

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 28 februari 2023
Zaaknummer raadsvoorstel 1003949
Portefeuillehouder Beenhakker

Onderwerp

Toekomstscenario Hanze College

Voorgesteld besluit

1. Als toekomstscenario voor het Hanze College te kiezen voor nieuwbouw
2. Een voorbereidingskrediet van € 300.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de locatiestudie inclusief een eerste uitwerking van de nieuwbouwplannen
3. Dit voorbereidingskrediet te dekken uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs
4. De geheimhouding op bijlage 3 “kostenramingen toekomstscenario’s Hanze College” te bekrachtigen op grond van artikel 25 Gemeentewet.

Samenvatting

Afgelopen december heeft uw gemeenteraad het integraal huisvestingsplan (IHP) Onderwijs vastgesteld. Onderdeel van dit IHP is een planning met de investeringen in schoolgebouwen. Eén van deze investeringen is de (ver)nieuwbouw van het Hanze College in Oosterhout. Om te bepalen wat het beste toekomstscenario is voor het Hanze College is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn vernieuwbouw van het huidige schoolgebouw en nieuwbouw met elkaar vergeleken. Op basis van dit onderzoek wordt uw raad voorgesteld om te kiezen voor nieuwbouw als toekomstscenario voor het Hanze College. Om de locatiestudie inclusief een eerste uitwerking van de nieuwbouwplannen uit te werken wordt daarnaast voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 300.000,- incl. BTW en dit bedrag te dekken uit het gelabelde bedrag in de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs.

Aanleiding

De huidige huisvesting van het Hanze College aan de Bouwlingstraat dateert grotendeels uit 1958 tot 1969 en nadert het einde van haar levensduur. In het vastgestelde Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs is een Quicksan uitgevoerd naar de staat van het onderwijsgebouw. Op basis van deze beoordeling is geadviseerd om het Hanze College binnen 5 jaar te renoveren of nieuw te bouwen. Het Hanze College is daarom opgenomen in de eerste termijn van het IHP Onderwijs en financieel vertaald in de programmabegroting 2023.

Kader

De gemeente is conform de Wet op het Voortgezet onderwijs (WVO) verantwoordelijk voor het voorzien in voldoende en adequate onderwijshuisvesting. Dit betekent op hoofdlijnen dat nieuwbouw en uitbreiding (inclusief de eerste inrichting van het gebouw), vervanging van een gebouw, of het beschikbaar stellen van een bestaand gebouw de verantwoordelijkheid is van de gemeente.

Geheimhouding

Op grond van artikel 55 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo) heeft het college geheimhouding gelegd op bijlage 3 “kostenramingen toekomstscenario’s Hanze College”. Het betreft hier een relatieve weigeringsgrond op basis van de economische of financiële belangen van de gemeente en het schoolbestuur Kwadrant/OMO, waarbij

het bestuursorgaan een afweging dient te maken tussen het belang van geheimhouding enerzijds en het belang van openbaarheid anderzijds. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet wordt uw raad voorgesteld de geheimhouding te bekrachtigen. Op artikel 5.1 lid 2 sub b Woo kan een beroep worden gedaan in het kader van een aanbesteding om te voorkomen dat de raming van de kosten van een bouwproject bekend moet worden gemaakt. Het bouwproject is nog niet aanbesteed, waardoor bij het openbaar worden van de bijlage financiële belangen van de gemeente en het schoolbestuur kunnen worden geschaad. Bij openbaarmaking kunnen derden hun onderhandelingspositie afstemmen op de financiële gegevens, omdat deze gegevens inzicht bieden in de prijs die de gemeente bereid is te betalen.

Wat willen we bereiken?

We willen een goed schoolgebouw realiseren met een fris binnenklimaat dat volledig energieneutraal is. We streven naar een duurzaam, flexibel en gezond schoolgebouw waar onderwijspersoneel en leerlingen een goede plek hebben om te werken en te leren.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Kwadrant Scholengroep

Het Hanze College Oosterhout is een vmbo-b-k-(g)t school met een onderwijsaanbod in zes profielen. Dit zijn de profielen Bouwen, Wonen en Interieur; Horeca Bakkerij en Recreatie; Mobiliteit en Transport; Producenten, Installeren en Energie; Zorg en Welzijn & Dienstverlening en Producten. In schooljaar 2020/2021 telde de school 366 leerlingen. De ambitie van de school is om te groeien naar 400 leerlingen. Het Hanze College is een vestiging van Kwadrant Scholengroep. Deze scholengroep heeft momenteel 1640 leerlingen en zit daarmee ver boven de opheffingsnorm. Het bestuur van Kwadrant Scholengroep wil de vestiging in Oosterhout behouden.

Onderzoek staat huidige gebouw in het kader van het IHP

In het vastgestelde Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs is een Quicksan uitgevoerd naar de staat van het onderwijsgebouw. Het gebouw is beoordeeld op uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. Het gebouw kent een hoog energieverbruik en het binnenklimaat inclusief CO₂-gehalte voldoet niet meer aan de huidige eisen. Op basis van deze beoordeling is geadviseerd om het Hanze College binnen 5 jaar te renoveren of nieuw te bouwen. Deze beoordeling bevestigde een eerder onderzoek uit 2020 waarin ook werd geadviseerd om op korte termijn te investeren in de huisvesting van het Hanze College. Het Hanze college is daarom opgenomen in de eerste termijn van het IHP Onderwijs en financieel vertaald in de programmabegroting 2023.

Haalbaarheidsonderzoek

In het IHP is opgenomen dat bij de start van het project voor het (ver)nieuwbouwen van een onderwijsgebouw een haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. In dit onderzoek is bekeken of renovatie of nieuwbouw het beste toekomstscenario is voor een schoolgebouw. Voor het Hanze College is dit haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en dit is bijgevoegd in bijlage 1 bij dit voorstel. Op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek wordt aan uw raad voorgesteld om te kiezen voor nieuwbouw als toekomstscenario voor het Hanze College. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt namelijk dat op diverse aspecten nieuwbouw beter scoort dan vernieuwbouw. Het nieuwbouwscenario is energiezuiniger, functioneler, voordeliger in zowel investeringskosten als exploitatielasten en circa 2 jaar eerder te realiseren ten opzichte van vernieuwbouw. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf met de argumenten.

Vorbereidingskrediet

Daarnaast wordt uw raad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 300.000,- inclusief btw. Dit voorbereidingskrediet wordt gebruikt om de plannen voor het nieuwe Hanze College verder uit te werken. Deze uitwerking start met het uitvoeren van een locatiestudie. Voor het locatie-onderzoek is de gemeente de kartrekker. De eerste stap hierin is om te bekijken of het programma inclusief buitenterrein/sportvelden in te passen is op potentiële locaties. De locaties waarin het ruimtelijke programma in te passen worden daarna op verschillende factoren (verkeer, juridisch etc.) met elkaar vergeleken. Deze factoren maken onderdeel uit van een afwegingskader. Daarnaast wordt

bekeken in hoeverre een verdere samenwerking mogelijk is tussen het Hanze College en praktijkschool de Zwaaihoek, zoals opgenomen in het vastgestelde IHP. De eventuele ruimtelijke impact hiervan wordt meegenomen in het locatieonderzoek. Uiteindelijk leidt dit tot een voorstel aan uw raad voor de locatiekeuze van het nieuwe Hanze College. Gelijktijdig met dit voorstel wordt een aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd.

Parallel aan de locatiestudie wordt door het Hanze College een programma van eisen (PVE) uitgewerkt. Dit is een technisch en functioneel programma van eisen en sluit aan bij de ambities die opgenomen zijn in het IHP, zoals Frisse scholen klasse B en energieneutraal. Het PVE vormt het toetsingsdocument voor de ontwerpfase.

De volgende argumenten om voor het voorstel te stemmen worden gegeven:

- *Bij nieuwbouw is een energieneutraal schoolgebouw haalbaar*

De ambitie in het IHP is om te gaan voor energieneutrale schoolgebouwen. Door deze ambitie wordt invulling gegeven aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente Oosterhout op het gebied van CO₂-reductie. Bij de nieuwbouwvariant wordt het gebouw zo ontworpen en uitgewerkt dat aan deze ambitie wordt voldaan. Bij renovatie is Bijna Energieneutraal (BENG) het maximaal haalbare niveau.

- *Nieuwbouw is qua investerings- en exploitatiekosten goedkoper dan vernieuwbouw*

In het haalbaarheidsonderzoek zijn het nieuwbouw- en vernieuwbuwscenario qua investerings- en exploitatiekosten met elkaar vergeleken. Uit dit vergelijk blijkt dat nieuwbouw op beide financiële aspecten beter scoort dan vernieuwbouw.

- *Bij nieuwbouw is het mogelijk een beter functioneel gebouw te ontwerpen wat aansluit bij de onderwijsvisie van het Hanze College.*

Bij vernieuwbouw van het huidige schoolgebouw moet rekening gehouden worden bestaande structuren en constructies van het gebouw. Dit beperkt de ontwerp mogelijkheden. Bij nieuwbouw wordt een ontwerp gemaakt wat aansluit en ondersteunend is aan de onderwijsvisie van het Hanze College. Daarnaast is het mogelijk om in het nieuwe ontwerp de ruimtes op een zo goed mogelijke manier te laten functioneren, zodat het vloeroppervlakte nuttig wordt besteed.

- *Nieuwbouw kent een kortere doorlooptijd en bouwtijd*

In het haalbaarheidsonderzoek is een globale planning opgesteld voor de beide varianten. Hieruit wordt geconcludeerd dat nieuwbouw een kortere doorlooptijd kent dan vernieuwbouw. Globaal is dit ingeschat op 2 jaar. Dit komt met name doordat bij vernieuwbouw gefaseerd gewerkt wordt, wat een langere doorlooptijd geeft qua bouw tijd en hiermee ook qua bouwverlast.

- *In de begroting is dekking aanwezig voor het aangevraagde voorbereidingskrediet*

Investerings in onderwijshuisvesting worden voornamelijk gedekt uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs en voor een beperkt deel uit de vrije reserve. In de vastgestelde programmabegroting 2023 is in de uitvoeringsplanning een investeringskrediet opgenomen voor de vernieuwbouw van het Hanze College. Dit krediet voorziet ook in de planuitwerking van de nieuwbouw.

De volgende argumenten tegen worden onderscheiden:

- *Bij vernieuwbouw hoeft de huidige boekwaarde niet in één keer te worden afgeschreven*

Het huidige gebouw van het Hanze College heeft een boekwaarde van afgerond € 3 miljoen op 1 januari 2023. Jaarlijks wordt hiervan € 196.000 afgeschreven. Bij nieuwbouw moet de boekwaarde in een keer worden afgeschreven. Hiervoor is nog geen dekking. Afhankelijk van de uitkomsten uit het locatieonderzoek zijn hiervoor mogelijkheden in de grondexploitatie. Bij de keuze voor het vernieuwbuwscenario hoeft de boekwaarde niet in één keer worden afgeschreven.

- *Bij nieuwbouw wordt het huidige pand van het Hanze College gesloopt waardoor veel (bouw)materialen vrij komen. Bij vernieuwbouw zijn minder bouwmaterialen en transportbewegingen nodig.*

Bij de keuze voor vernieuwbouw blijft een deel van het bestaande gebouw gehandhaafd. Dit betekent dat voor deze bestaande gebouwdelen minder bouwmaterialen nodig zijn. Daarnaast kunnen

eventuele vrijkomende bouwmaterialen van te slopen delen rechtstreeks worden ingezet bij de te renoveren of nieuw te bouwen bouwdelen. Dit sluit aan bij de circulaire gedachtegang. Mocht de raad besluiten voor nieuwbouw dan wordt in de verdere planuitwerking in overleg met het Hanze College bekeken of er waardevolle elementen in het huidige gebouw aanwezig zijn, die mogelijk hergebruikt kunnen worden in het nieuwe schoolgebouw. Overigens geldt dit ook bij de vernieuwbouwvariant.

Tot slot worden onderstaande kanttekeningen gegeven:

- *Onzekerheden over prijsontwikkelingen van bouwmaterialen*

Op dit moment zijn de marktomstandigheden voor bouwmaterialen en grondstofprijzen onzeker. Daarnaast is er een flinke stijging van de prijzen van bouwmaterialen en zijn offertes maar beperkt geldig. Deze marktomstandigheden maken het lastig om van tevoren een goede raming te maken van de totale stichtingskosten. De prijsontwikkeling worden gemonitord en indien noodzakelijk worden de opgenomen bedragen geïndexeerd. Indien nodig wordt een apart dekkingsvoorstel aangeboden.

- *De geraamde investeringsbedragen liggen hoger dan het opgenomen bedrag in de begroting voor de vernieuwbouw van het Hanze College.*

In de meerjarenbegroting van de gemeente Oosterhout zijn investeringen in onderwijshuisvesting opgenomen op basis van het in december jl. vastgestelde IHP. In totaal tellen deze investeringen op tot een bedrag van afgerond € 46 miljoen. Het geraamde bedrag voor de nieuwbouw van het Hanze College ligt hoger dan de oorspronkelijke raming van het IHP. In de financiële paragraaf is het verschil verklaard. Indien de 46 miljoen als taakstellend wordt behandeld, betekent dit mogelijk een andere prioritering van de investeringen en hiermee een actualisatie van de uitvoeringsplanning Onderwijs. . In de financiële paragraaf wordt dit nader toegelicht.

Inspraak en participatie

Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is afgestemd met het Hanze College en haar schoolbestuur Kwadrant / vereniging Ons Middelbaar Onderwijs (OMO). Het Hanze College staat achter het voorstel om te kiezen voor nieuwbouw. Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad worden de toekomstige plannen voor het nieuwe gebouw samen met het Hanze College uitgewerkt.

De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (VVHO) schrijft voor dat het bouwheerschap wordt neergelegd bij het bevoegd gezag van de school. Dit is conform de onderwijswetgeving. Door dat het bouwheerschap in de basis bij het schoolbestuur ligt, is het schoolbestuur zelf verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het (nieuwe) schoolgebouw. De gemeente heeft een toetsende rol als het gaat om het programma en de financiën. Daarnaast speelt de gemeente vanzelfsprekend een rol in ruimtelijke- en vergunningsprocedures.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

1. *Uw raad kan kiezen voor vernieuwbouw als toekomstscenario voor het Hanze College*

Ondanks dat uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat nieuwbouw de beste optie is voor het Hanze College kan uw raad besluiten tot vernieuwbouw. Dit betekent dat er geen locatiestudie wordt uitgevoerd en dat de vernieuwbouwplannen worden uitgewerkt.

2. *Uw raad kan besluiten om een lager voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen*

Aan uw raad wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 300.000,- inclusief BTW. Dit is een deel van het aangevraagde voorbereidingskrediet van € 1,3 miljoen. Deze 1,3 miljoen is gerelateerd aan 8% van de stichtingskosten zoals opgenomen in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (VVHO). Met het Hanze College zijn afspraken gemaakt over het gefaseerd beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet.

Financiën

Bij vervangende nieuwbouw voor het Hanze College wordt een gebouw gerealiseerd met een omvang van 7.347 m² bvo(bruto vloeroppervlakte). Dit is onderverdeeld naar 6.247 m² bvo t.b.v. onderwijs en 1.100 m² bvo t.b.v. het bewegingsonderwijs. Bij het bewegingsonderwijs is uitgegaan van twee (gym)zaaldelen. De lasten van de nieuwbouwvariant zijn € 22.000.000. Dit is inclusief de

stichtingskosten voor de gymzalen met nevenruimten t.b.v. bewegingsonderwijs ter hoogte van circa € 3,3 miljoen incl. BTW. Hier bovenop komt bovenop de afschrijving van de boekwaarde van € 2.600.000. Totaal zijn de lasten € 24.600.000 inclusief btw. De stichtingskosten voor alleen het onderwijsdeel bedragen circa € 18.8 miljoen incl. BTW.

De kosten voor het onderwijsdeel liggen hoger dan het bedrag wat opgenomen is in het IHP. Dit komt doordat de ruimtebehoefte groter is dan wat is opgenomen in het IHP. Het IHP was namelijk nog gebaseerd op de vastgestelde verordening uit 2015 en in de nieuwe verordening is de ruimtebehoefte-berekening voor VMBO scholen geactualiseerd. Dit heeft ook te maken met de onderwijsprofielen die bij het Hanze College worden aangeboden. Economie en Ondernemen wordt niet meer aangeboden en Horeca, Bakkerij en Recreatie is toegevoegd. Ook zijn nu in de ruimtebehoefte de benodigde vierkante meters opgenomen voor het techlab en de time-in voorziening. Het tech-lab is een aanvullend lokaal wat wordt gebruikt om leerlingen in het PO en klas 1 en 2 kennis te laten met techniek en technologie. De time in voorziening wordt gebruikt voor leerlingen die de les tijdelijk niet in kunnen. De voorziening is bedoeld om leerlingen niet te snel te verwijzen naar het speciaal onderwijs maar juist door individuele begeleiding binnen de school te houden.

In de programmabegroting voor 2023 is een bedrag opgenomen van € 16,65 miljoen incl. btw voor het vervangen van het Hanze College. Dit bedrag is exclusief de bijdrage van het schoolbestuur en de investering voor het bewegingsonderwijs en. Deze investering is noodzakelijk vanwege de wettelijke verplichting die de gemeente heeft om te voorzien in voldoende lokalen voor bewegingsonderwijs. Uit een analyse is gebleken dat bij de aanwezige binnensportvoorzieningen in het centrum onvoldoende capaciteit aanwezig is om te voorzien in de aanvullende behoefte van het Hanze College.

In de verdere uitwerking van de plannen worden de kosten nader gespecificeerd. Dit betreft onder andere ook de kosten voor het afboeken van de boekwaarde, sloopkosten, grondkosten en tijdelijke huisvesting die nu nog niet in de stichtingskosten zijn opgenomen. Deze kosten zijn namelijk mede afhankelijk van de locatiekeuze voor het nieuwe Hanze College. Daarnaast worden afspraken gemaakt over een bijdrage van het schoolbestuur. Wanneer alle kosten verder verfijnd zijn wordt een integraal dekkingsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad. Dit bevat ook een dekkingsvoorstel voor de lokalen voor bewegingsonderwijs. Tot slot wordt bij de perspectiefnota een (financiële) doorkijk gegeven over de stand van zaken van investeringen in onderwijshuisvesting. Dit leidt mogelijk tot een herijking van de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs, indien het investeringsplafond leidend is. Dit gebeurt in overleg met de schoolbesturen en wordt voorgelegd aan uw raad.

Om de plannen voor de nieuwbouw verder uit te werken heeft het Hanze College een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de gemeente Oosterhout ter hoogte van € 1,3 miljoen inclusief btw. Dit komt overeen met afgerond 8% van de opgenomen investeringskosten in de begroting. De 8% voorbereidingskrediet is ontleend aan de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (Deel B vergoeding voorbereidingskrediet). Met het Hanze College zijn afspraken gemaakt om het voorbereidingskrediet gefaseerd aan te vragen bij de gemeenteraad. Wij stellen uw raad daarom voor een bedrag van € 300.000,- incl. btw beschikbaar te stellen uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs, waarbij de inschatting is dat het grootste deel nodig is voor (locatie)onderzoek (€ 250.000,-). Het resterende bedrag zal worden ingezet voor een eerste uitwerking van de nieuwbouwplannen.

Vervolg

Na instemming met het voorstel door uw gemeenteraad wordt gestart met de locatiestudie voor de plek van het nieuwe Hanze College. Ook worden de programma's van eisen uitgewerkt. Deze documenten vormen het toetsingsinstrument voor de ontwerpfase.

Een integraal dekkingsvoorstel en de locatiekeuze zal besluitvormend aan uw raad worden voorgelegd. Het streven hierbij is najaar 2023.

Oosterhout 30 januari 2023,

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek Hanze College

Bijlage 2: Openbare bijlagen haalbaarheidsonderzoek Hanze College

Bijlage 3: Kostenramingen toekomstscenario's Hanze College (geheim)

RAADSBESLUIT

Onderwerp Toekomstscenario Hanze College

Zaaknummer 1003949

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 januari 2023,

BESLUIT:

1. als toekomstscenario voor het Hanze College te kiezen voor nieuwbouw;
2. een voorbereidingskrediet van € 300.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de locatiestudie inclusief een eerste uitwerking van de nieuwbouwplannen;
3. dit voorbereidingskrediet te dekken uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs;
4. de geheimhouding op bijlage 3 "kostenramingen toekomstscenario's Hanze College" te bekrachtigen op grond van artikel 25 Gemeentewet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 februari 2023,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier