

## Raadsvoorstel

**GEMEENTEBESTUUR**

|                         |                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| onderwerp               | Aanpassing Integraal Huisvestingsplan<br>2010-2013 |
| raadsnummer 2013        | 95                                                 |
| collegevergadering d.d. | 19 november 2013                                   |
| raadsvergadering d.d.   | 18 december 2013                                   |
| fatale termijn          |                                                    |
| programma               | Stad van Actieve Mensen                            |
| portefeuillehouder      | S. Satijn                                          |

**team** MOSAM  
**steller** HWM Geraats  
**doorkiesnummer** +31 77 3596656  
**e-mail** h.geraats@venlo.nl  
**registratienummer** 13-15369  
**datum** 13 november 2013

### Voorstel om te besluiten

het Integraal Huisvestingsplan+ (IHP+) 2010-2013 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris                      de burgemeester

Willemien Meijering

Antoin Scholten

**Samenvatting** (Verplicht, maximaal een half A4)

In het verlengde van de besluitvorming over de Kadernota 2011 is het Integraal Huisvestingsplan+ (IHP+) 2010-2013 vastgesteld (juni 2010). In de op het IHP+ 2010-2013 gebaseerde huisvestingsprogramma's is ten behoeve van het speciaal onderwijs voor de nieuw-bouw van VSO de Velddijk, 2 gymnastiekzalen en aanleg parkeerplaatsen, een krediet, ad € 9.522.000,=, toegekend. Als gevolg van een bezuinigingstaakstelling (zie hieronder) is feitelijk € 9.000.000,= beschikbaar.

Met betrekking tot de school voor Langdurig Zieke Kinderen (LZK) De Wijnberg is in het IHP 2006-2009 t.b.v. nieuwbouw een investering in 2012 van € 2.081.240,= opgenomen. In de gemeentebegroting 2011 is dit investeringsbedrag, ad € 2.081.240,= geschrapt, omdat het voornemen was dat VSO de Velddijk en LZK de Wijnberg samen zouden bouwen op 1 locatie waardoor er een synergievoordeel op zou treden. Daarnaast is als gevolg van taakstellingen op onderwijshuisvesting op het toegekende budget van De Wijnberg/Velddijk, aanvullend nog een bedrag van € 522.000,= in mindering gebracht zodat nog € 9.000.000,= beschikbaar is.

De, in 2011, ten behoeve van VSO de Velddijk en LZK de Wijnberg gezamenlijk ingediende huisvestingsaanvraag is respectievelijk 29 mei 2013 door de Wijnberg en 24 juni 2013 door SSONML ingetrokken zodat op dit moment enkel de oorspronkelijke aanvraag van VSO de Velddijk van 2009-2010 voorligt.

Voor het gebouw van de school voor Voortgezet Speciaal Onderwijs Vijverhofschool is in het IHP+ 2010-2013 opgenomen dat deze op de nominatie staat gesloopt te worden vanwege gebiedsontwikkelingen in Tegelen. In het IHP 2006-2009 is € 900.000,= opgenomen voor de renovatie van de Vijverhofschool in Venlo waarbij is opgemerkt dat, om deze school geschikt te maken, extra middelen nodig zijn. Voorgesteld wordt in te stemmen met het beschikbaar stellen van een gedeelte van het budget van de nieuwbouw van VSO de Velddijk, ad € 625.000,=, t.b.v. VSO de Vijverhofschool.

Antares Woonservice is de beoogde bouwer van de nieuwe school voor VSO de Vijverhofschool. Door wijzigingen in de landelijke regelgeving worden met ingang van 1 januari 2014 de bevoegdheden van woningbouwcorporaties sterk ingeperkt en dienen zij zich enkel te beperken tot hun corebusiness, het zorgdragen van voldoende en adequate sociale huisvesting. Van belang is dus dat aan Antares Woonservice uiterlijk 31 december 2013 toestemming wordt gegeven voor de bouw van VSO de Vijverhofschool.

Aangezien zowel bij VSO de Velddijk als VSO de Vijverhofschool sprake is van een wijziging in uitvoering wordt voorgesteld de raad voor de vergadering van december 2013 een voorstel te doen tot wijziging van het IHP. Tevens wordt de raad gevraagd in te stemmen met het beschikbaarstellen van een gedeelte van het budget van de nieuwbouw van VSO de Velddijk, ad € 625.000,=, t.b.v. VSO de Vijverhofschool.

**Bijlagen****Nr. Naam****Datum**

## Onderbouwing

### Algemene toelichting

#### 1. **Wat is kernopgave** (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De gemeenteraad is (eind)verantwoordelijk voor een adequate huisvesting van het basis- en (voortgezet) speciaal onderwijs en geeft dit vorm door het vaststellen van een Integraal Huisvestingsplan waarvan de uitwerking plaats vindt in jaarlijkse huisvestingsprogramma's.

#### 2. **Relatie met programma**

Stad van actieve mensen

#### 3. **Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat** (Wat wilt u bereiken?)

Door de voorgestelde aanpassing van het huidige Integrale Huisvestingsplan+ 2010-2013 kan uitvoering gegeven worden aan de realisering van de huisvesting van VSO de Velddijk in de voormalige LTS aan de Roerdomp-/Emmastraat. Tevens wordt hierdoor de mogelijkheid gegeven om nieuwbouw te realiseren ten behoeve van VSO de Vijverhofschool.

#### 4. **Wat en waarom?** (Waarom is dit voorstel nodig?)

##### Velddijk

In het Integraal Huisvestingsplan+ 2010-2013 is voor VSO de Velddijk een bedrag beschikbaar gesteld t.b.v. nieuwbouw voor deze school. Inmiddels is het bestuur van de Stichting Speciaal Onderwijs Noord- en Midden-Limburg (SSONML) voornemens deze school te huisvesten in de voormalige LTS aan de Roerdomp-/Emmastraat. Dit gebouw, waar momenteel de praktijkschool Wildveld is gehuisvest, dient hiervoor ingrijpend verbouwd/gerenoveerd/aangepast te worden. Terzijde wordt opgemerkt dat het schoolbestuur, als bouwheer, gebonden is aan de geldende aanbestedingsregels in deze. Nu sprake is van verbouw in plaats van nieuwbouw wordt het benodigde investeringsbedrag bepaald op basis van een over te leggen begroting. Deze begroting moet nog worden opge-steld. Vooralsnog wordt eerder genoemd bedrag van € 9.000.000 beschouwd als maximum incl. de kosten van de bouw van 2 gymzalen en de aanleg van parkeerplaatsen. Aangezien hierbij sprake is van een wijziging in uitvoering, van nieuwbouw naar verbouw/aanpassing bestaand gebouw, dient de gemeenteraad, omdat het een wijziging van het Integraal Huisvestingsplan+ 2010-2013 betreft, te besluiten.

##### Vijverhofschool

Voor wat betreft VSO de Vijverhofschool is uit een eerste inventarisatie medio 2011 gebleken dat herhuisvesting in de Vijverhofschool aan de Vijverhofstraat geen reële optie was. Hiervan is uw college in kennis gesteld bij de planvorming om de Vijverhofschool aan de Vijverhofstraat te bestemmen als vervangende huisvesting voor de school van speciaal onderwijs de Taalbrug. Na een uitvoerig locatie/ gebouwen-onderzoek is gebleken dat er geen andere voor dit type onderwijs geschikte mogelijkheden binnen leegstaand vastgoed voorhanden waren/zijn. Als mogelijke locaties voor nieuwbouw zijn de huidige locatie de Breuken en een perceel van Antares Woonservice aan de Nieuwe Munt, waar op beide locaties oorspronkelijk woningbouw gepland was, naar voren gekomen. De voorkeur van betrokken partijen gaat hierbij uit naar de locatie de Nieuwe Munt. Op basis van een door Antares Woonservice afgegeven stichtingskostenindicatie, ad € 4.000.000,= excl. grondkosten, is de gemeente, op basis van de voorgestelde PPS-constructie een jaarlijkse

huurvergoeding van € 300.173,= verschuldigd. Op basis van de verhouding tussen investering en huurprijs is het bruto aanvangsrendement (BAR) afgerond 7,5 % hetgeen betekent dat hier een marktconforme huurprijs gehanteerd wordt. Zou de gemeente zelf de school bouwen dan is de gemeente ca. 1,5 % duurder uit om dezelfde investering te doen omdat het kostprijsdekkende percentage van de investering bij de gemeente ca. 9 % is. Genoemd bedrag is overigens ook het bedrag dat op basis van de verordening onderwijshuisvesting voor nieuwbouw voor een school van deze omvang uitgetrokken zou worden. Aangezien ook hier sprake is van een wijziging in uitvoering, van aanpassing bestaand schoolgebouw naar nieuwbouw, dient de gemeenteraad hiertoe te besluiten.

**5. Afweging / argumentatie** (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Zowel VSO de Velddijk als VSO de Vijverhofschool zijn momenteel gehuisvest in een schoolgebouw dat niet meer aan de daaraan te stellen eisen voldoet. Vervangende huisvesting is dus niet alleen noodzaak maar ook vereist gelet op de wettelijke taak van de gemeente om zorg te dragen voor adequate onderwijshuisvesting. Op basis van het in 2011 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan+ 2010-2013 zijn voor beide scholen budgetten toegekend voor vervangende huisvesting. Aangezien er sprake is van een wijziging in uitvoering van de voorgestelde huisvestingsplannen dient de raad hiervan in kennis ge-steld te worden en op dit onderdeel een nieuw besluit te nemen.

Daarnaast is het aan VSO de Vijverhofschool toegekende budget niet toereikend. Gelet hierop wordt voorgesteld, van het budget van de nieuwbouw van VSO de Velddijk, een aanvullend budget, ad € 625.000,=, beschikbaar te stellen t.b.v. de nieuwbouw van VSO de Vijverhofschool.

Mocht besloten worden geen medewerking te verlenen aan realisatie van de nieuwbouw van VSO de Vijverhofschool door Antares Woonservice dient deze schadeloos gesteld te worden voor de tot nu gemaakte kosten en zal SSONML als bouwheer optreden.

**6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?**

Stichting Speciaal Onderwijs Noord- en Midden-Limburg (SSONML), Antares Woonservice.

**7. Financiële paragraaf**

In het verlengde van de besluitvorming over de Kadernota 2011 is het Integraal Huisvestingsplan+ (IHP+) 2010-2013 vastgesteld (juni 2010). Het voor de Wijnberg toegekende investeringsbedrag, ad € 2.081.240,= is geschrapt omdat het voornemen was dat VSO de Velddijk en LZK de Wijnberg samen zouden bouwen op 1 locatie waardoor er een syner-gievoordeel op zou treden. Daarnaast is als gevolg van taakstellingen op onderwijs-huisvesting op het toegekende budget van De Wijnberg/Velddijk, aanvullend nog een be-drag van € 522.000,=, in mindering gebracht zodat, in principe, nog € 9.000.000,= be-schikbaar is. Met betrekking tot de in 2013 ingediende aanvraag ten behoeve van LZK de Wijnberg wordt opgemerkt dat bij een eventuele honorering van deze aanvraag binnen de huidige begroting de hiervoor noodzakelijke middelen niet voorhanden zijn indien deze niet binnen de al eerder genoemde € 9.000.000,= worden afgedekt. Dekking voor de Vijverhofschool is voorhanden, maar vergt een verschuiving van kredietruimte tussen onderwijshuisvestingskredieten (Wijnberg/Velddijk).

**8. Risicoparagraaf** (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

| <b>Wel of geen risico</b>                                                     | <b>Wel of niet</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Juridische aspecten en wettelijk kader                                        | Niet               |
| Financiële risico's en aspecten                                               | Niet               |
| Economische risico's                                                          | Niet               |
| Maatschappelijke risico's                                                     | Niet               |
| Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade            | Niet               |
| Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners) | Wel                |
| Overige strategische risico's                                                 | Niet               |

**Toelichting** (Benoem de relevante, strategische risico's)

Mocht de raad besluiten geen medewerking te verlenen aan realisatie van de nieuwbouw van VSO de Vijverhofschool door Antares Woonservice dient deze schadeloos gesteld te worden voor de tot nu gemaakte kosten en treedt SSONML als bouwheer op en ontstaat ten opzichte van de locatie een nieuwe situatie die dan beoordeeld zal worden.

**9. Vervolprocedure voor de raad**

Na vaststelling van de wijziging van het Integraal Huisvestingsplan+ 2010-2013 kan uitvoering gegeven worden aan de huisvestingsplannen van VSO de Velddijk en VSO de Vijverhofschool. Van de verdere voortgang wordt de raad periodiek op de hoogte gehouden.

# Raadsbesluit

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp           Aanpassing Integraal Huisvestingsplan  
                          2010-2013  
raadsnummer 2013   95  
raadsvergadering d.d. 18 december 2013

team   MOSAM  
steller   HWM Geraats  
doorkiesnummer   +31 77 3596656  
e-mail   h.geraats@venlo.nl  
datum   13 november 2013

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 19 november 2013, registratienummer 13-15369;

besluit vast te stellen:

de navolgende wijziging van het Integraal Huisvestingsplan+ 2010-2013 waarbij medewerking wordt verleend aan:

1. de nieuwbouw van VSO de Vijverhofschool;
2. de aanpassing van het vml. LTS-gebouw aan de Roerdomp-/Emmastraat tbv. VSO de Velddijk;
3. besloten wordt tot onttrekking van € 625.000,= uit het budget van VSO de Velddijk tbv. VSO de Vijverhofschool.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2013.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten