

## MEMO

Aan : Gemeenteraad  
Van : B&W  
Datum : 27 oktober 2022  
Onderwerp : VSO/ VO-Campus

---

### **Aanleiding**

In juni 2021 heeft u besloten tot realisatie van de VO-Campus, waarin de scholen van VariO Onderwijsgroep en het Emelwerda College gezamenlijk op één locatie in nieuwbouw gehuisvest zouden worden. Een van de nader te onderzoeken onderwerpen betrof het VSO (voortgezet speciaal onderwijs). Vanuit het onderwijs werd aangegeven dat aansluiting van het VSO bij de VO-Campus een meerwaarde zou zijn. Met deze memo brengen wij u op de hoogte van het doorlopen proces en afwegingen VSO op de VO-Campus.

### **Proces 2021-2022**

In opdracht van de gemeente is voor het VSO een Programma van Eisen opgesteld voor invoeging op de VO-Campus. Met de externe deskundige die voor het regulier VO ook het Programma van Eisen had opgesteld, hebben beide scholen hun wensen en eisen verwerkt in een Programma. Begin 2022 was deze klaar en is vervolgens doorbrekend met normbedragen. Hieruit kwam een eerste raming van benodigde investeringen van € 9,9 miljoen.

Deze investeringslast afgezet tegen de opgenomen middelen in onze begroting voor het VSO (VIV-budget) liepen ver uit elkaar en maakte een pas op de plaats nodig. Inmiddels waren we ook bezig met de voorbereiding voor aanbesteding van de adviserende partijen (architect, installateur, constructeur en landschapsarchitect). Van de inschrijvende partijen werd een structuurontwerp verwacht. In de opdracht was meegegeven dat uitbreiding van het programma in het ontwerp mogelijk moest zijn.

Vlak voor het zomerreces heeft de beoordelingscommissie, bestaande uit scholen en gemeente, een keuze voor de architect gemaakt, op basis van de structuurschets en plan van aanpak. Doorberekening van het ontwerp leidde tot een investeringssom van ruim € 54 miljoen. U heeft daarover een memo ontvangen waarin het college aangaf zich te beraden op de ontstane situatie en in het najaar met een voorstel zou komen. Hierbij twijfelde wij of voorzetting van het project mogelijk zou zijn. Het vraagstuk rondom VSO op de VO-Campus was door deze vraag niet aan de orde.

De zomer is gebruikt om opnieuw naar scenario's te kijken. Hierbij was naast de investeringskosten ook de wijze van dekking een groot aandachtspunt omdat duidelijk was dat er maar beperkte structurele financiële ruimte in onze begroting zit.

Door nadere berekeningen te maken en op een verantwoorde manier het aantal m2 te verlagen zijn we uitgekomen op een nieuw investeringsbudget van € 49.258.957. De vervolgvraag over de dekking werd pas na het zomerreces beantwoord waarna een compleet voorstel aan het college kon worden voorgelegd. Voor die tijd was het onduidelijk of het project gerealiseerd zou kunnen worden. Momenteel ligt het raadsvoorstel aan u voor ter bespreking in november en onlangs heeft de architect in voorbereiding op uw beraadslagingen het structuurontwerp van de VO-Campus aan u gepresenteerd.

## **Huisvesting VSO**

De huisvesting van zowel VSO De Optimist (Eduvier) als VSO De Plantage (Zonnebloemschool) zijn in het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed opgenomen voor renovatie. De Optimist had al uitgevoerd moeten zijn maar door nieuwe ideeën als deze, is dit nog niet uitgevoerd. De Plantage staat in VIV gepland in 2029.

We zagen allemaal meerwaarde in één gezamenlijke campuslocatie met zowel regulier VO als VSO. Dit zou bijdragen aan de ruimtelijke, organisatorische en onderwijskundige samenwerking tussen de scholen. De maatschappelijke integratie/inclusie van de VSO leerlingen verloopt natuurlijk op deze manier en er kan meer op voorzieningenniveau door het clusteren van de scholen. Om dit nader uit te werken is er door het VSO een Programma van Eisen uitgewerkt.

## **Programma van Eisen**

Uit het opgestelde programma van eisen blijkt dat VSO het beste gedijt bij een veilige en geborgen onderwijslocatie. Bij toevoeging aan de VO-Campus zal goed aandacht moeten worden besteed aan de sociale veiligheid waar VSO leerlingen extra behoefte aan hebben.

Uit het Programma van Eisen blijkt dat de VSO-scholen kiezen voor twee organisaties met elk een eigen identiteit en gebouw(deel), die een verbinding hebben met elkaar. Er is in het programma gekozen voor een ordening waarin voor elke afzonderlijke school een plek op de campus is waar de eigenheid van de scholen en hun leerlingen optimaal tot haar recht komt. Dit wordt vertaald naar één gezamenlijk gebouw met een transparante verbinding tussen de twee scholen.

Beide VSO's hebben eigen stamlokalen waar de groepen hun uitvalsbasis hebben. Tussen beide onderwijsdelen komen de gedeelde functies als spreekkamers, flexruimtes en de huiskamer. Centraal bevindt zich de aula die uit twee kleinere aula's zal bestaan, voor elke school één deel, die bij speciale gelegenheden gekoppeld kan worden tot één geheel. De scholen hebben elk een eigen entree en receptie. De praktijklokalen zijn gelegen aan de aula en beschikbaar voor gezamenlijk gebruik. Op het terrein worden pleinen ingericht voor de verschillende doelgroepen. Ook moet rekening worden gehouden met aanpassingen in de infrastructuur voor deze doelgroepen.

De opgave betreft onderwijshuisvesting voor 85 leerlingen De Optimist en 91 leerlingen De Plantage, waarvan 22 leerlingen lichamelijk beperkt zijn. In totaal 176 leerlingen (2022). Dit vertaalt zich in een ruimtebehoefte van totaal 2.750 m2 bruto vloeroppervlak.

## **Structuurontwerp VO-Campus**

Vanaf maart 2022 is de uitvraag naar een architect voor de VO-Campus opgestart. Vlak voor het zomerreces is die afgerond. Onderdeel van de selectie was het presenteren van een schetsontwerp voor de schoolgebouwen. Hierbij gaat het om ruim 13.500 m2 nieuwbouw en 1.500 m2 verbouw in het bestaande gebouw van het Vakcollege. Voor dit schetsontwerp was het Programma van Eisen van de VO-scholen leidend.

In de opdracht aan de ontwerpende partijen was meegegeven dat uitbreiding van het programma in het ontwerp opgenomen moest worden. Deze vraag was gebaseerd op toekomstige uitbreiding door groei van het aantal leerlingen en de mogelijkheid voor uitbreiding met VSO. In het gekozen ontwerp voor de VO-Campus is de mogelijkheid om in lijn met dat ontwerp uit te breiden. Binnen het bestemmingsplan en ontwerp is uitbreiding van ruim 7.500m2 mogelijk.

## **Bouwkosten**

Uit het Programma van Eisen blijkt een ruimte behoefte van 2.750 m2. Rekening houdend met de sterke prijsontwikkelingen van de afgelopen periode zijn de bouwkosten per m2 geraamd op € 2.800. Dit is gebaseerd op het huidige prijspeil voor nieuwbouw en het bedrag waarmee we rekening houden in het raadsvoorstel voor de VO-Campus.

De realisatie van deze m2 voor VSO op de VO-Campus staat gelijk aan een investering van € 7,7 miljoen. Daarnaast zullen we in de nabijheid van de VO-Campus twee gymzalen moeten realiseren, deze kosten ongeveer € 1,5 miljoen per gymzaal. De druk op de binnensportaccommodaties in Emmeloord Centrum is al groot en toevoegen van deze leerlingen leidt tot noodzakelijk uitbreiding van het aantal gymzalen. Dit is een investering van € 3 miljoen boven op de € 7,7 voor het schoolgebouw.

De totale benodigde aanvullende investering bedraagt dus € 10,7 miljoen. Gelijk aan het raadsvoorstel voor de VO-Campus geldt hiervoor een afschrijftermijn van 50 jaar. De VO-campus zal duurzaam en toekomstgericht gerealiseerd worden. Het is realistisch de verwachte toekomstige gebruiksduur daarom op 50 jaar te zetten. Dit leidt tot een afschrijvingslast van € 214.000 per jaar.

### **Structurele lasten**

In VIV is voor De Optimist en De Plantage een afschrijvingslast opgenomen van in totaal € 85.331. Bij een jaarlijkse afschrijvingslast van € 214.000 volgt hieruit een structureel tekort van € 128.669.

Hierbij merken we op dat dit tekort nog exclusief eventuele financieringslasten (rente) van deze investering is. Voor de extra investering van de VO-Campus van € 13.258.957 is geen projectfinanciering noodzakelijk omdat onze financiële positie toereikend is om investeringen in mobiliteitsplan, renovatie/verbouw Bosbad en realisatie VO-Campus te bekostigen, zonder dat er vreemd geld aangetrokken hoeft te worden. Voor verdere investeringen kunnen we dat nog niet vaststellen. Mochten we tegen die tijd vreemd vermogen moeten verwerven voor deze investering en de projectrente staat op bijvoorbeeld 2% dan worden de extra kosten voor financiering € 214.000 per jaar, wat het totale structurele tekort brengt op € 342.669.

Deze extra structurele lasten kunnen niet in de programmabegroting opgevangen worden.

Wanneer deze structurele lasten uit het VIV-budget moet komen zal dit ten koste gaan van andere projecten. Komende jaren staan de volgende projecten op de planning: 3 basisscholen Marknesse, 2 basisscholen Bant, 2 basisscholen Ens en 2 basisscholen in Emmeloord en 3 gymzalen in Bant, Kraggenburg en Emmeloord. Deze zullen dan later gerealiseerd worden.

### **Renovatie**

In onze afweging moeten we er ook rekening mee houden dat renovatie, door de prijsstijgingen in de bouw, van de bestaande gebouwen ook meer zal kosten dan geraamd. Voor De Plantage geldt dat de renovatie pas na 2029 is gepland. Dan zal ook een actuele raming van verwachte kosten opgemaakt kunnen worden.

Het nemen van maatregelen bij VSO De Optimist is noodzakelijk. Al ruim 10 jaar wordt er gesproken over aanpassingen aan het schoolgebouw maar dit is steeds uitgesteld in afwachting van ideeën, waaronder aansluiting bij de VO-Campus. Als dat niet doorgaat is renovatie/ nieuwbouw tijdelijke huisvesting direct aan de orde.

Renovatie kan in vele gradaties plaats vinden. Uitgangspunt voor ons is dat na renovatie het gebouw weer 25 jaar geschikt moet zijn. Dat betekent dat er naast het groot onderhoud noodzakelijk maatregelen voor ventilatie en duurzaamheid moeten worden getroffen waar VIV nog geen rekening mee hield. Hierbij maken we natuurlijk gebruik van de specifieke maatregelen vanuit het rijk die hiervoor beschikbaar zijn. Verder zal de huidige tijdelijke uitbreiding vervangen moeten worden voor permanente bouw. Er zal voor renovatie/ nieuwbouw De Optimist een specifieke calculatie moeten worden gemaakt maar verwachting is dat dit ongeveer € 2,5 tot € 3 miljoen zal kosten. Dat staat gelijk aan een afschrijvingslast van ongeveer € 100.000 per jaar waarvan oorspronkelijk € 43.631 in onze VIV-begroting voor afschrijvingslasten is opgenomen.

### **Afwegingen bij keuze VSO naar de VO-Campus**

1. Maatschappelijke meerwaarde van het toevoegen van het VSO op de VO campus.

Door scholen in de nabijheid van elkaar te realiseren wordt samen werken makkelijker en biedt het meer mogelijkheden om voor leerlingen een passend onderwijsaanbod te realiseren. Vanuit deze overtuiging zijn we dit onderzoek gaan doen om deze mogelijkheden te verkennen.

2. De verwachte meerwaarde komt onvoldoende tot uiting in het programma dat nu is uitgewerkt.

In het Programma van Eisen wordt nadrukkelijk uitgegaan van een gezamenlijk gebouw voor VSO op de VO-Campus en worden maar een beperkt aantal functies onderling gedeeld. Bovendien wordt er weinig tot geen aandacht besteed aan het medegebruik van faciliteiten die er

al komen voor het regulier onderwijs. Dit is gedeeltelijk terecht omdat die faciliteiten al grotendeels in gezet zullen worden door het regulier onderwijs maar in het Programma van Eisen wordt niets gezegd over efficiëntie of medegebruik van beide onderwijsfuncties. De meerwaarde om samen, VO en VSO, op één locatie te zitten wordt niet nader uitgewerkt of gespecificeerd. Daarentegen wordt er veel aandacht besteed aan de noodzaak van eigen locatie, eigen gebouw, eigen schoolplein voor iedere doelgroep, eigen fietsenstalling, eigen conciërge etc.

**3. Naast schoolgebouw ook nieuwe gymzalen noodzakelijk.**

Verplaatsing van VSO naar de VO-Campus brengt met zich mee dat door verdere clustering van leerlingen er directe noodzaak is twee extra gymzalen te bouwen. Dit is een grote extra kostenpost.

We zien nu al een steeds groter wordende druk op de binnensportaccommodaties in Emmeloord Centrum. Die druk wordt nu onderzocht en kunnen we mogelijk opvangen door in de huidige Bosbadhallen door deling van een dubbel zaaldeel en bij het nieuwe Onderwijs Expertisecentrum (huidig gebouw Bonifatius Mavo) een dubbele gymzaal te bouwen. Wanneer het VSO ook naar Emmeloord Centrum komt moet er dus nog meer bij gebouwd worden. De investeringskosten voor 2 extra gymzalen wordt geraamd op € 3,0 miljoen.

**4. Minder kosten voor renoveren en nieuwbouw uitbreiding dan nieuwbouw op VO-Campus.**

De huidige stand van onderhoud van het gebouw De Optimist is slecht maar het zal niet volledig gestript hoeven te worden om het te renoveren. Het is een compact gebouw waarvoor we een specifiek renovatieplan moeten op stellen met bijhorende kostenraming, hierbij zullen we ook rekening moeten houden met tijdelijke huisvesting. Dit kost in totaliteit minder dan nieuwbouw op de VO-Campus. Bovendien zullen er geen extra gymzalen gerealiseerd hoeven te worden wanneer scholen op de huidige locaties blijven.

**5. De huidige prijsontwikkelingen in de bouw leiden al tot een grote opgave voor de gemeente voor het realiseren van de VO-Campus. Een extra claim vanuit onderwijs ligt niet in de rede.**

De VO-Campus kost meer dan in de oorspronkelijke planvorming in het Uitvoeringsplan VIV is opgenomen, dit zit voornamelijk in de stijgende bouwkosten van afgelopen jaren. Hiervoor is een voorstel aan u voorgelegd om € 13,25 miljoen extra ter beschikking te stellen voor de VO-Campus. In totaal wordt het realiseren van een VO-Campus voor 2.700 leerlingen nu geraamd op ruim € 49 miljoen.

Het toevoegen van het VSO zal een extra investering van € 10,7 miljoen vragen. Dit leidt tot extra structurele lasten van € 128.669 die niet binnen de programmabegroting kunnen worden opgevangen. Een dergelijke grote investering zal gevolgen hebben voor andere opgaven en keuzes waar de gemeente voor staat.