



Beoordelingsdocument Nieuwbouw RSG Wolfsbos

Datum: mei 2024

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Proces	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Beleid & kaders voortgezet onderwijs	7
2.1	Zorgplicht onderwijshuisvesting	7
2.2	Bewegingsonderwijs	8
3	Huisvesting RSG Wolfsbos - nieuwbouwplan	10
3.1	Masterplan huisvestingsplan RSG Wolfsbos	10
3.2	Strategisch huisvestingsplan RSG Wolfsbos	11
3.3	Businesscase nieuwbouw	11
4	Beoordeling nieuwbouwplan	16
4.1	Volledigheid nieuwbouwplan	16
4.2	Zorgplicht onderwijshuisvesting	16
4.2.1	Leerling prognoses	16
4.2.2	Ruimtebehoefte	19
4.2.3	Effect huisvesting voortgezet onderwijs Hoogeveen	19
4.2.4	Ruimtebehoefte bewegingsonderwijs	20
4.2.5	Noodzaak nieuwbouw	21
4.3	Opzet nieuwbouwplan	22
4.3.1	Financiële kaders	22
4.3.2	Nieuwbouwkosten	22
4.4	Meerjarenperspectief RSG Wolfsbos – continuïteit openbaar onderwijs Hoogeveen	23
4.5	Gemeentegarantie	25
5	Herontwikkeling Groene Driehoek	31
5.1	Stedenbouwkundige visie	31
5.2	Nieuwe situatie schoolterrein	32
5.3	Infrastructuur herinrichting	32
5.3.1	Relatie met andere opgaven/projecten	33
5.4	Sloop schoolgebouwen	34
5.5	Herontwikkeling ontwikkelveld West	34
6	Gymvoorzieningen RSG Wolfsbos	36
6.1	Proces	36
6.2	Behoeftebepaling	36
6.3	Nieuwbouw 2 gymzalen	36
6.4	Scenario's sporthal Valkenlaan	37
6.4.1	Nieuwbouw sporthal	37
6.4.2	Renovatie sporthal Valkenlaan	37
6.4.3	Advies	37
6.5	Aanpak investeringen sportvoorzieningen	38
6.6	Tijdelijke huisvesting	38
7	Fasering & planning	40
7.1	Aanpak realisatie	40

8 Overige aandachtspunten	41
8.1 Wijziging omgevingsplan (bestemmingsplan)	41
8.2 Anterieure overeenkomst	41
8.3 Omgevingsvergunning	41
9 Financiële consequenties	43
9.1 Investerings	43
9.2 Exploitatielasten	43
9.3 Boekwaardes	44
Bijlagen	45
C. Berekening ruimtebehoefte	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

RSG Wolfsbos heeft circa 3 jaar geleden aangegeven de wens en noodzaak te hebben om de huisvesting te vernieuwen. Dit onder andere vanwege een sterk gedaald aantal leerlingen en daardoor overcapaciteit in de huisvesting. Daarnaast speelt voor RSG mee dat de gebouwen niet efficiënt zijn ingericht en er geïnvesteerd moet worden om de gebouwen weer te laten voldoen aan duurzaamheidseisen en een gezond binnenklimaat (o.a. ventilatie).

Om tot toekomstbestendige huisvesting te komen heeft RSG Wolfsbos de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar mogelijke huisvestingsscenario's. De uitkomst is dat RSG Wolfsbos kiest voor nieuwbouw. Gelet op de afspraken in het kader van de doordecentralisatie heeft RSG Wolfsbos de vrijheid, binnen de gestelde kaders, om huisvestingsplannen te ontwikkelen en te realiseren. De gemeente toetst vanuit de rol die het heeft op basis van de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting en de kaders die met RSG Wolfsbos zijn overeengekomen ten aanzien van de doorcentralisatie. Tot slot toetst de gemeente de plannen ook op de aanvraag voor een gemeentelijke garantstelling en het effect op gemeentelijke investeringen.

Het proces om te komen tot besluitvorming is gecompliceerd, omdat er veel verbanden zijn tussen de nieuwbouw van het RSG Wolfsbos en diverse andere ontwikkelingen (Bentinckspark, verkeer, woningbouw, sportvoorzieningen etc.). Dit vraagt om een duidelijke uiteenzetting en structurering van de plannen en de gevolgen hiervan voor de gemeente.

In het voorliggende document wordt een beoordeling gegeven op het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos en wordt er inzicht gegeven in de financiële, maatschappelijke en ruimtelijke consequenties ten behoeve van besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

1.2 Proces

In de afgelopen jaren is RSG Wolfsbos tot de ontwikkeling van het nieuwbouwplan gekomen. Hoe RSG tot het nieuwbouwplan is gekomen en wat daarin de rol van de gemeente is geweest wordt hieronder geschetst.

November 2021 - Nieuw strategisch huisvestingsplan

In november 2021 heeft RSG Wolfsbos het strategisch huisvestingsplan geactualiseerd. Dit is basis van de gesloten overeenkomst in het kader van de doorcentralisatie waarin is afgesproken dat het schoolbestuur tweemaal actueel inzicht geeft in de huisvestingssituatie. In dit huisvestingsplan staan diverse scenario's geschetst hoe RSG Wolfsbos richting de toekomst de huisvesting zal vernieuwen. Conclusie van het huisvestingsplan is dat het voorkeursscenario ligt bij een integrale nieuwbouw voor de locaties Harm Smeenge, Groene Driehoek en Dikkenberg in 2025 – en de latere renovatie van Meander in 2048.

2021-2022 - Uitwerking voorkeursscenario RSG Wolfsbos

In de periode 2021-2022 heeft RSG Wolfsbos gewerkt aan het uitwerken van het voorkeursscenario voor een integrale nieuwbouw. De gemeente is gedurende dit traject diverse malen geïnformeerd over de ontwikkelingen. In de ambtelijke en bestuurlijke overleggen zijn de kaders geschetst die van toepassing zijn. Dit betreft onder andere de financiële kaders en de kaders van de doorcentralisatie. Er is ook besproken dat de geldende kaders voor gemeentegarantie en borgstellingen niet passen bij de businesscase van RSG Wolfsbos. Daarnaast is aangegeven dat de integrale afweging voor gemeentelijke investeringen in sport, infrastructuur et cetera ook een rol spelen in de besluitvorming over het nieuwbouwplan.

Februari 2023 – eerste motivatiedossier nieuwbouwplan

RSG Wolfsbos dient formeel de businesscase in voor het nieuwbouwplan met een verzoek om gemeentegarantie. Het college stuurt de gemeenteraad en RSG Wolfsbos op 9 februari 2023 een procesbrief hoe er wordt omgegaan met de beoordeling van het plan.

April 2023 – tussentijdse beoordeling gemeente

De gemeente deelt op 17 april 2023 met RSG de bevindingen en vragen over de ingediende businesscase van 9 februari. De conclusie hierbij is dat de businesscase nog niet voldoende is onderbouwd, niet aansluit op de gestelde kaders en nog onvolledig is. Het college deelt RSG Wolfsbos ook mee dat via een parallel proces het college met de gemeenteraad in overleg zal treden over de consequenties en mogelijkheden voor gemeentegaranties voor het financieren van huisvesting van het voortgezet onderwijs. In de maanden de volgen voert de gemeente diverse ambtelijke en bestuurlijke duidingsgesprekken met RSG Wolfsbos.

21 juli 2023 – concept herzien motivatiedossier

Op 21 juli 2023 stuurt RSG Wolfsbos het concept aangepaste motivatiedossier inclusief de concept beantwoording op de gemeentelijke vragen. In september en oktober 2023 worden diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen gevoerd over deze concept herziening. Hieruit blijkt dat het plan nog niet voldoet en niet aansluit op de gemeentelijke kaders.

December 2023 – formeel herzien motivatiedossier nieuwbouwplan

Op 12 december 2023 dient RSG Wolfsbos het formele herziene nieuwbouwplan in. Op 19 december 2023 is er bestuurlijk overleg gevoerd met RSG Wolfsbos over het beoordelingsproces van dit herziene plan. In het overleg wordt geconcludeerd dat RSG Wolfsbos geen integraal herzien motivatiedossier heeft ingediend maar een aanvulling op eerdere stukken. RSG Wolfsbos wordt verzocht één nieuw integraal plan in te dienen.

Januari 2024 – definitief integraal nieuw motivatiedossier nieuwbouwplan

Op 11 januari dient RSG Wolfsbos het nieuwe en integrale motivatiedossier in voor het nieuwbouwplan (zie bijlage A). Dit nieuwbouwdossier is ambtelijk beoordeeld en hierover zijn met RSG Wolfsbos nog gesprekken gevoerd om een aantal zaken helder te krijgen. Op 2 februari 2024 is er een serie met vragen gesteld vanuit de gemeente aan RSG Wolfsbos om diverse onderdelen te verduidelijken. Op donderdag 7 maart heeft RSG Wolfsbos de beantwoording op deze vragen gestuurd (zie bijlage B). Informatie uit deze aanvullende duiding is verwerkt in dit beoordelingsdocument.

In de maanden januari tot en met mei 2024 zijn er nog diverse gesprekken gevoerd om een aantal onderdelen scherp te krijgen. Zo is er veelvuldig overleg gevoerd met RSG Wolfsbos over onderwerpen zoals de tijdelijke huisvesting van het bewegingsonderwijs, de concept anterieure overeenkomst, de ruimtelijke procedure en de omgevingsvergunning. Daarnaast is er gesproken met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) over het financieringsarrangement. Op 11 april 2024 is er een zogeheten tripartite overleg geweest met de BNG, RSG Wolfsbos en gemeente. Dit gesprek ging over de werkwijze van de BNG, de inhoudelijke uitgangspunten van de BNG en de doorvertaling hiervan naar RSG Wolfsbos en de gemeente. Tot slot is in het tripartite overleg besproken hoe het traject van de financiering in tijd en stappen loopt en zich verhoudt tot het gemeentelijke besluitvormingsproces.

1.3 Leeswijzer

Dit beoordelingsdocument bestaat uit twee hoofdonderdelen. De hoofdstukken 2 t/m 4 gaan over de beoordeling van het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos. Hoofdstuk 2 gaat als eerste in op de kaders met betrekking tot onderwijshuisvesting, wettelijk, de overeengekomen kaders met het voortgezet onderwijs in Hogeveen en de kaders voor het bewegingsonderwijs.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het huisvestingsplan van RSG Wolfsbos en in hoofdstuk 4 wordt het totale nieuwbouwplan beoordeeld op inhoud en financiën.

Vanaf hoofdstuk 5 wordt er inzicht gegeven in de maatschappelijke effecten van het nieuwbouwplan. Hoofdstuk 5 gaat als eerste in op de stedenbouwkundige visie van de herontwikkeling van het totale plangebied van de 'Groene Driehoek'. Hoofdstuk 6 gaat specifiek in op de ontwikkeling van de gymvoorzieningen zoals de sporthal Valkenlaan. In hoofdstuk 7 wordt een doorkijk gegeven van de fases in de planontwikkeling en de planning. Ook spelen er nog diverse andere aandachtspunten zoals de ruimtelijke procedure, anterieure overeenkomst en de omgevingsvergunning. Deze punten komen in hoofdstuk 8 terug. Tot slot geeft hoofdstuk 9 een samenvatting van de financiële consequenties voor de gemeente als het gaat om kosten die gemeente maakt in de exploitatie en investeringen.

2 Beleid & kaders voortgezet onderwijs

Voor onderwijshuisvesting zijn diverse kaders van toepassing. Er zijn wettelijke kaders en lokale kaders die gemeente zelf overeenkomt met schoolbesturen in de eigen gemeente. In dit hoofdstuk worden de voornaamste kaders uiteengezet die van toepassing zijn op de casus van RSG Wolfsbos.

2.1 Zorgplicht onderwijshuisvesting

Wettelijke zorgplicht

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de huisvesting van het voortgezet onderwijs. In de Wet op het Voortgezet Onderwijs, artikel 6.1 Wvo2022, is deze zorgplicht voor gemeenten vastgelegd. Schoolgebouwen moeten voldoen aan de huisvestingseisen in het Arbeidsomstandighedenbesluit (de Arbowet) en het Bouwbesluit. Samengevat heeft de gemeente de plicht er voor te zorgen dat alle scholen in goede voorzieningen (functioneel, ruimtelijk en technisch) gehuisvest zijn.

Voor de financiering van deze zorgplicht ontvangt de gemeente jaarlijks een niet-geormerkte bijdrage uit het Gemeentefonds. Binnen de gestelde huisvestingskaders heeft de gemeente een beleidsvrijheid om te bepalen hoe en wanneer ze deze financiering inzetten. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (instandhouding) van het schoolgebouw. Schoolbesturen ontvangen hiervoor rechtstreeks bekostiging van het Rijk.

Doordecentralisatie Hoogeveen

In Hoogeveen is de gemeentelijke zorgplicht in de huisvesting van het voortgezet onderwijs sinds 2006 overgedragen (doorgedecentraliseerd) aan de schoolbesturen van het voortgezet onderwijs in Hoogeveen. Deze doorcentralisatie is een eigen keuze en geen wettelijke bepaling. Er is een overeenkomst gesloten; “meerjarenfinanciering huisvesting”. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd. Hierin is ook vastgelegd welke rechten en plichten schoolbesturen en gemeente hebben in de huisvesting en welke afspraken daarop van toepassing zijn. Aan deze doordecentralisatie liggen huisvestingsplannen ten grondslag. In deze huisvestingsplannen is vastgelegd wat de huisvestingssituatie is ten tijde van de doordecentralisatie en wat de toekomstige (ver)nieuwbouwplannen zijn. Schoolbesturen hebben op basis van de overeenkomst de plicht, en daarmee ook mogelijkheid, om de huisvestingsplannen te actualiseren. Schoolbesturen ontvangen op basis van de doordecentralisatie een jaarlijkse vergoeding waarmee ze de gemeentelijke zorgplicht in huisvesting en hun huisvestingsplannen kunnen realiseren. Schoolbesturen hebben daarbij de verantwoordelijkheid om aan te tonen dat ze over voldoende middelen beschikken om de verantwoordelijkheid in de huisvesting uit te voeren. Daartegenover staat dat de schoolbesturen de vrijheid hebben om huisvestingsplannen te ontwikkelen en te realiseren wanneer ze dit past. De doordecentralisatie is bedoeld om schoolbesturen de ruimte te geven om aanpassingen in de huisvesting gelijk op te laten lopen met onderwijsinhoudelijke ontwikkelingen.

Geen onderwijsinhoudelijk rol gemeente

Ten aanzien van onderwijshuisvesting heeft de gemeente een wettelijke taak. Over de inhoud van het onderwijs heeft de gemeente geen zeggenschap en ook geen invloed. Hoe het onderwijs wordt ingericht is primair een verantwoordelijkheid van het betreffende schoolbestuur. Het toezicht houden op de kwaliteit van het onderwijs is een verantwoordelijkheid van het Rijk en wordt uitgevoerd door de Inspectie van het Onderwijs. In Hoogeveen zijn de schoolbesturen vanwege de doordecentralisatie primair verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting. Aangezien scholen zelf over de inhoud van het onderwijs gaan hebben de schoolbesturen in Hoogeveen ruime mogelijkheden om onderwijsinhoudelijke ontwikkelingen en huisvesting gelijk op elkaar te laten aansluiten.

Continuïteit openbaar VO

Wettelijk is bepaald dat de gemeente verantwoordelijk is voor de continuïteit van het openbaar onderwijs. Dit volgt uit de grondwet. Hierin is vastgesteld dat ieder kind in de gemeente de mogelijkheid moet hebben om naar een openbare school te gaan. Als de positie van het openbaar onderwijs onder druk komt te staan dan is de gemeenteraad bevoegd om te besluiten en, indien nodig, bevoegd om maatregelen te nemen. Met betrekking tot het voortgezet onderwijs is in de Wet op het Voortgezet onderwijs bepaald wat de rol van de gemeenteraad is bij het in stand houden van scholen voor voortgezet onderwijs. De rol richt zich onder andere op het benoemen van leden van de raad van toezicht. Zo is in de statuten van de Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Hogeveen (STOVOH) nader geduid hoe de benoeming door de gemeenteraad zal plaatsvinden. Ook is in de statuten, conform de Wet op het Voortgezet onderwijs, bepaald hoe de jaarlijkse controle en vaststelling op de begroting en jaarrekening wordt uitgevoerd. Met deze bevoegdheden is de gemeente in staat om de continuïteit van openbaar voortgezet onderwijs te monitoren. Ten aanzien van het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos is daarom ook beoordeeld wat het effect is van het nieuwbouwplan op de continuïteit van het openbaar voortgezet onderwijs.

2.2 Bewegingsonderwijs

In Hogeveen is de verantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting van het voortgezet onderwijs via de *“Overeenkomst Meerjaren Financiering Huisvesting Voortgezet Onderwijs”*, grotendeels doorgegeven aan beide schoolbesturen. Echter, de gymvoorzieningen zijn in de overeenkomst buiten beschouwing gelaten. Hierdoor ligt de zorgplicht voor adequate gymnastiekvoorzieningen geheel bij de gemeente.

De zorgplicht die gemeenten hebben ten aanzien van het bewegingsonderwijs betekent dat de gemeente verplicht is *“tot het in staat stellen van leerlingen om bewegingsonderwijs te volgen”*. Dit kan door het beschikbaar stellen van financiële middelen aan scholen, het huren en/of het stichten, exploiteren en beheren van ruimten voor bewegingsonderwijs. Indien vraag ontstaat naar (extra) ruimte voor bewegingsonderwijs kan de gemeente dus (a) verwijzen naar bestaande accommodatie elders via medegebruik of huur of (b) nieuwe accommodaties realiseren.

De gemeente is verantwoordelijk voor en bekostigt de stichting en eerste inrichting van nieuwe gymnastiekvoorzieningen. De (juridisch) eigenaar (schoolbestuur bij de eigen gymzalen; gemeente bij gemeentelijke zalen) is verantwoordelijk voor de exploitatie waaronder het vernieuwen en onderhouden van de inrichting, onderhoud (sport)vloer, gebouwonderhoud en (als werkgever) veiligheid van de werk- en leeromgeving van leerling en docent (arbo).

In het verleden was het gebruikelijk dat bij de stichting van nieuwe scholen voor voortgezet onderwijs de binnensportaccommodatie(s) voor het gymnastiekonderwijs in eigendom waren van schoolbesturen. De stichtings- en eerste inrichtingskosten zijn in de regel in het verleden volledig door het Ministerie vergoed aan de scholen. Tegenwoordig worden nieuwe binnensportaccommodaties veel meer in eigendom gehouden door gemeenten. Op deze manier kan het maatschappelijk vastgoed breder ingezet worden. Na schooltijd kunnen bijvoorbeeld sportverenigingen de accommodatie van de gemeente huren. De verantwoordelijkheid voor het beheer en exploitatie ligt bij de gemeente. Schoolbesturen in het voortgezet onderwijs huren de klokuren voor het gymnastiekonderwijs dan van de gemeente. De *vergoeding materiële instandhouding* is onderdeel van de jaarlijkse lumpsumvergoeding die scholen van het voortgezet onderwijs ontvangen van het Rijk. Deze vergoeding is bedoeld voor het in stand houden van de eigen gymzalen, danwel- indien geen/niet voldoende eigen gymzalen beschikbaar- als vergoeding voor het gebruik van gymzalen van een andere partij (gemeente, schoolbestuur, commerciële exploitant etc.).

Financiering voortgezet onderwijs Hoogeveen

In 2006 zijn de gemeente Hoogeveen, het Roelof van Echten College en Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos overeengekomen dat de gemeente Hoogeveen ieder jaar € 1.600.000 beschikbaar stelt ter dekking van de uitgaven aan huisvesting, die vallen onder de gemeentelijke zorgplicht voor huisvesting van het voortgezet onderwijs. Zoals in de overeenkomst is vastgelegd wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd. In 2024 is dit bedrag in totaal € 2.292.113,-. Onder de huisvestingslasten vallen de kapitaallasten van het gebouw, onderhoud en verzekeringen. Hiernaast ontvangen de scholen ook middelen rechtstreeks van het Rijk. De scholen zijn zelf verantwoordelijk voor financiering en exploitatie van de onderwijsgebouwen.

Ten aanzien van de financiering:

- De jaarlijkse huisvestingsvergoeding voor het voortgezet in Hoogeveen wordt als volgt tussen beide schoolbesturen verdeeld. Het aantal leerlingen per school, afgezet tegen het totaal aantal leerlingen van de scholen in Hoogeveen gezamenlijk bepaalt de verdeling van de gemeentelijke middelen bijdrage huisvestingsplannen. De peildatum is 1 oktober voorafgaande aan het jaar waarop de bijdrage betrekking heeft.
- De gemeente Hoogeveen stelt het vastgestelde bedrag in vier termijnen van ieder jaar aan de school betaalbaar.
- Per januari 2007 wordt het genoemde bedrag jaarlijks aangepast aan de wijzigingen van de prijsindex voor gezinsconsumptie zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- De school geeft tweejaarlijks inzicht in huisvestingssituatie. In een voortschrijdend meerjarenplan doet zij verslag van de uitgevoerde en voorgenomen werken. Tegelijkertijd wordt een door een accountant goedgekeurde jaarrekening door de school aangetoond hiervoor voldoende middelen beschikbaar te hebben.
- Eventuele verschillen, tussen de lasten van school t.b.v. de huisvestingsmaatregelen en de bijdrage van de gemeente, komen ten gunste of ten laste van de exploitatie van de school.
- Als het gezamenlijk aantal leerlingen dusdanig wijzigt dat daardoor de totale huisvestingsbehoefte verandert, kan de bijdrage veranderen. Het moet dan gaan om een aanzienlijke af- of toename van het aantal leerlingen.
- De bijdrage OZB is uit de bijdrage huisvesting gehaald en wordt gescheiden vergoed. Deze wijziging werkt terug tot 1-1-2006. (wijziging overeenkomst meerjarenfinanciering huisvesting 2010).

3 Huisvesting RSG Wolfsbos - nieuwbouwplan

Regionale scholengemeenschap (RSG) Wolfsbos is een school voor voortgezet onderwijs voor vmbo, praktijkonderwijs, havo en vwo. De school is gevestigd op één locatie in Hogeveen. De campus van RSG Wolfsbos is gelegen nabij het Bentinckspark in Hogeveen, ten zuiden van de mr. Cramerweg. Het gebied van RSG Wolfsbos wordt ook wel geduid onder de noemer “Groene Driehoek”. Op de campus heeft RSG Wolfsbos diverse afzonderlijke locaties ingericht waar verschillende typen onderwijs wordt aangeboden. Daarnaast ligt op de campus ook de gemeentelijke sporthal Valkenlaan. Deze sporthal is geïntegreerd in de bestaande huisvesting van de locatie Groene Driehoek. De sporthal is intern te bereiken via de school maar beschikt ook over een eigen aparte toegang. RSG Wolfsbos heeft de wens om de huidige verschillende schoollocaties te vernieuwen en te integreren tot één locatie. Dit is exclusief het schoolgebouw van de Meander (nummer 3 op overzichtskaart). De Meander is in 2008 nieuw gebouwd. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving (zonder beoordeling, die volgt in hoofdstuk 4) van de plannen gegeven.

Eindbeeld Bentinckspark – Masterplan



Campus RSG Wolfsbos



Legenda locaties Campus RSG Wolfsbos

1. Locatie Harm Smeenge (vmbo)
2. Locatie Dikkenberg (LWOO)
3. Locatie De Meander (Praktijkonderwijs)
4. Locatie Groene Driehoek (MAVO/HAVO/VWO)
5. Locatie: gebouw C (divers)
6. Sporthal Valkenlaan (gemeente, 3 zaaldelen)

3.1 Masterplan huisvestingsplan RSG Wolfsbos

Na de doordecentralisatie van de huisvestingsmiddelen voor het voortgezet onderwijs is het RSG Wolfsbos zelf verantwoordelijk voor de huisvesting. Als basis bij de doordecentralisatie is er in 2005 een masterplan huisvesting opgesteld. Centraal daarbij staat de bestaande concentratie van de huisvesting van het RSG Wolfsbos met meerdere locaties op scholencampus. Het masterplan ging er destijds vanuit dat de schoollocaties Harm Smeenge, Dikkenberg en Groene Driehoek in stand zouden blijven. Waarbij deze locaties op termijn gefaseerd aangepast en vernieuwd zouden worden. Het masterplan voorzag al in nieuwbouw van het praktijkonderwijs van de Meander. De nieuwbouw van de Meander is in 2008 in gebruik genomen.

3.2 Strategisch huisvestingsplan RSG Wolfsbos

Sinds de doordecentralisatie heeft RSG Wolfsbos conform de overeengekomen afspraken tweejaarlijks een actualisatie op de huisvestingssituatie gemaakt. Tot en met 2019 ging RSG Wolfsbos in het huisvestingsplan uit van een complete nieuwbouw in 2036, exclusief de Meander die in 2048 nieuw gebouwd zou worden.

In het laatste strategische huisvestingsplan heeft RSG de plannen drastisch bijgesteld. Voor RSG Wolfsbos waren er meerdere redenen om een breder onderzoek te doen naar de scenario's voor toekomstige huisvesting:

- RSG Wolfsbos krimpt en heeft te maken met een forse overmaat aan ruimte. Van de 15.000 m² aan beschikbare ruimte wordt verwacht dat circa 5.000 m² aan overcapaciteit zal ontstaan.
- De huidige schoolgebouwen zijn inefficiënt, met een te grote bruto-netto verhouding. Ook is de huisvesting weinig flexibel en slecht aan te passen.
- Het binnenklimaat van de scholen moet aangepast worden. Dit vraagt op korte termijn om investeringen.
- Gelet op de leeftijd zijn de gebouwen ook niet duurzaam. Om een reductie van de CO₂-emissie te bewerkstelligen en lagere exploitatielasten, zijn investeringen op korte termijn vereist.

In het strategisch huisvestingsplan geeft RSG Wolfsbos een weergave van de vier huisvestingsscenario's die zijn onderzocht:

- Scenario 1: Integrale nieuwbouw Harm Smeenge, Groene Driehoek en Dikkenberg in 2036, renovatie Meander in 2048.
- Scenario 2: Integrale nieuwbouw Harm Smeenge, Groene Driehoek en Dikkenberg in 2025, renovatie Meander in 2048. Groene Driehoek onderbouw wordt nog 6 jaar in stand gehouden.
- Scenario 3: Nieuwbouw Harm Smeenge en Dikkenberg in 2025, nieuwbouw Groene Driehoek in 2036 en renovatie Meander in 2048.
- Scenario 4: Renovatie Harm Smeenge en Dikkenberg in 2025, nieuwbouw in 2045, Meander renovatie in 2048 en Groene Driehoek in 2036.

Als basis voor het huisvestingsplan is RSG Wolfsbos voor de toekomstige ruimtebehoefte uitgegaan van 1228 leerlingen in het schooljaar 2030-2031. Voor de leerlingprognoses gaat RSG Wolfsbos uit van 78 leerlingen voor het praktijkonderwijs en 1150 leerlingen voor de overige onderwijsprofielen.

Op basis van de onderzochte scenario's heeft RSG Wolfsbos geconcludeerd dat scenario 2 het beste antwoord geeft op het gewenste onderwijsinhoudelijke toekomstperspectief. Tevens biedt scenario 2 een passend antwoord op een integraal huisvestingsconcept wat gerealiseerd kan worden op een relatief korte termijn en wat aansluit op de eerder genoemde huisvestingsopgaven.

3.3 Businesscase nieuwbouw

De businesscase (motivatie dossier) van RSG Wolfsbos vormt de basis voor een verdere uitwerking van het huisvestingsprogramma. De businesscase is in december 2023 geactualiseerd door RSG Wolfsbos en in januari 2024 als compleet motivatie dossier bij de gemeente ingediend (zie bijlage A). Een belangrijk onderdeel van de businesscase is de prognose van de leerlingaantallen, voor de komende jaren, maar ook voor de langere termijn. Het schoolbestuur moet een reële inschatting maken van de benodigde ruimte, en niet bouwen voor leegstand. Dit geldt niet alleen voor het schoolbestuur zelf maar ook in relatie tot het aantal leerlingen en de bestaande huisvesting bij het Roelof van Echten college (RvEc) en daarmee de totale ruimtebehoefte voor Hogeveen. De prognose van RSG Wolfsbos laat vanaf 2020 een daling in het aantal leerlingen zien van 1.445 leerlingen naar 1222. RSG Wolfsbos gaat voor de nieuwbouw uit van 1228 leerlingen in het schooljaar 2030-2031.

Voor wat betreft het te realiseren bouwvolume wordt in de businesscase door RSG Wolfsbos uitgegaan van dit gemiddeld aantal leerlingen van 1228. Ten tijde van het afsluiten van de doordecentralisatie in 2006 was de verwachting dat het aantal leerlingen van het voortgezet onderwijs in Hogeveen redelijk stabiel zou blijven op circa 4000 leerlingen. In 2020 daalde dit het totale aantal leerlingen van het voortgezet onderwijs in Hogeveen tot 3448 leerlingen. Bij de laatste teldata op 1 oktober 2023 was het aantal leerlingen weer iets gestegen tot 3552 leerlingen. RSG Wolfsbos had tijdens het afsluiten van de doordecentralisatie in 2006 ruim 2000 leerlingen. Per 1 oktober 2023 is dit gedaald naar 1476 leerlingen. De huidige daling van 2000 naar 1476 leerlingen bedraagt ruim 25%. Voor de nieuwbouw gaat RSG Wolfsbos uit van een daling naar 1228 leerlingen. RSG Wolfsbos verwacht dat dit een realistisch gemiddelde is voor de lange termijn. Ten opzichte van het vertrekpunt van de doordecentralisatie is dit een daling van bijna 40%. Deze daling is belangrijk met betrekking tot een aantal onderwerpen. Beoordeeld moet worden wat de consequentie is voor de ruimtebehoefte. Maar ook de bekostiging van de huisvesting is een belangrijk aandachtspunt. Schoolbesturen ontvangen hun bekostiging van het Rijk op basis van het aantal leerlingen. Ook de huisvestingsbijdrage van de gemeente is gekoppeld aan het aantal leerlingen. Ten behoeve van de inkomstenkant (financiële middelen vanuit het Rijk en de gemeente) is in de berekening door het RSG niet uitgegaan van een vast aantal leerlingen, maar van een jaarlijks aantal te verwachten leerlingen. Waarbij voor RSG Wolfsbos de ondergrens wel ligt op 1228 leerlingen.

Uit de businesscase van RSG Wolfsbos worden hieronder de volgende onderdelen samengevat:

- Ruimtebehoefte, investeringen in de nieuwbouw
- Uitgangspunten inkomsten/ opbrengsten
- Exploitatieresultaat
- Gemeentegarantie

Ruimtebehoefte, investeringen in de nieuwbouw (volgens businesscase RSG Wolfsbos)

Tabel 1: Capaciteit versus ruimtebehoefte RSG Wolfsbos

RSG	Huidig	Businesscase RSG Wolfsbos
Teldatum	1-10-2021	1-10-2030
Aantal leerlingen	1396	1228
Ruimtebehoefte	11.594,31 m ²	10.815,43 m ²
Bestaande Campus RSG	15.974 m ²	15.974 m ²
Nieuwbouwplan	-	10.815,43 m ²
Vershil bestaand	+4.379,69 m ²	-5.158,57 m ²

In tabel staat weergegeven van welk ruimteprogramma RSG Wolfsbos uitgaat in de businesscase ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij wordt opgemerkt dat de sportvoorzieningen in dit overzicht niet zijn meegenomen omdat deze buiten de afspraken van de doorcentralisatie vallen. Het praktijkonderwijs van de Meander is wel in dit overzicht meegenomen. Aan RSG Wolfsbos is aanvullend gevraagd hoe het brugklasegebouw (gebouw C) in de ruimtebehoefte voor de businesscase is verwerkt. In het motivatiedossier wordt namelijk geschreven dat dit gebouw tijdelijk in gebruik blijft, ter facilitering van de groei in de nieuwbouw (buffer). Het RSG Wolfsbos heeft dit onderdeel in de beantwoording van de vragen (bijlage B) verduidelijkt. De toekomstig benodigde ruimte voor de nieuwbouw is geraamd op 10.815 m². Echter, het aantal leerlingen is de komende jaren nog hoger waardoor de ruimtebehoefte ook hoger ligt. De huisvesting van het brugklasegebouw (gebouw C) van 1.376 m² komt daarom (tijdelijk) boven op de huisvesting van de nieuwbouw. RSG Wolfsbos bevestigt in de beantwoording dat de huisvestingslasten, ook van gebouw C, zijn opgenomen in de businesscase en de meerjarenbegroting.

Tabel 2: Stichtingskosten nieuwbouw RSG Wolfsbos

Stichtingskosten	Bedrag
Bouwkosten	€ 20.402.200
Grondkosten	€ 452.500
Bijkomende kosten	€ 5.569.100
Onvoorzien	€ 1.001.600
Totaal (excl. BTW)	€ 27.452.100
<u>Totaal (inclusief. BTW)</u>	<u>€ 33.100.200</u>

Toelichting:

- Voor de berekening van de stichtingskosten heeft RSG Wolfsbos de normatieve ruimtebehoefte en de bijbehorende rekenmodellen, zoals deze ook worden toegepast in de modelverordening onderwijshuisvesting, zoals uitgegeven door de VNG. Ook is er rekening gehouden met locatiegebonden kosten en kosten voor inrichting. RSG Wolfsbos heeft in een duidingsgesprek aangegeven dat diversen bestaande schoolmaterialen voor inrichting en inventaris mee verhuizen naar de nieuwe huisvesting.
- Het gedeelte gebruikersvoorzieningen en losse inrichting ten behoeve van de onderwijsgebouwen is geen onderdeel van de stichtingskostenraming van de nieuwbouw, maar is meegenomen in de meerjarenbegroting van RSG Wolfsbos, als onderdeel van de reguliere vervangingsinvesteringen uit de onderwijsexploitatie.
- In de stichtingskostenopzet is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen grondverwervingskosten zijn; de benodigde gronden voor de nieuwbouwlocatie zijn juridisch eigendom van het schoolbestuur.
- Investerings die benodigd zijn voor de bouw van gymzalen worden verzorgd door de gemeente; deze kosten maken derhalve geen deel uit van het doordecentralisatiebudget. De investeringen die voor rekening van de gemeente komen worden toegelicht vanaf hoofdstuk 5. In Hoofdstuk 9 staat een financiële samenvatting.
- In de berekening van de stichtingskosten is in de businesscase het percentage van 5% van de bouwkosten voor onvoorzien aangehouden. Deze buffer geeft meer zekerheid. Desondanks blijft de opgave om strak op alle kosten te sturen, dat niet onnodig veel ruimte wordt gebouwd, een optimale netto-bruto verhouding wordt nagestreefd en het werk in een gunstige markt kan worden aanbesteed.
- De totale investering in nieuwbouw (stichtingskosten excl. eerste inrichting) is ten opzichte van 2009 fors toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door de aanzienlijke stijging in bouwkosten die de laatste jaren is opgetreden. Echter, de gemeentelijke vergoeding voor huisvesting vanuit de doordecentralisatie is jaarlijks geïndexeerd. Daarnaast is de ruimtebehoefte van RSG Wolfsbos sterk afgenomen door de daling van het aantal leerlingen.
- In de post bijkomende kosten zijn onder meer kosten opgenomen voor projectbegeleiding, honoraria, aansluitkosten, heffingen, verzekeringen en de post risicoverrekening. Deze laatste post betreft de post loon- en prijsstijgingen tot einde werk met een risico-opslag.

Uitgangspunten RSG Wolfsbos voor inkomsten en opbrengsten

In onderstaand overzicht is aangegeven welke inkomsten en eenmalige inkomsten zijn aangehouden.

Tabel 3: Inkomsten/opbrengsten businesscase nieuwbouw RSG Wolfsbos

Inkomsten/opbrengsten	Bedrag
Inkomsten doordecentralisatie (gemeente) (jaarlijks)	€ 890.000 (niveau 2023) Gedifferentieerd naar leerlingaantal
Inkomsten uit materiële instandhouding voor schoonmaak, energie, onderhoud (rijk) (jaarlijks)	Jaarlijkse indexering 2%
Jaarlijkse dotatie voorziening onderhoud (gemiddeld)	€ 250.000 p.j.
Inbrengen vermogen niet bestede gelden doordecentralisatie	€ 2.000.000

Toelichting:

- RSG Wolfsbos is in de businesscase uitgegaan van de overeengekomen afspraken ten aanzien van de financiering die ten grondslag liggen aan de doordecentralisatie. RSG Wolfsbos gaat er vanuit dat conform de afspraken de vergoeding jaarlijks wordt geïndexeerd. RSG Wolfsbos heeft de vergoeding van 2023 als uitgangspunt en gaat ervan uit dat deze vergoeding niet zal afnemen.
- RSG Wolfsbos is in de businesscase uitgegaan van de huidige vergoedingen voor materiële instandhouding vanuit het Rijk. RSG gaat ervan uit dat deze bedragen, op basis van historische gegevens, jaarlijks gemiddeld met 2% worden geïndexeerd.
- RSG Wolfsbos zet vanuit de voorziening nieuwbouw, gespaarde middelen vanuit de doordecentralisatie, € 2 miljoen in. Van de totale stichtingskosten van € 33,1 miljoen moet daarom € 31,1 miljoen aan externe financiering worden aangetrokken. Eind 2023 bedraagt de voorziening nieuwbouw € 2.365.190. Tot aan de start van de nieuwbouw vult RSG Wolfsbos deze voorziening nog aan tot € 3 miljoen.

Exploitatieresultaat

RSG Wolfsbos heeft voor de haalbaarheid van de investeringsbeslissing een businesscase opgesteld en een geactualiseerde meerjarenbegroting gemaakt. De businesscase gaat uit van een berekening op basis alle toekomstige kasstromen. Het exploitatieresultaat komt in de jaren 2026 tot 2065 cumulatief uit op ruim € 11 miljoen positief. Belangrijk gegeven is dat tot en met 2037 RSG Wolfsbos jaarlijks een negatief exploitatieresultaat verwacht als gevolg van de kapitaallasten van de nieuwbouw. In de businesscase toont RSG Wolfsbos aan dat dit tekort wordt gedekt vanuit het eigen vermogen. Met deze onttrekkingen tot en met 2037 blijft RSG Wolfsbos nog steeds boven de gestelde signaleringswaarden, die de Inspectie van het Onderwijs hanteert, voor liquiditeit en solvabiliteit.

Gemeentegarantie

Om de investering in de nieuwbouw te kunnen financieren zal RSG Wolfsbos geld moeten lenen. Alleen het gebouw als onderpand leidt niet tot een volledige financiering voor het RSG Wolfsbos. De Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) biedt de meest optimale financieringsvoorwaarden voor RSG Wolfsbos. Een voorwaarde is dan wel dat de gemeente garant staat de lening. Daartegenover staat dat het RSG Wolfsbos het eerste recht op de hypotheek vestigt ten gunste van de gemeente. Indien RSG Wolfsbos in de toekomst niet aan de financieringsvoorwaarden kan voldoen dan draagt de gemeente het risico van de lening maar verkrijgt de panden en terreinen ook terug. Leerlingen zullen aanwezig blijven en de gemeente behoudt de zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Vanuit die zorgplicht ontvangt de gemeente ook de rijksbijdrage voor onderwijshuisvesting waarmee de terug verkregen panden (inclusief terreinen) en lening voor de huisvesting bekostigt kan worden. Een gemeentegarantie dekt daarmee voor de gemeente een aantal risico's af.

RSG Wolfsbos heeft begin januari 2024, bij het indienen van het geactualiseerde nieuwbouwplan, bij het college een verzoek ingediend voor een borgstelling (gemeentegarantie) van € 33,1 miljoen.

Om daar een uitspraak over te kunnen doen, moeten het huisvestingsplan worden beoordeeld en moet gekeken worden naar de financiële haalbaarheid. Deze beoordeling wordt weergegeven in het volgende hoofdstuk (4).

4 Beoordeling nieuwbouwplan

In het vorige hoofdstuk is op hoofdlijnen een samenvatting gegeven van het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beoordeling van het hiervoor beschreven nieuwbouwplan, op basis van de ook al eerder geschetste uitgangspunten. De beoordeling wordt gedaan op basis van de gemeentelijke zorgplicht ten aanzien van onderwijshuisvesting, de financiële beoordeling van het nieuwbouwplan, het meerjarenperspectief voor RSG Wolfsbos en de gevraagde gemeentegarantie. De beoordeling van de ruimtelijke en financiële consequenties voor de gemeente komt later in dit beoordelingsdocument aan de orde vanaf hoofdstuk 5.

4.1 Volledigheid nieuwbouwplan

Gemeente en RSG Wolfsbos hebben de afgelopen jaren intensief overleg gevoerd over de ontwikkeling van het nieuwbouwplan. RSG Wolfsbos had daarin de verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen van actuele huisvestingsplannen en het nieuwbouwplan. De gemeentelijke rol richt zich op het stellen van kaders en het toetsen van het plan. Op diverse momenten is gedurende de ontwikkeling van het nieuwbouwplan ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd. In hoofdstuk 1 is hiervoor een uitgebreide beschrijving van het proces weergegeven. Door de gemeente is op een aantal momenten schriftelijk geuid waar het nieuwbouwplan aan moet voldoen. Belangrijke vereisten voor het plan zijn een businesscase met daarin onder andere een leerlingenprognose, berekening van de ruimtebehoefte, investeringsbegroting met dekkingsplan en een geactualiseerd financieel meerjarenperspectief van RSG Wolfsbos.

Tussentijdse conclusie:

Het nieuwbouwplan dat door RSG Wolfsbos op 11 januari 2024 is ingediend is volledig en bevat alle vereiste onderdelen.

4.2 Zorgplicht onderwijshuisvesting

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven is de gemeentelijk wettelijk verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting van het voortgezet onderwijs. Deze verantwoordelijk is in Hoogeveen overgedragen (doordecentralisatie) aan de schoolbesturen van het voortgezet onderwijs. In de gesloten overeenkomst is vastgelegd waar huisvestingsplannen aan moeten voldoen en op welke onderdelen deze getoetst worden.

4.2.1 Leerling prognoses

In de overeenkomst met het schoolbestuur is vastgelegd dat huisvestingsplannen zich goed moeten verhouden tot de leerlingaantallen die verwacht worden. Het is belangrijk om te weten of RSG Wolfsbos zich baseert op realistische leerlingaantallen. De daadwerkelijke aantallen leerlingen zijn immers de grondslag voor de ruimtebehoefte en bekostiging, en geven daarmee iets aan over de haalbaarheid van de plannen. Het blijven prognoses en daarmee inschattingen van de werkelijkheid, maar het is van belang om te weten of de prognoses van de gemeente overeen komen met die van RSG Wolfsbos.

Tabel 4 laat de ontwikkeling van het aantal leerlingen van het VO in Hoogeveen zien in de periode 2010-2023. De tabel laat zien dat het aantal leerlingen met 10,7% is afgenomen van 3978 naar 3552 leerlingen per teldatum 1 oktober 2023. Bij aanvang van de doordecentralisatie in 2006 was het uitgangspunt een gemiddeld aantal leerlingen van circa 4000 leerlingen. Na een lichte piek van boven de 4000 leerlingen, die ook daadwerkelijk in de eerste jaren na de doordecentralisatie heeft plaatsgevonden, was de verwachting dat het aantal van 4000 leerlingen in het voortgezet onderwijs in Hoogeveen stabiel zou blijven.

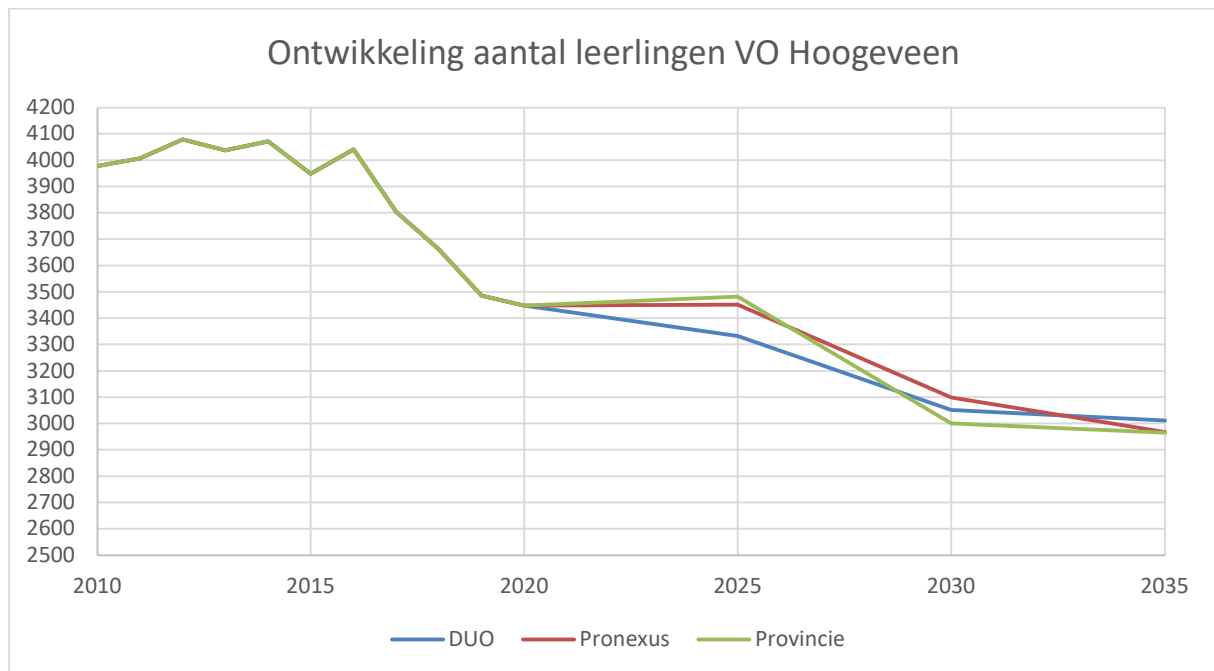
Tabel 4: Ontwikkeling aantal leerlingen VO Hogeveen 2010-2023

Instelling	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
RSG	1995	1977	1963	1914	1894	1890	1917	1785	1682	1555	1492	1399	1429	1476
RVEC	1983	2030	2116	2123	2177	2058	2124	2019	1980	1930	1956	2069	2102	2076
Totaal	3978	4007	4079	4037	4071	3948	4041	3804	3662	3485	3448	3468	3531	3552

De gemeente laat periodiek prognoses opstellen (pronexus) voor de leerlingenaantallen, het RSG Wolfsbos heeft ook eigen prognoses gemaakt. Daarnaast zijn er cijfers bekend die de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO, ministerie OCW) hanteert en er zijn ook provinciale gegevens. Eerder is ook met het RVEC gesproken over de ontwikkeling van het aantal leerlingen in Hogeveen. Aangezien het belangrijk is om te kijken hoe de prognoses en leerlingaantallen zich in Hogeveen ontwikkelen zijn ook de gegevens van het RVEC meegenomen. Hieronder worden de diverse prognoses tegen elkaar afgezet en is inzichtelijk gemaakt wat de verschillen zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat deze gegevens in 2022 zijn opgemaakt. Tweejaarlijks worden de gemeentelijke prognoses van pronexus geactualiseerd. Ten tijde van het opstellen van dit beslisdocument waren de nieuwe concept prognoses gereed. Uit deze laatste prognoses blijkt dat de ontwikkeling van tabel 5 overeenkomt met het meest actuele beeld. Dit geldt zowel voor Hogeveen totaal en specifiek voor RSG Wolfsbos.

Tabel 5: Prognoses aantal leerlingen VO Hogeveen 2025-2036

Instelling	2025	2030	2031	2035	2036
RSG (DUO)	1462	1343		1331	
RSG (eigen)	1370	1388			
RVEC (DUO)	1870	1708		1680	
RVEC (eigen)	2105	2002		-	
Totaal (DUO))	3332	3051		3011	
Totaal pronexus	3451		3098		2968
Provincie	101%	87%		86%	



Ten aanzien van de prognoses gelden een aantal opmerkingen:

- Alle prognoses laten een dalende trend zien voor het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs in de gemeente Hoogeveen.
- Prognoses geven de trend aan maar niet de exactheid in absolute getallen die daadwerkelijk gerealiseerd worden.
- Het leerlingaantal is voor 5 jaar goed in te schatten en prognoses tussen 8 tot 12 jaar bieden nog relatief goede zekerheid op basis van instroom uit primair onderwijs en geboorteontwikkeling. Echter, de afgelopen jaren is door de toestroom van statushouders het aantal leerlingen voor de korte termijn moeilijker te voorspellen. De toestroom van statushouders zorgt voor een toename van het aantal leerlingen voor de internationale schakelklas (ISK).
- De leerlingaantallen zijn ook afhankelijk van factoren die niet in een prognose meegenomen kunnen worden. Denk hierbij aan ontwikkeling van andere VO-scholen in buurgemeenten, zoals keuzes voor nieuwbouw, samenwerking, sluiting etc.

Als er vervolgens wordt gekeken naar het nieuwbouwplan dan gaat RSG Wolfsbos uit van de prognose zoals in tabel 6 staat weergegeven. Uit de businesscase van RSG Wolfsbos is de gemiddelde prognose genomen. RSG Wolfsbos heeft een prognose laten opstellen door planningsverband Groningen (PVG) en een eigen prognose opgesteld. Deze prognose is afgezet tegen de gemeentelijke prognose van pronexus.

Tabel 6: Prognose nieuwbouwplan RSG Wolfsbos

jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gemiddelde prognose businesscase RSG	1389	1368	1347	1307	1265	1224	1241	1222	1209
Prognose pronexus gemeente RSG	1453	1449	1443	1412	1384	1355	1328	1318	1298
Vershil RSG/gemeente	64	81	96	105	119	131	87	96	89
Vershil in percentages	4,4%	5,6%	6,7%	7,4%	8,6%	9,7%	6,6%	7,3%	6,9%

Uit tabel 6 blijkt dat er verschillen zijn in de gehanteerde prognoses door RSG Wolfsbos en de gemeente. Maar de verschillen zijn niet dusdanig groot zodat er een risico ontstaat. RSG Wolfsbos heeft aangegeven dat de nieuwbouw is gebaseerd op 1228 leerlingen. De gemeentelijke prognoses liggen wat hoger. De consequentie zou kunnen zijn dat de nieuwbouw te klein is. Echter, voor huisvestingsbehoefte van scholen is het uitgangspunt dat de normen een groei of krimp van ten minste 10% moeten kunnen opvangen. RSG Wolfsbos blijft binnen deze marge. Daarnaast houdt RSG Wolfsbos in de businesscase tijdelijk rekening met een hoger aantal leerlingen en daardoor een grotere ruimtebehoefte. Om deze reden heeft RSG Wolfsbos besloten om het brugklasegebouw (gebouw C) voor een periode van maximaal 10 jaar in stand te houden waarmee er voldoende capaciteit in de huisvesting aanwezig is. Zie ook beantwoording nadere vragen van 8 maart 2024 (bijlage B).

Tussentijdse conclusie:

De prognoses waarop het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos is gebaseerd zijn vergelijkbaar met de gemeentelijke prognoses en die van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). De conclusie is dat het nieuwbouwplan is gebaseerd op een realistische ontwikkeling van het aantal leerlingen.

4.2.2 Ruimtebehoefte

In de businesscase geeft RSG Wolfsbos de totale ruimtebehoefte aan en de ruimtebehoefte gesplitst naar de onderwijsstromingen. De berekening van RSG Wolfsbos is beoordeeld. Dat is gedaan door te kijken naar het aantal leerlingen en het genormeerde bruto vloeroppervlak (bvo) wat daar bij hoort. Hierbij is uitgegaan van het leerlingenaantal wat RSG Wolfsbos hanteert in de businesscase van 1228 leerlingen. RSG Wolfsbos geeft aan op een totale huisvestingsbehoefte van 10.815 m² uit te komen. De uitsplitsing staat in bijlage C weergegeven. Uit de beoordeling blijkt dat RSG Wolfsbos de normatieve ruimtebehoefte heeft bepaald op basis van de rekenmodellen, zoals deze ook worden toegepast in de modelverordening onderwijshuisvesting, zoals uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

Ook is beoordeeld of de ruimtebehoefte waar RSG Wolfsbos vanuit gaat passend is bij een realistische verwachting. Op dit moment heeft RSG Wolfsbos 15.974 m² aan huisvesting beschikbaar. RSG Wolfsbos gaat in de businesscase uit van 1228 leerlingen en daarmee een totale ruimtebehoefte van 10.815 m². Dit betekent een overcapaciteit van 5.000 m². In die zin is het logisch en verstandig dat RSG Wolfsbos krimpt in de huisvesting.

Van de 10.815 m² in de nieuwe situatie is 803 m² bestaande huisvesting van de Meander. Het nieuwbouwplan voorziet in 10.012 m² aan huisvesting. Zoals eerder is benoemd is het aantal leerlingen van 1228 waar RSG Wolfsbos rekening mee houdt aan de lage kant. De gemeentelijke prognoses liggen iets hoger maar binnen de marge van 10%. Echter, RSG Wolfsbos had bij de laatste teldatum van 1 oktober 2023 in totaal 1476 leerlingen. Voor dit aantal leerlingen is de ruimtebehoefte grofweg 13.000 m². Als dit aantal leerlingen blijft dan is de huisvesting na de nieuwbouw maximaal gevuld en mogelijk te krap. Om deze reden houdt RSG het huidige brugklasgebouw tijdelijk in gebruik, ter facilitering van de groei in de nieuwbouw. Het brugklasgebouw is circa 1.376 m² groot. RSG Wolfsbos is door de gemeente in een duidingsgesprek gevraagd hoe de capaciteit van het brugklasgebouw is meegenomen in de ruimtebehoefte. RSG Wolfsbos heeft aangegeven dat naast de berekende 10.815 m² het brugklasgebouw hier nog apart bij komt. Dit betekent dat de totale capaciteit 10.815 m² + 1.376 m² bedraagt, in totaal 12.191 m². Door deze capaciteit beschikt RSG Wolfsbos ook tijdelijk over voldoende huisvesting om de leerlingen te huisvesten.

Tussentijdse conclusie:

RSG Wolfsbos heeft de toekomstige ruimtebehoefte van 10.815 m² en het nieuwbouwplan van 10.012 correct berekend. Dit op basis van de rekenmodellen voor normatieve ruimtebehoefte, zoals deze ook worden toegepast in de modelverordening onderwijshuisvesting, zoals uitgegeven door de VNG.

Wel is geconstateerd dat de toekomstige capaciteit in de huisvesting van 10.815 m² krap is gelet op huidige aantal leerlingen wat hoger ligt met 1476 leerlingen dan waar de nieuwbouw in voorziet (1228 leerlingen). RSG Wolfsbos lost dit op door het brugklasgebouw van 1.376 m² na de nieuwbouw tijdelijk als buffer aan te houden om het hoger aantal leerlingen te huisvesten.

4.2.3 Effect huisvesting voortgezet onderwijs Hoogeveen

Naast de beoordeling van de nieuwbouw van RSG Wolfsbos is ook beoordeeld wat het effect is op de totale huisvestingssituatie in Hoogeveen. Het RvEC heeft al nieuwbouw gerealiseerd. Het RvEC beschikt over twee huisvestingslocaties, het Bentinckspark en Eduwiek. Het RvEC beschikt over in totaal circa 15.134 m² aan capaciteit voor huisvesting. Het RvEC had op teldatum 1 oktober 2023 in totaal 2076 leerlingen ingeschreven. Op basis van dit aantal leerlingen is de normatieve ruimtebehoefte van RvEC ook ruim 15.000 m². Hierdoor is de huisvesting van het RvEC maximaal benut.

Na realisatie van de nieuwbouw van RSG Wolfsbos kan de huisvestingscapaciteit van het voortgezet onderwijs in Hogeveen circa 3300 tot 3500 leerlingen huisvesten. Leerlingprognoses geven aan dat het aantal leerlingen in Hogeveen rond de 3100 tot 3200 zal liggen. Het huidige aantal leerlingen is op teldatum 1-10-2023 in totaal in Hogeveen 3552 leerlingen. Gesteld kan worden dat na de nieuwbouw van RSG Wolfsbos de aanwezige capaciteit voor de huisvesting van het voortgezet onderwijs in Hogeveen, voldoende en passend is. Echter, de huisvesting zal jaarlijks per schoolbestuur kunnen fluctueren. Hierdoor is het noodzakelijk dat schoolbesturen goede afspraken maken over het gebruik maken van elkaars huisvesting bij over- en ondercapaciteit. In de aanvullende beantwoording van 8 maart 2024 (bijlage B) schrijft RSG Wolfsbos dat er afstemming is met het RvEC, dat partijen samen reëel willen bouwen en elkaar aanvullen in het onderwijsaanbod. Uit de beantwoording kan wel opgemaakt worden dat het noodzakelijk is dat beide schoolbesturen structureel overleg moeten blijven voeren over de ontwikkelingen in het onderwijsaanbod, het aantal leerlingen en hoe de huisvesting te organiseren. Om te voorkomen dat er onnodige overlap in het onderwijsaanbod ontstaat en er onvoldoende synergie is in de huisvesting.

Mocht het aantal leerlingen in de toekomst toch toenemen, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van woningbouw, of door andere factoren, dan zal beoordeeld moeten worden welke aanpassingen in de huisvesting noodzakelijk zijn. De schoolbesturen van het voortgezet onderwijs in Hogeveen zijn hiervoor primair verantwoordelijk. De bekostiging die schoolbesturen vanaf 2006 van de gemeente ontvangen gaat namelijk uit van een huisvestingssituatie voor circa 4.000 leerlingen.

4.2.4 Ruimtebehoefte bewegingsonderwijs

Naast de ruimtebehoefte voor het reguliere onderwijs speelt het vraagstuk voor de ruimtebehoefte van het bewegingsonderwijs. Zoals eerder hoofdstuk 2 is toegelicht is de huisvesting van het bewegingsonderwijs buiten de doordecentralisatie gehouden. De zorgplicht om de huisvesting van het bewegingsonderwijs te faciliteren berust daarmee bij de gemeente. In de businesscase voor de nieuwbouw komt RSG Wolfsbos, op basis van 1228 leerlingen, uit op een ruimtebehoefte van 3,69 gymzalen, afgerond 4, en wordt er gesproken over het realiseren van twee nieuwe gymzalen.

Onze beoordeling is dat op basis van 1228 leerlingen er 1.667 m² aan ruimte benodigd is om het bewegingsonderwijs van RSG Wolfsbos te faciliteren. De normatieve ruimtebehoefte gaat uit van 455 m² (BVO) per zaaldeel om het aantal gymvoorzieningen te bepalen. Op basis van een ruimtebehoefte 1.667 m² is de behoefte 3,7 zaaldelen oftewel 4 gymzaaldelen. Als er wordt uitgegaan van het huidige aantal leerlingen van 1476 leerlingen dan ligt de ruimtebehoefte voor bewegingsonderwijs iets hoger, maar nog steeds 4 zaaldelen. Gesteld kan worden dat RSG Wolfsbos de juiste normatieve behoeftebepaling heeft toegepast in de businesscase voor het huisvesten van het bewegingsonderwijs.

Op dit moment beschikt RSG Wolfsbos over de volgende capaciteit voor het bewegingsonderwijs:

- Locatie Harm Smeenge: 2 interne gymzalen
- Locatie Dikkenberg: 1 interne gymzaal
- Sporthal Valkenlaan (gemeente): 3 zaaldelen

In totaal heeft RSG Wolfsbos nu 6 zaaldelen ter beschikking. Ook wordt er nog gebruikt gemaakt van de sportvoorzieningen in het Bentinckspark. Met betrekking tot het gebruik van de sporthal Valkenlaan geldt dat gemiddeld 1 zaaldeel gebruikt wordt door het basisonderwijs uit de wijk Wolfsbos. Hierdoor heeft RSG Wolfsbos in de huidige situatie 5 zaaldelen ter beschikking.

Na de nieuwbouw worden de schoollocaties Harm Smeenge en Dikkenberg teruggeven aan de gemeente (economisch claimrecht). Dit betekent dat de gymcapaciteit van deze locaties op den duur komt te vervallen. Hierdoor is alleen de capaciteit van de sporthal Valkenlaan beschikbaar.

De sporthal Valkenlaan heeft een capaciteit van 3 zaaldelen. RSG Wolfsbos heeft een behoefte van 4 zaaldelen. Daarnaast heeft het basisonderwijs uit de wijk Wolfsbos behoefte aan één zaaldeel (gymzaal).

De totale behoefte komt daarmee op 5 zaaldelen. Dit betekent dat door de nieuwbouw van RSG Wolfsbos de gemeente 2 nieuwe zaaldelen moet realiseren. In hoofdstuk 7 wordt deze investering en de keuzes voor tijdelijke huisvesting nader toegelicht.

Als kanttekening wordt nog wel opgemerkt dat RSG Wolfsbos in de huidige praktijk veel meer capaciteit aan ruimten voor bewegingsonderwijs gebruikt dan waar normatief behoefte aan is. Dit is een onderwijskundige keuze van het schoolbestuur. Dit betekent niet dat de gemeente verplicht is om deze behoefte nu, of in de toekomst, te faciliteren. In de nieuwe situatie gaat RSG Wolfsbos zelf ook uit van minder capaciteit aan huisvesting voor bewegingsonderwijs. Normatief is er voldoende ruimte maar er is minder ruimte dan waar in de huidige situatie gebruik van wordt gemaakt.

Tussentijdse conclusie:

RSG Wolfsbos heeft de toekomstige ruimtebehoefte voor het bewegingsonderwijs van 4 zaaldelen correct berekend op basis van de geldende normatieve ruimtebehoefte. Ook voorziet de capaciteit van 4 zaaldelen in de huisvesting van het huidige, hogere, aantal leerlingen.

In de huidige schoollocaties van Harm Smeenge en Dikkenberg zijn nu nog 3 gymzalen aanwezig. Om de toekomstige huisvesting van het bewegingsonderwijs van RSG Wolfsbos en de basisscholen uit de wijk Wolfsbos te huisvesten is er een totale behoefte aan 5 zaaldelen. Dit betekent dat de gemeente 2 nieuwe zaaldelen moet realiseren en bekostigen.

4.2.5 Noodzaak nieuwbouw

Als beoordeling van het nieuwbouwplan is door de gemeente ook gekeken in hoeverre er sprake is van noodzaak om over te gaan tot vervangende nieuwbouw. De reden om dit te doen wordt versterkt omdat RSG Wolfsbos ten opzichte van eerdere huisvestingsplannen een sterke koerswijziging heeft gemaakt om de plannen voor nieuwbouw te vervroegen van 2036 naar 2025-2026.

Als we de gebouwen beoordelen op basis van de genormeerde conditiescore NEN 2767 voor gebouwen en installaties, dan voldoen de huidige gebouwen gemiddeld aan conditiescore 3. Conditiescore 3 is omschreven als een redelijke conditie van een gebouw. Benadrukt wordt dat deze conditiemeting aangeeft of er gebreken zijn in de bouwkundige delen of technische installaties. De conditiescore geeft niet aan of een gebouw nog functioneel is en voldoet aan de eisen van het gebruik. Echter, enkel afgaande op de conditiescore, bestaat er voor de gemeente niet direct een aanleiding om de gebouwen te vernieuwen. Wat wel duidelijk is, is dat de gebouwen gemiddeld 40 jaar of ouder zijn. Het ligt daarom in lijn der verwachting dat de gebouwen minimaal gerenoveerd en verduurzaamd moeten worden. Het argument van RSG Wolfsbos om het binnenklimaat te verbeteren is ook begrijpelijk. In de afgelopen 10 jaar is bij diverse schoolgebouwen geïnvesteerd in het verbeteren van het binnenklimaat (frisse lucht). Door de situatie van COVID-19 is deze noodzaak alleen maar toegenomen. Hetzelfde kan gesteld worden voor de opgave om te verduurzamen vanwege de gestegen energieprijzen.

Het is echter niet aan de gemeente om te bepalen of RSG Wolfsbos een vervroegde nieuwbouw mag realiseren. Op basis van de doordecentralisatie is de verantwoordelijkheid in de huisvesting overgedragen aan de schoolbesturen van het voortgezet onderwijs. Mits schoolbesturen huisvestingsplannen ontwikkelen binnen de gestelde kaders, dan beschikken schoolbesturen over de mogelijkheid om zelf te bepalen wanneer deze plannen gerealiseerd worden. RSG Wolfsbos voert voor de vervroeging van de nieuwbouw ook aan dat de schoolgebouwen niet meer passen bij de huidige

onderwijsvisie. De doordecentralisatie is in Hogeveen juist in het leven geroepen om schoolbesturen de mogelijk te geven om onderwijsinhoudelijke ontwikkelingen en aanpassingen in de huisvesting gelijk met elkaar te laten lopen. Aangezien de gemeente niet gaat over de inhoud van het onderwijs, is het niet aan de gemeente om te beslissen of het eerder realiseren van de nieuwbouw wel of niet mag. Met uitzondering van de eerder genoemde afspraken die zijn overeengekomen in de doorcentralisatie.

4.3 Opzet nieuwbouwplan

4.3.1 Financiële kaders

Als beoordeling van het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos zijn een aantal financiële kaders gesteld. Deze financiële kaders gaan enerzijds uit van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de doorcentralisatie en anderzijds zijn het kaders die aansluiten op de gemeentelijke financiële verordening. Het nieuwbouwplan is getoetst aan de volgende financiële kaders:

- Termijn afschrijving financiering is maximaal 40 jaar conform gemeentelijke financiële verordening.
- Financiering dient ook op basis van deze 40 jaarstermijn.
- Lening is lineair of annuïtair.
- Restwaarde na 40 jaar is € 0.
- Gelijkblijvende systematiek voor de huisvestingsvergoeding vanuit de doordecentralisatie.

Tussentijdse conclusie:

RSG Wolfsbos heeft de gestelde financiële kaders juist toegepast. De businesscase voldoet daarmee aan de gestelde eisen.

4.3.2 Nieuwbouwkosten

Ten aanzien van het nieuwbouwplan is beoordeeld of de financiële uitgangspunten die gehanteerd zijn, realistisch en haalbaar zijn. Zo is onder andere beoordeeld of de bouwkosten realistisch zijn, of alle kosten zijn begroot en hoe wordt omgegaan met risico's.

Stichtingskosten per vierkante meter

De totale stichtingskosten bedragen € 33,1 miljoen. Op basis van het ruimteprogramma voor de nieuwbouw van 10.012 m² is ons oordeel dat de stichtingskosten per vierkante meter bruto vloeroppervlak aan de lage kant zijn begroot. In de huidige markt en recente projecten zien wij dat de kosten in projecten gemiddeld € 300-400 per m²/BVO hoger liggen dan RSG Wolfsbos in de businesscase heeft gehanteerd. RSG Wolfsbos is gevraagd dit te onderbouwen met huidige en vergelijkbare referentieprojecten. In de beantwoording van de nadere vragen van 8 maart 2024 (bijlage B) geeft RSGS Wolfsbos aan dat er sprake is van een solide opzet van de bouwkosten- en risicobeheersing. Er zijn meerdere referentieprojecten aangeleverd van een vergelijkbare omvang, inhoud. De stichtingskosten per vierkante meter zijn vergelijkbaar met het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos. Ook is door RSG Wolfsbos aangegeven dat er gewerkt wordt met een efficiënt ontwerp van een compact gebouw en een integratie in één schoolgebouw. Hierdoor zijn volgens RSG Wolfsbos de investeringskosten per vierkante meter relatief laag.

Post onvoorzien

In de businesscase is rekening gehouden met een stijging van de kosten. Dit beoordelen wij als positief. Ook is er een post onvoorzien begroot van € 1.211.621, circa 5% van de bouwkosten. Volgens RSG Wolfsbos kan de post onvoorzien ingezet worden voor tegenvallers uit de aanbesteding, bestekwijzigingen, meer- en minderwerk etc. RSG Wolfsbos hanteert hiervoor de gebruikelijke kengetallen en reserveringen. Echter, in de huidige markt zijn prijzen onvoorspelbaar en gelet op de scherpe berekening van de bouwkosten bestaat het risico dat de nieuwbouw niet binnen de gestelde

kaders gefinancierd kan worden. RSG Wolfsbos heeft daarbij aangegeven dat de externe financiering verhoogd kan worden van € 31,1 miljoen naar € 33,1 miljoen en waarbij de reserve nieuwbouw volledig ingezet kan worden. Ook geeft RSG Wolfsbos aan dat in de raming voor de nieuwbouw (beantwoording bijlage B) dat er nog een post onvoorzien is opgenomen bij “reserveringen totale werk”. Deze post kent een bedrag van € 914.416 om aanvullende tegenvallers te dekken. Hieruit blijkt dat RSG Wolfsbos voldoende rekening heeft gehouden met het optreden van financiële tegenvallers zoals hogere bouwkosten.

Renovatie de Meander

De renovatie van de Meander wordt voorzien in 2047 (oplevering 2048) voor een periode van 30 jaar. Een renovatie van 30 jaar wordt beoordeeld als erg lang. Dit in combinatie met het feit dat een renovatiebudget van € 1.200 per m²/bvo zeer laag is. Onze ervaring leert dat renovatie van schoolgebouwen in de huidige markt veel hoger liggen, naar minimaal € 2.200 m²/bvo. RSG Wolfsbos heeft aangegeven dat de afgelopen jaren geïnvesteerd is in het verbeteren van de huisvesting van de Meander. Hierdoor zal de renovatie in 2047 meer een upgrade betekenen in plaats van een volledige renovatie. Maatregelen in het kader van verduurzaming of vernieuwbouw zijn niet meer noodzakelijk voor de Meander en daardoor blijven de toekomstige investeringen relatief laag. Zie voor de beantwoording van deze vraag bijlage B.

Investing inrichting

In de businesscase is rekening gehouden met investeringen voor school- en kantoormeubilair. Onze inschatting is dat de investeringsraming mogelijk aan de lage kant is. RSG Wolfsbos heeft aangegeven dat niet alles nieuw wordt aangeschaft bij de nieuwbouw. Waar mogelijk en goed, wordt bestaand meubilair meegenomen naar de nieuwbouw. Dit verklaart waarom deze investeringskosten lager zijn aangehouden. RSG Wolfsbos heeft dit ook nader geduid in de beantwoording van de vragen van 8 maart 2024 (bijlage B).

Aanvullende plankosten

Waar in de businesscase nog een risico zit is dat het plan nog niet definitief is uitgewerkt. Zo moet het definitief ontwerp voor het schoolgebouw en het terrein nog gemaakt worden. RSG Wolfsbos heeft voor diverse inrichtingen wel de kosten begroot. Echter, het kan voorkomen dat bepaalde onderdelen niet of onvoldoende zijn begroot. Dit kan ertoe leiden dat er keuzes gemaakt moeten worden die afbreuk doen aan het gewenste eindresultaat en de beoogde kwaliteit.

Planning

In het motivatiedossier staan verschillende data genoemd voor de start van de bouw. Onder andere mei 2024 en in de bijgevoegde projectplanning staat start bouw op begin 2025. Wij vinden deze planning niet realistisch gelet op de planning voor besluitvorming en vervolgens definitief ontwerp, procedure omgevingsplan en de aanbesteding. Daarnaast spelen nog risico's zoals de aansluiting op het energienetwerk en vervolgonderzoeken die nog uitgevoerd moeten worden voor de ruimtelijke procedure. RSG Wolfsbos schrijft in de beantwoording van 8 maart 2024, op de nadere vragen, dat de planning ambitieus is, maar haalbaar. De startdatum in mei 2024 is een verschrijving. De ingebruikname is gepland voor per schooljaar 2026-2027. Wel is aan RSG Wolfsbos gevraagd of er nadelige financiële effecten zijn als de bouw later start. Volgens RSG Wolfsbos is dit niet het geval omdat in de businesscase rekening is gehouden met een indexatie van prijzen.

4.4 Meerjarenperspectief RSG Wolfsbos – continuïteit openbaar onderwijs Hogeveen

Naast de beoordeling of het nieuwbouwplan realistisch is opgezet is ook beoordeeld of de financiering van de huisvesting structureel gedekt kan worden binnen de begroting van RSG Wolfsbos. Hierbij geldt als extra aspect om te toetsen of er sprake is van continuïteit van het openbaar voortgezet onderwijs.

Lagere exploitatielasten

Op basis van de gesloten overeenkomst ontvangt het RSG Wolfsbos jaarlijks ca. € 0,9 miljoen aan huisvestingsbijdrage van de gemeente Hoogeveen. Met deze bijdrage moet het schoolbestuur de huisvestingslasten bekostigen, te weten: kapitaallasten, OZB en verzekeringen. Het nieuwbouwplan en businesscase is door RSG Wolfsbos met behulp van externe deskundigen, zoals HEVO en de accountant van RSG Wolfsbos opgesteld, doorgerekend en gecontroleerd. De gemeente toetst normaliter of het schoolbestuur voldoende middelen reserveert voor het kunnen uitvoeren van de huisvestingsplannen. De nieuwbouwplannen zijn echter dermate ingrijpend dat het RSG Wolfsbos op andere onderdelen binnen de exploitatie zal besparen. Het RSG Wolfsbos gaat besparen op onder andere energie, schoonmaak, onderhoud en beheer. Gelet op de afname in de huisvesting en de clustering naar één gebouw, zijn dit logische besparingen. Wel zien we dat in de businesscase de kengetallen voor materiele instandhouding (schoonmaak, energie, onderhoud) aan de lage kant zijn aangehouden. Landelijk is bekend dat deze bedragen al jaren onder druk staan en vanuit het onderwijsveld meermaals aan het rijk is verzocht deze bedragen bij te stellen. RSG Wolfsbos heeft in de beantwoording van 8 maart 2024 verduidelijkt dat diverse exploitatielasten gesplitst zijn verwerkt in de businesscase en nieuwe meerjarenraming. Uit de beantwoording blijkt dat RSG in totaal rekening houdt met exploitatielasten van € 70,50/m² bvo. Dit getal beoordelen wij als realistisch en vergelijkbaar met landelijk gehanteerde standaarden.

Exploitatieresultaat

Zoals eerder is aangegeven heeft RSG Wolfsbos een businesscase opgesteld die uit gaat van een berekening op basis van alle toekomstige kasstromen. De businesscase geeft aan dat het exploitatieresultaat in de jaren 2026 tot 2065 cumulatief positief uitkomt op € 11.103.844. Wat wel aandacht behoort is dat tot en met 2037 RSG Wolfsbos jaarlijks een negatief exploitatieresultaat verwacht als gevolg van de kapitaallasten van de nieuwbouw. In de jaren 2025-2026 is het negatieve exploitatieresultaat het grootst vanwege de versnelde afschrijving van de bestaande huisvesting. Vanaf 2027 is er een realistisch beeld voor de reguliere exploitatie. In 2027 is het (reguliere) verwachte exploitatietekort het grootst met negatief jaarresultaat van € -165.708. Tot en met 2037 loopt dit tekort gestaag af, tot een tekort van € -9.838 in 2037. Vanaf 2038 verwacht RSG Wolfsbos dat het jaarlijkse resultaat weer positief is. Inclusief de versnelde afschrijvingen in 2025-2026 is het totale negatieve resultaat in de periode 2025-2026 € -3.898.813. In de businesscase toont RSG Wolfsbos aan dat dit tekort wordt gedekt vanuit het eigen vermogen. In dat kader heeft RSG Wolfsbos ook rekening houden met een bestemmingsreserve voor de huisvesting, die voor dit doel is gevormd en wordt ingezet.

Met deze onttrekkingen tot en met 2037 blijft RSG Wolfsbos nog steeds boven de gestelde signaleringswaarden, die de Inspectie van het Onderwijs hanteert, voor liquiditeit en solvabiliteit. RSG Wolfsbos heeft dit ook bevestigd en verduidelijkt in de beantwoording van 8 maart 2024 (bijlage B).

Bijsturing exploitatie

Eenzijds kan gesteld worden dat in de businesscase van RSG Wolfsbos nog ruimte zit voor verbeteringen van de exploitatie, bijvoorbeeld het aantrekken van leerlingen als gevolg van de nieuwbouw. Anderzijds kunnen er ook negatieve ontwikkelingen optreden zoals een daling van het aantal leerlingen, onvoorziene uitgaven, tegenvallende rijksbijdragen etc. Afhankelijk van de omvang en de duur waarop dit soort risico's optreden bestaat de mogelijkheid dat RSG Wolfsbos moet snijden in de exploitatie. Bijvoorbeeld in de personeelslasten. Deze maatregelen zijn mogelijk, maar gaan mogelijk wel ten koste van de kwaliteit van het onderwijs. De Inspectie van het Onderwijs controleert of de kwaliteit van het onderwijs voldoende is. Deze beoordeling is niet aan de gemeente. RSG Wolfsbos benadrukt in de aanvullende beantwoording van 8 maart 2024 (bijlage B) dat de nieuwbouw is ingeregeld op een conservatief en realistisch aantal leerlingen. Mocht het risico van minder leerlingen toch optreden dan voorziet RSG Wolfsbos ook mogelijkheden om de huisvesting te delen met andere schoolbesturen waar leerlingen op dat moment staan ingeschreven.

Tussentijdse conclusie:

Onze conclusie is dat de omvangrijke investering in de eerste 10 jaar een negatief exploitatieresultaat laat zien. Over de gehele looptijd van de nieuwbouw is het verwachte resultaat € 11 miljoen positief. Echter, de lange periode van de eerste 10 jaar met een negatief resultaat vraagt belangrijke aandacht. Zeker omdat de tekorten gedekt worden uit reserves en bij grotere tekorten dan verwacht, zal RSG Wolfsbos moeten ingrijpen in de exploitatie. Hierbij geldt wel de belangrijke nuancering dat RSG Wolfsbos rekening heeft gehouden met het tekort. In dat kader heeft RSG Wolfsbos in de plannen rekening gehouden met een bestemmingsreserve voor de huisvesting, die voor dit doel is gevormd en wordt ingezet.

Door de overeengekomen afspraken in het kader van de doordecentralisatie ligt de verantwoordelijkheid van de nieuwbouw en een toereikende exploitatie primair bij het RSG Wolfsbos. De gemeente heeft een toezichhoudende verantwoordelijkheid. Mocht de exploitatie van het RSG Wolfsbos niet uitkomen en er ontstaan tekorten, dan zal RSG Wolfsbos eerst zelf maatregelen moeten nemen. De gemeente controleert de positie van RSG Wolfsbos jaarlijks via de jaarrekening en begroting. Indien de gemeente van oordeel is dat de continuïteit van het openbaar onderwijs in het geding komt dan kan de gemeenteraad maatregelen nemen. Eén van de mogelijkheden is dat gemeente de exploitatie van de gebouwen moet overnemen op grond van de algemene zorgplicht.

4.5 Gemeentegarantie

De gemeenteraad heeft op 21 september 2023 het gemeentelijke beleid voor leningen, garant- en borgstellingen gewijzigd. In het gewijzigde besluit is het voortgezet onderwijs aangewezen als een aparte categorie. Door het gewijzigde besluit is het mogelijk gemaakt om wel een garantstelling te verlenen voor de instellingen van het voortgezet onderwijs. Het garant staan voor financiering in de huisvesting van het voortgezet onderwijs beperkt de risico's voor de gemeente. Als het voortgezet onderwijs namelijk een financiering aantrekt zonder gemeentegarantie dan verkrijgt de gemeente ook niet het eerste recht op de huisvesting wanneer het schoolbestuur failliet gaat. De bancaire instelling zal de huisvesting in dat geval claimen. Voor de gemeente heeft dit als consequentie dat er geen huisvesting meer beschikbaar is voor het onderwijs. Leerlingen blijven aanwezig en op grond van de wettelijke zorgplicht moet de gemeente dan investeren in nieuwe/ alternatieve huisvesting. Door garant te staan heeft de gemeente de zekerheid de huisvesting terug te krijgen wanneer het schoolbestuur failliet gaat. In dat geval hoeft de gemeente niet opnieuw te investeren in huisvesting. Door garant te staan voor de afgesloten lening van RSG Wolfsbos, behandelen wij hen hetzelfde als het Roelof van Echten College. De gemeente Hoogeveen staat namelijk ook garant voor de lening die RvEC in 2011 heeft afgesloten bij de "Schatkist" (Ministerie van financiën) voor de nieuwbouwplannen die in 2012 en 2014 zijn gerealiseerd.

Financiering Bank Nederlandse Gemeenten

Het RSG Wolfsbos is verantwoordelijk voor huisvesting en daarmee ook voor de financiering. Uiteraard probeert RSG Wolfsbos dit onder de best mogelijke condities te doen. Om die reden heeft het bestuur een aanvraag voor gemeentegarantie gedaan. RSG Wolfsbos heeft gesprekken gevoerd met meerdere financiers waaronder de Waterschapsbank en de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). RSG Wolfsbos heeft uiteindelijk gekozen voor een lening bij de BNG.

Het bedrag waar het om gaat is maximaal € 33,1 miljoen. RSG zet zelf € 2 miljoen in uit de reservering nieuwbouw waardoor de aan trekken financiering in beginsel € 31,1 miljoen bedraagt. Als bijvoorbeeld de aanbesteding tegenvalt dan heeft RSG Wolfsbos de ruimte genomen de aan te trekken financiering, en daarmee ook de gemeentegarantie, te verhogen naar € 33,1 miljoen.

Wanneer de gemeente garant staat voor een lening bij de BNG, kan er tegen een lager rentepercentage worden geleend (circa 1,0 % gunstiger).

Daarbij komt nog dat de omvang van de lening van het RSG Wolfsbos dusdanig hoog is, dat de lening door de BNG alleen verstrekt wordt onder de voorwaarde van een gemeentegarantie. Een gemeentegarantie wordt gegeven enkel onder bepaalde voorwaarden verstrekt en er dient dan ook beoordeeld te worden of de risico's voor onze gemeentebegroting aanvaardbaar zijn. Voor de gemeente is er bij het afgeven van een garantie een risico dat het RSG Wolfsbos niet aan haar financiële verplichting kan voldoen. In dat geval wordt de gemeente aangesproken op de financiering van de lening. De bank zal de rente en aflossing gaan verhalen bij de partij die garant staat. Dit betekent dat de lening overgaat van RSG Wolfsbos naar de gemeente. Het is daarom van belang dat de garantie onder hypothecaire zekerheid wordt verstrekt, zodat de gebouwen en terreinen ook overgaan van RSG Wolfsbos naar de gemeente in geval van financiële problemen bij RSG Wolfsbos. Wordt dit niet gedaan, dan wordt de gemeente uitsluitend aangesproken op het voldoen van de verplichtingen van de lening. Wanneer de gemeente zowel het gebouw als de schuld op de balans krijgt, dan heeft dit gevolgen voor de solvabiliteit van de gemeente.

Op basis van de lening die RSG Wolfsbos zal aantrekken en de bijbehorende gemeentegarantie wordt het effect als volgt ingeschat. Dit geldt wanneer de gemeente daadwerkelijk wordt garant gesteld. De solvabiliteit van de gemeente zal afnemen met een percentage in de bandbreedte tussen 2,5 en 4,0 procentpunt. Op basis van de gemiddelde solvabiliteit van 35,9% over de jaren 2024 tot en met 2027 uit de programmabegroting 2024, zal dit betekenen dat de solvabiliteit zal gaan dalen naar een gemiddeld percentage in de range van 31,9 tot 33,4%. Hiermee komt de solvabiliteit onder de signaleringswaarde van 35% te liggen, zoals die is vastgesteld in de kadernota 2024. Onze conclusie is dat hiervoor nu geen maatregelen getroffen hoeven te worden. Er ligt een gedegen businesscase en ook de BNG heeft aangegeven dat er een solide plan ligt. Mocht de gemeente daadwerkelijk garant worden gesteld, dan kan op dat moment beoordeeld worden of en zo ja welke maatregelen vereist zijn.

Voorwaarden garantstelling

De afgelopen periode is met RSG Wolfsbos en met de BNG het gewenste financieringsarrangement verkend, waarin de risico's van garantstelling voor de gemeente zo klein mogelijk zijn. Belangrijk om te vermelden is dat BNG niet alleen de financiering heeft getoetst maar ook een quickscan heeft uitgevoerd naar de businesscase van RSG Wolfsbos en of RSG Wolfsbos de lening kan dragen. De conclusie van de BNG is dat ze al positief waren over de businesscase, en nog positiever geworden zijn nadat zij hebben gesproken met RSG Wolfsbos. Het beeld is positiever geworden door zaken als:

- door verloop van tijd, zijn de werkelijke cijfers over 2022 en 2023 beschikbaar. Deze cijfers zijn positiever dan de begrote cijfers voor deze periode waarmee werd gerekend in de businesscase. Dit heeft een positieve invloed op de businesscase;
- huidige rente is lager dan de rente in de businesscase.

De gesprekken met de BNG hebben tot het volgende kader geleid:

1. De gemeente staat garant voor alleen investeringen in de huisvesting op basis van de zorgplicht voor onderwijshuisvesting en zoals is afgesproken in de doordecentralisatie-overeenkomst met het schoolbestuur.
2. De huisvestingslasten van de voortgezet onderwijsinstelling te weten de kapitaallasten, verzekering en onroerend zaak belasting mogen niet meer bedragen dan de jaarlijks door de gemeente te verstrekken vergoeding, tenzij de organisatie het meerdere kan onderbouwen met een reële besparing op de overige exploitatie onderdelen.
3. RSG Wolfsbos gaat een lening aan bij de Bank Nederlandse Gemeenten, onder garantstelling van de gemeente.

4. RSG Wolfsbos vestigt een hypotheek ten gunste van de gemeente, waarin de volgende voorwaarden zijn opgenomen:
 - a. RSG Wolfsbos mag geen panden vervreemden, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente;
 - b. Het juridisch en economisch eigendom wordt volledig en onvoorwaardelijk overgedragen aan de gemeente als de VO-organisatie niet aan haar verplichtingen kan voldoen richting de BNG. Ook vervalt dan overeenkomst 'meerjarenfinanciering huisvesting' tussen de gemeente en RSG Wolfsbos, alsmede de jaarlijkse huisvestingsvergoeding.

De aanvraag voor garantstelling van RSG Wolfsbos is door de gemeente getoetst aan de voorwaarden zoals die zijn gesteld in de Notitie "Leningen, Garant- en Borgstellingen Hogeveen 2021". De aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in hoofdstuk 2.1 van de notitie. Voor wat betreft de opgenomen randvoorwaarden in hoofdstuk 2.2 is een belangrijke randvoorwaarde de "herziening rentepercentage". In de notitie van de gemeente wordt uitgegaan dat er geen herziening van rentepercentage plaatsvindt, om risico's vanwege rentestijging uit te sluiten. In het motivatiedossier geeft RSG Wolfsbos ook aan dat er een rentevaste lening is voor 40 jaar. Wel is er nog een risico op het tijdstip tussen de huidige rentestand en de rentestand bij het definitief aangaan van de lening. In de businesscase heeft RSG Wolfsbos rekening gehouden met rentepercentage met een bandbreedte van 3,70% tot 3,90%. De nu ontvangen indicatieve rentes zijn aanzienlijk lager met circa 0,5 %. Hierdoor zit er een veilige marge in de businesscase van RSG Wolfsbos.

Door de bovenstaande uitgangspunten van toepassing te verklaren bij het verstrekken van de garantie, worden de risico's voor de gemeente zoveel mogelijk beperkt. Als er iets misgaat, vallen de gebouwen en terreinen immers terug aan de gemeente. De verstrekking van de gemeentegarantie heeft daarom geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. Het verstrekken van een garantie wordt gezien als een niet uit de balans blijvende verplichting en leidt niet tot een mutatie in de balans van de gemeente waardoor de financiële kengetallen gelijk blijven. Er is dus geen direct financieel gevolg (zolang de VO-instelling voldoet aan zijn financiële verplichtingen). Het verstrekken van een garantie leidt wel tot een hoger risicoprofiel. Om dit risico te bepalen wordt een beoordeling uitgevoerd op de kans dat de gemeente garant wordt gesteld vermenigvuldigd met de financiële impact van de garantstelling. Hieruit vloeit een risicopercentage van 20%. Vooruitlopend op het besluit voor de garantstelling voor RSG Wolfsbos is in de begroting van 2024 voor deze risico's de weerstandscapaciteit al verhoogd met € 10 miljoen. Deze € 10 miljoen is tot stand gekomen door een risico inschatting op basis van de "risico matrix" methode, waarbij de kans is ingeschat op 20% dat het risico zich voordoet dat we garant worden gesteld, doordat een VO-instelling zijn verplichtingen niet kan nakomen. Dit betekent dat er 20% als risico is genomen op een garantstelling van € 50 miljoen. Deze € 50 miljoen is opgebouwd uit € 33 miljoen voor RSG Wolfsbos en € 17 miljoen voor de eerdere afgegeven garantstelling aan het Roelof van Echten college. De garantstelling aan het Roelof van Echten college, besluit 2011, was € 24,5 miljoen. Deze lening is in 2024 al voor een aanzienlijk deel afgelost. Vandaar dat er voor het Roelof van Echten college rekening wordt gehouden met € 17 miljoen.

Door het bovengenoemde risico het is het weerstandsvermogen in de meerjarenbegroting 2024-2027 gewijzigd. Het weerstandsvermogen is met 0,9 procentpunt gedaald van 2,86 naar 1,95. Dit is onder de signaleringswaarde van 2,0, maar in de meerjarenbegroting 2024-2027 is aangegeven dat de verwachting is dat de komende jaren de ratio van het weerstandsvermogen zal verbeteren tot 2,6 in 2027. Geconcludeerd wordt dat de gemeente de financiële risico's van de garantstelling kan dragen.

Een aandachtspunt is het verschil in waarde ontwikkeling van zowel de lening als het schoolgebouw. Stel dat de gemeente na 10 jaar garant wordt gesteld. Dan is er verhoudingsgewijs niet veel afgelost op de annuïtaire geldlening, aangezien bij een annuïtaire lening in de beginjaren vooral rente wordt betaald en weinig aflossing. Daar staat wel tegenover dat de gemeente een gebouw op de balans krijgt dat 10 jaar oud is. Het kan dan zijn dat de waarde van het gebouw lager is dan de waarde van de lening. In dat geval kan de situatie ontstaan dat de gemeente direct een eenmalig verlies moet nemen.

Kanttekening hierbij geldt wel dat kanttekening dat de gemeente bij het daadwerkelijk aanspreken van de garantstelling niet alleen de gebouwen terug verkrijgt, maar ook de terreinen. De terreinen vertegenwoordigen ook een waarde.

Wel financiering en financieringslasten maar geen nieuwbouw

Het risico bestaat dat RSG Wolfsbos de lening verkrijgt bij de BNG, daardoor ook te maken krijgt met de financieringslasten, maar er nog geen start is van de nieuwbouw. De nieuwbouw kan vertraagd worden door diverse factoren zoals de ruimtelijke procedure, aanbesteding, levering van materialen etc. Als dit lang gaat duren dan zit RSG Wolfsbos mogelijk met dubbele lasten.

Namelijk de bestaande huisvesting en de financieringslasten voor de nieuwbouw. Deze dubbele financieringslasten kan RSG Wolfsbos niet oneindig betalen en het risico is dan dat de gemeente aangesproken kan worden op de volledige gemeentegarantie voor de lening van € 33,1 miljoen maar dat er geen schoolgebouw is.

Om de risico's in deze situatie zoveel mogelijk te voorkomen is het uitgangspunt dat RSG Wolfsbos op basis van de stand van zaken in de nieuwbouw zal inklimmen in de financiering.

In de voorbereidingsfase betekent dit dat alleen het deel van de bouwvoorbereiding is gefinancierd en dat alleen op dit deel de financiële risico's rusten in plaats van de totale financiering van € 33,1 miljoen. De lening klimt dus in, (kasgeldfaciliteit) op weg naar oplevering. De 33,1 miljoen aan schuldpositie wordt daarbij pas gehaald bij oplevering nieuwbouw. De gemeente staat weliswaar garant voor 33,1 miljoen, maar zal in dat geval slechts een gedeeltelijke schuld zien die past bij de stand van het werk. Dit voorkomt een situatie waarbij de schuldpositie niet past bij de stand van het werk. De lange financiering van 40 jaar vast, gaat in ná realisatie nieuwbouw.

Besluit gemeenteraad

Om de gevraagde garantstelling te verlenen aan RSG Wolfsbos is het nog steeds de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad om hiermee in te stemmen. Het voorstel past binnen het vastgestelde beleid van september 2023. Echter, de hoogte van de gevraagde garantstelling van € 33,1 miljoen maakt dat een besluit door de gemeenteraad wordt gevraagd.

Tussentijdse conclusie:

De BNG heeft op basis van een quickscan beoordeelt dat RSG Wolfsbos dat de businesscase van RSG Wolfsbos haalbaar en realistisch is. Ook is de beoordeling dat RSG Wolfsbos de gevraagde lening kan dragen. In de businesscase heeft RSG Wolfsbos rekening gehouden met rentepercentage met een bandbreedte van 3,70% tot 3,90%. De nu ontvangen indicatieve rentes zijn aanzienlijk lager met circa 0,5 %. Hierdoor zit er een veilige marge in de businesscase van RSG Wolfsbos.

De gevraagde garantstelling van maximaal € 33,1 miljoen past binnen het gemeentelijke beleid voor *Leningen, Garant- en Borgstellingen Hoogeveen*. In september 2023 heeft de gemeenteraad van Hoogeveen een wijziging vastgesteld waardoor de garantstelling voor instelling van het voortgezet onderwijs mogelijk is.

Het verstrekken van een gemeentegarantie aan RSG Wolfsbos leidt tot een hoger risicoprofiel. Echter, de garantie wordt gezien als een niet uit de balans blijvende verplichting en leidt niet tot een mutatie in de balans van de gemeente waardoor de financiële kengetallen zoals de solvabiliteit en schuldquote gelijk blijven. Alleen wanneer de gemeente daadwerkelijk wordt aangesproken op de garantstelling dan wijzigen de financiële kengetallen.

De solvabiliteit zal gaan dalen naar een gemiddeld percentage in de range van 31,9 tot 33,4%. Hiermee komt de solvabiliteit onder de signaleringswaarde van 35% te liggen.

Tussentijdse conclusie:

Het risicopercentage op de garantstelling voor RSG Wolfsbos is ingeschat 20%. Vooruitlopend op het besluit voor de garantstelling voor RSG Wolfsbos is in de begroting van 2024 voor deze risico's de weerstandscapaciteit al verhoogd met € 10 miljoen. Deze € 10 miljoen is tot stand gekomen door een risico inschatting op basis van de "risico matrix" methode, waarbij de kans is ingeschat op 20% dat het risico zich voordoet dat we garant worden gesteld, doordat een VO-instelling zijn verplichtingen niet kan nakomen. Dit betekent dat er 20% als risico is genomen op een garantstelling van € 50 miljoen. Deze € 50 miljoen is opgebouwd uit € 33 miljoen voor RSG Wolfsbos en € 17 miljoen voor de eerdere afgegeven garantstelling aan het Roelof van Echten college. De garantstelling aan het Roelof van Echten college, besluit 2011, was € 24,5 miljoen. Deze lening is in 2024 al voor een aanzienlijk deel afgelost. Vandaar dat er voor het Roelof van Echten college rekening wordt gehouden met € 17 miljoen.

Door het bovengenoemde risico het is het weerstandsvermogen in de meerjarenbegroting 2024-2027 gewijzigd. Door het hogere risicoprofiel is de ratio van het weerstandsvermogen met 0,9 procentpunt gedaald van 2,86 naar 1,95. Dit is onder de signaleringswaarde van 2,0, maar zoals in de meerjarenbegroting is aangegeven is de verwachting dat de komende jaren de ratio van het weerstandsvermogen zal verbeteren tot 2,6 in 2027.

Op basis van de huidige informatie is de conclusie dat de gemeente de financiële risico's van de garantstelling kan dragen. Dat de risico's zijn te dragen wordt versterkt omdat de conclusie is dat RSG Wolfsbos een gedegen businesscase heeft opgesteld waardoor het risico gering is dat de gemeente daadwerkelijk wordt aangesproken op de garantstelling.

Overige maatschappelijke effecten nieuwbouwplan RSG Wolfsbos

5 Herontwikkeling Groene Driehoek

Door de ontwikkeling van het nieuwbouwplan van de RSG Wolfsbos ontstaat er een stedenbouwkundige vraag hoe het gebied “Groene Driehoek” opnieuw ingericht moet worden. De gemeente Hogeveen heeft MTD Landschapsarchitecten gevraagd hiervoor een stedenbouwkundige visie uit te werken. De visie is terug te vinden in bijlage D. Deze visie laat zien hoe het gewenste eindbeeld is om het gebied opnieuw in te richten. Deze herontwikkeling biedt kansen voor de ontwikkeling van Hogeveen maar brengt ook een aantal opgaven en vraagstukken met zich mee. Hier zitten ook financiële consequenties aan verbonden zoals investeringen in de herinrichting van de openbare ruimte, ontsluitingswegen en nieuwe paden en parkeerplaatsen in het gebied. De volgende hoofdstukken geven inzicht in deze ruimtelijke en maatschappelijke gevolgen. Zo wordt er onder andere inzicht gegeven in:

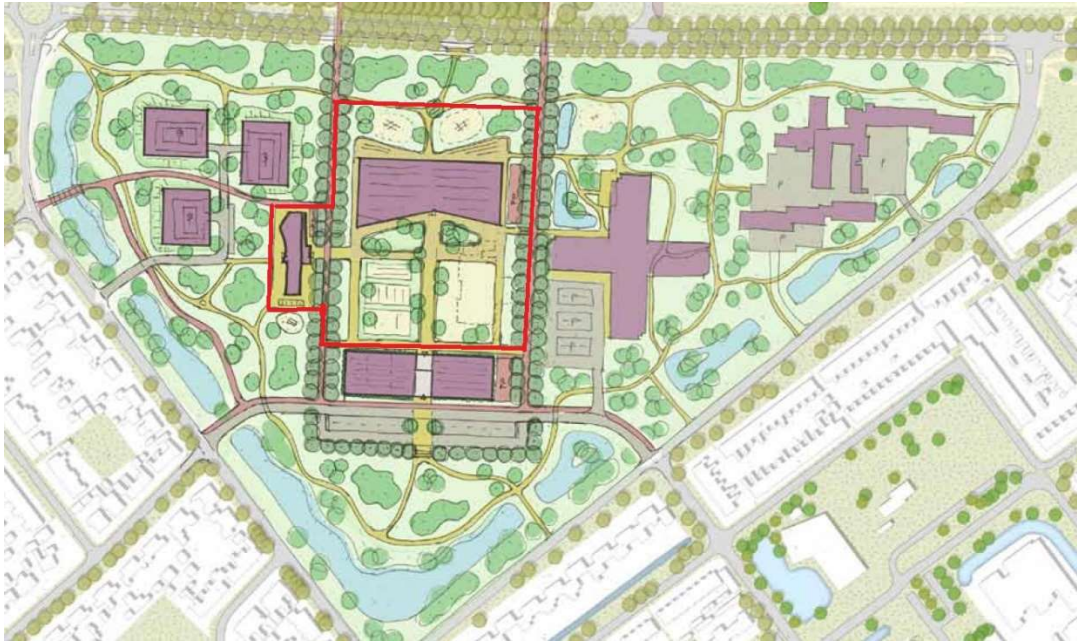
- Stedenbouwkundige visie voor de Groene Driehoek
- Eigendomsverhouding; erfgronden, gemeente en school in de eindsituatie
- Infrastructurele herinrichting (inclusief kosten)
- Sloop schoolgebouwen
- Herontwikkeling vrijkomend gebied
- Sportvoorzieningen
- Fasering

5.1 Stedenbouwkundige visie



Op hoofdlijnen ontstaan er 3 ontwikkelvelden. Het ontwikkelveld “hart” is de locatie voor de nieuwbouw van de school. Het ontwikkelveld “west” valt economisch terug aan de gemeente (excl. De Meander). Dit ontwikkelveld leent zich goed voor woningbouw en hiervoor zal een grondexploitatie worden geopend. Het ontwikkelveld “zuid” is beoogd als toekomstig ontwikkeld veld voor parkeren.

5.2 Nieuwe situatie schoolterrein



Door de herinrichting ontstaat er een nieuwe eigendomssituatie. Op bovenstaande kaart staat in het rood het gebied aangegeven wat op hoofdlijnen het nieuwe schoolterrein wordt. Een aantal opmerkingen zijn van toepassing:

- De definitieve scheiding in erfgronden wordt in een later stadium bepaald op basis van een definitief ontwerp. Op basis hiervan kan ook exact worden bepaald wie welke kosten draagt.
- De infrastructuur die benodigd is voor de toegang naar de school (mindervalide, goederen) moet nog bepaald worden en de kostenverdeling moet nog gespecificeerd worden. Op hoofdlijnen is er een verdeling bepaald en die wordt later toegelicht bij het onderdeel “anterieure overeenkomst”.
- RSG Wolfsbos richt de buitenruimte in tussen het schoolgebouw en het sportgebouw. RSG Wolfsbos heeft nog geen inrichtingsplan voor de buitenruimte. Ten aanzien van het noordelijke gedeelte zal RSG Wolfsbos bekijken wat nodig is in relatie tot het programma van eisen voor de nieuw te bouwen school en het beschikbare budget voor de inrichting van de buitenruimte.

5.3 Infrastructuur herinrichting

Op basis van de scheiding van het schoolterrein en het gemeentelijk openbaar gebied zijn de civiele kosten op hoofdlijnen gecalculeerd. De uitwerking is te vinden in bijlage E. Dit betreft investeringen in groen, wegen/paden, water, bruggen etc. In de overzichtskaart zijn de verschillende deelgebieden/fases voor de openbare richting geduid die aansluiten op de verschillende ontwikkelvelden zoals genoemd in paragraaf 5.1.

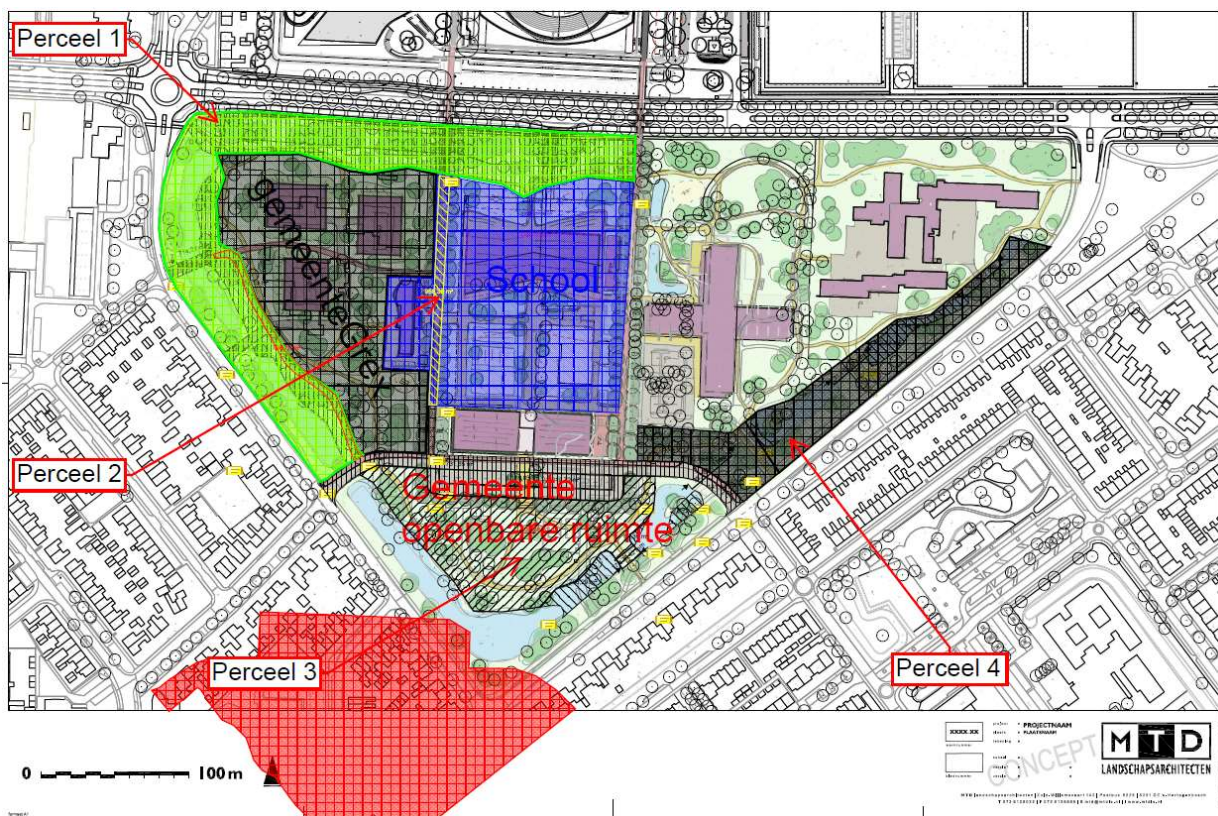
Benadrukt wordt dat dit een uitwerking is op hoofdlijnen. Bij definitieve realisatie van het project moet er een definitief plan worden uitgewerkt. Dan worden er ook keuzes gemaakt waar toegangswegen exact aangelegd moeten worden en wordt er ook een afweging gemaakt tussen de optimale inrichting en de kosten. In totaal worden de civiele kosten geraamd op circa € 4,1 miljoen (excl. BTW). Deze investeringen zijn bepaald op basis van het schetsontwerp en de kostencalculator van het bouwkostenkompas. De investeringen (afgerond) zijn over de volgende deelgebieden en fasering als volgt:

- Perceel 1 (groen); 2030- e.v.: € 750.000
- Perceel 2 (blauw); 2030- e.v.: € 150.000
- Perceel 3 (rood); 2030 e.v.: € 1.200.000
- Perceel 4 (zwart); 2030 e.v. € 400.000

Hier komen alle overige projectkosten nog bij zoals in bijlage E is vermeld. Deze totale bijkomende projectkosten bedragen circa € 1,6 miljoen.

Ten aanzien van de kostenraming gelden een aantal opmerkingen.

- Er is een aanname gedaan van de kosten voor het verleggen van kabels en leidingen van nutspartijen.
- Ook moeten er diverse nadere onderzoeken gedaan worden zoals eventuele watercompensatie, verkeer etc. Afstemming met partijen zoals het waterschap, RUD, en provincie is vereist in het traject voor het uitwerken van een definitief ontwerp.
- De kosten voor het nieuwe fietspad aan het westelijk deel van het nieuwe schoolterrein is opgenomen in de investeringsraming van € 4,1 miljoen. Deze kosten worden geschat op circa € 150.000 (perceel 2) en hierover is met het RSG Wolfsbos overlegd dat deze kosten voor rekening zijn van RSG Wolfsbos. Dit is ook opgenomen in de concept anterieure overeenkomst. Om de kosten en grenzen exact te bepalen is een definitief ontwerp vereist.
- Bij de nadere uitwerking moet ook nog bepaald worden welke ontwikkelopgave vereist en gewenst is. Perceel 4 is geen gemeentelijk eigendom en is vanuit de stedenbouwkundige inrichting gewenst. Ook is het herinrichten van dit gebied mogelijk ook vereist vanuit de watercompensatie. De exacte uitwerking hiervan wordt na besluitvorming gemaakt.



5.3.1 Relatie met andere opgaven/projecten

De ontwikkeling van de Groene Driehoek raakt mogelijk andere projecten in de omgeving of daarvoor ontstaan mogelijk ook koppelkansen. Het beheer en inrichting van de wegen Valkenlaan en Wolfsbosstraat sluiten direct aan op de Groene Driehoek. In aanloop naar de realisatie zal gekeken moeten worden welke aandachtspunten en mogelijke combinaties in het werk gemaakt kunnen worden. Hetzelfde geldt voor de verkeersaansluiting op de Wielewaal.

5.4 Sloop schoolgebouwen

Een deel van de Groene Driehoek zal in de nieuwbouwsituatie niet meer gebruikt worden als campus voor het onderwijs van RSG Wolfsbos. Het terrein wat niet meer voor onderwijs wordt ingezet valt op basis van het zogeheten economisch claimrecht terug aan de gemeente. Vanuit de beoogde stedenbouwkundige visie verkrijgt de gemeente de volgende locaties terug:

- Groene Driehoek (excl. gebouw onderbouw)
- Harm Smeenge
- Dikkenberg

Bij een definitieve keuze voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van RSG Wolfsbos verkrijgt de gemeente Hogeveen op basis van het economisch claimrecht het terrein waarop de huidige schoolgebouwen staan van de locaties Harm Smeenge, Dikkenberg en Groene Driehoek. De gemeente heeft de vrijheid om dit terrein te herontwikkelen. Dit betekent dat de gemeente ook verantwoordelijk is voor het slopen van de schoolgebouwen en de bekostiging van deze sloop. Grofweg wordt de sloop van deze gebouwen geschat op € 1 miljoen (excl. eventuele asbestsanering). Voor de sloopkosten is rekening gehouden met een bedrag van € 70 p/m². De omvang van de gebouwen is als volgt:

- Groene Driehoek: 5.164 m²
- Harm Smeenge: 6.784 m²
- Dikkenberg: 1.847 m²

Qua fasering van het slopen van de gebouwen geldt op hoofdlijnen het volgende (zie ook hoofdstuk 7 voor een gedetailleerde fasering):

- Groene Driehoek; direct slopen bij opening nieuwbouw vanwege nieuwbouw gymzalen
- Harm Smeenge; in tijd pas noodzakelijk bij herontwikkeling woningbouwplan (2030)
- Dikkenberg; in tijd pas noodzakelijk bij herontwikkeling bij herontwikkeling woningbouwplan (2030)

Het slopen van de locaties Harm Smeenge en Dikkenberg moet bij de definitieve realisatie wel nader onderzocht worden. Het gelijktijdig of gefaseerd slopen hangt onder andere af van het verschil in voordeel van kosten van alles in één keer slopen of gefaseerd. Ook speelt mee wat de kosten zijn van tijdelijk leegstandsbeheer. Deze onderdelen moeten afgezet worden tegen de kosten van € 1 miljoen die in één keer gemaakt worden bij de sloop van de Groene Driehoek. Vooralsnog wordt aangenomen dat het gelijktijdig slopen van alle gebouwen het meest efficiënt en voordeligst is.

5.5 Herontwikkeling ontwikkelveld West

Voor het ontwikkelveld west (zie paragraaf 5.1) is in de stedenbouwkundige visie aangegeven dat dit een kansrijke locatie is voor toekomstige herontwikkeling tot woningbouw. De Groene Driehoek versterkt daarmee eerdere investeringen die zijn gedaan in het kader van de herontwikkeling Bentinckspark, herinrichting meester Cramerweg, de rotonde Wolfsbosstraat en de herontwikkeling van en nabij Het Haagje. Het te realiseren programma dient bij te dragen aan de uitgangspunten en categorieën zoals de gemeenteraad van de gemeente Hogeveen in haar woonvisie heeft vastgesteld. Vanwege andere plannen voor woningbouw zal woningbouw op de locatie van de Groene Driehoek niet eerder dan na 2030 aanvangen, dus na de periode van de huidige woonvisie. Daarom is in de stedenbouwkundige visie nog niet exact vastgelegd welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd.

De voorziene woningbouw in ontwikkelveld west is in de proefverkaveling van de stedenbouwkundige visie als voorkeursscenario ingevuld met drie grotere woningblokken maar hier is ruimte voor andere invulling met gelijke of hogere kwaliteit. In de stedenbouwkundige visie zijn inspiratiebeelden gegeven met een invulling van bebouwing en groen binnen het parkachtige karakter van de Groene Driehoek.

Exacte hoeveelheden aan bebouwd programma, parkeren en/of parkfuncties zijn nader te bepalen. Zowel grovere blokken van 4/5 lagen als kleinschaligere woningbouw van grondgebonden woningen van 3 lagen zijn mogelijk, mits deze binnen de kaders van de visie passen en een sterk ensemble vormen, passen bij de plek en in de parkachtige omgeving van de Groene Driehoek.

Financieel effect

Binnen de aangegeven ruimte voor woningbouw, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie, is de verwachting dat er een kostenneutrale grondexploitatie is te realiseren. In financiële zin geldt dat er minimaal een financieel haalbare grondexploitatie moet zijn vast te stellen door de gemeenteraad. Zeker wanneer de sloopkosten van de terug verkrijgen schoolgebouwen geen onderdeel vormen van de grondexploitatie voor de herontwikkeling. Voor de grondexploitatie vraagt dit bij een nadere uitwerking om een passend ruimtegebruik binnen het stedenbouwkundige ontwerp. Dit vraagt om een programma met daarin naast de goedkopere categorieën ook voldoende aantallen woningen met een marktconforme (hogere) grondwaarde. Omdat de locatie verder geen boekwaarde heeft en ook qua oppervlakte voldoende ruimte biedt moet minimaal een sluitende grondexploitatie haalbaar zijn.

6 Gymvoorzieningen RSG Wolfsbos

De nieuwbouw van RSG Wolfsbos heeft ook consequenties voor de huisvesting van het bewegingsonderwijs. In paragraaf 4.2.4 is een beoordeling gemaakt van de ruimtebehoefte voor het bewegingsonderwijs en de zorgplicht voor de gemeente. Wat het effect is van het realiseren van nieuwe sportvoorzieningen en het aanpassen van de sporthal Valkenlaan staat in dit hoofdstuk uitgewerkt.

6.1 Proces

Door adviseurs van vastgoed en beleid van de Samenwerkingsorganisatie De Wolden-Hoogeveen is de opgave voor de huisvesting van de sportvoorzieningen en specifiek de situatie sporthal Valkenlaan inzichtelijk gemaakt. Bouwkundig adviesbureau “De Stijl” uit Hogeveen is gevraagd om een ruimtelijke schets te maken voor de variant renovatie en om hierbij een kostencalculatie op te stellen (zie bijlage F). Deze uitwerking is enkel gedaan om de ruimtelijke opgave inzichtelijk te krijgen en een inschatting van de kosten. Het betreft nog geen ontwerptraject waar externen bij betrokken zijn zoals RSG Wolfsbos, sportverenigingen en de kantinepachter. Dit traject volgt na besluitvorming.

6.2 Behoeftebepaling

Op dit moment zijn er op de campus bij RSG Wolfsbos in totaal 6 zaaldelen beschikbaar voor het bewegingsonderwijs. Drie in de sporthal Valkenlaan, twee op de locatie Harm Smeenge en één op de locatie Dikkenberg. RSG Wolfsbos heeft op dit moment circa 5 zaaldelen in gebruik en één zaaldeel van de sporthal Valkenlaan wordt gebruikt door het primair onderwijs uit de wijk Wolfsbos. RSG Wolfsbos heeft een toekomstige normatieve ruimtebehoefte van vier zaaldelen. Inclusief het gebruik van het basisonderwijs is er een toekomstige ruimtebehoefte van 5 zaaldelen voor het huisvesten van het bewegingsonderwijs. In de directe omgeving zijn de overige sportvoorzieningen volledig in gebruik door andere onderwijsinstellingen (het Activum en gymzaal de Wielewaal).

6.3 Nieuwbouw 2 gymzalen

Met betrekking tot het bepalen van de opgave voor het huisvesten van het bewegingsonderwijs gaan we ervan uit dat op termijn de nieuwbouwplannen van RSG Wolfsbos gerealiseerd gaan worden. Dit betekent sloop van de huidige schoolgebouwen Harm Smeenge, Dikkenberg en de Groene Driehoek. Hierdoor worden de drie gymzalen van de locaties Harm Smeenge en Dikkenberg ook gesloopt. Alleen de sporthal de Valkenlaan is dan nog beschikbaar met drie zaaldelen. Op basis van de normatieve behoefte van 5 zaaldelen dienen er dus 2 nieuwe gymzalen bijgebouwd te worden. Deze zorgplicht ligt bij de gemeente.

Een nieuwe gymzaal heeft een vloeroppervlakte van 14x24 meter (richtlijn KVLO). Hierdoor bedraagt het netto zaaloppervlak 336 m². Inclusief aanvullende functies zoals was- en kleedruimten, docentenruimte etc. bedraagt de ruimtebehoefte van een gymzaal circa 650 m² (BVO). Uitgaande van een bouwprijs van € 2.650 BVO per m² kost een gymzaal daardoor circa € 1,75 miljoen excl. BTW. Inclusief BTW bedragen de kosten ruim € 2,1 miljoen. Dit is nog exclusief mogelijk extra kosten voor paalfunderingen en prijsstijgingen. Voor twee nieuwe gymzalen dienen we dus rekening te houden met een investering van € 4,2 miljoen (incl. BTW). Op dit moment worden investeringen die gemeenten doen in sportaccommodaties gecompenseerd via een SPUK (specifieke uitkering). Deze regeling die geldt als BTW compensatie is in ieder geval verlengd voor de jaren 2024 en 2025. Hierdoor bedraagt de investering netto € 3,5 miljoen (2024). Vooralsnog gaan we ervan uit dat de compensatie van toepassing is op de investering.

6.4 Scenario's sporthal Valkenlaan

6.4.1 Nieuwbouw sporthal

De huidige sporthal Valkenlaan is circa 2145 m² groot inclusief aanvullende ruimten zoals was- en kleedruimten. Als de sporthal met de huidige omvang opnieuw gebouwd moet worden dan kost dit, uitgaande van € 2.650 per m², bijna € 5,7 miljoen exclusief BTW en circa € 6,9 miljoen inclusief BTW. Dit is nog exclusief eventuele aanpassingen aan het terrein, tijdelijke huisvesting en sporttechnische inrichting. De vraag is of een dergelijke investering opweegt ten opzichte van het renoveren van de huidige sporthal.

6.4.2 Renovatie sporthal Valkenlaan

Sporthal de Valkenlaan is in 1976 gebouwd. Het is na het Activum de grootste sporthal in de gemeente Hoogeveen. De hal is hoofdzakelijk ingericht als een hal voor balsporten zoals zaalvoetbal, basketbal, handbal etc. Ook badminton maakt veel gebruik van de hal. De hal beschikt daarnaast in één zaaldeel over zwaai-inrichtingen zoals touwen en ringen. Functioneel wordt de hal goed gewaardeerd door de gebruikers. Esthetisch, vooral aan de buitenzijde is de hal verouderd en is een vernieuwing noodzakelijk. Ook op het gebied van verduurzaming is een verbetering nodig. Ook beschikt de hal over slechts vier kleedkamers. Aangezien de hal drie zaaldelen heeft is het logisch dat er ook zes kleedkamers beschikbaar zijn.

De sporthal bouwkundig aanpassen en uitbreiden met twee kleedkamers kost circa € 600.000 excl. BTW. De bestaande sporthal renoveren, verduurzamen en esthetisch aanpassen kost circa € 2,4 miljoen. excl. BTW. Een totale aanpassing en renovatie van de sporthal Valkenlaan kost daarmee circa € 3 miljoen. excl. BTW. Inclusief BTW is dat circa € 3,6 miljoen. In de laatste onderhoudsinspectie van 2022 is geraamd dat voor de sporthal Valkenlaan tot en met 2031 in totaal circa € 800k aan onderhoudskosten gepland staan. Bij het renoveren van de sporthal kan er werk met werk worden gemaakt en zoveel mogelijk planmatig onderhoud worden meegenomen. Mogelijk levert dit synergievoordelen op in de kosten.

Tabel 7: Renovatie Valkenlaan & nieuwbouw 2 gymzalen

Accommodatie	Kosten (excl. BTW)
Sporthal Valkenlaan	
• Uitbreiding kleedkamers	€ 600.000
• Renovatiekosten	€ 1.800.000
• Verduurzaming/ Esthetische aanpassing schil	€ 600.000
Nieuwbouw 2 gymzalen KVLO	€ 3.500.000
Totaal (excl. BTW)	€ 6.500.000

Tabel 8: Nieuwbouw Valkenlaan & nieuwbouw 2 gymzalen

Accommodatie	Kosten (excl. BTW)
Nieuwbouw sporthal Valkenlaan	€ 6.500.000
Nieuwbouw 2 gymzalen KVLO	€ 3.500.000
Totaal	€ 9.100.000

6.4.3 Advies

De sporthal Valkenlaan is functioneel in orde. De sporthal moet wel gerenoveerd worden om te voldoen aan de vereiste aanvullende kleedkamervoorzieningen, de benodigde stookinstallatie te realiseren na sloop van het aangrenzende schoolgebouw en deze weer energetisch en esthetisch te laten voldoen aan de hedendaagse eisen. De sporthal is geschikt om gerenoveerd te worden.

De nieuwbouwkosten wegen niet op tegen de kosten voor renovatie. Daarom wordt geadviseerd om de sporthal te renoveren. Wanneer daadwerkelijk wordt overgegaan tot realisatie, dan kan definitief bepaald worden hoe de extra kleedkamers en nieuwe gymzalen gecombineerd worden tot één voorziening op de campus. De stedenbouwkundige visie heeft hiervoor al kaders gesteld qua inrichting en locatie.

6.5 Aanpak investeringen sportvoorzieningen

De investeringen in de sportvoorzieningen is een logistieke uitdaging. Het schoolgebouw van de Groene Driehoek vormt één gebouw met de sporthal Valkenlaan. De nieuwbouw van RSG Wolfsbos moet eerst gereed zijn voordat het schoolgebouw van de Groene Driehoek gesloopt kan worden. Na deze sloop kan pas de sporthal Valkenlaan gerenoveerd worden. Dit betekent dat tijdens de sloop van het schoolgebouw en renovatie van de sporthal Valkenlaan de sporthal tijdelijk niet gebruikt kan worden. In die tijd moet er tijdelijke huisvesting beschikbaar zijn voor het huisvesten van het bewegingsonderwijs. Dit betekent qua volgorde dat de 2 nieuwe zaaldelen eerst nieuw gebouwd moeten worden. Qua aanpak voor de sportvoorzieningen geldt daarom de volgende volgorde:

1. Nieuwbouw 2 zaaldelen bij de sporthal Valkenlaan, voorkeur gelijktijdig met de nieuwbouw van RSG Wolfsbos
2. Sloop schoolgebouw de Groene Driehoek
3. Renovatie sporthal Valkenlaan

Op het moment dat de nieuwbouw van RSG Wolfsbos in gebruik is, is de sporthal Valkenlaan nog niet gerenoveerd. Dit betekent dat er tijdelijk een oplossing moet worden gevonden om het bewegingsonderwijs te huisvesten. Het uitgangspunt is dat er op dat moment al 2 nieuwe zalen zijn gerealiseerd. Hierdoor is er tijdelijk nog behoefte aan circa 2-3 zaaldelen om de behoefte voor het bewegingsonderwijs te faciliteren.

6.6 Tijdelijke huisvesting

Met RSG Wolfsbos is een verkenning gedaan naar de opgave voor het tijdelijk huisvesten van het bewegingsonderwijs. In paragraaf 4.2.4 is de ruimtebehoefte voor het bewegingsonderwijs geduid. RSG Wolfsbos heeft met het huidige aantal leerlingen van circa 1476 leerlingen een normatieve ruimtebehoefte van circa 4 zaaldelen. Het uitgangspunt is dat de er eerst 2 nieuwe zaaldelen gebouwd worden voordat de oude schoollocaties buiten gebruik worden gesteld en de sporthal Valkenlaan wordt gerenoveerd. Dit betekent dus dat in de periode dat de nieuwe zaaldelen klaar zijn en de renovatie van de sporthal Valkenlaan gerealiseerd wordt er een tijdelijke oplossing moet worden gevonden voor 2 zaaldelen. Daarnaast moet er ook nog rekening worden gehouden met ruimtebehoefte van de basisscholen uit de wijk Wolfsbos die gebruik maken van de sporthal Valkenlaan.

Met RSG Wolfsbos is onderzocht of de gymzalen in de oude schoolgebouwen van de locaties Harm Smeenge en Dikkenberg nog tijdelijk gebruikt kunnen worden. Uit deze verkenning is gebleken dat dit logistiek moeilijk is omdat de gymzalen inpandig zijn gesitueerd en de schoolgebouwen daarmee ook langer in beheer moeten blijven. Qua toezicht/ veiligheid en exploitatie blijkt dit geen haalbare optie. Vervolgens is er met RSG Wolfsbos gekeken naar een aantal alternatieven. Deze alternatieven worden hieronder geschetst:

Tijdelijke blaashal

Een mogelijkheid is om een tijdelijke (blaashal) sportzaal te realiseren die dicht bij de school gesitueerd kan worden. Dit geeft de grootste voordelen ten aanzien van bereikbaarheid. Een blaashal kost circa € 250.000 per jaar aan huurkosten. Waarbij rekening moet worden gehouden met een slechte akoestiek, weinig opbergruimte en slechte klimaatbeheersing. De slechte akoestiek maakt ook dat met meerdere groepen tegelijk lesgeven niet wenselijk is en de werkomstandigheden voor leerkrachten en

trainers niet goed is. De genoemde kosten zijn zonder exploitatielasten voor het (propan)gasgebruik waarbij rekening moet worden gehouden met jaarlijkse kosten van circa € 35.000 excl. BTW. De hoge kosten en de beperkingen in gebruik maken dat de keuze voor een tijdelijke blaashal wordt afgeraden.

Extra gebruik in andere gemeentelijke accommodaties

Er is gekeken welke ruimte beschikbaar is in andere gemeentelijke sportaccommodaties om het bewegingsonderwijs en gebruik door sportverenigingen te huisvesten. Duidelijk is dat de grootste uitdaging ligt in de maanden oktober tot en met maart. In deze periode is het binnensportseizoen van toepassing. In de overige maanden worden diverse sporten zoals hockey, korfbal en bewegingsonderwijs buiten aangeboden. Ook zijn er dan veel minder competities actief.

In de wintermaanden is de beschikbare ruimte in accommodaties beperkt. Er is wel wat ruimte beschikbaar. Maar de complete bezetting van de sporthal Valkenlaan is niet onder te brengen in gemeentelijke accommodaties die in nabijheid liggen. Voor het onderwijs is er een mogelijkheid om busvervoer in te zetten naar andere accommodaties. Voor sportverenigingen zal er ook geschoven moeten worden, maar dan nog is mogelijk niet alles op te vangen.

Tijdelijk gebruik externe locaties

Om het bewegingsonderwijs te huisvesten bestaan er mogelijk ook andere opties bij externe locaties. Er kan mogelijk nog ruimte gevonden in het zwembad om een “natte” gymnastiekles te organiseren. En mogelijk zijn er alternatieven te vinden zoals bij externe sportaanbieders. RSG Wolfsbos heeft aangegeven open te staan voor deze alternatieven.

Fasering renovatie Valkenlaan

Waar mogelijk een deel van oplossing gevonden kan worden is een gefaseerde aanpak van de sporthal Valkenlaan. Bij te renoveren van de Valkenlaan is er sprake van diverse werkzaamheden:

- Het dichtmaken en op orde maken van installaties na het slopen van het schoolgebouw de “groene driehoek”
- Interne renovatie
- Uitbreiding met twee kleedkamers
- Externe renovatie dak/schil

Een mogelijkheid is om deze diverse werkzaamheden gefaseerd aan te pakken. Bij een aantal fases kan de sporthal mogelijk ook in gebruik blijven en moeten er wellicht alleen tijdelijke kleedkamers gerealiseerd worden. Ook kan er bij een gefaseerde aanpak de keuze gemaakt worden om alleen te werken in de periode april tot en met september. In deze periode is het gebruik het laagste en zijn de mogelijkheden voor gebruik van andere gemeentelijke accommodaties het grootst.

Bij de keuze nog bepalen en uitschrijven dat schoolbesturen zelf de bekostiging ontvangen voor het gebruik en/of huren van binnensportaccommodaties.

7 Fasering & planning

In dit hoofdstuk volgt op hoofdlijnen een fasering. In het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos gaat RSG Wolfsbos uit van een realisatie in 2025-2026. In onze beoordeling (paragraaf 4.3.2) hebben we geconstateerd dat deze planning ambitieus is. De vraag is dan ook of deze planning daadwerkelijk wordt gehaald. Als er een positief besluit valt over de nieuwbouw dan moet de planning ook concreter worden uitgewerkt op basis van een aantal vervolgstappen. Het uitwerken van een definitief ontwerp voor de school en de buitenruimte zijn van invloed op de planning. Dit geldt ook voor de aanbestedingsprocedures, de ruimtelijke procedure en onder andere de omgevingsvergunning.



7.1 Aanpak realisatie

Als het besluit wordt genomen om de nieuwbouw in te realiseren dan moet er een projectorganisatie worden ingericht. RSG Wolfsbos zal optreden als bouwheer van de nieuwbouw. RSG Wolfsbos zal hiervoor een projectteam inrichten. Het is een mogelijkheid dat er namens de gemeente ook een projectleider zitting neemt in het bouwteam om waar nodig ondersteuning te bieden en om op te treden als contactpersoon naar verschillende disciplines van de Samenwerkingsorganisatie De Wolden-Hoogeveen.

Voor de totale ontwikkeling van de Groene Driehoek zal er ook een gemeentelijke projectorganisatie ingericht worden. Een stuurgroep bestaande uit een bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever en projectleider behoren sowieso tot de stuurgroep. Een gemeentelijk projectleider zal het gehele project coördineren. Bij aanvang zal er plan van aanpak worden opgesteld voor de vervolgaanpak. Hierin worden bovengenoemde fases in concrete stappen en detailplanning uitgewerkt. Hierbij wordt ook bepaald welke disciplines vanuit de ambtelijke organisatie vereist zijn.

Externe expertise

Voor een aantal factoren zal externe expertise nodig zijn in de verschillende fases van het project. Vooralsnog wordt rekening gehouden met de volgende expertise:

- Stedenbouwkundige visie vertalen naar een voorlopig en definitief ontwerp;
- Opstellen programma van eisen nieuwe sportvoorzieningen;
- Notariële kosten overdracht gronden/antérieure overeenkomst.

8 Overige aandachtspunten

Om de nieuwbouwplannen van RSG Wolfsbos te kunnen realiseren zijn in dit beoordelingsdocument zoveel mogelijk onderdelen concreet aan de orde gekomen. Er zijn nog diverse andere factoren die nader uitgewerkt of gerealiseerd moeten worden. Het is gebruikelijk deze onderdelen op te pakken zodra er een definitief besluit is genomen om de nieuwbouw van RSG Wolfsbos en bijbehorende investeringen te realiseren. Een aantal vervolgstappen is met RSG Wolfsbos al in concept uitgewerkt of benoemd om na besluitvorming op te pakken. In dit hoofdstuk geven we een weergave van de onderdelen die nog aandacht vragen.

8.1 Wijziging omgevingsplan (bestemmingsplan)

Het realiseren van het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos en andere investeringen zoals sport en woningbouw past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de plannen mogelijk te maken is het nodig om een ruimtelijke procedure te volgen conform de regelgeving van de nieuwe omgevingswet. In bijlage G is een advies uitgewerkt met een opzet en aandachtspunten voor de ruimtelijke procedure. Waar ook rekening mee moet worden gehouden zijn eventuele belemmeringen in het gebied. Door RSG Wolfsbos is hiervoor al een eerste quickscan uitgevoerd (rapport BRO) welke onderdeel vormt van het totale nieuwbouw dossier. Hierin is geconstateerd dat er vooralsnog geen grote belemmeringen zijn in het gebied van de Groene Driehoek voor de verwachte ontwikkelingen. In de vervolgfase richting realisatie moet exact beoordeeld worden, met betrokken instanties zoals het Waterschap, RUD en provincie, welke aanvullende onderzoeken naar belemmeringen vereist zijn.

8.2 Anterieure overeenkomst

Het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos heeft als gevolg dat er sprake is van totale ontwikkeling van het gebied van de Groene Driehoek. Hierdoor komen verantwoordelijkheden van gemeente en RSG Wolfsbos bij elkaar. Daarom moeten er afspraken gemaakt worden over de te volgen procedures, wie waarvoor verantwoordelijk is, hoe de overdracht aan de gemeente zal plaatsvinden van schoolterreinen die niet meer gebruikt worden etc. RSG Wolfsbos en de gemeente Hogeveen (of leggen deze afspraken vast in een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst is ook bepaald welke kosten RSG Wolfsbos moet betalen voor deze onderdelen. Met RSG Wolfsbos is een concept anterieure overeenkomst opgesteld. Deze concept overeenkomst is als aparte bijlage bij het collegebesluit gevoegd over het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos. De gemeente heeft de verplichting om een aantal taken te realiseren. Na positieve besluitvorming om de nieuwbouw te realiseren wordt de anterieure overeenkomst definitief overeengekomen.

8.3 Omgevingsvergunning

Om de nieuwbouw van RSG Wolfsbos te kunnen realiseren zal het schoolbestuur een omgevingsvergunning moeten aanvragen. In het beoordelingstraject heeft er al een vooroverleg plaatsgevonden. In dit traject is met RSG Wolfsbos gekeken welke informatie aangeleverd moet worden, op welk moment en welke stappen verder vereist zijn. Hierin zijn ook aspecten meegenomen zoals afstemming met de Veiligheidsregio Drenthe.

Leges

Een onderdeel van de omgevingsvergunning is dat RSG Wolfsbos voor de vergunning leges moet betalen. In het voortraject is RSG Wolfsbos gewezen op de gemeentelijke kaders voor leges zoals vastgelegd in de “*Verordening op de heffing en de invordering van leges 2024*”.

De leges worden bepaald aan de hand van de bouwkosten. De bouwkosten zijn niet per definitie de investeringskosten voor de school. De bouwkosten zijn inclusief de noodzakelijke installaties (zoals verwarming en ventilatie etc.).

Onder de Omgevingswet is dit opgedeeld in het ruimtelijk deel en het bouwtechnische deel.
Het bouwtechnische deel kost € 38.452,50 + 0,55% van (de bouwkosten - € 5.000.000)
Het ruimtelijk deel kost € 89.722,40 + 1,28% van (de bouwkosten - € 5.000.000)

Indien het bouwplan niet past in het omgevingsplan dan komt hier nog € 8.387,20 bij op.

De uitgangspunten van de leges zijn in het voortraject gedeeld met RSG Wolfsbos. Indicatief is bepaald dat de kosten ruim € 400.000 bedragen. RSG Wolfsbos heeft aangegeven dat in de businesscase rekening is gehouden met een dergelijke hoogte van de leges.

9 Financiële consequenties

In dit beoordelingsdocument zijn diverse ontwikkelingen geschetst die ontstaat op basis van de ontwikkeling van het nieuwbouwplan RSG Wolfsbos en de Groene Driehoek. Deze ontwikkelingen betekenen ook dat er door de gemeente Hoogeveen investeringen gedaan moeten worden en er eenmalige en structurele exploitatielasten ontstaan. In dit hoofdstuk worden deze financiële consequenties uiteengezet.

9.1 Investerings

Ten aanzien van de investeringen spelen er twee onderdelen voor de gemeente. De investeringen in de sportvoorzieningen. Dit betreft de renovatie van de sporthal Valkenlaan en de 2 nieuw te bouwen zaaldelen. Daarnaast moeten er diverse infrastructurele maatregelen worden getroffen in aanpassingen en aanleg wegen, groen, bruggen en water. In tabel 9 staan deze investeringen samengevat. Hierbij worden eerdere opmerkingen herhaald dat de planning van het gehele project en daarmee de investeringen concreter worden op basis van een definitieve uitwerking.

Tabel 9: Investerings gemeente nieuwbouw RSG Wolfsbos/ Groene Driehoek

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Nieuwbouw 2 gymzalen	€ 1.750.000	€ 1.750.000			
Renovatie Valkenlaan		€ 1.500.000	€ 1.500.000		
Infrastructuur			€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 2.000.000
Totaal	€ 1.750.000	€ 3.250.000	€ 2.500.000	€ 1.000.000	€ 2.000.000

9.2 Exploitatielasten

Naast de eenmalige investeringen zijn er ook structurele lasten door de herontwikkeling. De nieuwe gymzalen dragen jaarlijks exploitatielasten met zich mee voor beheer en onderhoud. Gelet op ervaringscijfers van andere binnensportaccommodaties in de gemeente Hoogeveen wordt er rekening gehouden met een jaarlijkse kostenpost van € 60.000, exclusief kapitaallasten van de investering.

Daarnaast verkrijgt de gemeente een aanzienlijke uitbreiding van het areaal van de Groene Driehoek door de terreinen die niet meer voor het onderwijs worden ingezet. Het ontwikkelveld west zal op termijn ontwikkeld worden tot woningbouw. Het overige terrein wordt ingericht als openbaar gebied. Dit zijn voorzieningen in het groen, wegen, parkeerplaatsen en watergangen/oevers. Voor dit gebied moet in een vervolgfase nog een definitief ontwerp worden uitgewerkt. Op basis van het definitieve ontwerp wordt er ook een beheerparagraaf opgesteld op basis waarvan de jaarlijkse kosten worden geraamd.

Tabel 10: Exploitatielasten (indicatief) gemeente nieuwbouw RSG Wolfsbos/ Groene Driehoek

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Eenmalig					
Sloop schoolgebouwen	€ 1.000.000				
Stedenbouwkundige visie VO-DO	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000		
Externe expertise/onderzoek	PM	PM	PM	PM	PM
Anterieuere overeenkomst	PM	PM	PM	PM	PM
Tijdelijke huisvesting sport/gederfde inkomsten verhuur	PM	PM	PM		
Structureel (jaarlijks)					
2 nieuwe gymzalen		€ 30.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
Beheer openbaar gebied		PM	PM	PM	PM

9.3 Boekwaardes

In de gemeentebegroting zijn geen boekwaardes meer opgenomen voor het terrein van de Groene Driehoek, schoolgebouwen of sportvoorzieningen. Er is dus geen sprake van investeringen die versneld moeten worden afgeschreven door de ontwikkeling van de nieuwbouw RSG Wolfsbos en Groene Driehoek.

Ten aanzien van de huidige parkeerplaats geldt nog wel een aandachtspunt. In het verleden is de huidige parkeerplaats gerealiseerd en gefinancierd door de gemeente en RSG Wolfsbos. RSG Wolfsbos heeft nog een boekwaarde van € 363.318 zitten op de huidige parkeerplaats bij de sporthal Valkenlaan. Dit parkeerterrein is in het verleden gerealiseerd voor zowel het schoolgebruik als het gebruik van de sporthal. Gemeente en RSG hebben de parkeerplaats daarom samen bekostigt waardoor RSG Wolfsbos hier nog een boekwaarde op heeft. Deze boekwaarde heeft een afschrijvingsperiode tot en met 2033. In de beantwoording van 8 maart 2024 (bijlage B) schrijft RSG Wolfsbos dat dan de boekaarde eerder moet worden afgeschreven of gecompenseerd worden als de parkeerplaats wordt verplaatst.

Bijlagen

- A. Nieuwbouwplan en motivatiedossier RSG Wolfsbos 11 januari 2024 (separaat bijgevoegd)
- B. Beantwoording duidingsvragen RSG Wolfsbos herzien motivatiedossier 8 maart 2024 (separaat bijgevoegd)
- C. Berekening ruimtebehoefte (RBM-model)
- D. Stedenbouwkundige visie Groene Driehoek (separaat bijgevoegd)
- E. Uitwerking inrichting infrastructuur + berekening plankosten (separaat bijgevoegd)
- F. Scenario studie en kostencalculatie sportvoorzieningen (separaat bijgevoegd)
- G. Advies ruimtelijke procedure (separaat bijgevoegd)

C. Berekening ruimtebehoefte

RBM						
Onderwijssoort	Leerweg	Ruimtetype	Aantal II	Aantal m ² bvo per II	Aantal m ² bvo vaste voet(en)	Totaal aantal m ² bvo
			1	2	3	4
Onderbouw (leerjaar 1 en 2)		algemeen	505	6,18	980,00	4.100,90
Bovenbouw avo/vwo		algemeen	313	5,85		1.831,05
Bovenbouw theoretische leerweg	TLW	algemeen	115	6,41		737,15
	LWOO	algemeen	15	7,07		106,05
Bovenbouw techniek	GLW	algemeen		5,98		
		specifiek		5,47		
	BLW	algemeen	35	4,69		164,15
		specifiek		8,99	299,00	613,65
	LWOO	algemeen	20	4,44		88,80
		specifiek		12,72		254,40
Bovenbouw economie	GLW	algemeen		5,95		
		specifiek		0,89		
	BLW	algemeen	43	5,56		239,08
		specifiek		2,25	196,00	292,75
	LWOO	algemeen	28	5,85		163,80
		specifiek		3,06		85,68
Bovenbouw zorg/welzijn	GLW	algemeen		5,33		
		specifiek		2,10		
	BLW	algemeen	49	4,71		230,79
		specifiek		4,22	168,00	374,78
	LWOO	algemeen	27	4,85		130,95
		specifiek		5,53		149,31
Bovenbouw landbouw	GLW	algemeen		5,94		
		specifiek		0,78		
	BLW	algemeen		5,37		
		specifiek		2,34		
	LWOO	algemeen		5,03		
		specifiek		4,69		
Praktijkonderwijs		algemeen	78	4,41		343,98
		specifiek		7,72	306,00	908,16
Totaal			1228			10.815,43

RBM naar VNG-brief 03/97 | 6 augustus 2003;

TLW: theoretische leerweg | GLW: gemengde leerweg | LO: lichamelijke oefening |

LWOO: leerwegondersteunend onderwijs | BLW: beroepsgerichte leerweg (basis en kader)