



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 25 februari 2025
Zaaknummer raadsvoorstel 1061885
Portefeuillehouder Beenhakker

Onderwerp

Toekomstscenario en voorbereidingskrediet De Toekomst

Voorgesteld besluit

1. Als toekomstscenario voor de Toekomst te kiezen voor nieuwbouw
2. Een voorbereidingskrediet van € 480.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de nieuwbouwplannen
3. Dit voorbereidingskrediet te dekken uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs 2025

Samenvatting

In december 2022 heeft de 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 De Toekomst in Strijen. Om te bepalen wat het beste toekomstscenario is voor de Toekomst, is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn een grootschalige renovatie 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 de Toekomst. Om de nieuwbouwplannen uit te werken wordt daarnaast voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 480.000,- incl. BTW en dit bedrag te dekken uit het gelabelde bedrag in de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs 2025.

Aanleiding

Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad van Oosterhout het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2022-2042 vastgesteld. Het IHP beschrijft de visie en ambitie die de gemeente en schoolbesturen hebben op het gebied van onderwijshuisvesting. Daarnaast is een doorkijk gegeven van de investeringen in onderwijshuisvesting voor de komende 20 jaar. Hiervan zijn de eerste jaren het meest concreet. In de eerste termijn van het IHP is de (ver)nieuwbouw van de Toekomst opgenomen.

De Toekomst is gelegen in Strijen (centrum) en valt onder Delta Onderwijs. De Toekomst is een fusieschool tussen Paulo Freire en de Torenschouw. Deze twee scholen waren al gehuisvest onder één dak. Het huidige schoolgebouw is gebouwd in 1974 en uitgebreid in 2008.

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 een grootschalige renovatie of nieuwbouw het beste toekomstscenario is voor een schoolgebouw. Voor de Toekomst is dit haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en dit is bijgevoegd in bijlage 1 bij dit voorstel.

Kader

De gemeente is conform de Wet op het Primair onderwijs (WPO) 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.

Een belangrijke parameter in de planuitwerking voor de Toekomst is de ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte wordt berekend op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (VVHO). Onderdeel van deze berekening is het aantal leerlingen. KBS de Toekomst heeft in schooljaar 2023/2024 171 leerlingen en de prognose wijst uit dat het leerlingenaantal gestaag toeneemt tot 221 (2029), 267 (2034) en uiteindelijk 279 leerlingen in 2039. Voor de ruimtebehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde leerlingenaantal van 236 leerlingen over een periode van 16 jaar. Op basis van de normatieve ruimtebehoefte heeft de school dan 1.387 m² bvo aan onderwijsruimte nodig. Daarboven komt een toeslag van 15 m² voor de ruimtebehoefte van de school in verband met de achterstandsscore. Deze score wordt gepubliceerd door DUO en door extra vierkante meters te realiseren is er meer ruimte voor (individuele) ondersteuning. Aangevuld met ruimte voor de voorschool (78 m²) en de kinderopvang (120 m²) komt dit neer op 1.600 m² bruto vloeroppervlakte gebouw en een terrein van ca. 2.400 m².

Wat willen we bereiken?

Doelstelling is om een goed schoolgebouw met een fris binnenklimaat te realiseren. Er wordt gestreefd naar een duurzaam, flexibel en gezond schoolgebouw waar onderwijspersoneel en leerlingen een goede plek hebben om te werken en te leren.

Op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek wordt uw raad gevraagd om te besluiten voor nieuwbouw als toekomstscenario voor de Toekomst. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt namelijk dat op diverse aspecten nieuwbouw beter scoort dan een grootschalige renovatie van het huidige schoolgebouw. Het nieuwbouwscenario is energiezuiniger en optimaal in te delen voor de onderwijsfunctie. Voor een uitgebreidere onderbouwing wordt verwezen naar de paragraaf met de argumenten.

Voor de nieuwbouw van de Toekomst worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- *Locatie:* Nieuwbouw van de Toekomst is voorzien op de huidige locatie van de school. Hierdoor blijft deze wijkfunctie aan een hoofdstructuur in de wijk liggen (Hoofseweg). Tijdelijke huisvesting is mogelijk in de Sterrendonk, zodra nieuwbouw van de Sterrendonk is opgeleverd (zie ook de alinea schuifplan). Er is een eerste stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd naar de inpassing van de school op het plot. Deze verkenning is bijgevoegd in bijlage 2. In deze verkenning is uitgegaan van een schoolgebouw van 2 bouwlagen en een bouwhoogte van 7 meter. Hiermee sluit het gebouw in hoogte aan op de belendende vrijstaande gebouwen. Aan de Hoofseweg wordt de begeleidende groenstrook doorgetrokken tot voorbij de school. Deze verkenning vormt het uitgangspunt voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking.
- *Kinderopvang:* In de huidige Toekomst is een kinderopvang gehuisvest. In het IHP is uitgegaan van een aanvullende ruimtebehoefte voor de kinderopvang van 120 m². Uitgangspunt is een langdurige (minimaal 15 jaar) huurovereenkomst tegen een kostprijsdekkende huur als dekking voor de kapitaallasten van de (extra) investering in de vierkante meters voor de kinderopvang.
- *Wijkfunctie:* In het IHP is opgenomen dat schoolgebouwen een belangrijke functie vervullen in de wijk. Dit uitgangspunt is bevestigd in de aangenomen motie 'ruimte voor de wijk, scholen als verbindingspunt' tijdens de raadsvergadering van 19 november 2024. Tijdens het opstellen van het programma van eisen wordt bekeken hoe ruimtes multifunctioneel ingezet kunnen worden, zodat deze ook ingezet kunnen worden voor wijkgerichte activiteiten en ontmoeting. Basisuitgangspunt is dat er géén extra vierkante meters gerealiseerd.
- *Duurzaamheid:* Bij nieuwbouw is het uitgangspunt een gasloos en een energieneutraal gebouw (ENG). De gemeente is wettelijk verplicht om bijna energieneutraal te bouwen (BENG). Voor de meerkosten van een ENG-gebouw is conform de afspraken in het IHP een eigen bijdrage van het schoolbestuur noodzakelijk.

Daarnaast heeft de gemeente beleid op het gebied van klimaatadaptief bouwen. In het

ontwerp wordt rekening gehouden met een groenblauw schoolplein en de opvang van regenwater.

Tot slot heeft de gemeente ambities op het gebied van circulariteit en natuurvriendelijk bouwen. Deze ambities zijn ook opgenomen in het IHP. Met deze ambities is in de kostenraming bij het haalbaarheidsonderzoek geen rekening gehouden, aangezien dit geen wettelijke verplichting is. In het ontwerptraject wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn voor circulariteit, door losmaakbaarheid van elementen en milieuvriendelijke/herbruikbare materialen, passend binnen het geraamde investeringsbudget. Bij sloop is circulair slopen het uitgangspunt.

- Woningbouw: Door een tweelaags schoolgebouw aan de Hoofseweg te maken is het mogelijk om de versnipperde parkjes ten noorden en zuiden van de school te verbinden. Voorgesteld wordt om de vrijkomende ruimte niet te bebouwen. In de jaren 60 wijk is weinig structuurgroen aanwezig en met deze ontwikkeling wordt fors bijgedragen aan de leefbaarheid, klimaatadaptatie en toekomstbestendigheid van de wijk. Mogelijk kunnen er extra bomen in het park worden gerealiseerd in het kader van de bomencompensatie.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

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

- *Bij nieuwbouw worden de duurzaamheidsprestaties van het gebouw verbeterd en is het mogelijk een beter functioneel gebouw te ontwerpen dat aansluit bij de onderwijsvisie*

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 nieuwbouw wordt daarnaast een ontwerp gemaakt dat aansluit en ondersteunend is aan de onderwijsvisie van het schoolbestuur. Tot slot 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. Dit betekent ook dat het gebouw teruggaat in oppervlakte. Op dit moment is de footprint van het schoolgebouw namelijk 2.144 m² en in de nieuwe situatie 1.032 m². Hierdoor is het ruimtebeslag van de school minder groot en blijft er ruimte op het plot over.

- *De aanvraag voor het voorbereidingskrediet door het schoolbestuur voldoet aan de verordening*

Het schoolbestuur heeft een aanvraag voor een voorbereidingskrediet gedaan op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Op basis van de verordening is het aan uw college en/of raad om te besluiten over het beschikbaar stellen van het voorb

ereidingskrediet. In de verordening is ook opgenomen hoe hoog het voorbereidingskrediet maximaal is. Dit is maximaal 8% van het totale investeringskrediet. De aanvraag van Delta Onderwijs voldoet hieraan.

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

Investerings in onderwijshuisvesting worden voornamelijk gedekt uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs. In de vastgestelde programmabegroting 2025 is in de uitvoeringsplanning een voorbereidingskrediet opgenomen voor de vernieuwbouw van de Toekomst.

Het volgende argument om tegen het voorstel te stemmen worden gegeven:

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

Het huidige gebouw van De Toekomst heeft een boekwaarde van afgerond € 440.000,- op 1 januari 2024. Jaarlijks wordt hiervan € 17.500 afgeschreven. Bij nieuwbouw moet de boekwaarde in een keer worden afgeschreven. Bij de keuze voor het vernieuwbuwscenario hoeft de boekwaarde niet in één keer worden afgeschreven. Ondanks het afboeken van de boekwaarde wordt voorgesteld om te kiezen voor nieuwbouw. Dit omdat bij nieuwbouw de duurzaamheidsprestaties beter zijn en een functioneel beter gebouw te ontwerpen is.

- *Nieuwbouw is qua investeringskosten duurder dan vernieuwbouw*

In het haalbaarheidsonderzoek zijn het nieuwbouw- en vernieuwbouwscenario qua investeringskosten met elkaar vergeleken. Uit dit vergelijk blijkt dat de initiële kosten voor nieuwbouw hoger liggen dan vernieuwbouw. Daarnaast zijn de exploitatiekosten (o.a. kapitaallasten) bij nieuwbouw lager dan bij vernieuwbouw. Tot slot wordt er bij nieuwbouw een compacter gebouw gerealiseerd waardoor op het perceel ruimte overblijft voor een andere invulling.

De volgende kanttekeningen worden gegeven:

- *Onzekerheid over beschikbare capaciteit energienetwerk*

De ambitie is om een energieneutraal en gasloos schoolgebouw te realiseren. Het is aannemelijk dat hiervoor de bestaande energieaansluiting verzwakt moet worden. Op dit moment is er beperkte tot nagenoeg geen capaciteit beschikbaar op het energienetwerk voor dergelijke aanvragen in Oosterhout. Er vinden gesprekken plaats met de netbeheerder over het verplaatsen en verzwaken van bestaande energieaansluitingen van schoolgebouwen. Het niet kunnen verzwaken van de energieaansluiting kan leiden tot vertraging in het project en extra kosten waar nog geen rekening mee is gehouden. In het uiterste geval kan dit ook leiden tot het bijstellen van de duurzaamheidsambities van energieneutraal en gasloos.

- *In de stichtingskosten voor de school is geen rekening gehouden met (grote) aanpassingen in de openbare ruimte*

Recent zijn diverse onderwijshuisvestingsprojecten gerealiseerd. De ervaring uit deze projecten leert dat er vaak aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn, voornamelijk op het gebied van verkeer, groen of kabels en leidingen. Deze maatregelen komen voort uit onderzoeken, gesprekken met netbeheerders, bewoners en bezwaar- en beroepsprocedures. De noodzakelijke aanpassingen drukken op het krediet voor onderwijshuisvesting, terwijl er geen rekening is gehouden met deze kosten. Omdat nu nog geen inschatting gemaakt kan worden wat de kosten zijn voor de aanpassingen aan de openbare ruimte is deze in het financieel overzicht als PM post opgenomen. Omdat op de huidige schoollocatie wordt gebouwd is de verwachting dat de kosten voor de aanpassingen van de openbare ruimte beperkt zijn. Door het benoemen van deze PM wordt uw raad tijdig geïnformeerd over alle financiële aspecten bij investeringen, zoals gevraagd in de motie van 8 oktober 2024. Zodra er meer bekend is over de hoogte van deze kosten wordt hiervoor een dekkingsvoorstel gedaan bij de aanvraag van het bouwkrediet.

- *Er is geen dekking in de begroting voor de aanvullende maatschappelijke en kindgebonden functies*

Er is in de begroting geen dekking voor aanvullende maatschappelijke (wijkfunctie) en kindgebondenfuncties (inclusief onderwijs) in de begroting. Daarom wordt voor nu niet uitgegaan van het realiseren van extra vierkante meters voor deze functies, maar van multifunctioneel gebruik. Mocht blijken dat er toch aanvullende vierkante meters nodig zijn, dan wordt hiervoor een apart dekkingsvoorstel voor aangeboden.

Inspraak en participatie

De Toekomst valt onder het schoolbestuur van Delta Onderwijs. Delta Onderwijs heeft daarom ook de aanvraag ingediend voor het voorbereidingskrediet. Delta Onderwijs vervult ook de rol van bouwheer, zoals opgenomen in de wet primair onderwijs.

Na positieve besluitvorming worden de toekomstige plannen voor het nieuwe gebouw samen met gemeente uitgewerkt. Bij het uitwerken van de plannen zijn medewerkers van de verschillende vakdisciplines betrokken. Het gaat hier om Stedenbouw, Groen, Verkeer, Water en Ruimtelijke ontwikkeling. Tot slot wordt de omgeving betrokken bij het uitwerken van de plannen.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

1. *Uw raad kan kiezen voor vernieuwbouw als toekomstscenario voor de Toekomst*

Ondanks dat uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat nieuwbouw de beste optie is voor de Toekomst kan uw raad besluiten tot vernieuwbouw. Dit betekent dat de vernieuwbouwplannen worden uitgewerkt en er tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

2. Uw raad kan besluiten om extra geld beschikbaar te stellen voor de wijkfunctie

Zoals hiervoor aangegeven wordt in de planuitwerking geen rekening gehouden met extra vierkante meters voor de wijkfunctie van de school. Uw raad kan per schoolgebouw beoordelen en afwegen om wel of geen extra vierkante meters te realiseren voor een wijkfunctie. Bij extra vierkante meters betekent dat er ook een extra investering nodig is, waarvoor geen dekking aanwezig is binnen de uitvoeringsplanning IHP-onderwijs en de begroting. Uitgaande van een extra lokaal voor de wijkfunctie van ca. 55 m² gaat het om een extra investering van ca. € 200.000,- en een jaarlijkse kapitaallast van € 10.000,- bij een lineaire afschrijving van 40 jaar en een rente van 2,5%. Hierboven komen nog exploitatiekosten zoals verzekeringen, energie en belastingen. Vanwege aanstaande bezuinigingen wordt afgeraden om extra geld beschikbaar te stellen voor de realisatie van aanvullende ruimte voor de wijkfunctie in het schoolgebouw, maar in het ontwerp multifunctionele ruimten ten behoeve van meervoudig gebruik op te nemen.

3. Uw raad kan besluiten om extra geld beschikbaar te stellen voor duurzaamheid

In het IHP zijn ambities opgenomen over circulariteit en natuurvriendelijk (biobased / voorzieningen voor (beschermd) diersoorten) bouwen. Zoals hiervoor is aangegeven is dit niet financieel vertaald in de investeringskosten, aangezien dit geen wettelijke verplichting is. Uw raad kan besluiten om wél extra budget beschikbaar te stellen voor de duurzaamheidsambities

4. Uw raad kan besluiten om een lager of geen voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen

Aan uw raad wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 470.000,- inclusief BTW. Dit bedrag is gerelateerd aan 8% van de stichtingskosten zoals opgenomen in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (VVHO). Uw raad kan besluiten om een lager voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Op dat moment wordt een lagere beschikking verstuurd aan Delta Onderwijs en wordt later het restant voorbereidingskrediet aangevraagd bij uw raad. Tot slot kan uw raad besluiten om niet in te stemmen met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet. Op dat moment kan niet worden gestart met het uitwerken van de nieuwbouwplannen en vervalt het gelabelde bedrag terug naar de algemene middelen per begrotingsjaar 2026. Daarmee wordt er afgeweken van de afspraken die met de schoolbesturen zijn gemaakt ten aanzien van de uitvoeringsplannen in de eerste termijn van het vastgestelde IHP.

Financiën

In onderstaande tabel is de opbouw van de investeringskosten voor de nieuwbouw van de Toekomst weergegeven. Dit is gebaseerd op het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek.

Oppervlakte nieuwbouw Toekomst			
Bruto oppervlakte onderwijs		1.402 m ²	Inclusief toeslag van 15 m ² ivm achterstandscore
Bruto vloeroppervlakte voorschool		78 m ²	
Bruto vloeroppervlaktekinderopvang		120 m ²	
Bruto vloeroppervlakte		1.600 m ²	
Investeringskosten nieuwbouw Toekomst			
Nieuwbouwkosten onderwijs incl. voorschool	€	6.384.000	Inclusief sloopkosten en afboeken boekwaarde
Nieuwbouwkosten kinderopvang	€	420.000	
Eigen bijdrage BENG - ENG	€	200.000	
Netto investering gemeente (BENG/geen opvang)	€	5.764.000	
Eenmalige kosten nieuwbouw Toekomst			
Afboeken boekwaarde	€	440.000	
Sloopkosten	€	182.000	
Aanpassingen terrein		PM	

Voor nu wordt uitgegaan van een netto investering voor de gemeente Oosterhout van € 5.764.000,- inclusief btw. Dit is inclusief sloopkosten en het afboeken van de boekwaarde. De kosten voor aanpassingen van het terrein zijn als PM-post opgenomen (zie verder de risico paragraaf). Kosten voor de kinderopvang zijn hierin niet meegenomen, vanwege de kostprijsdekkende huur. Voor de stap van Bijna Energieneutraal (BENG) naar Energieneutraal (ENG) wordt een eigen bijdrage verwacht van de schoolbesturen. Hiervoor is nu een inschatting gemaakt, die is afgestemd met het

schoolbestuur. In de planuitwerking wordt op basis van een businesscase (levenscycluskosten) bekeken welke maatregelen haalbaar en rendabel zijn.

De totale kosten van € 5,764 miljoen maken onderdeel uit van de € 16 miljoen die is opgenomen in de programmabegroting 2025 voor de resterende projecten uit het IHP. Naast de Toekomst gaat het om de (ver)nieuwbouw van de Sterrendonk (nota 1061883), uitbreiding van de Rubenshof (nota 1061882) en het toekomstscenario voor de Muldersteeg in de Biëncorf aan het Slotjesveld.

Vorbereidingskrediet

Om de plannen voor de nieuwbouw verder uit te werken heeft Delta Onderwijs eind 2024 een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de gemeente Oosterhout ter hoogte van € 480.000,- inclusief btw. Dit komt overeen met afgerond 8% van de opgenomen investeringskosten en maakt dus onderdeel uit van de totale investeringskosten. Het 8% voorbereidingskrediet is ontleend aan de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (Deel B vergoeding voorbereidingskrediet). Wij stellen uw raad voor het voorbereidingskrediet van € 480.000,- incl. btw beschikbaar te stellen uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs 2025. Met Delta Onderwijs worden afspraken gemaakt over de werkzaamheden die uit het voorbereidingskrediet worden betaald en de fasering van uitbetaling.

Vervolg

Om de plannen voor de nieuwbouw van De Toekomst uit te werken is door Delta Onderwijs een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 480.000,- inclusief btw. Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt gestart met het programma van eisen. Gelijktijdig hiermee worden de (ruimtelijke) kaders verder uitgewerkt. Hierover vinden ook gesprekken plaats met de omgeving. Als dit is afgerond start het ontwerpproces.

Schuifplan

Met Delta Onderwijs is een schuifplan afgestemd voor de projecten Sterrendonk, De Toekomst en uitbreiding Rubenshof. De eerste fase hierin is nieuwbouw van de Sterrendonk en uitbreiding van de Rubenshof. De Toekomst wordt vernieuwd zodra de nieuwbouw van de Sterrendonk is opgeleverd. Tijdelijke huisvesting voor De Toekomst is op dat moment mogelijk in het huidige gebouw van de Sterrendonk. De plannen voor de nieuwbouw van de Sterrendonk en De Toekomst worden gelijktijdig uitgewerkt. Een overzicht van het schuifplan is bijgevoegd in bijlage 3.

Oosterhout, 21 januari 2025

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek de Toekomst

Bijlage 2: Ontwikkelvisie De Toekomst

Bijlage 3: Schuifplan Rubenshof - Sterrendonk -Toekomst



gemeente **Oosterhout**

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Toekomstscenario en voorbereidingskrediet De Toekomst
Zaaknummer: 1061885

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025

BESLUIT:

1. Als toekomstscenario voor de Toekomst te kiezen voor nieuwbouw
2. Een voorbereidingskrediet van € 480.000 incl. BTW beschikbaar te stellen voor de uitwerking van de nieuwbouwplannen
3. Dit voorbereidingskrediet te dekken uit de uitvoeringsplanning IHP Onderwijs 2025

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 februari 2025,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier