

Van: " " "
Verzonden: maandag 23 september 2024 10:36
Aan: " " <@bronckhorst.nl>; " " <@bronckhorst.nl>;
" " <@bronckhorst.nl>; " " <@bronckhorst.nl>
Cc: " " <@bronckhorst.nl>
Onderwerp: Afwegingennotitie vrijkomende schoolgebouwen Kompaan
Bijlage(n): 240822 VERTROUWELIJK Afwegingennotitie schoolgebouwen Vorden concept.docx

Beste " "

Zoals zojuist toegezegd, hierbij de laatste versie van de vertrouwelijke afwegingennotitie vrijkomende schoolgebouwen Kompaan.

Met vriendelijke groet,

" "
cluster Wonen en werken



Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Afwegingennotitie toekomstige functie vrijkomende schoolgebouwen in Vorden.

Opgesteld door [REDACTED] in samenwerking met [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] en [REDACTED]

Inclusief wijzigingen n.a.v. poho [REDACTED] 15 juli 2024

Datum versie is 22 augustus 2024

Inhoud

Afwegingennotitie toekomstige functie vrijkomende schoolgebouwen in Vorden.....	1
A. Advies	1
B. Samenvatting planideeën	1
C. Relevante factoren.....	2
D. Financiële paragraaf	6

A. Advies

1. Ten behoeve van de overdracht van de schoolgebouwen voor ieder gebouw een bouwkundig onderzoek laten doen naar mogelijk achterstallig onderhoud. De kosten hiervan komen ten laste van budget onderwijs.
2. Voor toekomstig gebruik kiezen voor het volgende voorkeursscenario:
 - Het pand Het Hoge 41 voorlopig handhaven en gebruiken voor maatschappelijk opgaben
 - Het pand Nieuwstad 49 herontwikkelen voor woningbouw na openbare inschrijving.
3. De haalbaarheid van handhaven Het Hoge 41 onderzoeken. Start ten behoeve van de haalbaarheidstoets met een behoefte-, bouwkundig- en financieel onderzoek. Dit onderzoek moet resulteren in een uitgewerkt plan van aanpak inclusief dekking voor de verwachte kosten.
4. Communicatie en participatie met de buurt zowel in omgeving Het Hoge als Nieuwstad snel oppakken na duidelijkheid over de te volgen route.

B. Samenvatting planideeën

woningbouw Nieuwstad 49

De vraag uitzetten in de markt om hier op innovatieve wijze een woningbouwplan te ontwikkelen gebruikmakend van het bestaande pand en in lijn met de regionale woondeal. Van belang hierbij is dat de aanpak aansluit bij het gelijkheidsbeginsel (Didam-arrest). Deze vraag nader uit te werken in een plan van aanpak met de kaders en uitdagingen die we willen meegeven.

Het Hoge 41

Deze locatie vooralsnog (minimaal voor en periode van 10 jaar) beschikbaar houden voor onderwijsdoeleinden AMV-ers of eventueel één of meer andere maatschappelijke functies. NB: op het moment van schrijven is er nog geen definitief commitment vanuit de onderwijsorganisaties voor deze locatie. Wel is interesse en bereidheid uitgesproken voor het doen van onderzoek. In de komende weken wordt meer duidelijkheid verwacht.

C. Relevante factoren

Vrijkomende schoolgebouwen in Vorden:

Als gevolg van nieuwbouw van een schoolgebouw voor het Kompaan College aan de Almenseweg in Vorden komen in Vorden twee bestaande schoolgebouwen leeg. Beide gebouwen vallen na beëindiging van het gebruik door het Kompaan College terug aan de gemeente. Het betreft de twee gebouwen met adres **Het Hoge 41** Nieuwstad 49 met de volgende kadastrale gegevens:

	Kadastraal perceel			Opp	Adres	
1.	Vorden	K	3087	2.800	Het Hoge 41, Vorden	Maatschappelijk
2.	Vorden	K	3086	3.340	Het Hoge 41, Vorden	Maatschappelijk
Totaal				6.140		

1.	Vorden	K	4033	4.840	Nieuwstad 49, Vorden	Maatschappelijk
2.	Vorden	M	892	3.365		Agrarisch
3.	Vorden	M	1105	2.128		Agrarisch
Totaal				10.333		

16.473	Totaal over te nemen van schoolbestuur
10.980	Waarvan te ontwikkelen

De twee agrarische percelen zijn ook eigendom van het schoolbestuur. Het schoolbestuur is (onder voorbehoud interne besluitvorming) bereid deze percelen zonder een vergoeding ook aan de gemeente over te dragen. Daaraan wordt vooralsnog de voorwaarde verbonden dat de gebouwen worden overgedragen in de huidige staat.

Relevante zaken met betrekking tot de gebouwen waar rekening mee moet worden gehouden:

- De gebouwen hebben enig achterstallig onderhoud maar voldoen op dit moment voor zover bekend wel aan minimale wettelijke- en veiligheidsnormen (denk aan onderhoud installaties) voor het geven van onderwijs. Geadviseerd wordt om dit bouwkundig te onderzoeken.
- Het schoolbestuur heeft aangegeven dat er asbest aanwezig is in de gebouwen. Onderzocht moet worden of dit veilig kan blijven zitten tot eind gebruik van het betreffende gebouw of dat dit op korte termijn moet worden verwijderd. Verder zouden er wat duurzaamheidsinvesteringen moeten worden gedaan. Volgens het schoolbestuur zijn de energierekeningen echter niet extreem hoog.
- De gebouwen worden door Kompaan naar verwachting opgeleverd rond 1 april 2025.

- Over de aard en het niveau van de oplevering moeten nog afspraken gemaakt worden. De mogelijkheid is aanwezig om behoorlijk wat inboedel van het schoolbestuur over te nemen. Achterhoek VO neemt lang niet alles mee naar de nieuwe locatie.

Indien door de gemeente besloten wordt om één of twee gebouwen tijdelijk te blijven gebruiken, dan wordt een bouwkundig onderzoek geadviseerd om de staat van het gebouw en de kosten van renovatie in te kunnen schatten. Voor deze kosten moet nog dekking worden gevonden.

Het Hoge 41:



Nieuwstad 49:



Dekking bouwkosten nieuwbouw Kompaan aan de Almenseweg in Vorden

De gemeenteraad heeft in 2020 besloten om netto €500.000 in te boeken als dekking voor de bouw van een nieuw schoolgebouw. Hierbij is er toen vanuit gegaan dat beide locaties herontwikkeld zouden worden ten behoeve van woningbouw. Mocht er ten aanzien van de herontwikkeling nu een andere keuze worden gemaakt, dan ontstaat er een tekort op de dekking van het budget voor de nieuwbouw Kompaan. Dat tekort kan meevallen als niet het gehele beschikbare bouwbudget voor de nieuwbouw voor het Kompaan College wordt gebruikt. Dat is naar verwachting in Q1 2025 bij de afrekening van de beschikking voor de bouwkosten bekend.

In dit voorstel wordt Het Hoge niet ontwikkeld voor woningbouw. Dit levert dus niets op ter dekking van de bouwkosten. Een opbrengst van de locatie Nieuwstad is onzeker en hangt van de inschrijvingen af.

Eerste vingeroefening grondexploitatie

Om gevoel te krijgen bij de ontwikkelpotentie van beide locaties is door cluster Grondzaken een eerste vingeroefening gedaan om te kijken of de ingeboekte bijdrage realistisch is. Op basis van een uitgangspunt dat er 9 vrije sectorwoningen worden gerealiseerd aan Het Hoge is daar een voordeel te behalen dat naar verwachting het tekort van €500.000 kan dekken.

Op basis van ca 20 betaalbare woningen op de locatie Nieuwstad is de verwachting dat die grondexploitatie sluitend is. Die locatie zal dus geen bijdrage kunnen leveren aan het dekken van het tekort op de bouwkosten van de nieuwbouw.

Conclusie: als de twee locaties samen worden ontwikkeld is een woonprogramma te realiseren binnen de regionale woondeal (ca 60% betaalbaar) en kan ook het tekort van €500.000 worden afgedekt.

Maatschappelijke behoefte: scholing minderjarige vreemdelingen

De Gemeente Bronckhorst realiseert drie opvanglocaties van elk ca 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV-ers). Dit zijn leerplichtige jongeren in de leeftijd van 13 t/m 17 jaar. Twee van deze locaties (dus voor 160 jongeren) worden voorzien in de noordelijke helft van de gemeente. We zijn op zoek naar een locatie om ISK-onderwijs (ISK = Internationale Schakel Klas) voor deze groep te huisvesten. Vorden lijkt hiervoor kansrijk. ISK-onderwijs wordt overdag verzorgd in groepen van maximaal 15 leerlingen. Daarnaast is er een ruimtebehoefte voor inburgeringstrajecten voor volwassenen. Het gaat daarbij om 3 à 4 lokalen.

Samenvattend programma van eisen voor de maatschappelijke behoefte:

- Naar verwachting is ruimte nodig voor 160 leerlingen (ca. 10 lokalen). Evt in een later stadium nog eens 80 (ca 5 lokalen)
- Gezocht wordt naar samenwerking met inburgering (ca 4 lokalen).
- Bij voorkeur is een locatie beschikbaar de tweede helft (bij voorkeur september) 2025.
- In verband met netcongestie heeft een locatie met bestaande nutsaansluitingen sterke voorkeur boven een braakliggend terrein.
- De termijn waar voor de exploitatie en gebruik rekening mee moet worden gehouden is 10 jaar.

- Voordeel van het kiezen voor een bestaande school is dat (zeer waarschijnlijk) het omgevingsplan niet hoeft te worden gewijzigd. Waarschijnlijk is het niet nodig, maar eventueel kan naar verwachting een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) volstaan.

Het pand Het Hoge 41 heeft ongeveer 19 lokalen van verschillende omvang. Het gebouw is daarmee geschikt om dit programma te huisvesten.

Maatschappelijke behoefte: woningbouw

Er is behoefte aan woningbouw in Bronckhorst en ook in Vorden. De vraag is of de woningbouw plannen die op dit moment onderhanden zijn deze behoefte inlossen of dat er nog één of twee extra locaties nodig zijn. Als één locatie van de vrijkomende schoolgebouwen niet wordt ingezet voor woningbouw dan zitten er aan lopende projecten nog altijd ca 450 woningen in de pijplijn. Ervan uitgaande dat 75% ook werkelijk wordt gerealiseerd de komen de jaren, wordt er nog altijd ca 325 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad in Vorden. Dit zou voldoende moeten zijn om op een verantwoorde wijze woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad in Vorden zonder het karakter van Vorden wezenlijk te veranderen.

Conclusie: vanuit wonen is er geen belemmering om één van beide vrijkomende schoollocaties van Kompaan vooralsnog niet in te zetten voor woningbouw. Deze locatie blijft dan als strategische locatie voor toekomstige ontwikkeling in eigendom van de gemeente.

D. Financiële paragraaf

1. Dekking van de ingeboekte netto opbrengst uit de ontwikkeling naar woningbouw op beide locaties. Door het gebouw niet te herontwikkelen kan dit bedrag uiteraard niet gerealiseerd worden. Het ingeboekte bedrag is €500.000. Dit bedrag kan overigens nog lager uitvallen als de bouwkosten voor de nieuwe school meevallen. Rond 1 april 2025 zal duidelijk zijn om welk bedrag het gaat. Dit bedrag kan naar alle waarschijnlijkheid op korte termijn niet worden gerealiseerd als gekozen wordt voor in standhouden van de locatie Het Hoge 41. Het ontstaan van deze financiële consequentie heeft geen relatie met de behoefte aan maatschappelijke opvang/scholing.

Advies is om dit tekort op de bouwkosten voor de nieuwbouw voor Kompaan van maximaal €500.000 te dekken uit algemene middelen (bijvoorbeeld de post onvoorzien).

2. De gebouwen Het Hoge 41 en Nieuwstad 49 worden door het schoolbestuur overgedragen aan de gemeente. Daar zijn nu gesprekken over. Uitgangspunt is dat de gebouwen om niet (d.w.z. zonder boekwaarde) aan de gemeente worden overgedragen. Het schoolbestuur dient achterstallig onderhoud (waarvoor zij verantwoordelijk is) te verhelpen en/of te vergoeden. Voorgesteld wordt om dit in opdracht van de gemeente zo snel mogelijk te laten onderzoeken door een gespecialiseerd bureau.
3. Wanneer er een renovatie/verduurzaming nodig is, zal hiervoor moeten worden geïnvesteerd. De kapitaallasten (rente + afschrijving) maken dan onderdeel uit van exploitatielasten van het gebouw en komen ten laste van het budget voor het toekomstig gebruik.

Advies is om de renovatiekosten ten laste van budget maatschappelijke opvang te brengen of ten laste van de reguliere middelen voor onderwijshuisvesting.

4. Behalve renovatie (investering) moet rekening gehouden worden met jaarlijkse exploitatiekosten. Denk hierbij aan gas/water/elektra, verzekering, eventuele belastingen, onderhoud aan gebouw en installaties, beheerder van het gebouw, groenonderhoud etc. Wanneer scholen (c.q. schoolbesturen) ervoor kiezen om op de locatie Het Hoge 41 voor 160 of 220 leerlingen onderwijs te verzorgen, dan ligt het voor de hand dat zij deze kosten dekken vanuit hun reguliere rijksbekostiging.

NB: het ziet ernaar uit dat bij de verhuizing van het Kompaan College een deel van de inventaris kan achterblijven. Deze is weliswaar gebruikt, maar lijkt nog goed te voldoen. Wellicht maakt de overdracht hiervan (om niet) het voor een nieuwe onderwijsorganisatie aantrekkelijker om het gebouw in gebruik te nemen.

5. Om de haalbaarheid van de diverse afwegingen te kunnen toetsen zijn diverse onderzoeken nodig. Verder zullen daar interne (en mogelijk externe) uren voor ingezet moeten worden. Deze inzet is nodig om  voor besluitvorming in het college van b&w  *Advies is om de kosten voor het maken van het M&I Programma M&I te brengen.*

Communicatie en meedenken

De buurt heeft al enige tijd behoefte aan informatie over de toekomst van de gebouwen.

Op dit moment is het niet mogelijk om aan te geven dat het onderwijs zich heeft gecommitteerd aan (het onderzoeken van) de locatie Het Hoge 41. In de komende weken- dus na de vakanties- vinden hierover (bestuurlijke) gesprekken plaats.

Op basis van wat we nu weten zou de boodschap kunnen zijn:

- Het gebouw wordt per 2025 overgedragen aan de gemeente;
- De bouwkundige staat van het gebouw en installaties lijken dusdanig goed dat sloop niet aan de orde is;
- Een herbestemming voor woningbouw is de komende jaren niet nodig; er zijn voldoende andere initiatieven in Vorden;
- Het pand is niet in beeld voor opvang;
- We onderzoeken of en zo ja, welke maatschappelijke bestemming(en) mogelijk is (zijn);
- Hiervoor doen we in eerste instantie een bouwkundig onderzoek om te beoordelen welke investeringen eventueel nodig zijn voor voortgezet gebruik van het pand.

Na besluitvorming over de toekomst van Nieuwstad 49 kan ook daarover (afzonderlijk) gecommuniceerd worden.