

Herijking scenariostudie huisvesting Vakcollege Thamen Uithoorn

Samenvatting

Datum: 2 februari 2023

Introductie

De toekomstbestendigheid van het schoolgebouw van Vakcollege Thamen staat onder druk. Maatregelen zijn vereist. Een scenariostudie naar verbetermaatregelen uit 2021 is in 2022 herijkt. De herijkte scenariostudie spitst zich toe op drie scenario's en bevat duiding en analyse van de perspectieven van waaruit de scenario's onderling te vergelijken zijn. De studie vormt een basis voor de gemeente Uithoorn voor bestuurlijke besluitvorming.

Achtergrond

De gemeenteraad van Uithoorn stelde december 2020 het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2021-2036 vast. Daarin wordt gewezen op de gebrekkige staat van de huisvesting van Vakcollege Thamen, op een overmaat aan vloeroppervlakte en op de hoge exploitatielasten. De raad heeft daarom ingestemd met een scenariostudie naar verbetermogelijkheden. Voorjaar 2021 is die studie door TwynstraGudde opgeleverd, met daarin zes scenario's. Bij de eerste vier scenario's werd het huidige schoolgebouw (deels) hergebruikt en technisch opgewaardeerd. De scenario's 5 en 6 gingen uit van (deels) nieuwbouw.

Scenario 5 kwam in de studie van 2021 naar voren als het meest wenselijke scenario, omdat gedeeltelijk behoud van het schoolgebouw een lagere initiële investering voor de gemeente betekende. Ook leek behoud van het huidige SkillsLab (techniek praktijkzone) aantrekkelijk vanwege de recente functionele revitalisatie van dat gebouwdeel door het schoolbestuur. Volledige nieuwbouw (scenario 6), bleek overigens op lange termijn financieel voordeliger en werd gezien als een reëel alternatief en mogelijk 'fall back scenario'.

In de gemeenteraadsvergadering van 30 september 2021 is ingestemd om scenario 5 uit te werken tot een investeringsvoorstel. Hierbij is het van belang om te vermelden dat op het huidige Thamen-perceel de nieuwe school naast de bestaande school gebouwd wordt en daardoor ruimte vrij komt. Dat biedt kansen voor woningbouw.

Aanleiding voor herijking

In 2022 bleek behoefte voor herijking van de scenariostudie. Levensduurverlenging van het SkillsLab in scenario 5 bleek toch weerbarstiger te zijn dan eerder aangenomen. Ook was behoefte aan inzicht in de financiële consequenties van de hedendaagse inflatie en gevolgen van de energiecrisis. Tot slot ontstaat de laatste jaren een stijgende trend in lange termijn leerlingaantallen en daarmee de behoefte aan een groter schoolgebouw en meer gymzalen.

Scope van herijking

TwynstraGudde heeft in opdracht van zowel schoolbestuur IRIS als de gemeente Uithoorn ook deze herijking uitgevoerd. De eerder onderzochte renovatiescenario's 1 tot en met 4 zijn in de herijking buiten beschouwing gebleken. Deze scenario's bleken in de oorspronkelijke studie al irreëel (vanwege de hoge renovatie-investering, de blijvende overmaat en (dure) tijdelijke huisvesting). De herijking spitst zich daarom toe op scenario 5 en 6. Daarbij is naast het oorspronkelijke scenario 5 (nu 5a) ook een scenario 5b geïntroduceerd. Scenario 5a betreft alleen een verduurzaming van het SkillsLab. Scenario 5b gaat in tegenstelling tot 5a ook uit van levensduur verlengende maatregelen en functionele opwaardering van het SkillsLab. Alle drie de scenario's gaan in de herijking niet uit van twee maar van drie gymzalen en een vergelijkbare buitenruimte-behoefte.

Financiële consequenties



De initiële investering van scenario 6 blijkt weliswaar het hoogst van de drie scenario's, maar de scenario's 5a en 5b vergen op middellange termijn alsnog een aanvullende investering voor vervanging van het SkillsLab. De levensduur van dat gebouwdeel is niet oneindig te verlengen. De jaarlijkse exploitatielasten voor het schoolbestuur zijn (na realisatie van de huisvestingsplannen) bij scenario 5b lager dan bij 5a. Bij scenario 6 ligt dit nog iets lager dan bij scenario 5b.

Ook de totale kosten van het project zijn bekeken. De som van de vervroegde afschrijving van bestaande kapitaallasten, de investering, de rentelasten en alle exploitatielasten gedurende een langere periode (ook wel Total Cost of Ownership of TCO genoemd) zijn op de lange termijn zo'n 10% lager bij scenario 6 dan bij scenario 5a en 5b.

Overwegingen richtingen een voorkeur

TwynstraGudde heeft in de herijking de drie scenario's vanuit vele perspectieven belicht en haar duiding gegeven richting een mogelijke voorkeur. Een voorkeursscenario kiezen is echter geen rekenkundige exercitie. De enige objectieve vergelijking is te maken op financieel vlak. En zelfs vanuit dat perspectief is het maar net de vraag welke financiële blik als doorslaggevend wordt gezien. De initiële investering, de exploitatielasten of de kosten op de lange duur.

De herijkte studie bevat geen uitspraak over een finaal voorkeursscenario, maar onderstreept wel een aantal overwegingen die volgens TwynstraGudde als het meest relevant worden gezien richting een scenariokeuze. Zo is de ontwerp vrijheid bij zowel het schoolgebouw als haar omgeving bij volledige nieuwbouw (6) het grootst, wat in potentie de meeste ruimtelijk-functionele kwaliteit van het plan oplevert. Daarbij resulteert volledige nieuwbouw ook in het laagste energieverbruik. Verder is van belang te onderkennen dat het nog niet vervangen van het SkillsLab, uitstel en geen afstel van vervanging betekent. Scenario's 5a en 5b bieden flexibiliteit om bij veranderende leerlingaantallen op termijn het volume van de huisvesting weer passend te maken. Tegelijkertijd verbindt je je als gemeente en schoolbestuur impliciet aan een onafwendbare vervangingsopgave op middellange termijn wat opnieuw tijd, inzet en middelen kost en onrust kan opleveren. Deze extra bouwopgave levert in totaliteit een hogere investering op dan volledige nieuwbouw in één keer.

Slotsom; maatschappelijke kosten-baten afweging

De slotsom is dat scenario 6 meer lijkt te bieden voor de school en voor de omwonenden dan de scenario's 5a en 5b. Op de lange duur vergt scenario 6 ook de minste investeringen door te voorkomen dat het SkillsLab eerst wordt geoptimaliseerd om het langer in stand te houden om het daarna alsnog te moeten vervangen op middellange termijn. De politiek-bestuurlijke vraag ligt voor of de maatschappelijke baten de meerkosten verantwoorden die scenario 6 ten opzichte van 5a en 5b op korte termijn impliceert. Het is volgens TwynstraGudde goed om bij deze afweging niet blind te staren op de eenmalige investering, maar op de jaarlijkse kapitaallasten van de gemeente en de exploitatielasten voor Vakcollege Thamen.