

	RAADSVORSTEL <div style="text-align: right;">Par.afd.hfd</div>
Kenmerk	RV/1070/170523/265
Raadsvergadering	6 juli 2017
Commissie(s)	Maatschappelijke Zaken Datum: 13 juni 2017
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	3
Portefeuillehouder	weth. mw. drs. S.N.F. van Rijkom
Afdeling	SDO
Ambtenaar/telefoonnummer	M. van Osch, (035) 65 59 592, m.vanosch@wijdemeren.nl
Datum	30 mei 2017
Onderwerp	Huisvesting scholen Nieuw-Loosdrecht
CONCEPT-BESLUIT <ol style="list-style-type: none"> 1. Een krediet van maximaal € 7.528.428,- beschikbaar te stellen voor de realisering van twee integrale kindcentra: <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw op de locatie van de Sterrenwachter, in combinatie met aankoop van de Pinkenstal voor gebruik door onderwijs en kinderopvang, ten behoeve van de huisvesting van de Sterrenwachter en de Linde. - Renovatie en uitbreiding van de locatie Rehobothschool ten behoeve van de huisvesting van de Terpstraschool, de Rehobothschool en de kinderopvang van Eigen&Wijzer. 2. De toekomstige opbrengsten uit de herbestemming van de vrijkomende schoollocaties te gebruiken om de benodigde investering deels te bekostigen. 3. Bij de herontwikkeling van de locaties de woonvisie van de gemeente als uitgangspunt te hanteren. 4. Een voorbereidingskrediet van € 535.274,- beschikbaar te stellen, deels ten behoeve van de uitwerking van de voorkeursscenario's door de schoolbesturen en deels ten behoeve van de gemeentelijke organisatie voor de herontwikkeling. 5. De investering af te schrijven over 40 jaar en de extra structurele lasten van € 150.142,- per jaar te dekken uit de beschikbare budgetten voor onderwijshuisvesting en het restant via de kadernota 2018. 6. De incidentele lasten van € 497.536,- te dekken uit de reserve onderwijshuisvesting en het restant via de kadernota 2018. 	

1. Inleiding

In de gemeente Wijdemeren is sprake van een snel toenemende leegstand in schoolgebouwen. In circa 25% van de lokalen wordt inmiddels geen onderwijs meer gegeven. Deels worden deze lokalen verhuurd aan kinderopvanginstellingen en deels staan ze leeg. Op de langere termijn wordt de leegstand zo omvangrijk dat samenvoeging van scholen voor de hand ligt.

Ook in Loosdrecht, waar 5 scholen aanwezig zijn, is er sprake van leegstand. Dit geldt voor zowel OBS De Linde als de Terpstraschool. Momenteel heeft de naastliggende Rehobothschool nog een lokaal op de Linde in medegebruik, maar door de dalende leerlingaantallen zal dit binnen 1 tot 2 jaar niet meer het geval zijn. Op OBS De linde zullen dan minimaal 4 lokalen leeg komen te staan. Op de Terpstraschool staan nu al 4 lokalen leeg. De leegstand in Loosdrecht zal op langere termijn alleen maar toenemen.

Schoolbestuur Talent Primair (openbaar onderwijs) heeft aan de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan haar plannen om in de kern Nieuw-Loosdrecht over te gaan tot integratie van haar scholen Jenaplanschool de Sterrenwachter en OBS De Linde. In samenwerking met kinderopvangorganisatie Eigen & wijzer wil zij een integraal kindcentrum voor kinderen van 0-12 jaar gaan realiseren. Talent Primair vraagt de gemeente een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden van gezamenlijke huisvesting.

In navolging van Talent Primair heeft ook schoolbestuur Stichting Proceon (Protestants Christelijk onderwijs) aangegeven te willen onderzoeken of het haalbaar is de onder haar bestuur staande scholen in Nieuw-Loosdrecht, te weten de Terpstraschool en de Rehobothschool, mogelijk in combinatie met kinderopvangorganisatie Eigenwijzer, samen te voegen.

In nauw overleg met de schoolbesturen is aan adviesbureau PentaRho opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren of het haalbaar is uiteindelijk in Nieuw-Loosdrecht op 2 scholen het basisonderwijs aan te bieden.

Het rapport is inmiddels afgerond. Aan de hand van een deskstudie (MOP's, prognoses, plattegronden, e.d.), een technische schouw, interviews met alle betrokkenen en meerdere gezamenlijke bijeenkomsten heeft PentaRho een aantal scenario's geformuleerd. Vervolgens zijn deze scenario's door alle betrokkenen (PentaRho, schoolbesturen, gemeente, kinderopvang) ruimtelijk, functioneel en financieel getoetst en is per schoolbestuur een voorkeursscenario geselecteerd. Hiernaast zijn in overleg met de afdelingen Financiën en R.O. de in het onderzoek gehanteerde gegevens en aannames gecheckt. Door afdeling R.O. is voor wat betreft de bestemmingsplangegevens/-aannames nagegaan of deze ook daadwerkelijk uitvoerbaar c.q. passend zijn.

Voor Talent Primair (het openbare onderwijs) wordt voorgesteld op de locatie van de Sterrenwachter nieuwbouw te realiseren ten behoeve van de huisvesting van de Sterrenwachter en de Linde. In combinatie hiermee zal de naastgelegen Pinkenstal (hoofdkantoor kinderopvangorganisatie Eigen & Wijzer) worden aangekocht en worden heringericht voor zowel onderwijs als kinderopvang.

Voor Stichting Proceon (het protestants-christelijke onderwijs) wordt voorgesteld om de Rehobothschool te renoveren en uit te breiden ten behoeve van de huisvesting van de Terpstraschool, de Rehobothschool en de kinderopvang van Eigen&Wijzer.

Bijlage 1 toont de bestaande en voorgestelde, toekomstige situatie van de spreiding van de scholen en de kinderopvang over Nieuw-Loosdrecht.

Ten behoeve van de realisering van deze duurzame en gezamenlijke huisvesting van onderwijs en kinderopvang wordt u geadviseerd een krediet beschikbaar te stellen.

2. Argumenten

1.1 De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht om te voorzien in voldoende en adequate onderwijshuisvesting.

Op grond van de Wet Primair onderwijs draagt de gemeente zorg voor voldoende en adequate onderwijshuisvesting. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor de bekostiging van nieuwbouw en uitbreiding van scholen. Op het moment dat aantoonbaar regulier groot onderhoud en aanpassen niet meer zal leiden tot een gewenste levensduurverlenging van een schoolgebouw voor tenminste 20 jaar komt nieuwbouw aan de orde. Veel van de scholen in onze gemeente, waaronder die in Loosdrecht, komen op grond hiervan al binnen 5 tot 10 jaar voor nieuwbouw in aanmerking. Niets doen is dus geen optie.

Gelet op de steeds verder teruglopende leerlingaantallen en toenemende leegstand in schoolgebouwen moet kritisch worden gekeken naar de huidige huisvesting van de scholen.

De leerlingenprognose (2015) toont aan dat de leerlingaantallen de komende jaren nog verder zullen afnemen en bevestigt de noodzaak tot samenvoegen van scholen. Tot 2035 wordt een verdere afname van het aantal leerlingen met ca. 15% verwacht.

In de kern Nieuw-Loosdrecht doet zich nu de mogelijkheid voor een toekomstbestendige onderwijshuisvesting, zowel kwantitatief als kwalitatief, voor de komende decennia te realiseren. Door 4 schoollocaties tot 2 terug te brengen wordt de leegstand opgelost en kunnen de betreffende schoolgebouwen weer minimaal 40 jaar goed gebruikt worden.

1.2 Onderwijsvernieuwing vindt plaats.

De gezamenlijke huisvesting en de vernieuwing van de schoolgebouwen is een katalysator voor onderwijsvernieuwing (Onderwijsvernieuwingen zijn de veranderingen en vernieuwingen in het onderwijs).

De start van het nieuw- en verbouwtraject is een uitgelezen moment om stil te staan bij de onderwijsvisie, organisatiestructuur, de toekomstige leeromgeving en de benodigde ruimten. NB. Door de gezamenlijke huisvesting van OBS De Linde en Jenaplanschool de Sterrenwachter komen er ook twee onderwijsrichtingen in één schoolgebouw.

1.3 De realisering van integrale kindcentra heeft een grote meerwaarde.

Voor beide locaties geldt dat in de voorkeursscenario's wordt uitgegaan van huisvesting van de kinderopvang in de school. Op deze manier kan er maximaal worden samengewerkt door onderwijs en kinderopvang. De meerwaarde van een integraal kindcentrum ligt in het feit dat je op één locatie de kracht van onderwijs en kinderopvang optimaal kunt combineren voor kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 12 jaar. Zo kan samen een integraal pedagogisch kader worden gemaakt en zijn er meer mogelijkheden om de doorgaande lijnen en overdracht tussen peuterspeelzaal, kinderopvang en basisschool goed te beleggen.

