenties hebben voor een gebalanceerde bedrijfsvoering.

Dekking extra investering

Om de ambitievariant 'Alle VO op één plek' waar te maken is een extra investering noodzakelijk van de gemeente van € 5.665.000. Deze kan niet opgevangen worden in VIV, zonder dat dit leidt tot hard in te grijpen in het totale programma. Ook is het niet wenselijk dit structureel te laten drukken op onze begroting. Voorstel is om deze bijdrage te bekostigen uit de reserves. Dit kan omdat de ambitievariant niet binnen de zorgplicht valt en we daarom op een deel van de investeringen niet hoeven af te schrijven. In de reserves is ruimte voor deze extra investering.

Kosten en dekking ambitievariant

