

Afdeling	: OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel:	DJ-961856
Naam opsteller voorstel	: Roel Deneer (0495-575454)	Zaaknummer:	18864
Portefeuillehouder	: drs. G.J.W. (Geert) Gabriëls	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Kindvoorziening Altweeterheide.

Voorstel

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. In te stemmen met de bouw van een nieuwe kindvoorziening in Altweeterheide waarin de functies (primair) onderwijs, kinderopvang en sociaal-cultureel in elkaar verweven zijn.
2. Voor de realisatie van de kindvoorziening een taakstellend investeringsbudget ter hoogte van € 1.893.176,- beschikbaar te stellen, gebaseerd op het normbedrag voor nieuwbouw, prijspeil 2020.
3. Aanvullend op het taakstellende normbedrag beschikbaar te stellen:
 - a. een bedrag van maximaal € 131.000,- voor sloop en asbestsanering, af te rekenen op basis van werkelijke kosten.
 - b. een bedrag van maximaal € 64.000,- voor tijdelijke huisvesting, af te rekenen op basis van werkelijke kosten.
 - c. een bedrag van maximaal € 33.000,- voor verhuiskosten, af te rekenen op basis van werkelijke kosten.
4. De uit de adviespunten 2 en 3a voortvloeiende lasten, zijnde € 50.605,- (50 jaar tegen 0,5% rente), ten laste te brengen van de reserve huisvesting onderwijs (€ 38.905,-) en het begrotingsresultaat (€ 11.700,-).
5. De in de adviespunten 3b en 3c genoemde bedragen eenmalig ten laste te brengen van de reserve huisvesting onderwijs.
6. Een bedrag van € 13.175,-, zijnde de huuropbrengst van de 150 m2 opvangfunctie (€ 17.250,-) na aftrek van de gemeentelijke bijdrage voor groot onderhoud (€ 2.375,-) en overige voor de gemeente blijvende kosten (€ 1.700,-), ten gunste van het begrotingsresultaat te brengen.
7. Voor de opwaardering van de kindvoorziening ten behoeve van de huisvesting van kleinschalige sociaal-culturele activiteiten (100 m2) geen huur in rekening te brengen.

Weert, 26 februari 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

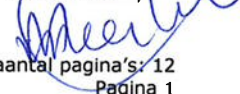
In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 10 maart 2020

Nummer: //

De secretaris,



Te besluiten om:

8. Het gewijzigde programma van eisen van de kindvoorziening Altweerderheide vast te stellen en de raad hiervan kennis te laten nemen.

Inleiding

Voorzieningenplan Altweerderheide

Op 20 september 2017 heeft de raad het voorzieningenplan Altweerderheide vastgesteld. Onderdeel van het voorzieningenplan is de basisschool St. Jozef, waarvoor de ontwikkelingsrichting 'behoud school en waar mogelijk versterken functie' is opgenomen met daarbij als richtinggevende uitgangspunten dat de verbreding:

- een kleinschalig karakter kent;
- een aanvulling is op en niet concurrerend is met het bestaande aanbod;
- wordt ingevuld binnen bestaande (normatieve) leegstand van de school;
- in goed overleg met omwonenden tot stand komt;
- wordt gerealiseerd binnen bestaande kaders van het bestemmingsplan.

Vooruitlopend op de vaststelling van het voorzieningenplan heeft de raad op 15 juni 2017, bij de behandeling van de kadernota, een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen:

- ervoor te zorgen dat bij de nieuwe functies die men wil huisvesten in de kleinschalige verbreding aansluiting wordt gezocht bij onderwijs en de doelgroep die nu al gebruik maakt van de accommodatie;
- er hierbij voor te zorgen dat er geen concurrentie ontstaat met de omliggende horecavoorzieningen.

Programma van eisen en intentieovereenkomst

Op 4 september 2018 heeft uw college het ruimtelijk en functioneel programma van eisen voor de kindvoorziening Altweerderheide vastgesteld. Ook heeft uw college toen ingestemd met een intentieverklaring waarin op hoofdlijnen afspraken zijn vastgelegd tussen betrokken partijen (gemeente, Eduquaats en Stichting Verbreding Basisschool Altweerderheide (SVBA)) over verantwoordelijkheden met betrekking tot de realisatie, exploitatie en bekostiging van de kindvoorziening.

De raad is destijds via de TILS-lijst geïnformeerd over het programma van eisen en de intentieverklaring. Het programma van eisen en de intentieverklaring zijn het vertrekpunt geweest voor de vervolgesprekken en -afspraken met Eduquaats en SVBA.

Begrotingsbehandeling 2019

In de gemeentebegroting 2019 was een prioriteit opgevoerd voor de realisatie van de sociaal-culturele component binnen de kindvoorziening Altweerderheide. In het debat tussen raadsfracties dat tijdens de begrotingsbehandeling is gevoerd, is geopperd om de (extra) investeringen ten behoeve van de sociaal-culturele functie niet te bekostigen uit het prioriteitenbudget, maar mee te nemen in het uit onderwijshuisvesting beschikbaar te stellen huisvestingsbudget. De wethouder heeft toen toegezegd de mogelijkheden hiertoe te bezien.

Beoogd effect/doel

Realisatie van een eigentijdse en toekomstbestendige kindvoorziening in Altweerderheide.

Argumenten

De argumenten per adviespunt:

1.1 Nieuwbouw is de best passende oplossing voor Altweerderheide

De huidige St. Jozefschool in Altweerderheide is gebouwd in 1930. In de periodes daarna heeft de school enkele uitbreidingen gehad. Het gebouw is gedateerd en niet functioneel. Voor behoud van de school, wat conform het door de raad vastgestelde voorzieningenplan Altweerderheide de gewenste ontwikkelingsrichting is, is minimaal een rigoureuze renovatie nodig. Alternatieven voor renovatie zijn (vervangende) nieuwbouw of vernieuwbouw. Deze drie opties zijn onderzocht.

1. Renovatie

Bij renovatie wordt het bestaande gebouw gerenoveerd en deels aangepast ten behoeve van de onderwijskundige visie. Uitgegaan wordt van een levensduurverlenging van 25 jaar. Werkzaamheden die bij renovatie worden uitgevoerd zijn samengevat:

- handhaven van bestaande constructies;
- handhaven en waar nodig repareren van dak, ramen en kozijnen en buitenzonwering;
- vernieuwen binnenwandafwerkingen, vloeren en plafonds, verwarmingsinstallatie, luchtbehandeling en elektrische installatie;
- volledige asbestsanering.

Het huidige schoolgebouw heeft een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 966 m² (exclusief kelder en zolder). Indien het gehele gebouw gerenoveerd wordt, is berekend dat de renovatiekosten € 1.599.126,-* bedragen met een kapitaallast van € 71.960,-. Indien het gebouw in omvang terug gebracht wordt naar wat nodig is voor de huisvesting van alle functies (777 m²) zijn de renovatiekosten € 1.286.254,-* met een kapitaallast van € 57.881,-. In tegenstelling tot bij (ver)nieuwbouw is in de wet niet vastgelegd dat de gemeente verantwoordelijk is voor renovatie van schoolgebouwen. Gezien het stichtingsjaar van de basisschool St. Jozef is het wel redelijk dat de gemeente de renovatiekosten in dit scenario (grotendeels) draagt. Eduquaat zal bij keuze voor dit scenario een investeringsbijdrage leveren die gelijk staat aan de MOVP reserveringen t/m 2026 (€ 264.325,-), het resterende deel (€ 1.021.929) komt voor rekening van de gemeente.

2. Vervangende nieuwbouw

Bij vervangende nieuwbouw wordt het huidige schoolgebouw volledig gesloopt en op dezelfde locatie vervangen door een nieuw gebouw dat wordt afgeschreven over een periode van 50 jaar en een omvang heeft van 777 m². Dit is de omvang die nodig is om alle functies te kunnen huisvesten. De totale nieuwbouwkosten bedragen € 2.160.891,-* met een kapitaallast van € 54.022,-. Het gemeentelijke aandeel bij deze optie is beperkt tot beschikbaar te stellen normbedrag voor nieuwbouw. Voor een schoolgebouw van 777 m² is dit € 1.893.176,- met een kapitaallast van € 50.605,-. Het verschil tussen de werkelijke nieuwbouwkosten en het beschikbaar te stellen normbedrag is voor rekening en risico van Eduquaat.

3. Vernieuwbouw

Bij vernieuwbouw wordt een groot gedeelte van de buitenschil van het huidige gebouw gehandhaafd. Het gebouw wordt van binnen volledig gestript en opnieuw opgebouwd. Uitgangspunt is nieuwbouwkwaliteit waarbij het gebouw over een periode van 50 jaar wordt afgeschreven. De omvang van het gebouw wordt teruggebracht naar wat nodig is voor de huisvesting van alle functies (777 m²). De totale vernieuwbouwkosten bedragen € 2.293.510,-* met een jaarlast van € 57.338,-. Het gemeentelijke aandeel bij deze optie is beperkt tot het beschikbaar te stellen normbedrag voor nieuwbouw plus eventueel een toeslag voor de kosten die ten opzichte van de nieuwbouwvariant extra gemaakt moeten om de buitenschil van het gebouw te kunnen behouden. Voor een schoolgebouw van 777 m² zijn de investeringskosten voor de gemeente minimaal het normbedrag € 1.893.176,- met een kapitaallast van € 50.605,-.

* Genoemde bedragen zijn inclusief BTW en exclusief kosten voor sloop / asbestsanering, tijdelijke huisvesting en verhuiskosten. Deze kosten zijn in alle gevallen vergelijkbaar.

Vergelijking van de opties:

	<i>Renovatie</i>	<i>Nieuwbouw</i>	<i>Vernieuwbouw</i>
Duurzaamheid / energiezuinigheid	+/- Minder goede mogelijkheden door afhankelijkheid bestaande buitenschil	++ Beste mogelijkheden om te voldoen aan huidige eisen	+/- Minder goede mogelijkheden door afhankelijkheid bestaande buitenschil
Multifunctionele gebruiksmogelijkheden	- Minimale mogelijkheden. Buitengevels en dragende binnenwanden bepalen de indeling	++ Maximale mogelijkheden. Nieuw gebouw kan volledig naar behoefte worden ontworpen	+ Goede mogelijkheden. Buitengevels bepalen de contouren, indeling binnen vrij te bepalen
Inpassing gewenst onderwijsconcept	- Beperkte mogelijkheden. Buitengevels en dragende binnenwanden bepalen de indeling	++ Maximale mogelijkheden. De indeling van het gebouw kan volledig worden afgestemd op de manier van lesgeven	+ Goede mogelijkheden. Buitengevels bepalen de contouren, indeling binnen vrij te bepalen
Investing	+/- Laagste investeringskosten, maar hoogste kapitaallasten door kortere afschrijvingsperiode	+/- Hoge investeringskosten maar in kapitaallasten vergelijkbaar met renovatie	+/- Hoogste investeringskosten maar in kapitaallasten vergelijkbaar met renovatie

Geopteerd wordt voor de variant nieuwbouw op basis van de volgende argumenten:

- Nieuwbouw biedt de beste mogelijkheden om een multifunctioneel en duurzaam gebouw te realiseren waarbij de indeling en inrichting is afgestemd op de gewenste manier van lesgeven. Bij renovatie blijft de indeling afhankelijk van de buitenschil en (dragende) constructies van het huidige gebouw. Dit staat een optimale indeling van het gebouw in de weg. Hierdoor zal waarschijnlijk meer ruimte behouden en gerenoveerd moeten worden dan de bij nieuwbouw noodzakelijke 777 m². Ook bij vernieuwbouw is de buitenschil van het huidige gebouw leidend. Bij nieuwbouw kan gemakkelijker worden voldaan aan de geldende regelgeving op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid.
- Nieuwbouw is op termijn de goedkoopste oplossing. Ten opzichte van renovatie zijn de investeringskosten van nieuwbouw weliswaar duurder, maar de kapitaallasten zijn door de langere afschrijvingstermijn lager.

- Schoolbestuur Eduquaat heeft een voorkeur voor nieuwbouw omwille van de betere mogelijkheden om een multifunctioneel, duurzaam en flexibel gebouw te realiseren.
- Bij nieuwbouw zijn er maximale mogelijkheden om het gebouw zo te ontwerpen dat transformatie naar woningen in de toekomst mogelijk is. Dit wordt aan Eduquaat (bouwheer) als verplichting opgelegd. Met Eduquaat is afgesproken dat de eventuele extra investeringskosten die hiermee gemoeid zijn, dienen te worden opgevangen binnen het taakstellende bouwbudget dat door de gemeente beschikbaar wordt gesteld.

1.2 Het leerlingenaantal blijft naar verwachting in ieder geval de komende 20 jaar stabiel.

De laatst beschikbare leerlingenprognose (2019) voorspelt dat het leerlingenaantal van de St. Jozefschool de komende 20 jaar (tot 2039) schommelt tussen de 64 en 67 leerlingen. Op basis van deze informatie is het verantwoord om te investeren in een nieuw schoolgebouw.

1.3 De gebouwelijke invulling van de nieuwbouwvariant past binnen de motie die de raad op 15 juni 2017 heeft aangenomen.

In de motie wordt ten aanzien van de te huisvesten functies verzocht om aansluiting te zoeken bij onderwijs en de doelgroep die nu al gebruik maakt van de accommodatie. Concurrentie met omliggende horecavoorzieningen moet worden voorkomen.

In de huidige situatie zijn drie doelgroepen / functies in het schoolgebouw gehuisvest: onderwijs, opvang (kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang) en sociaal cultureel (repetities Harmonie van het Heilig Hart, volksdansen en ouderengym). In de nieuwe kindvoorziening wordt herhuisvesting van deze doelgroepen / functies voorzien.

- Voor de onderwijsfunctie is 527 m2 BVO voorzien. Dit is toereikend voor de huisvesting van 65 leerlingen; het gemiddeld aantal leerlingen dat de komende 20 jaar wordt verwacht.
- Voor de opvangfunctie is 150 m2 BVO. Dit zijn unieke ruimtes die uitsluitend door de verschillende opvangfuncties in gebruik zijn. Naast de unieke ruimtes zullen de opvangfuncties gebruik maken van onderwijsruimtes (multifunctioneel gebruik).
- Voor de functie sociaal-cultureel is 100 m2 BVO voorzien. Het gaat hier in de basis niet om unieke ruimtes, maar om een opwaardering van schoolruimtes zodat sociaal-culturele activiteiten ingepast kunnen worden. Concrete voorbeelden hiervan zijn het realiseren van een grotere speelzaal zodat er voldoende ruimte is voor o.a. harmonierepetities en een voldoende grote lerarenkamer die buiten schooltijd ingezet kan worden voor vergaderingen. Daarnaast is er opslagruimte voor de harmonie voorzien. Deze is in het huidige schoolgebouw ook aanwezig.

De sociaal-culturele opwaardering zal erin voorzien dat de kindvoorziening geschikt is voor kleinschalig sociaal-cultureel medegebruik, maar niet voor grootschaligere dorpsfeesten. Er wordt voorzien in een kleine pantry, maar er komen geen bar- / horecafaciliteiten in de kindvoorziening om eventuele concurrentie met de Paol en Schuttershoeve te voorkomen. Activiteiten met horecabehoefte zoals bijvoorbeeld carnavalsactiviteiten blijven aangewezen op deze commerciële voorzieningen. In de beschikking die Eduquaat van uw college ontvangt is dit ook expliciet als verplichting opgenomen.

2. Op grond van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Weert wordt het taakstellende normbedrag voor (vervangende) nieuwbouw aan het schoolbestuur beschikbaar gesteld.

De te realiseren kindvoorziening heeft een BVO van in totaal 777 m2. Het op grond van de onderwijsverordening beschikbaar te stellen taakstellende normbedrag voor een school

van deze omvang is € 1.893.176,- (prijspeil 2020). Eduquaaf heeft laten berechnen dat de daadwerkelijke realisatiekosten van de kindvoorziening ongeveer € 2.160.891,- zullen bedragen waarbij is uitgegaan van een energieneutraal gebouw dat voldoet aan alle eisen van de geldende bouwregelgeving. Eduquaaf is verantwoordelijk voor de dekking van het verwachte tekort op de realisatiekosten (begroot op € 267.715,-).

3a. Op grond van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Weert worden kosten voor sloop en asbestsanering op basis van werkelijke kosten door de gemeente vergoed.

Sloopkosten vallen onder de kosten voor 'terrein' zoals bedoeld in artikel 2.a.5 van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Weert. Deze kosten dienen door de gemeente te worden vergoed op basis van werkelijke kosten. Een inschatting van de sloopkosten is gemaakt op basis van meerdere slopersoffertes. Kosten voor het saneren van de in het gebouw aanwezig asbest is in deze offertes meegenomen. Ervaringen uit het verleden leren ons dat kosten voor met name asbestsanering aan de voorkant vaak moeilijk in te schatten zijn, omdat niet alle in het gebouw aanwezige asbest van tevoren te inventariseren is. Als tijdens sloopwerkzaamheden onvoorziene asbest wordt aangetroffen, leidt dit direct tot meerkosten. Gezien de strenge regelgeving met betrekking tot asbestsanering zijn deze meerkosten vaak fors. Om deze reden wordt in dit voorstel een sloopbudget aangehouden dat 25% hoger ligt dan de begrote sloopkosten. Dit is naar onze inschatting voldoende om eventuele onvoorziene saneringskosten op te vangen.

3b. Op grond van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Weert worden kosten voor tijdelijke huisvesting op basis van werkelijke kosten door de gemeente vergoed.

Een onderdeel van de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting is het zorgen voor tijdelijke huisvesting bij vervangende nieuwbouw. Samen met het schoolbestuur Eduquaaf is gekeken naar de wijze waarop de tijdelijke huisvestingsopgave ingevuld kan worden. Geopteerd wordt voor de inzet van leegstand elders. Dit is mogelijk bij de OBS Molenakker, maar Eduquaaf opteert liever voor de Koalaschool die medio september vrij komt. Na overleg tussen Eduquaaf en eigenaar HQ is gebleken dat dit een reële optie is. De tijdelijke huisvestingskosten die voor rekening van de gemeente komen, bestaan uit vervoerskosten. Deze bedragen € 64.000,-, gebaseerd op offertes van twee busbedrijven. Indien de Koalaschool (voorkeursoptie) de tijdelijke huisvestingslocatie wordt, komen er nog huurkosten bij. Deze neemt Eduquaaf voor haar rekening. Wordt als tijdelijke huisvestingslocatie gekozen voor de OBS Molenakker (alternatieve optie), dan zijn er geen bijkomende kosten.

3c. Op grond van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting gemeente Weert worden verhuiskosten op basis van werkelijke kosten door de gemeente vergoed.

Als een school tijdens de realisatie van vervangende nieuwbouw tijdelijk op een andere locatie moet worden gehuisvest, bestaat aanspraak op bekostiging van de verhuiskosten voor twee verhuizingen. De vergoeding wordt vastgesteld op feitelijke kosten. Het in dit voorstel gevraagde budget voor verhuiskosten (€ 33.000,- voor twee verhuizingen) is gebaseerd op een offerte van een erkend verhuisbedrijf.

4.1 Conform de financiële verordening en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen kosten voor realisatie en sloop te worden geactiveerd.

Voor nieuwbouw geldt dat het totaal aan kosten wordt afgeschreven in 50 jaar. De actuele rekenrente bedraagt 0,5%. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar de financiële paragraaf in dit voorstel.

4.2 De meest zuivere benadering is om uitsluitend investeringen ten behoeve van onderwijs ten laste te brengen van de reserve huisvesting onderwijs.

Voor de bekostiging van de totale kindvoorziening is aansluiting gezocht bij de voor onderwijs geldende normbekostiging. De raad kan besluiten de volledige investering ten laste van de reserve onderwijshuisvesting te brengen, maar dit is niet gebruikelijk. Voor wat betreft de dekking wordt daarom een knip voorgesteld. Uitsluitend de voor onderwijs benodigde ruimtebehoefte (527 m² BVO) wordt conform gemeentelijk beleid ten laste gebracht van de reserve huisvesting onderwijs. De kapitaallasten van de extra m² BVO die ten behoeve van de functies opvang (150 m²) en sociaal-cultureel (100 m²) worden gerealiseerd, komen ten laste van het begrotingsresultaat.

Ondanks de voorgestelde knip wordt de totale kindvoorziening gezien als onderwijsgebouw. Dit betekent onder andere dat Eduquaat verantwoordelijk is voor onderhoud en exploitatie van de totale kindvoorziening binnen de genormeerde rijksvergoedingen die het schoolbestuur hiervoor als onderdeel van de lumpsum ontvangt.

5. Conform de financiële verordening, het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de nota reserves en voorzieningen worden de overige kosten eenmalig ten laste gebracht van de reserve huisvesting onderwijs.

De eenmalige kosten zoals genoemd in de adviespunten 3b en 3c zijn volledig toe te rekenen naar herhuisvesting van de onderwijsfunctie en komen daarom ten laste van de reserve huisvesting onderwijs. Tevens komt wegens sloop de extra afschrijving van het huidige schoolgebouw eenmalig ten laste van de reserve huisvesting onderwijs. Voor de verdere financiële uitwerking wordt verwezen naar de financiële paragraaf in dit voorstel.

6. Zowel kosten als baten voor de ruimtes ten behoeve van opvangfuncties worden toegerekend aan het begrotingsresultaat.

Ondanks dat de investering in de opvangruimtes niet uit de reserve huisvesting onderwijs wordt bekostigd, worden de opvangruimtes wel gezien als ruimtes in een onderwijsgebouw die door het schoolbestuur ten behoeve van kinderopvang beschikbaar worden gesteld. In die zin is er sprake van maatwerk waarbij aansluiting wordt gezocht met de situatie zoals die nu ook is in Altweerderheide.

Bij een dergelijke constructie geldt dat het schoolbestuur huur verschuldigd is aan de gemeente voor de ruimtes die ten behoeve van kinderopvang beschikbaar worden gesteld. Het vastgestelde huurbedrag is € 115,- per m² per jaar; € 17.250,- voor 150 m² (prijsspeil 2019). In gevallen waar de gemeente kinderopvangruimte realiseert en deze rechtstreeks verhuurt aan een kinderopvangaanbieder geldt een hoger huurtarief, namelijk € 145,27 per m² per jaar. In de gedachte van de constructie die nu in Altweerderheide wordt toegepast, wordt dit hogere tarief niet van toepassing geacht. De financiële gevolgen zijn voor Eduquaat in dat geval ook onacceptabel.

Omdat de gemeente tot 1 januari 2015 verantwoordelijk was voor buitenonderhoud en aanpassing schoolgebouwen, is hiervoor in het vastgestelde huurbedrag een opslag verdisconteerd. Deze bedraagt € 15,83 per m²; € 2.375,- voor 150 m² en dient met het

huurbedrag te worden verrekend (B&W besluit 22-10-2019 / TILS 1545). Per saldo betaalt Eduquaar dus € 99,17 per m² per jaar (prijspeil 2019).

Naast de huurvergoeding en onderhoudsbijdrage zijn er nog enkele overige voor de gemeente blijvende kosten (zoals verzekering). Ten aanzien van deze kosten vindt een verdeling plaats naar huisvesting onderwijs en overig gebruik. Het gedeelte dat ten laste van huisvesting onderwijs komt, wijzigt zeer marginaal ten opzichte van de huidige situatie. Het gedeelte dat geen betrekking heeft op onderwijs bedraagt naar verwachting € 1.700,- en wordt verrekend met het begrotingsresultaat.

Per saldo resteert er een bedrag van € 1.475,- dat ten gunste komt van het begrotingsresultaat. Voor de exacte berekening van dit bedrag wordt verwezen naar de financiële paragraaf in dit voorstel.

7. Voor de sociaal-culturele opwaardering gelden dezelfde voorwaarden als destijds bij het IKC Laar zijn toegepast.

De nieuwe kindvoorziening Altweeterheide is geen volwaardige gemeenschapsaccommodatie, maar wel een accommodatie die door slim gebruik te maken van de beschikbare ruimte geschikt wordt gemaakt voor medegebruik. Om de medegebruiksmogelijkheden optimaal te faciliteren is ervoor gekozen om 100 m² BVO extra aan het gebouw toe te voegen. Het gaat hier in de basis niet om unieke ruimtes, maar om een opwaardering van schoolruimtes zodat kleinschalige sociaal-culturele activiteiten ingepast kunnen worden. Concrete voorbeelden hiervan zijn het realiseren van een grotere speelzaal ten behoeve van onder andere harmonierepetities, een grotere docentenkamer ten behoeve van onder andere vergaderingen en extra sanitaire voorzieningen voor volwassenen. Daarnaast is er opslagruimte van de harmonie voorzien, welke in het huidige schoolgebouw ook aanwezig is. Feitelijk ontstaat er eenzelfde situatie als bij het IKC Laar waar destijds op dezelfde wijze een opwaardering ten behoeve van sociaal-cultureel medegebruik heeft plaatsgevonden (alleen toen met behulp van provinciale subsidie). Ook vergelijkbaar met het IKC Laar is dat de sociaal-culturele opwaardering niet concurrerend zal zijn met de in het dorp aanwezige commerciële horecavoorzieningen. Tot slot is ervoor gekozen om, net zoals in Laar, de verantwoordelijkheid voor onderhoud en exploitatie van de sociaal-culturele m² volledig bij het schoolbestuur te laten binnen de genormeerde rijksvergoedingen die het schoolbestuur hiervoor als onderdeel van de lumpsum ontvangt.

8. Het aanvankelijk vastgestelde programma van eisen is bijgesteld.

In overleg met Eduquaar is nogmaals kritisch gekeken naar de ruimtebehoefte die was opgenomen in het vastgestelde programma van Eisen. Optimaal en multifunctioneel gebruik van het te realiseren gebouw is daarbij uitgangspunt geweest. Dit heeft geleid tot een neerwaartse bijstelling van de benodigde ruimte voor de opvangfunctie van 250 naar 150 m². Het programma van eisen is hierop aangepast. Voorgesteld wordt het aangepast programma van eisen (bijlage 1) opnieuw vast te stellen en ter kennis te brengen van de raad.

Kanttekeningen en risico's

Toekomstbestendigheid school

Het aantal leerlingen van de basisschool St. Jozef is de afgelopen jaren gedaald van 82 (oktobertelling 1-10-2013) naar 64 (oktobertelling 1-10-2018). Ondanks dat op grond van de laatste leerlingenprognose wordt verwacht dat het aantal van 64 leerlingen de komende jaren stabiel blijft, is er een risico dat de daling verder doorzet. Bij de oktobertelling op 1-10-2019 had de St. Jozefschool nog 58 leerlingen. Het is nog niet bekend welke consequentie deze telling heeft voor de leerlingenprognose 2020, welke in

maart wordt verwacht. Als de prognose daadwerkelijk vóór de commissiebehandeling op 31 maart en/of raadsvergadering op 15 april beschikbaar is, wordt deze aan de raad toegestuurd zodat de prognose betrokken kan worden bij de besluitvorming.

Transformatie naar woningen

Er is blijkens het woningbehoefteonderzoek uit 2018 nauwelijks tot geen aanvullende kwantitatieve woningbehoefte, er is echter wel een aanvullende kwalitatieve woningbehoefte in Altweeterheide. Deze behoefte richt zich grotendeels op levensloopbestendige woningen in de sociale huursector, zowel grondgebonden als gestapeld. Door bij het ontwerp van de school rekening te houden met de mogelijkheid van transformatie naar woningen, kan in de (toekomstige) kwalitatieve woningbehoefte worden voorzien en wordt voorkomen dat het gebouw leeg komt te staan als de school wordt gesloten.

Indien de situatie zich voordoet dat de school geen bestaansrecht meer heeft dan zal een ontwikkelaar worden gezocht om de transformatie naar woningen te realiseren. Totdat deze ontwikkelaar is gevonden, zijn er kosten voor leegstandsbeheer en instandhouding van het gebouw. Over de dekking van deze kosten zal te zijner tijd separaat worden geadviseerd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy'. Het bestemmingsplan laat een goothoogte toe van 3,5 m en een bouwhoogte van 7 m. Het bouwvlak is nagenoeg conform de bestaande bebouwing. Dit biedt weinig flexibiliteit. Wanneer bijvoorbeeld een school in 2 verdiepingen of met een andere plattegrond gewenst is, dan dient eerst het bestemmingsplan te worden aangepast.

Tijdelijke huisvesting functies opvang en sociaal-cultureel

Niet alleen de school, maar ook de opvangfuncties en sociaal-culturele gebruikers zullen tijdelijk elders gehuisvest moeten worden. Eduquaat heeft de opvangaanbieders die nu in de basisschool St. Jozef gehuisvest zijn (buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal, kinderopvang) aangeboden om mee te verhuizen naar de tijdelijke huisvestingslocatie (Koalaschool of OBS Molenakker). De verschillende aanbieders hebben nog geen besluit genomen over dit aanbod. Eduquaat is verantwoordelijk voor de invulling van deze functies.

Aan de huidige sociaal culturele gebruikers (harmonie, volksdansen, ouderengym) is door Eduquaat tijdelijke huisvesting aangeboden in de scholen Markeent en Brede School Moesel. De harmonie heeft inmiddels laten weten gebruik te willen maken van dit aanbod. Gebruikers die geen gebruik wensen te maken van dit aanbod, dienen zelf (tijdelijk) op zoek te gaan naar een alternatief.

Investeringsrisico opvangruimtes

De gemeente investeert in de ruimtes voor de opvangfuncties. Hiermee draagt de gemeente ook het investeringsrisico. Om dit risico te beperken, wordt met Eduquaat een minimale huurperiode van 10 jaar afgesproken. De huurafspraken worden vastgelegd in een huurcontract. Het risico voor de resterende 40 jaar wordt gedragen door vastgoed.

Gekoppelde woning

De voormalige directeurswoning is gekoppeld aan de St. Jozefschool. Bij sloop van de school zal de gekoppelde gevel opnieuw aangeheeld moeten worden. Hierover is reeds met de bewoners gesproken. Zij zullen betrokken worden in het ontwerpproces van de nieuwe school. Samen met de architect en Eduquaat dient een passende oplossing voor de aanheiling gevonden te worden. Dit leidt voor de gemeente niet tot meerkosten. De aanheiling dient door Eduquaat te worden opgevangen binnen het beschikbaar te stellen taakstellende normbedrag.

Verkeer en parkeren

De wijze waarop verkeer en parkeren worden geregeld in de nieuwe situatie, vragen aandacht in het vervolgtraject. Op dit moment wordt parkeren in de openbare ruimte rond de school opgelost, met het kerkplein als belangrijkste parkeervoorziening. Parkeren op de Herenvennenweg wordt door omwonenden als hinderlijk ervaren. Er loopt een participatief traject dat voorziet in een herinrichting van de schoolomgeving. Het is van belang dat beide trajecten (nieuwbouw kindvoorziening en herinrichting schoolomgeving) op elkaar worden afgestemd. Er zal in ieder geval moeten voldaan aan de parkeernormen die bij (vervangende) nieuwbouw gelden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Structureel ten laste / gunste van reserve huisvesting onderwijs

Investering	Lasten	Baten	Toelichting
Taakstellend normbudget voor de bouw van een basisschool van 527 m2 BVO en kosten voor sloop en asbestsanering	38.905		Beslispunt 4
Besparing kapitaallast i.v.m. extra afschrijving huidig schoolgebouw		3.637	Gevolg van sloop huidige gebouw; geen expliciet beslispunt
Vervallen huur opvangfuncties in huidig gebouw na aftrek bijdrage voor groot onderhoud	6.969		Gevolg van nieuwe huurovereenkomst opvangfuncties; geen expliciet beslispunt
Totaal	45.874	3.637	

Enmalig ten laste van reserve huisvesting onderwijs

Investering	Lasten	Toelichting
Tijdelijke huisvesting (busvervoer) op basis van werkelijke kosten	64.000	Beslispunt 3b / 5
Verhuiskosten (2 verhuisbewegingen) op basis van werkelijke kosten	33.000	Beslispunt 3c / 5
Extra afschrijving huidig schoolgebouw	27.976	Gevolg van sloop huidige gebouw; geen expliciet beslispunt
Totaal	124.976	

Structureel ten laste / gunste van begrotingsresultaat (vastgoed)

Investering	Lasten	Baten	Toelichting
Aanvullend taakstellend budget voor functies opvang (150 m2) en sociaal-cultureel (100 m2)	11.700		Beslispunt 4
Huur unieke m2 BVO opvangfuncties (150 m2) à € 115,- per m2 (prijspeil 2019) voor een periode van minimaal 10 jaar		17.250	Beslispunt 6
Bijdrage groot onderhoud unieke m2 BVO opvangfuncties (150 m2) à € 15,83 per m2 (prijspeil 2019)	2.375		Beslispunt 6
Overige voor de gemeente blijvende kosten (250 m2)	1.700		Beslispunt 6
Totaal	15.775	17.250	

Samenvatting

- Structureel ten laste van huisvesting onderwijs: € 42.237,- (vanaf 2021)
- Incidenteel ten laste van huisvesting onderwijs: € 124.976,- (€ 60.476,- in 2020 en € 64.500,- in 2021)
- Structureel ten gunste van begrotingsresultaat: € 1.475,- (vanaf 2022)
- Incidenteel ten laste van begrotingsresultaat 2021 € 11.700,- (dit is een jaar kapitaallasten tijdens bouwperiode waarin nog geen huur wordt gevraagd)

Duurzaamheid

De nieuwe kindvoorziening dient te voldoen aan alle eisen die ten aanzien van duurzaamheid worden gesteld.

Uitvoering/evaluatie

Beschikking en huurcontract

Na besluitvorming door de raad zal uw college aan Eduquaat een beschikking afgeven. Hierin worden alle afspraken en verplichtingen vastgelegd die onderdeel uitmaken van het raadsbesluit. De conceptbeschikking is bijgevoegd (bijlage 2).

Voor huurvoorwaarden voor de opvangruimtes worden door uw college vastgelegd in een huurcontract. Het conceptcontract is bijgevoegd (bijlage 3).

Planning

Na besluitvorming door de raad ziet de planning van het vervolgtraject er op hoofdlijnen als volgt uit:

- April-4e kwartaal 2020: voorbereiden bouwproces
- 4e kwartaal 2020: start bouw kindvoorziening
- 4e kwartaal 2021: oplevering en ingebruikname kindvoorziening

Communicatie/participatie

De afgelopen maanden is er intensief contact geweest tussen de betrokken projectpartners. Daarnaast is er enkele malen gesproken met de directe burens van de school. Zij zijn meegenomen en op de hoogte van het proces. Tot slot is door Eduquaats geborgd dat het schoolteam, de opvangpartners en de overige gebruikers van de school zijn meegenomen in het hele proces.

Na besluitvorming over dit voorstel door uw college, wordt er door Eduquaats op dinsdag 10 maart 2020 een informatieavond gehouden voor ouders, omwonenden en overige belangstellenden. Zij worden die avond geïnformeerd over de laatste stand van zaken, voornamelijk over wat er te gebeuren staat als de raad op 15 april een positief besluit neemt.

Overleg gevoerd met

Intern:

- Mat van Meijl, beleidsadviseur afdeling OCSW
- Lusan Korten, vastgoedprofessional team vastgoed
- Patricia Vos, businesscontroller afdeling Financiën
- Marian Arts, beleidsadviseur afdeling Ruimtelijk Beleid

Extern:

Frank Cuppers en Peter Wijen, stichting Eduquaats

Bijlagen:

1. Gewijzigd programma van eisen
2. Concept beschikking
3. Concept huurcontract opvangruimtes