De te realiseren schoolgebouwen zullen de inhoudelijke ontwikkeling van het integraal kindcentrum ondersteunen, aangezien een nieuw gebouw aangepast kan worden aan de huidige eisen van het onderwijs en rekening houdt met een optimalere samenwerking tussen de partners. Door het tot stand komen van het integraal kindcentrum kan er optimaal gebruik gemaakt worden van het gebouw, omdat ruimtes effectief gedeeld worden door de kinderopvang en het onderwijs (bijvoorbeeld lesruimten, BSO, teamkamer).

Momenteel is de concentratie van kindplaatsen het hoogst in de Pinkenstal. Door de realisering van kinderopvang in de Rehobothschool komt er een meer gelijkmatige spreiding van kindplaatsen in het dorp, die zoveel mogelijk aansluit bij de scholen. Hierdoor wordt het bovendien ook mogelijk twee integrale kindcentra te ontwikkelen.

De onderwijsvernieuwing en de realisering van integrale kindcentra draagt ook bij aan de leefbaarheid van de kern Nieuw-Loosdrecht. De aanwezigheid van nieuwe en eigentijdse kindcentra heeft een grote meerwaarde voor ouders.

1.4 Met de schoolbesturen en de kinderopvang is overeenstemming bereikt over de voorkeursscenario's.

In nauw overleg met de schoolbesturen, kinderopvangorganisatie Eigen&Wijzer en adviesbureau PentaRho is onderzocht of het haalbaar is uiteindelijk in Nieuw-Loosdrecht op 2 scholen het basisonderwijs aan te bieden.

In totaal zijn 12 mogelijke scenario's geformuleerd, die vervolgens door alle betrokkenen (PentaRho, schoolbesturen, gemeente, kinderopvang) ruimtelijk, functioneel en financieel zijn getoetst. Uiteindelijk is hieruit per schoolbestuur één voorkeursscenario geselecteerd. Deze scenario's hebben de instemming van zowel de schoolbesturen als de kinderopvang. NB. Ook het niet direct betrokken schoolbestuur (Alberdingk Thijm) en de niet betrokken schooldirecteuren zijn meegenomen in het hele proces. In meerdere overleggen zijn zij op de

hoogte gehouden van de voortgang. De te ontwikkelen plannen worden door hen ondersteund.

De gemaakte afspraken, waaronder de financiële uitgangspunten, zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst. Op dit moment zijn de daadwerkelijke investeringskosten nog niet precies bekend (het reële bouwvolume, het definitieve ontwerp en het bouwbestek moeten hiervoor nog worden afgerond). Aan Talent Primair zal een krediet van maximaal € 2.136.906,- worden toegekend en aan Stichting Proceon € 3.616.522,-. Binnen deze budgetten moet de bouw gerealiseerd worden. NB. De eigen bijdrage van de schoolbesturen is in de toe te kennen bedragen verrekend.

Met de voorliggende plannen wordt de vrijheid van onderwijs gerespecteerd, aangezien er zowel een protestants christelijk als een openbaar kindcentrum wordt ontwikkeld. Tevens is geen sprake van concurrentie aangezien beide scholen tegelijkertijd worden ontwikkeld. De mogelijke leegloop van scholen waar geen vervangende nieuwbouw plaatsvindt wordt hiermee voorkomen.

1.5 De schoolbesturen dragen zelf een deel van de kosten van de investering.

De schoolbesturen dragen ook bij aan de investering. Beide schoolbesturen hebben toegezegd het door hen te behalen toekomstige voordeel (de exploitatielasten in de nieuwe gebouwen zijn lager) te willen bijdragen. Dit betekent concreet voor Talent Primair een bedrag van € 200.000,- en voor Stichting Proceon een bedrag van € 100.000,-. Hiernaast hebben beide schoolbesturen aangegeven niet perse vast te willen houden aan het behoud van de afzonderlijke BRIN-nummers van de betrokken scholen. Ze hebben toegezegd de afzonderlijke BRIN-nummers op te willen geven door deze samen te voegen. Dit betekent dat voor beide locaties met één vaste voet (in plaats van twee vaste voeten per locatie) kan worden gerekend. Hierdoor hoeft per locatie 200 m² minder gebouwd te worden, wat in totaal ruim € 700.000,- bespaart op de investering.

NB1. Door het samenvoegen van de BRIN-nummers resteert slechts één bekostigseenheid. Aangezien de meeste bekostigingsformules (vanuit het ministerie) uitgaan van 'vaste voeten' betekent dat per saldo door de schoolbesturen wordt ingeleverd op de optelsom van bekostiging van de afzonderlijke scholen. De schoolbesturen ontvangen hierdoor dus minder geld van de rijksoverheid.

NB2. Gelet op de wetgeving m.b.t. onderwijshuisvesting mogen schoolbesturen niet investeren in nieuwbouw. Wel mogen ze bijdragen aan aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld in duurzaamheid) die bovenop de normvergoeding komen. Aangezien aan u wordt voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen dat hoger is dan de normvergoeding, is een bijdrage van de schoolbesturen mogelijk.

NB3. Renovatie is wettelijk gezien geen voorziening onderwijshuisvesting, wat betekent dat de gemeente hier formeel niet verantwoordelijk voor is. Toch wordt aan u onder andere voorgesteld middelen beschikbaar te stellen voor renovatie van de Rehobothschool. De reden hiervoor is dat door deze renovatie nieuwbouw (en dus hogere lasten) wordt voorkomen.

1.6 Er zijn geen kosten voor tijdelijke huisvesting.

De kosten van tijdelijke huisvesting, d.w.z. noodlokalen, gedurende een bouwproces zijn erg hoog. Deze kosten kunnen echter worden vermeden door de (ver)bouw van de twee scholen niet gelijktijdig, maar opeenvolgend aan te pakken. In de bestaande schoolgebouwen is op deze manier voldoende ruimte om alle kinderen tijdelijk te huisvesten. De in het

onderzoeksrapport opgenomen planning toont de volgorde. Met alle partijen is hier overeenstemming over bereikt.

NB. Er zijn wel verhuiskosten. Op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Wijdmeren wordt aan de schoolbesturen een genormeerd bedrag per m2 BVO toegekend.

2.1 Er komen 2 schoollocaties vrij voor herontwikkeling, waarvan de opbrengsten gebruikt zullen worden om de investering deels te dekken.

De gemeente is eigenaar van alle schoolgebouwen en onderliggende grond. Aangezien OBS De Linde en de Terpstraschool verplaatst zullen worden, komen de huidige locaties vrij voor herontwikkeling. Voorgesteld wordt de gronden te verkopen voor de realisering van woningen en de opbrengsten te gebruiken om de investering deels te dekken. Hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat een deel van de Terpstraschool een monument is, wat afzonderlijk verkocht zal moeten worden.

3.1 Op grond van de woonvisie geldt een strategische inzet voor nieuwbouw.

De woonvisie gaat bij nieuwe woningbouwplannen uit van minimaal 1/3 deel betaalbare woningen (huur tot € 710,- en koop tot € 180.000,-, prijspeil 2016) en 2/5 deel gestapelde bouw. In de nu voorliggende raming wordt bij de locatie OBS De Linde uitgegaan van de woonvisie, waarbij de opbrengsten door PentaRho conservatief zijn geschat. De locatie Terpstraschool leent zich niet goed voor sociale woningbouw en hierdoor is in de raming uitgegaan van 100% koopwoningen. Omdat hier de woonvisie niet wordt toegepast stellen wij voor dit te compenseren bij de locatie de Linde. Op basis van de argumenten dat elders maatschappelijk vastgoed wordt gerealiseerd en dat woningbouw ter dekking van maatschappelijke projecten geldt kan een andere verdeling worden gekozen.

4.1 Een voorbereidingskrediet is noodzakelijk om tot een definitief ontwerp te komen.

Een voorbereidingskrediet zal deels aan de schoolbesturen ter beschikking worden gesteld (aangezien zij bouwheer zijn) en deels aan de afdeling R.O. ten behoeve van de voorbereiding van de herontwikkeling.

Op grond van artikel 3 van de "verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Wijdmeren" kan voor nieuwbouw en/of renovatie een voorbereidingskrediet worden verstrekt. De vergoeding voor de schoolbesturen is vastgesteld op 8% van het totale investeringsbedrag en bedraagt € 460.274,-. In deze voorbereidingskosten wordt rekening gehouden met advieskosten voor het opstellen van het plan van eisen, de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en de ontwerpkosten van constructeurs en architect. Hiernaast moet ook rekening worden gehouden met de kosten van de afdeling R.O. ten behoeve van de voorbereiding van de herontwikkeling. Deze worden geraamd op € 75.000,-.

Het totale voorbereidingskrediet voor de schoolbesturen en de afdeling R.O. bedraagt derhalve € 535.274,-.

NB. Het voorbereidingskrediet voor de schoolbesturen maakt onderdeel uit van het totale ter beschikking te stellen investeringskrediet.

3. Kanttekeningen/Risico's

1.1 De gemeente investeert in de realisering van ruimte voor de kinderopvang.

Bij het voorkeursscenario voor de Rehobothschool is ook in ruimte (500 m2) voor de kinderopvangorganisatie Eigen&Wijzer voorzien. De reden hiervoor is de gewenste herverdeling van kindplaatsen over Loosdrecht. Door de realisering van kinderopvang in de Rehobothschool heeft Eigen&Wijzer in de Pinkenstal minder ruimte nodig, die dan weer wordt ingezet voor het onderwijs. Hierdoor wordt het bovendien ook mogelijk twee integrale kindcentra te ontwikkelen.

In de benodigde investering is rekening gehouden met de kosten van de realisering van ruimte voor Eigen&Wijzer in de Rehobothschool. Het uitgangspunt hierbij is dat de gemeente investeert, waarbij de kinderopvang deze investering kostendekkend terugbetaalt via een huurvergoeding. Met Eigen&Wijzer zijn de hierover gemaakte afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst. De insteek is om een huurcontract van minimaal 10 jaar af te sluiten, zodat de gemeente geen financieel risico loopt. Na 10 jaar zijn de investeringen namelijk door Eigen&Wijzer terugbetaald. Mocht de kinderopvang na 10 jaar besluiten de huur op te zeggen heeft de gemeente de mogelijkheid de ruimte (commercieel) aan een andere partij te verhuren.

In de intentieovereenkomst met het schoolbestuur zijn nadere afspraken gemaakt over de kosten en verantwoordelijkheid voor het onderhoud aan het pand, gelet op de gedeelde huisvesting door onderwijs en kinderopvang. Naar verwachting zal dit in de vorm van een VVE (vereniging van eigenaren) construct zijn.

1.2 Het bouwheerschap ligt bij de schoolbesturen.

Op grond van artikel 103 Wet Primair Onderwijs (WPO) berust het bouwheerschap bij het schoolbestuur, tenzij schoolbestuur en gemeente overeenkomen dat de gemeente bouwheer is. Met Talent Primair en Stichting Proceon is overeengekomen, dat zij zelf de schoolgebouwen, inclusief het verbouwen/bouwen van het kinderopvangdeel, gaan realiseren. De eindverantwoordelijkheid voor de realisatie van de nieuwe schoolgebouwen ligt daarmee volledig in handen van de schoolbesturen.

Voor wat betreft de Pinkenstal zijn we met de woningbouwvereniging overeengekomen deze te kopen. Door Talent Primair zal het deel van de ruimte, bestemd voor onderwijs, worden verbouwd. Het resterende deel voor de kinderopvang zal door de gemeente worden verhuurd aan Eigen&Wijzer. In de intentieovereenkomst met het schoolbestuur zijn nadere afspraken gemaakt over de kosten en verantwoordelijkheid voor het onderhoud aan het pand, gelet op de gedeelde huisvesting door onderwijs en kinderopvang. Naar verwachting zal dit in de vorm van een VVE (vereniging van eigenaren) construct zijn.

NB. De appartementen, die boven de Pinkenstal zijn gelegen, zijn in de voorliggende plannen niet betrokken.

Vanaf de beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet aan de schoolbesturen tot aan de ingebruikname van de nieuwe schoolgebouwen zal het gehele bouw- c.q. realisatieproces door afdeling R.O. gemonitord worden, een en ander met inachtneming van de door uw raad vastgestelde onderwijshuisvestingsverordening. De gedeelde verantwoordelijkheid betekent uiteraard dat schoolbesturen, gemeente en kinderopvang in het bouwproces samen zullen moeten optrekken. In de met de schoolbesturen afgesloten intentieovereenkomst zijn de afspraken en voorwaarden vastgelegd.

1.3 Ook in de overige kernen van de gemeente wordt de haalbaarheid van gezamenlijke huisvesting onderzocht.

Zoals genoemd is er in de gehele gemeente Wijdmeren sprake van een snel toenemende leegstand in schoolgebouwen. Dit betekent dat ook in de andere kernen kritisch moet worden gekeken naar de huisvesting van scholen.

In 2013 heeft voor de kern Nederhorst den Berg al een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden. Gezamenlijke huisvesting van scholen blijkt in deze kern niet haalbaar, aangezien niet alle schoolbesturen hieraan willen meewerken. NB. De kinderopvang was hier destijds niet bij betrokken en er zijn in Nederhorst den Berg ook meerdere aanbieders. Dit maakt realisering van gezamenlijke huisvesting naar verwachting ingewikkeld.

Voor wat betreft Kortenhoef zal op termijn aan het college van B&W worden voorgesteld ook hier een haalbaarheidsonderzoek te starten. Over de uitkomsten van het onderzoek zult u in de loop van 2018 worden geïnformeerd.

Mogelijk kunnen ook in Kortenhoef en Nederhorst den Berg Nederhorst bij de gezamenlijke huisvesting van scholen locaties worden vrijgespeeld waarmee eventuele toekomstige investeringen (deels) gedekt kunnen worden.

1.4 Het voorgestelde beschikbaar te stellen bouwkrediet is aanzienlijk hoger dan de normvergoeding volgens de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting Wijdemeren.

Op basis van de door VNG vastgestelde normbedragen modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs bedraagt de normvergoeding voor nieuwbouw per januari 2017 € 1.285,- per m² bvo, inclusief BTW.

Deze door de VNG gehanteerde normvergoeding is echter volstrekt onvoldoende om een maatschappelijk verantwoorde duurzame school neer te zetten. In de afgelopen jaren is het verschil tussen de normvergoeding en de stichtingskosten steeds groter geworden. Enerzijds omdat de normvergoeding al een aantal jaren negatief worden geïndexeerd en anderzijds omdat de daadwerkelijke bouwkosten snel toenemen.

Het Kwaliteitskader onderwijshuisvesting (werkdocument met kwaliteitscriteria voor de uitwerking van de basiskwaliteit van gebouwen voor primair onderwijs, opgesteld door schoolbesturen, gemeenten en professionals) geeft echter aan dat het in de praktijk niet mogelijk is hiervoor een school neer te zetten die voldoet aan het niveau van het Bouwbesluit en het ambitieniveau Frisse School. In de huidige aantrekkende markt is dit verschil niet meer te overbruggen en is het onmogelijk de huisvesting binnen de normvergoeding te financieren. Het is een risico om de huisvesting toch binnen budget te willen realiseren, aangezien dit dan ten koste gaat van de kwaliteit.

NB. Gemeente Stichtse Vecht heeft dit onderkend en in het kwaliteitskader onderwijshuisvesting besloten de normvergoeding 2016 met 26% op te hogen.

Om te voldoen aan de wettelijke minimale kwaliteitseisen van het bouwbesluit is een bedrag van € 1.850,- per m² nodig. In het voorgestelde beschikbaar te stellen krediet wordt uitgegaan van dit bedrag van € 1.850,- per m² voor de nieuwbouw.

Hiermee is, uitgaande van het prijspeil 2017, het ambitieniveau Frisse School – Klasse C haalbaar. Om een Frisse School – Klasse B te realiseren is een hoger bedrag, namelijk € 2.050,- per m², vereist. Het ambitieniveau Klasse B wordt in het PvE Frisse Scholen omschreven als “goed”, terwijl klasse C wordt omschreven als “acceptabel”.

NB. Door uit te gaan van een bedrag van € 1.850,- per m² wordt uitgegaan van de minimale eisen en wordt zeker geen ruim budget aan de schoolbesturen beschikbaar gesteld.

Door de voorgestelde renovatie/nieuwbouw school heeft de gemeente de mogelijkheid om concreet uitvoering te geven aan energiezuinige scholen met een gezond binnenmilieu. Voorgesteld wordt dan ook om het ambitieniveau – Klasse C van Frisse scholen als uitgangspunt te nemen voor de nieuwbouw. Een Frisse School is een schoolgebouw met een laag energiegebruik en een gezond binnenmilieu (als het gaat om luchtkwaliteit, temperatuur en comfort, licht en geluid). Frisse scholen zijn bevorderlijk voor het leef-en leerklimaat van de leerlingen, het komt hun gezondheid en leerprestaties ten goede. Frisse scholen zorgen hiernaast voor besparing op de energie (kostenbesparing, minder luchtvervuiling, vermindering van het gebruik van fossiele grondstoffen).

1.5 Samenwerkingsschool De Catamaran is niet meegenomen in de scenario's.

De Catamaran in Oud-Loosdrecht is ook meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Deze school is echter niet meegenomen in de scenario's. De reden hiervoor is dat deze school een eigen voedingsgebied heeft en er sprake is van een stabiele situatie. Het is weliswaar een kleine school, maar het leerlingaantal neemt niet sterk af.

1.6 De locatie ter Sype is niet meegenomen in de scenario's.

Aanvullend onderdeel van de onderzoeksopdracht was om de mogelijkheden van de locatie Ter Sype te onderzoeken, in relatie tot de huidige schoollocaties. De locatie Ter Sype is uiteindelijk niet meegenomen als scenario binnen het scenario-onderzoek, vanwege de volgende redenen:

- Op termijn is er sprake van krimp van het aantal leerlingen in Nieuw-Loosdrecht. Het is onlogisch om een extra locatie toe te voegen aan de huidige schoollocaties.
- Ter Sype ligt relatief minder centraal ten opzichte van Oud-Loosdrecht en de huidige schoollocaties wat het onlogisch maakt om een school/scholen te verplaatsen.
- Het bestemmingsplan voor Ter Sype moet nog opgesteld worden en in de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar is een maatschappelijke bestemming niet opgenomen. Het opnemen van een maatschappelijke bestemming geeft een negatief effect op de grondexploitatie.

2.1 De opbrengsten van de herontwikkeling van de vrijkomende locaties zijn nog niet precies bekend.

De voorlopige, door PentaRho geraamde, opbrengsten van de herontwikkeling van de vrijkomende locaties zijn in een vertrouwelijke bijlage opgenomen, gelet op de onderhandelingspositie van de gemeente. Aan de hand van een nog op te stellen stedenbouwkundig advies zullen de te verwachten opbrengsten nader worden onderbouwd.

Voor wat betreft de Terpstraschool moet er rekening mee worden gehouden dat een deel van de school monument is, wat afzonderlijk verkocht zal moeten worden. Door de provincie Noord-Holland en het Rijk is subsidie verstrekt voor een haalbaarheidsonderzoek naar de herbesteding van het monumentale deel van de school. Dit onderzoek is nog niet afgerond.

Mogelijk vallen de daadwerkelijke inkomsten hoger of lager uit dan geraamd. Aangezien de markt aantrekt en de bouwprijzen stijgen is het echter aannemelijk dat de daadwerkelijke opbrengsten hoger zijn dan nu is geraamd. Dit is uiteraard ook afhankelijk van de verdeling tussen koop- en huurwoningen.

2.2 Voor een aantal locaties zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn noodzakelijk voor de twee vrijkomende locaties voor woningbouw, aangezien de bestemming wijzigt van "maatschappelijk" naar "wonen". Mogelijk is bij de Rehobothschool ook een bestemmingsplanwijziging vereist, als wordt uitgegaan van uitbreiding op het platte dak. Deze is echter relatief eenvoudig door te voeren en het risico op planschade is klein.

Bij de locatie Sterrenwachter is waarschijnlijk geen wijziging van het bestemmingsplan aan de orde. Mocht dit onverhoopt toch het geval zijn is de kans groot dat omwonenden planschade indienen.

4. Financiële consequenties

De kosten en opbrengsten van de voorkeursscenario's zijn gespecificeerd in een aparte, vertrouwelijke, bijlage.

Zoals de bijlage toont wordt de benodigde investering in totaal geraamd op € 7.528.428,- Voorgesteld wordt dit krediet te activeren en hierop vervolgens in 40 jaar af te schrijven. De extra structurele lasten bedragen € 266.700,- op jaarbasis.

Totale kapitaallasten nieuwbouw/renovatie/aankoop Pinkenstal	266.700
Huurinkomsten Eigen&Wijzer Pinkenstal	- 30.000
Huurinkomsten Eigen&Wijzer Rehoboth	- 50.000
<u>Huidige afschrijving</u>	<u>- 36.558</u>

Extra structurele lasten 150.142

Voorgesteld wordt de extra structurele lasten van te dekken uit de beschikbare budgetten voor onderwijshuisvesting (€ 72.000,- op jaarbasis) en het restant (€ 78.142,-) via de kadernota 2018.

De incidentele lasten (afschrijven boekwaardes) bedragen € 497.536,- Voorgesteld wordt deze deels te dekken uit de reserve onderwijshuisvesting (€ 154.770,-) en het restant (€ 342.766,-) via de kadernota 2018.

Aan Talent Primair zal een bedrag van € 2.136.906,- (de benodigde investering minus de kosten van de aankoop van de Pinkenstal) beschikbaar worden gesteld voor realisering van de nieuwbouw van de Sterrenwachter en de aanpassingen van de Pinkenstal.

Aan Stichting Proceon zal een bedrag van € 3.616.522,- beschikbaar worden gesteld voor realisering van de renovatie en uitbreiding van de Rehobothschool.

De voorbereidingskosten ten behoeve van de schoolbesturen maken deel uit van het totale krediet en zullen worden verwerkt bij de actualisatie van de kapitaallasten.

Gelet op de onderhandelingspositie van de gemeente bij de verkoop van de gronden voor de herontwikkeling zijn de geraamde opbrengsten in de vertrouwelijke bijlage opgenomen. NB. Deze te verwachten, toekomstige opbrengsten zijn niet meegenomen in het nu gevraagde krediet. Op het moment dat deze beschikbaar zijn kunnen ze worden ingezet om de structurele lasten in de begroting te verminderen. De afweging vindt plaats bij de kadernota op 27 juni 2017.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Indien u instemt met dit voorstel zal dit aan de betrokkenen worden medegedeeld. Vervolgens zal het voorbereidingskrediet aan de schoolbesturen beschikbaar worden gesteld. De schoolbesturen kunnen hiermee aan de slag om tot een definitief ontwerp te komen. Op basis hiervan worden de daadwerkelijke bouwkosten inzichtelijk en kan het resterende bouwkrediet (tot het door uw raad vastgestelde maximum) beschikbaar worden gesteld aan de schoolbesturen. Aan deze beschikbaarstelling in termijnen zal een overleg vooraf moeten gaan over de wijze van uitvoering van de vervangende nieuwbouw.

Monitoring en evaluatie:

Vanaf de beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet aan de schoolbesturen tot aan de ingebruikname van de nieuwe schoolgebouwen zal het gehele bouw- c.q. realisatieproces door de afdeling R.O. gemonitord worden, een en ander met inachtneming van de door uw raad vastgestelde onderwijshuisvestingsverordening. Voor de onderzoeken en het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor de vrijkomende gronden wordt een extern bureau ingeschakeld. Voor de verdere uitwerking, monitoring van het plan wordt nog nader bezien op welke wijze dit plaatsvindt. In eerste instantie gaan we uit van eigen begeleiding.

De benodigde middelen hiervoor zijn meegenomen in het voorbereidingskrediet.

Aan de hand van een nog op te stellen stedenbouwkundig advies zullen de te verwachten opbrengsten voor de verkoop van de vrijkomende locaties nader worden onderbouwd.

De planning is per 1 oktober 2019 de nieuwe schoolgebouwen in gebruik te nemen. Hierna zijn de vrijkomende locaties beschikbaar voor herontwikkeling.

6. Standpunt commissies (en derden)

7. Duurzaamheidsaspecten

Binnen de gemeente Wijdmeren en de schoolbesturen is duurzaamheid een belangrijk thema. Zoals aangegeven in kanttekening 1.4 wordt bij de nieuw te bouwen/ te renoveren schoolgebouwen rekening gehouden met het ambitieniveau van Frisse Scholen, Klasse C. Een Frisse School is een schoolgebouw met een laag energiegebruik en een gezond binnenmilieu als het gaat om luchtkwaliteit, temperatuur en comfort, licht en geluid. De betrokken scholen hebben nu allemaal energielabel G (de laagste klasse). Met de realisering van frisse scholen wordt dus een forse winst bereikt.

Wijdmeren, 30 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de loco burgemeester,
Drs. J. Visser Th.H.A.M. Reijn



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2017;

Gelet op de Wet primair onderwijs;

B E S L U I T

1. Een krediet van maximaal € 7.528.428,- beschikbaar te stellen voor de realisering van twee integrale kindcentra:
 - Nieuwbouw op de locatie van de Sterrenwachter, in combinatie met aankoop van de Pinkental voor gebruik door onderwijs en kinderopvang, ten behoeve van de huisvesting van de Sterrenwachter en de Linde.
 - Renovatie en uitbreiding van de locatie Rehobothschool ten behoeve van de huisvesting van de Terpstraschool, de Rehobothschool en de kinderopvang van Eigen&Wijzer.
2. De toekomstige opbrengsten uit de herbestemming van de vrijkomende schoollocaties te gebruiken om de benodigde investering deels te bekostigen.
3. Bij de herontwikkeling van de locaties de woonvisie van de gemeente als uitgangspunt te hanteren.
4. Een voorbereidingskrediet van € 535.274,- beschikbaar te stellen, deels ten behoeve van de uitwerking van de voorkeursscenario's door de schoolbesturen en deels ten behoeve van de gemeentelijke organisatie voor de herontwikkeling.
5. De investering af te schrijven over 40 jaar en de extra structurele lasten van € 150.142,- per jaar te dekken uit de beschikbare budgetten voor onderwijshuisvesting en het restant via de kadernota 2018.
6. De incidentele lasten van € 497.536,- te dekken uit de reserve onderwijshuisvesting en het restant via de kadernota 2018.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 juli 2017

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. C.M. de Heus

F. Ossel

Afschriften van dit besluit naar: