

Scenario 1A: Uitruien en afstoten onderwijslocaties (periode 2018-2023) - VOORKEURSSCENARIO SCHOOLBESTUREN

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Scenario 1A betreft het voorkeursscenario van de schoolbesturen OSG Sevenvolden en het Bornego College. Dit scenario sluit aan bij de in hoofdstuk 5 beschreven toekomstvisie van beide schoolbesturen. Uitgangspunt van dit scenario is het met inzet van bestaand vastgoed realiseren van passende toekomstbestendige huisvesting. Dit door onder andere het onderling uitwisselen en afstoten van onderwijslocaties. Wat betreft de planning is het gehanteerde uitgangspunt dat de uitvoering van de verschillende fasen in de komende vijf jaar plaatsvindt (periode 2018-2023).

VISIE OP ONDERWIJSLOCATIES:

| GEBOUW             | HUIDIG GEBRUIK                          | TOEKOMSTVISIE                                             |                             | TOEKOMSTIGE GEBRUIKEN     |                           |
|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                    |                                         | In stand houden + renoveren                               | Ongewijzigd in stand houden | Ongewijzigd               | Ongewijzigd               |
| Ds. Kingweg 1      | Bornego Lyceum (havo/vwo)               | In stand houden + renoveren                               | Ongewijzigd                 | Ongewijzigd               | Ongewijzigd               |
| Ds. Kingweg 2      | Bornego Junior (brugklas)               | Ongewijzigd in stand houden                               | Ongewijzigd                 | Ongewijzigd               | Ongewijzigd               |
| Beugel 68          | Kei College (vmbo 3+4) (Bornego)        | Afstoten                                                  | Afstoten                    | Leegstand                 | Leegstand                 |
| F. Schurterplein 1 | Fedde Schurer (mavo/havo/vwo)           | In stand houden + uitbreiden met nieuwbouw                | AVO OSG (r5 + KW 10)        | AVO OSG (r5 + KW 10)      | AVO OSG (r5 + KW 10)      |
| Buitenbaan 5       | Buitenbaan (mavo/havo/vwo)              | Afstoten                                                  | Afstoten                    | Leegstand                 | Leegstand                 |
| Ds. Kingweg 10     | King College (theor. leerweg/bovenbouw) | In stand houden + renoveren + nieuwbouw praktijkonderwijs | Kei College Bornego + OSG   | Kei College Bornego + OSG | Kei College Bornego + OSG |
| Buitenbaan 3       | Compagnie (praktijkonderwijs)           | Afstoten                                                  | Leegstand                   | Leegstand                 | Leegstand                 |
| Ds. Kingweg 8      | Kei College (vmbo 3+4) (OSG)            | Ongewijzigd in stand houden                               | Ongewijzigd                 | Ongewijzigd               | Ongewijzigd               |

VISIE OP BEWEGINGSONDERWIJSLOCATIES:

| GEBOUW             | HUIDIG GEBRUIK                          | FETTELIJKE OPPEVALKTE |        | HUIDIG AANTAL |   | TOEKOMSTIGE WENSEN                                                                                              |                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------|--------|---------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    |                                         | 504                   | 252    | 2             | 1 | Huidig aanwezige lokalen voldoet (KW 1 + KW 2)                                                                  | Huidig aanwezige lokalen voldoet (KW 1 + KW 2)                                                                  |
| Ds. Kingweg 1      | Bornego Lyceum (havo/vwo)               | 504                   | 252    | 2             | 1 | Huidig aanwezige lokalen voldoet (KW 1 + KW 2)                                                                  | Huidig aanwezige lokalen voldoet (KW 1 + KW 2)                                                                  |
| Ds. Kingweg 2      | Bornego Junior (brugklas)               | 252                   | 252    | 2             | 2 | Afstoten gymzalen (sloop)                                                                                       | Afstoten gymzalen (sloop)                                                                                       |
| Beugel 68          | Kei College (vmbo 3+4) (Bornego)        | 756                   | 756    | 3             | 3 | I.c.m. Buitenbaan 5 is behoefte aan 5 zalen, dit vraagt om de nieuwbouw van 2 zalen bij Fedde Schurer           | I.c.m. Buitenbaan 5 is behoefte aan 5 zalen, dit vraagt om de nieuwbouw van 2 zalen bij Fedde Schurer           |
| F. Schurterplein 1 | Fedde Schurer (mavo/havo/vwo)           | 504                   | 504    | 2             | 2 | Afstoten gymzalen (sloop)                                                                                       | Afstoten gymzalen (sloop)                                                                                       |
| Buitenbaan 5       | Buitenbaan (mavo/havo/vwo)              | 756                   | 756    | 3             | 3 | Huidige zalen zijn niet geschikt voor gebruik door scholen, wens is sloop van bestaande zalen + nieuwbouw van 2 | Huidige zalen zijn niet geschikt voor gebruik door scholen, wens is sloop van bestaande zalen + nieuwbouw van 2 |
| Ds. Kingweg 10     | King College (theor. leerweg/bovenbouw) | 204                   | 204    | 1             | 1 | Afstoten gymzalen (sloop)                                                                                       | Afstoten gymzalen (sloop)                                                                                       |
| Buitenbaan 3       | Compagnie (praktijkonderwijs)           | n.v.t.                | n.v.t. | -             | - | Zie toelichting KW 10                                                                                           | Zie toelichting KW 10                                                                                           |
| Ds. Kingweg 8      | Kei College (vmbo 3+4) (OSG)            |                       |        |               |   |                                                                                                                 |                                                                                                                 |

FINANCIEEL

| GEBOUW             | TOEKOMSTPERSPECTIEF                                                 | FASERING   | BENODIGDE CAPACITEIT (M2) |      |                     |                          |                     |           | KOSTEN (INCL. BTW)        |                      |                            |             |                         |               | TOTAAL PER LOCATIE<br>(excl. afschrijving<br>boekwaarde) |                      |                      |            |            |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|------|---------------------|--------------------------|---------------------|-----------|---------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------|------------|
|                    |                                                                     |            | FASE                      | JAAR | Geen<br>wijzigingen | Afstoten<br>schoolgebouw | Afstoten<br>gymzaal | Renoveren | Nieuwbouw<br>schoolgebouw | Nieuwbouw<br>gymzaal | Afschrijving<br>boekwaarde | Renovatie   | Sloop school-<br>gebouw | Sloop gymzaal | Nieubouw<br>school-gebouw                                | Nieuwbouw<br>gymzaal | Grond-<br>verwerving |            |            |
| Ds. Kingweg 1      | In stand houden + renoveren                                         | Fase 2     | 2020                      | -    | 4.414               |                          |                     |           |                           |                      |                            |             |                         |               |                                                          |                      | €                    | 4.806.000  |            |
| Ds. Kingweg 2      | Ongewijzigd in stand houden                                         | n.v.t.     | n.v.t.                    | -    |                     |                          |                     |           |                           |                      | € 4.806.000                |             |                         |               |                                                          |                      | €                    | -          |            |
| Beugel 68          | Afstoten                                                            | Fase 2     | 2021                      |      |                     |                          |                     |           |                           | € 1.417.774          |                            |             |                         |               |                                                          |                      | €                    | 82.375     |            |
| F. Schurverplein 1 | In stand houden + uitbreiden met nieuwbouw                          | Fase 3     | 2020                      |      | 7.567               |                          |                     |           |                           |                      |                            |             |                         |               |                                                          |                      | €                    | 13.649.970 |            |
| Buitenbaan 5       | Afstoten                                                            | Fase 3     | 2022                      |      |                     |                          |                     |           |                           | € 1.009.527          |                            |             |                         |               |                                                          |                      | €                    | 149.950    |            |
| Ds. Kingweg 10     | In stand houden + renoveren (2019) + nieuwbouw praktijk ond. (2023) | Fase 1 + 4 | 2019                      |      |                     |                          |                     |           |                           | € 3.164.400          |                            |             |                         |               |                                                          |                      | €                    | 8.507.520  |            |
| Buitenbaan 3       | Afstoten                                                            | Fase 4     | 2023                      |      |                     |                          |                     |           |                           | € 920.217            |                            |             |                         |               |                                                          |                      | €                    | 69.225     |            |
| Ds. Kingweg 8      | Ongewijzigd in stand houden                                         | n.v.t.     | n.v.t.                    | -    |                     |                          |                     |           |                           |                      |                            |             |                         |               |                                                          |                      | €                    | -          |            |
| TOTAAL             |                                                                     |            |                           |      | 17.271              | 11.102                   | 960                 | 8.856     | 6.863                     | 1.008                | € 3.347.518                | € 7.970.400 | € 277.550               | € 24.000      | € 16.677.090                                             | € 2.016.000          | € 300.000            | €          | 27.265.040 |

FASERING

UITGANGSPUNTEN FASERING:

- Wens / noodzaak schoolbesturen
- inzet van de af te stoten gebouwen voor de tijdelijke huisvesting van de te renoveren scholen
- Fasering kan (deels) onafhankelijk van elkaar worden uitgevoerd (fase 3 & 4)

FASE 1 – 2018 / 2019 (uiterlijk voor start schooljaar 2019/2020)

- Fase 1A: Verhuizen leerlingen Ds. Kingweg 10 naar Buitenbaan
- Fase 1B: Renoveren Kingweg 10
- Fase 1C: Verhuizen leerlingen Beugel 68 (Kei College) naar Ds. Kingweg 10

FASE 2 – 2020 / 2021

- Fase 2A: Verhuizen leerlingen Ds. Kingweg 1 naar Beugel 68
- Fase 2B: Renoveren Ds. Kingweg 1
- Fase 2C: Terug verhuizen leerlingen Beugel 68 naar Ds. Kingweg 1
- Fase 2D: Afstoten Beugel 68

FASE 3 – TUSSEN 2020 en 2022

- Fase 3A: Nieuwbouw / uitbreiding bij Fedde Schurer
- Fase 3B: Verhuizen leerlingen Buitenbaan naar Fedde Schurer
- Fase 3C: Afstoten Buitenbaan 5

FASE 4 - 2023

- Fase 4A: Uitbreiden Ds. Kingweg 10 t.b.v. praktijkonderwijs (buitenbaan 3) (afhankelijk van leerlingprognoses)
- Fase 4B: Verhuizen leerlingen Buitenbaan 3 naar Ds. Kingweg 10
- Fase 4C: Afstoten Buitenbaan 3

Totaal afschrijvingen resterende boekwaarden € 3.347.518

Totale kosten (sloop, nieuwbouw, renovatie + grondverwerving) € 27.265.040

BEOORDELING SCENARIO OP THEMA'S

| Onderwijskundig | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Door uitvoering van het scenario wordt er toekomstbestendige onderwijshuisvesting gerealiseerd dat ruimtelijk en functioneel beantwoord aan de onderwijskundige eisen en wensen van de schoolbesturen.</li><li>+ Het Kei-College van het Bornego College en OSG Sevenwouden worden fysiek dichterbij elkaar gebracht.</li><li>+ Het algemeen vormend onderwijs van OSG Sevenwouden wordt op één campus bij elkaar gebracht.</li></ul>                                                                                                                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Financieel      | <ul style="list-style-type: none"><li>+ Door het terugdringen van de capaciteit en het renoveren en verduurzamen van bestaande schoolgebouwen dalen de huisvestingslasten voor de schoolbesturen, waardoor er meer middelen ten gunste van het onderwijs kunnen komen.</li><li>- Relatief hoge resterende boekwaarden op de af te stoten gebouwen moeten in één keer worden afgeboekt.</li><li>- Door de relatief hoge resterende boekwaarden is het financiële herontwikkelingsresultaat van de achterblijvende locaties nihil.</li><li>- Uitvoering van dit scenario brengt een investeringsbehoefte van ruim € 27.000.000,- met zich mee.</li></ul> |
| Capaciteit      | <ul style="list-style-type: none"><li>+ De nieuwe capaciteit bedraagt 32.990m2, hiermee wordt de overcapaciteit gereduceerd tot circa 3.685m2 (ten opzichte van 7.924m2).</li><li>+ De resterende overcapaciteit komt voort uit de bestaande onderwijsgebouwen.</li><li>+ Er vindt een kwaliteitsverbeteringsstap plaats binnen de vastgoedportefeuille. Circa 11.000m2 aan verouderd vastgoed wordt afgestoten, hiervoor in de plaats komt circa 7.000m2 nieuw en duurzaam vastgoed terug.</li></ul>                                                                                                                                                  |
| Overig          | <ul style="list-style-type: none"><li>+ De fasering kan (deels) onafhankelijk van elkaar worden uitgevoerd, waardoor afhankelijk van de (leerlingen)ontwikkelingen in de tijd keuzes gemaakt kunnen worden worden ten aanzien van het wel of niet uitvoeren of inhoudelijke wijzigingen van fasen.</li><li>+ Door het renoveren en nieuwbouwen van onderwijshuisvesting wordt actief ingespeeld op de steeds belangrijker wordende duurzaamheidsambities voor maatschappelijke huisvesting.</li></ul>                                                                                                                                                  |

Scenario 1B: Afwijkingen t.o.v. scenario 1A

Scenario 1B is nagenoeg gelijk aan scenario 1A. De enige afwijking is de fasering, die langer in de tijd is uiteengezet. Het doorlopen van de fasen is verder uitgespreid in de tijd, namelijk over de periode 2018-2032 in plaats van de periode 2018-2023.

FASERING 2018-2032

|        | SCENARIO 1A | SCENARIO 1B |
|--------|-------------|-------------|
| Fase 1 | 2019        | 2019        |
| Fase 2 | 2020        | 2022        |
| Fase 3 | 2020        | 2025        |
| Fase 4 | 2023        | 2032        |

De langere fasering van scenario 1B heeft als voordeel dat de resterende boekwaarden op de af te stoten locaties lager zijn. Dit kan mogelijk de haalbaarheid vergroten. De fasering van scenario 1B is gekozen vanwege het tijdspectief van het onderzoek (2018-2032). Indien voor een langer tijdsbestek wordt gekozen zullen de resterende boekwaarden verder afnemen

CONCLUSIES

De totale investeringskosten van scenario 1A bedragen € 27.265.040,- incl. BTW. De totaal nog af te schrijven boekwaarden bedragen € 3.347.518,- incl. BTW. Met de uitvoering van dit scenario, het voorkeursscenario van de schoolbesturen, wordt bereikt dat er een kwalitatieve verbeteringsstap plaatsvindt binnen de onderwijshuisvesting in Heerenveen (leeftijd en kwaliteit). Daarnaast wordt door uitvoering van dit scenario voor de lange termijn actief geanticipeerd op de overcapaciteit die ontstaat door de leerlingendaling. In lijn met de wensen van de schoolbesturen wordt door uitvoering van dit scenario gerealiseerd dat de onderwijsrichtingen worden geclusterd binnen Heerenveen. Op korte termijn vraagt dit scenario om grote investeringen, maar op de langere termijn draagt het bij aan toekomstbestendige gebouwen die aansluiten bij de moderne onderwijskundige eisen en wensen en die voor de schoolbesturen beter exploitabel zijn. Dit alles draagt bij aan een goede kwaliteit van het onderwijs in Heerenveen.

KANSEN VERGROTEN HAALBAARHEID

- De overcapaciteit kan verder worden gereduceerd door het afstoten van gebouwdelen bij de locaties Ds. Kingweg 1 en Ds. Kingweg 2. Op basis van een eerste verkenning lijkt dit goed mogelijk. Welke gebouwdelen het beste afgestoten kunnen worden zal nader onderzocht moeten worden.
- De aanwezige overcapaciteit bij de locatie Ds. Kingweg 8 kan mogelijk op termijn worden ingezet voor het praktijkonderwijs. Hierdoor kan nieuwbouw bij de Ds. Kingweg 10 worden vermeden. Dit levert naar verwachting een besparing op van circa € 4.300.000,- incl. BTW.
- Door uitvoering van dit scenario komt een fors deel van de investeringen uit de MJOI te vervallen, mogelijk kunnen in overleg met de schoolbesturen (een deel van) van deze besparingen ingezet worden ter dekking van de investeringsbehoefte van dit scenario.

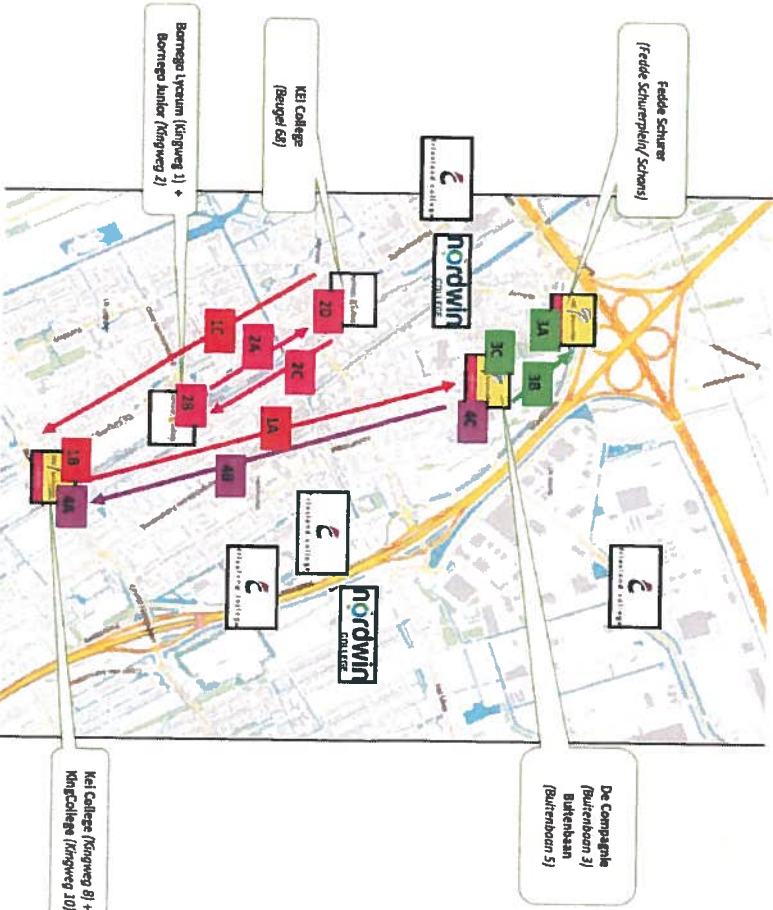
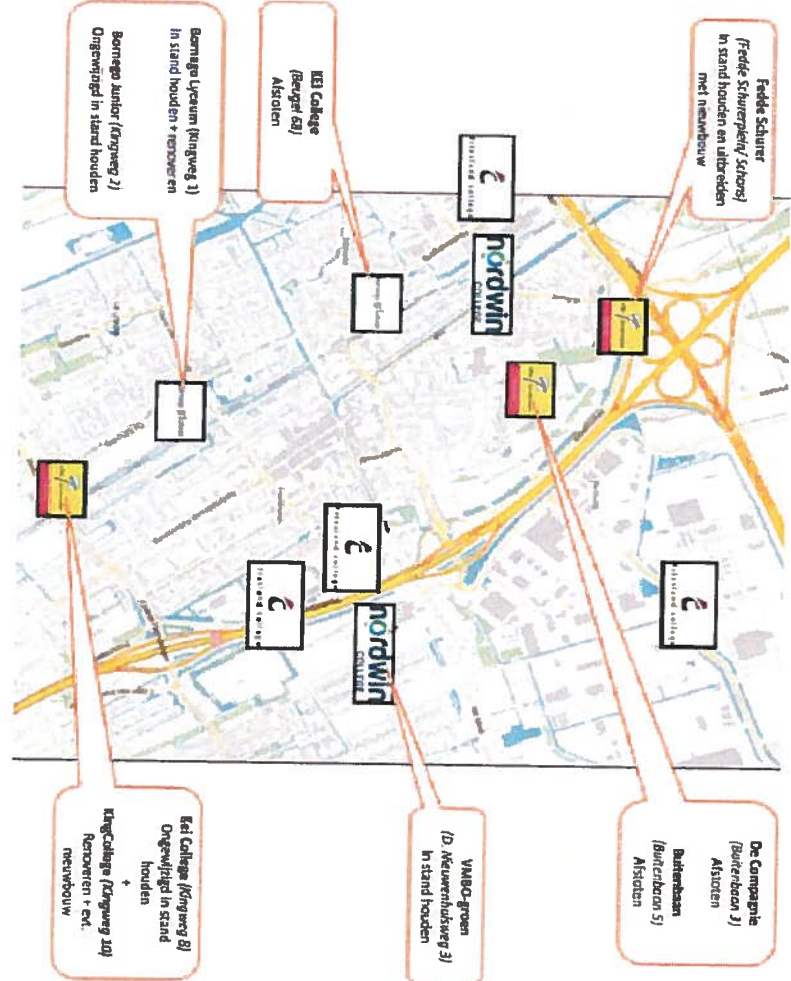
RESTERENDE BOEKWAARDEN

In onderstaande tabel zijn voor scenario 1A (2018-2023) en scenario 1B (2018-2032) de nog resterende boekwaarden op de locaties naast elkaar uiteengezet.

|              | JAAR | SCENARIO 1A | JAAR | SCENARIO 1B |
|--------------|------|-------------|------|-------------|
| Beugel 68    | 2020 | € 1.417.774 | 2022 | € 1.288.235 |
| Buitenbaan 5 | 2022 | € 1.009.527 | 2025 | € 855.136   |
| Buitenbaan 3 | 2023 | € 920.217   | 2032 | € 520.340   |
| TOTAAL       |      | € 3.347.518 |      | € 2.663.711 |
|              |      |             |      | € 683.807   |

Door de uitvoering van het scenario over een langere tijd uit te spreiden daait de totaal resterende boekwaarde met zo'n € 700.000,-.

TOEKOMSTVISIE & FASERING SCENARIO 1A + 1B



FASE 1 – 2018 / 2019

Fase 1A: Verhuizen leerlingen Kingweg 10 naar Buitenbaan

Fase 1B: Renoveren Kingweg 10

Fase 1C: Verhuizen leerlingen Beugel 68 (Kei College) naar Kingweg 10

FASE 2 – 2020 / 2022

Fase 2A: Verhuizen leerlingen Kingweg 1 naar Beugel 68

Fase 2B: Renoveren Kingweg 1

Fase 2C: Terug verhuizen leerlingen Beugel 68 naar Kingweg 1

Fase 2D: Afstoten Beugel 68

FASE 3 – TUSSEN 2019 en 2023

Fase 3A: Nieuwbouw / uitbreiding bij Fedde Schurer

Fase 3B: Verhuizen leerlingen Buitenbaan 5 (ind. voormalig Kingweg 10) naar Fedde Schurer

Fase 3C: Afstoten Buitenbaan 5

FASE 4 – 2023

Fase 4A: Uitbreiden Kingweg 10 t.b.v. praktijkonderwijs (Buitenbaan 3) (afhankelijk van leerlingprognoses)

Fase 4B: Verhuizen leerlingen Buitenbaan 3 naar Kingweg 10

Fase 4C: Afstoten Buitenbaan 3