



MEMO

Aan : Gemeenteraad
Van : Wethouder Verduin
Datum : 7 november 2023
Onderwerp : Vergelijking tussen de berekeningen van het college en de berekeningen van het VSO nav RV VSO VO-Campus – Positie Voortgezet Speciaal Onderwijs (No. 23.0000632-1)

Inleiding

De gemeente en het VSO delen de mening dat er ingegrepen moet worden in de onderwijshuisvesting van het VSO in Emmeloord. Dit vanwege de slechte staat van de oude gebouwen. Het Casteleijn College op korte termijn en De Plantage op langere termijn.

Er is op verzoek van de raad in een gezamenlijk traject onderzocht of het VSO een plek zou kunnen krijgen op de VO Campus en hoe dit er dan concreet uit zou kunnen komen te zien. Aan het einde van dat traject is door de gebruikersgroep, waarin de beide scholen met de architect opties onderzocht en uitgewerkt hebben, geconcludeerd dat vernieuwbouw van het gebouw van De Peppel de meest wenselijke optie is. Hiervoor is een kostenraming gemaakt alsook voor het alternatief van een nieuw losstaand gebouw op de VO Campus.

In de commissievergadering van 27 juni 2023 heeft het college een voorstel aan de raad gedaan om VSO niet te integreren in de VO-Campus. In dezelfde vergadering heeft het VSO een alternatief scenario en alternatieve berekeningen gepresenteerd, waarin zij beargumenteren dat de financiële opgave niet te groot zou zijn. Het gaat hierbij om een alternatieve berekening van de kosten voor de renovatie en nieuwbouw van de beide VSO scholen en een scenario van integrale nieuwbouw van het VSO (beide scholen) op het huidige terrein van het Casteleijn College.

De raad heeft het college verzocht om een analyse te maken van de verschillende cijfers. In onderstaande analyse wordt ingegaan op de belangrijkste verschillen die het verschil in conclusies tussen de gemeente en het VSO verklaren. Het VSO heeft haar berekeningen laten uitvoeren door HEVO. In de tekst wordt steeds gesproken over de berekeningen van het VSO.

De verschillen kort samengevat

Het VSO stelt in haar presentatie dat nieuwbouw in een gezamenlijk losstaand gebouw op de VO Campus weinig duurder is dan het aanpakken van beide losse gebouwen op de huidige locatie.

Voor gezamenlijk losstaand gebouw (berekening bbn): € 11.422.000

Voor nieuwbouw op huidige locaties (berekening Hevo): € 11.361.631 (€ 5.554.942 + € 5.806.689).

De gemeente stelt dat nieuwbouw op de VO Campus aanmerkelijk meer geld kost dan het aanpakken van beide losse gebouwen op de huidige locaties en dat nieuwbouw op de VO Campus qua kapitaalslasten niet op te vangen is binnen de begroting.

Voor nieuwbouw De Peppel (berekening bbn): € 13.500.000

Solitair gebouw VO-Campus (berekening bbn): € 11.422.000

Renovatiebedragen (zie uitleg onder 1) voor het Casteleijn College en De Plantage: max € 6.449.520.

Analyse van de verschillen

1. *Er wordt door het VSO uitgegaan van een scenario van nieuwbouw voor de beide VSO locaties op korte termijn*

Het VSO vergelijkt in haar cijfers de kosten van nieuwbouw op de VO Campus met nieuwbouw op de beide huidige locaties of samen op een van de huidige locaties. Dat verschil is niet groot. Het college vergelijkt de kosten van nieuwbouw op de VO Campus met renovatie (en eventueel nieuwbouw) op de huidige locaties. Dan is het verschil in bedragen aanmerkelijk groter.

Nieuwbouw is voor de gemeente geen vanzelfsprekendheid. De gemeente moet financiële afwegingen maken in een breder en algemener belang. Het ligt daarom niet voor de hand om uitsluitend te kijken naar nieuwbouw. Als de gemeente alle scholen die in aanmerking komen voor renovatie om zou zetten naar nieuwbouw dan zou dat verstrekkende financiële consequenties hebben voor het meerjarig financieel perspectief van de gemeente. Vanuit dat perspectief kijkt het college naar onderwijshuisvestingsplannen. Bij elke school wordt gekeken of renovatie mogelijk is of nieuwbouw noodzakelijk. In deze afwegingen worden onder anderen opzet en de staat van het gebouw en ontwikkelingen in leerlingenaantal en omgeving betrokken.

In het IHP staat dat voor het Casteleijn College uitgegaan wordt van renovatie van het huidige gebouw aan de Hoefbladstraat. De noodlokalen worden vervangen middels een uitbreiding. Dit was gebaseerd op 100 leerlingen en de renovatie stond voor 2018 opgenomen. Doordat er gedurende het proces zich verschillende scenario's voor deden waarbij de school zich mogelijk kon aansluiten is de renovatie nog niet gerealiseerd. Voor deze school is ingrijpen in de huisvesting op korte termijn noodzakelijk. Hierbij moet overigens goed worden gekeken naar de nieuwe leerlingprognoses.

In het IHP is voor De Plantage uitgegaan van renovatie in 2029). Hierbij is opgemerkt dat er gekeken gaat worden naar een mogelijke clustering van verschillende locaties. Het naar voren halen in de planning heeft financiële gevolgen voor het IHP en leidt mogelijk tot aanpassing van fasering van andere projecten in het IHP. Er ligt een vraag voor uitbreiding op korte termijn in verband met de groei van het aantal leerlingen. Deze is in lijn met de prognoses. Hier zijn nog geen kosten voor geraamd.

