

Afdeling	: OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Jan Ploumen en Mat van Meijl (0495-575334 en 575457)	DJ-655926
Portefeuillehouder	: T.E.C. (Tessa) Geelen Msc.	Zaaknummer:
		25744
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Herhuisvesting functie Het Kwintet Boshoven.

Voorstel

De raad voorstellen om:

1. De functie van Het Kwintet tijdelijk over te hevelen in de voorzieningenstructuur van Boshoven.
2. Hiervoor een investeringsbudget beschikbaar te stellen ter hoogte van maximaal € 128.140,00 met een afschrijvingstermijn van 7 jaar, voor aanpassingen ten behoeve van de huidige gebruikers van Het Kwintet op de locatie Annendaal.
3. De restantboekwaarde van het investeringsbudget "Kwintet diverse aanpassingen 2000" ad. € 10.860,15 extra af te schrijven en deze kosten ten laste te brengen van de Algemene Reserve.
4. De resterende kapitaalslasten van € 17.634,00 als gevolg van de beslispunten 2 en 3 ten laste te brengen van de begrotingspost onvoorzien structureel 2019.
5. Een subsidie ter hoogte van € 10.000,00 beschikbaar te stellen aan Punt Welzijn voor inzet van opbouwwerk in Boshoven en deze kosten ten laste te brengen van het geormerkte gedeelte van de Algemene Reserve.

Inleiding

Voor de wijk Boshoven zijn wensen en ambities geformuleerd. Ten eerste in de Structuurvisie Weert 2025 (vastgesteld 11 december 2013). Daarna in het voorzieningenplan en bijbehorend uitvoeringsprogramma (vastgesteld 3 november 2015). Tenslotte in het "Programma 2018-2022 Weert koerst op verbinding".

Weert, 16 januari 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord							
	bespreken							
Soort besluit: Besluit college								

29-01-2019

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: *29-01-2019* Nummer: *23*

De secretaris,

Samengevat zijn de wensen en ambities in relatie tot dit voorstel:

1. Aandacht voor de (toenemende) leegstand binnen het onderwijs;
2. Het aanbod van een teveel aan vierkante meters voor sociaal-culturele voorzieningen te reduceren en het aanbod te concentreren;
3. Het faciliteren en ombouwen van bestaande scholen naar een IKC;
4. Het versterken van het hart van Boshoven met aandacht voor een toekomstbestendig winkelcentrum door de winkelvoorziening te versterken.

Uitgangspunt is om te komen tot een zo goed mogelijke invulling van de accommodatieopgave, waarmee een algemeen maatschappelijk belang wordt gediend en een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid in Boshoven. Daarnaast dient er een betere afstemming te komen tussen vraag en aanbod van de huidige en geplande maatschappelijke voorzieningen in Boshoven met daarbij voor de gemeente een verlaging van de exploitatielasten.

Uitzetten opdrachten naar Spirato.

Voor het onderzoek naar de mogelijkheden voor deerschikking van voorzieningen is een projectopdracht uitgegaan naar Spirato (vereniging Gemeenschapsaccommodaties Limburg). Dit onderzoek maakt onderdeel uit van een totaal proces van afstemming. Een beschrijving van de procesgang treft u als bijlage aan.

Conclusie van de laatste rapportage.

De stakeholders zijn niet gekomen tot een voorkeursscenario. Daarom heeft Spirato een advies uitgebracht over een te maken keuze uit de twee scenario's die overgebleven zijn na de dialoog:

1. Samenwerking tussen 3Hoven (samenwerkingsverband Odaschool, obs De Uitkijktoren en kinderopvang Humanitas) en het Kwintet.
2. Don Bosco als gemixte commerciële en maatschappelijke accommodatie.

Spirato concludeert in het adviesrapport "Herschikking maatschappelijke voorzieningen Boshoven", ontvangen door de gemeente op 22 november 2018, dat scenario 1 het meest realistische en toekomstbestendige scenario is. Voor de korte termijn krijgt dit vorm door een samenwerking tussen 3hoven en Het Kwintet in de verschillende schoollocaties in Boshoven.

De inpassing van Het Kwintet op de locatie van 3hoven Annendaal vindt plaats tot het moment dat nieuwbouw wordt voorzien. Een termijn van vijf jaren wordt voorzien voordat nieuwbouw zal aanvangen. Tijdens realisatie van nieuwbouw blijft de locatie Annendaal onverkort in gebruik. De gebruiksduur tijdens de nieuwbouw wordt gesteld op twee jaren. Voor de lange termijn leidt dit tot de bouw van een nieuwe multifunctionele accommodatie in Boshoven waarin de functies onderwijs, kinderopvang en sociaal-cultureel gehuisvest worden.

Het college heeft op 11 december 2018 besloten om kennis te nemen van de inhoud van het adviesrapport opgesteld door Spirato. Tevens is besloten om het rapport ter kennisname aan te bieden aan de leden van de raad.

Uitwerking.

Voor de korte termijn oplossing is samen met het bestuur van Het Kwintet en directie van school gekeken naar mogelijke beschikbare ruimten binnen de voorzieningen van 3hoven. Het vrijspelen van ruimten op de locatie Annendaal wordt daarbij gezien als de meest geschikte oplossing. Deze locatie is ook voor nu het meest centraal gelegen van de locaties.

De huidige gebruikers van Het Kwintet zijn betrokken bij het opstellen van een programma van eisen om te komen tot een passende voorziening.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De vierkante meters ten behoeve van de gebruikersgroepen van Het Kwintet worden niet aan de onderwijsbestemming onttrokken. Er is sprake van medegebruik.
- Ingezet wordt op overheveling van alle gebruikers van Het Kwintet, waarbij wordt uitgegaan dat het een tijdelijke periode betreft van maximaal 7 jaar.
- Er wordt een vergoeding betaald door Het Kwintet aan het schoolbestuur op basis van gebruik vierkante meters. Deze vergoeding betreft alleen de exploitatielasten, er wordt geen vergoeding voor dekking van kapitaalslasten betaald.
- De huurtarieven voor gebruikers van Het Kwintet blijven op het huidige niveau.
- Zaken welke aard- en nagelvast in het huidige pand van Het Kwintet zijn bevestigd worden niet eerder verwijderd dan na verkoop daarover met koper afstemming is bereikt.
- De gemeente betaalt geen vergoeding voor zaken welke in Het Kwintet aard- en nagelvast zijn bevestigd.
- De gemeente draagt zorg voor de aanpassingen aan het schoolgebouw welke noodzakelijk zijn voor tijdelijk gebruik.
- Het programma van eisen voor de investeringen ten behoeve van het toekomstig gebruik is sober en doelmatig.
- Daar waar mogelijk wordt met de aansluiting van Het Kwintet multifunctioneel gebruik van ruimten beoogd.
- De uitwerking komt tot stand in overleg met Het Kwintet, gebruikers, 3hoven en de gemeente.

Met de huidige uitwerking zijn we er ons van bewust dat voornamelijk sprake is van het huren van een ruimte op één locatie van 3hoven. Het is echter een proces van samenwerking dat wordt ingezet.

In de huidige uitwerking is de capaciteit van parkeren en de mogelijkheden van het bestemmingsplan betrokken.

Beoogd effect/doel

Inhoudelijke, praktische en tijdelijke inpassing van de functie van Het Kwintet in de voorzieningen structuur van 3hoven en daarmee het aanbod van een teveel aan vierkante meters voor sociaal-culturele voorzieningen te reduceren en te concentreren, leegstand in het onderwijs weg te nemen en op lange termijn uitwerking te geven aan een nieuwe multifunctionele accommodatie in Boshoven waarin de functies onderwijs, kinderopvang en sociaal-cultureel gehuisvest worden.

Bijkomend effect is daarbij dat de huidige ruimte van Het Kwintet wordt vrijgespeeld van huur en deze locatie mede kan dienen om te komen tot een toekomstbestendig (winkel)centrum in Boshoven.

Argumenten

1.1 Samenwerking tussen 3hoven en Het Kwintet is de meest realistische oplossing, zowel voor de korte als voor de lange termijn.

Spirato heeft 4 belangrijke argumenten om de functie van Het Kwintet over te hevelen naar de voorzieningenstructuur van 3hoven.

1. Uit de betrokkenheid van stakeholders bij het opstellen van de scenario's, de observaties van Spirato gedurende het proces en de inventarisatie onder huidige gebruikers van Het Kwintet, blijkt dat er meer aantoonbaar draagvlak is voor de samenwerking tussen 3hoven en Het Kwintet. Voor processen van onderop is lokaal draagvlak een essentieel onderdeel waardoor dit argument zwaar weegt in de advisering van Spirato.

2. Het potentieel voor een positieve invloed op de leefbaarheid van Boshoven is groot. Dit komt door de synergie tussen functie school, kinderdagopvang en sociaal-cultureel. Dit zijn functies die elkaar inhoudelijk aanvullen en versterken. Zodoende ontstaat een breed scala aan mogelijkheden voor laagdrempelige ontmoeting en activiteiten in Boshoven.
3. Voor de korte termijn geldt dat de voorgestelde samenwerking dient als een periode van gewenning aan elkaar. Dit met het oog op een uiteindelijke realisatie van nieuwbouw voor de scholen inclusief multifunctionele ruimten voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen.
4. Investing in gemeentelijk vastgoed heeft de voorkeur boven investering door de gemeente bij een private partij.

Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar het "Adviesrapport Herschikking maatschappelijke voorzieningen Boshoven", opgesteld door Spirato. Dit rapport treft u als bijlage aan.

1.2 Er wordt tegemoet gekomen aan de motie van de raad.

Op 15-6-2017 is door de raad motie 4140/ IV.M.2 over huisvesting van het Kwintet aangenomen dat "bij een eventuele sluiting van Het Kwintet voor uitbreiding van Winkelcentrum Bosserhof de wijkaccommodatie ergens in het hart van de wijk moet worden gerealiseerd."

Met de huisvesting van de functies van Het Kwintet in de schoollocaties wordt voor de korte termijn tegemoet gekomen aan de wens van de raad. Voor de lange termijn voldoet de uitwerking ook aan de motie en leidt dit tot uitwerking en bouw van een nieuwe multifunctionele accommodatie in Boshoven.

1.3 Er wordt tegemoet gekomen aan de wensen uit het "Programma 2018-2022 Weert koerst op verbinding".

In het programma staat als speerpunt benoemd het faciliteren van IKC's in wijken en dorpen: "Een basisschool is geen eiland, maar een spil in de wijk of dorp die bijdraagt aan de leefbaarheid daarvan. Niet alleen een gebouw om in te leren, maar ook een plek voor sportieve, culturele ontplooiing of om in te spelen. De IKC-gedachte omvat precies wat we bedoelen. Daarom bevorderen we samenwerking tussen kinderopvang, buitenschoolse opvang, school- en wijkactiviteiten.

Bestaande scholen worden zoveel mogelijk omgebouwd tot een IKC. Toekomstige IKC's dienen voldoende bereikbaar te zijn voor inwoners van Weert en aan te sluiten bij de behoefte in wijk of dorp."

Huisvesting van de activiteiten en gebruikers van het Kwintet in bestaande schoollocaties is een opstap naar een verdere integratie in een toekomstig nieuw te bouwen IKC voor Boshoven.

Hierdoor wordt ook ruimte gemaakt voor het invullen van de ambitie uit het programma de winkelvoorziening in Boshoven te versterken. Dit komt tevens tegemoet aan de opgave uit de structuurvisie om het hart van Boshoven te versterken.

2. Het Kwintet kan de investeringen niet zelf plegen en deze zijn noodzakelijk.

Voor de ruimten welke door Het Kwintet in gebruik worden genomen zijn aanpassingen nodig. Aanpassingen worden o.a. gevraagd ten aanzien van: vaste inrichting, geluidwerendheid, verwarming, alarmering en toegankelijkheid (waaronder rolstoeltoegankelijkheid) en invalide parkeren.

Er is een investeringsopzet gemaakt van noodzakelijke kosten. Deze worden gecalculeerd op € 128.140,00 inclusief btw. De investeringsopzet treft u als bijlage aan.

Het schoolbestuur MeerderWeert is juridisch eigenaar van het schoolgebouw aan de Annendaal en is bereid om voor uitvoering van de aanpassingen zorg te dragen. De gemeente stelt voor deze uitvoering de noodzakelijke vergoeding ter beschikking aan het schoolbestuur. Om de investeringskosten voor de school, de gebruikers en het stichtingsbestuur van Het Kwintet niet onevenredig te belasten, wordt er in dit voorstel vanuit gegaan dat de gemeentelijke investering niet in rekening wordt gebracht. Gezien de korte termijn van 7 jaren, zou dit anders leiden tot een onevenredige belasting van de maatschappelijke partijen in Boshoven.

Een gebruiker kan worden aangemerkt als commercieel (logopedie en dyslexie). Deze gebruiker heeft geïnvesteerd in het huidige gebouw van Het Kwintet met het oog op langdurig gebruik. Aanpassingen voor deze gebruiker maken onderdeel uit van de investeringsopzet. De gebruiker draagt in huur bij aan de exploitatie van Het Kwintet. De betreffende ruimte wordt tevens gebruikt voor andere activiteiten van Het Kwintet. Met de overheveling van Het Kwintet naar 3hoven komt de bestaande locatie van Het Kwintet, gelegen aan de Boshoverweg 57, vrij van gebruik. Het pand zal worden verkocht. Met de verkoop wordt herontwikkeling van het gebied rondom het winkelcentrum beoogd. Als de investering niet gedaan kan worden, is het alternatief dat Het Kwintet, nog tot aan de bouw van een nieuw MFA op de huidige locatie blijft zitten en ruimtelijke herontwikkeling daarop moet wachten.

5. Extra inzet van opbouwwerk is noodzakelijk.

Spirato heeft geconstateerd dat er gezien de omvang van de wijk weinig activiteiten georganiseerd worden. Het bestuur van het Kwintet heeft de afgelopen jaren (noodgedwongen) veel energie moeten steken in het sluitend krijgen van de exploitatie. Inzet van opbouwwerk zal de samenhang, samenwerking en organisatie van nieuwe activiteiten ten goede komen. Bijkomend voordeel is dat dit de exploitatiemogelijkheden van Het Kwintet kan verstevigen.

Het opbouwwerk draagt bij aan het bij elkaar brengen van partijen in de wijk en samen met partners te kijken waar nog behoefte is aan activiteiten.

Kanttekeningen en risico's

1. Er is verdeeldheid binnen de wijkraad over de oplossing.

Alle structurele gebruikers zijn uitgenodigd om de locatie Annendaal te bezichtigen en afstemming te vinden in het programma van eisen ten aanzien van gebruik.

De enige structurele gebruiker van het huidige Kwintet welke zich niet unaniem uitspreekt over het gebruik van deze locatie binnen 3hoven is de wijkraad. De wijkraad is bestuurlijk verdeeld. Een meerderheid van de wijkraad kiest voor het scenario van samenwerking tussen Het Kwintet en 3hoven. Een minderheid kiest voor het scenario van samenwerking met Don Bosco. De voorzitter van de wijkraad heeft aangegeven pas een besluit te nemen over het huren van een accommodatie na besluitvorming door de raad. De wijkraad heeft net als alle andere huurders de autonomie om als huurder te kiezen voor andere locaties. Het eventueel wegvallen van de wijkraad als huurder heeft invloed op de exploitatie van Het Kwintet. De inzet van opbouwwerk door Punt Welzijn kan mogelijk uitbreiding van activiteiten in Het Kwintet tot gevolg hebben.

2. Exploitatie van Het Kwintet vraagt aandacht.

De exploitatie van het Kwintet ondergaat met deze overheveling geen noemenswaardige verandering. De in het verleden betaalde (lage) huurpenningen komen nagenoeg overeen met de huidige te betalen vergoedingen voor exploitatiekosten aan het schoolbestuur. De exploitatie van Het Kwintet zal in de periode tot definitieve huisvesting aandacht vragen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het investeringsbudget van € 128.140,00 wordt daarom in afwijking van het vastgestelde afschrijvingsbeleid afgeschreven in 7 jaar.

Het laatste jaar van afschrijving is in dat geval 2025. De kapitaallasten bedragen bij een afschrijvingstermijn van 7 jaar en een rente van 0,75% afgerond € 19.267,00 per jaar.

Daarnaast dient de boekwaarde van een investering in de huidige locatie van het Kwintet extra afgeschreven te worden. De restantboekwaarde is € 10.860,00. De kapitaallasten die hierdoor worden bespaard zijn € 1.633,00 per jaar.

Tot slot wordt een projectsubsidie aan Punt Welzijn van € 10.000,00 beschikbaar gesteld voor inzet van extra uren opbouwwerk in Boshoven.

Dekking:

- Extra afschrijving en projectsubsidie (€ 10.860,00 + € 10.000,00) t.l.v. de algemene reserve. Op basis van de nota reserves en voorzieningen (raadsbehandeling juli 2018) is het saldo van de reserve wijkenbudget (afgerond € 142.000,00) geormerkt toegevoegd aan de algemene reserve *.
- Per saldo extra kapitaallasten van € 17.634,00 (€ 19.267,00 -/- € 1.633,00) ten laste van de raming onvoorzien structureel 2019 brengen.

* Het saldo van de reserve wijkenbudget is geormerkt toegevoegd aan de algemene reserve. De raad zal na evaluatie van de subsidieregeling burgerinitiatieven 2017 en een voorstel van het college voor een nieuwe regeling een besluit nemen over de vorming van een reserve voor ondersteuning van burgerinitiatieven.

De reserve wijkenbudget is gevoed door niet bestede subsidie van wijk- en dorpsraden en het terugstorten van subsidie voor activiteiten uit de leefbaarheidsagenda die geen doorgang vonden. Omdat de incidentele kosten een gevolg zijn van een voorstel, gericht op het samenwerken in de wijk en het mogelijk uitbreiden van activiteiten in de wijk, draagt dit bij aan de doelstelling waarmee deze reserve ooit in het leven is geroepen en is het verdedigbaar om dit geormerkte gedeelte van de algemene reserve hiervoor in te zetten.

Het investeringsbudget gaat er van uit dat alle investeringen gedaan moeten worden. Mocht na verkoop met de koper van het huidige Kwintet afstemming bereikt worden over overname van aard- en nagelvaste zaken dan zal dit zeker de hoogte van de te plegen investeringen, zoals gecalculeerd, neerwaarts bijstellen. Dit zal verwerkt worden in een tussenrapportage.

Met de overheveling van Het Kwintet naar 3hoven komt de bestaande locatie van Het Kwintet, gelegen aan de Boshoverweg 57, vrij van gebruik. Het pand zal worden verkocht. De verkoop bevindt zich in een dusdanig stadium dat nog geen rekening kan worden gehouden met opbrengsten (opbrengsten welke worden gegenereerd vanuit verkoop gemeentelijk vastgoed en het onttrekken aan gebruik).

Duurzaamheid

n.v.t.

Uitvoering/evaluatie

Het investeringsbudget zal op basis van het programma van eisen worden besteed. Van de besteding wordt een afrekening opgesteld.

Werkzaamheden voor de aanpassingen in het gebouw kunnen vrij spoedig aanvangen. Uitvoering hiervan is gericht op verhuizing in de zomervakantie 2019.

Communicatie/participatie

Het opgestelde advies van Spirato is tezamen met stakeholders tot stand gekomen. De raad en alle stakeholders zijn eerder geïnformeerd door toezending van Raadsinformatiebrieven met als bijlagen de rapportage en eindadvies van Spirato. De laatste RIB is van 11 december 2018.

Omwonenden worden na het B&W-besluit en vóór de raadscommissie actief geïnformeerd door school, Kwintet, gebruikers en gemeente (persbericht, persoonlijke brief, informatieavond en bezichtiging schoollocatie voor omwonenden).

Overleg gevoerd met

Intern:

P. Vos	Beleidsadviseur Financiën
R. Deneer	Beleidsadviseur OCSW
M. Poell- van Thuijl	Beleidsadviseur OCSW
J. Westenberg	Teamleider Vastgoed
L. Korten-Kavelaars	Beleidsadviseur Vastgoed
M. Arts	Beleidsadviseur Ruimte en Economie
A. Beurskens	Beleidsmedewerker Ruimte en Economie
R. Boeren	Verkeerskundig medewerker
T. Heldens	Casemanager Wabo
I. Creemers	Beleidsmedewerker Bijzondere Wetten
P. van den Biggelaar	Coördinator team Communicatie

Extern:

M. Verheijen	Spirato
P. Wijen	Stafmedewerker Meerderweert
F. Simons	Directeur Odaschool
T. Bongers	Humanitas
A. von Berg	Directeur Uitkijktoren
J. Emmers/J. Beerens	Stichtingsbestuur Het Kwintet
Gebruikers het Kwintet	

Bijlagen:

Openbaar:

- Beschrijving van de procesgang.
- Adviesrapport Herschikking maatschappelijke voorzieningen Boshoven ontvangen door de gemeente op 22 november 2018 opgesteld door Spirato.
- Investeringsopzet.