Onderstaande tabel geeft de verschillende scenario's met de verschillen in ramingen weer

NIEUWBOUW	Berekening gemeente	Berekening VSO
Bedrag Casteleijn	€ 4.636.000 (berekening pre-businesscase)	€ 5.806.689
Bedrag Plantage	€ 4.560.600 *	€ 5.554.942

RENOVATIE	Berekening gemeente	Berekening VSO
Bedrag renovatie Casteleijn	€ 2.364.450 - 3.029.070 (berekening pre-businesscase)	€ 4.636.500
Bedrag renovatie Plantage	€ 2.280.300 - € 3.420.450 * NB In VIV staat € 1.420.239, dit is berekend met oude normbedrag	€ 4.235.127 - € 5.445.164

* = indicatief, een doorrekening vanuit VIV met nieuw normbedrag zoals vastgesteld in Aanpassing Uitvoeringsprogramma VIV 2023, geen indexering

2. *Het VSO hanteert andere normbedragen voor nieuwbouw en andere percentages als het gaat om renovatie/vernieuwbouw*

De gemeente gaat bij nieuwbouw uit van € 3.300 per m² voor nieuwbouw. Dit bedrag is afgesproken in het raadsvoorstel Aanpassing Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2023 en wordt gehanteerd als normbedrag voor alle nieuwbouwprojecten in het onderwijs. Het VSO gaat uit van een hoger normbedrag van € 3.400. Er zijn twee normbedragen te zien in hun berekening (€ 4.127 en € 3.792). Dit komt doordat daar een indexering van 3,5% per jaar al in verwerkt is.

Daarnaast hanteert de gemeente bij renovatie/vernieuwbouw 50-75% van de kosten van de nieuwbouwnorm (€ 3.300). Deze percentages worden gehanteerd voor alle renovatie en vernieuwbouwprojecten in het onderwijs.

Het VSO hanteert een norm van 70-90% van hun nieuwbouwnorm van € 4.127 per m².

Dit betekent dat het verschil in kosten tussen renovatie/vernieuwbouw versus nieuwbouw bij de gemeente aanzienlijk groter is dan in de berekeningen van het VSO.

Normbedragen	Gemeente	VSO
Nieuwbouw	€ 3.300	€ 3.400
Renovatie tov nieuwbouw	50-75%	70-90%

3. *Het VSO hanteert een ander indexeringspercentage*

Het VSO rekent met een hogere indexering (3,5%) op de normbedragen dan de gemeente.

De gemeente gaat uit van een indexering van gemiddeld 1,6% per jaar. Dit percentage wordt jaarlijks aangepast met het gehanteerde percentage conform de begrotingsrichtlijnen van het desbetreffende jaar. Pas als er een bouwjaar bekend is wordt daar een indexering aan toegerekend. Dit betekent concreet dat in het bedrag van € 11.420.000 voor het solitaire gebouw op de VO Campus een indexering is gehanteerd van 3%, terwijl in het bedrag van nieuwbouw of

renovatie op de huidige locatie het huidige prijspeil van 2023 is gehanteerd. Dit levert een verschil op.

De afgelopen jaren zijn de prijsstijgingen hoger dan het gemiddelde indexeringspercentage van 1,6%. Dat is ook de reden geweest dat het normbedrag verhoogd is naar € 3.300.

Dit verklaart deels de hogere bedragen in de cijfers van het VSO ten opzichte van de cijfers van de gemeente.

Voor een goede vergelijking van de bedragen zou eenzelfde indexeringspercentage moeten worden gebruikt .

Indexatie	Gemeente	VSO
Percentage	1,6-3%	3,5%

Tenslotte: waar verder nog rekening mee moet worden gehouden

- Er is een verschil van inzicht met betrekking tot het wel of niet meerekenen van de gymzalen. De gemeente rekent 2 gymzalen mee in haar berekening in het raadsvoorstel (kosten voor 2 gymzalen € 3.500.000) en het VSO rekent 1 gymzaal mee (€ 2.229.600) bij integrale bouw.

Er wordt onderzoek gedaan naar de benodigde capaciteit van de gymlokalen in Emmeloord. De uitkomst hiervan is nog niet bekend. Feit is dat als het VSO naar de VO Campus verhuist er meer leerlingen in dat deel van Emmeloord gymles moeten krijgen en er voor deze leerlingen extra binnensportaccommodaties capaciteiten gerealiseerd moeten worden.

- Zoals in raadsvoorstel benoemd zullen voor het leerlingvervoer van deze doelgroep infrastructurele ingrepen gedaan moeten worden. De kosten hiervan zijn in afwachting van het besluit of de VSO naar de VO-Campus gaat nog niet becijfert. Naar verwachting is hiervoor een serieuze ingreep nodig om fiets- en busverkeer te scheiden.
- Leerlingprognoses: Recent zijn nieuwe leerlingprognoses opgemaakt waaruit blijkt dat het Casteleijn College komende 20 jaar tussen de 70-76 leerlingen zal hebben. Dit is lager dan de aantallen waar tot nu toe mee gerekend is.

Voor VSO De Plantage en VSO/LWC geldt wel een beperkte groei in de komende jaren, waar we afgelopen jaren (2016-2023) een sterke stijging zagen van 55 leerlingen.