



GEWIJZIGD RAADSVORSTEL
ter besluitvorming in de raad

303.367

Datum Forum vergadering	: 2 december 2013	Zaaknummer	: 16103 / 19297
Datum Raadsvergadering	: 16 december 2013		
Portefeuillehouder	: dhr. C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	: Marjon Gadella		

Onderwerp: Herontwikkeling scholencomplex Van Damstraat/Hoflandschool

Voorstel

1. In te stemmen met de start van de definitiefase van het project.
2. In te stemmen met de uitwerking van de vijf varianten.
3. Het benodigde budget van € 90.000,- (voorbereidingskrediet) te onttrekken aan de algemene reserve en opnemen in de bestemmingsreserve grondbedrijfsfunctie.
4. In te stemmen met de begrotingswijziging zoals opgenomen in de financiële paragraaf.

Samenvatting

Het gebouw van de drie basisscholen aan de G. van Damstraat is grotendeels gebouwd in 1977 en op dit moment aan vervanging toe. In dit voorstel wordt u gevraagd een vijftal varianten verder uit te werken en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Er wordt in de planvorming uitgegaan van realisatie vanaf 2017.

Bijlagen

- I. Ruimtelijke beeld variantenstudie
- II. Voor- en tegenargumenten varianten

Aanleiding

Aan de G. van Damstraat bevindt zich een scholencomplex bestaande uit drie basisscholen; de Hobbitstee, de Howiblo en de Graaf Jan. Het scholencomplex dateert voor het grootste deel uit 1977 en is toe aan vervanging. In 2013 is door de raad een bedrag beschikbaar gesteld voor het noodzakelijk groot onderhoud om het gebouw op een redelijke wijze te kunnen blijven gebruiken tot 2017. Het in redelijke staat houden van het gebouw is noodzakelijk voor het dagelijks gebruik door bijna 800 kinderen tussen de 4 en 12 jaar en ca. 50 leerkrachten.

Het gemeentelijke scholencomplex is ondanks een strikt beheer en een aantal vernieuwingen van de afgelopen jaren, niet voor de daarvoor bestemde vergoedingen te exploiteren. De rijksvergoedingen



blijven achter bij de exploitatie- en onderhoudskosten van het gebouw, onder meer door hoge energielasten omdat het gebouw niet is geïsoleerd. De trend is dat schoolbesturen zelf gaan zorgdragen voor de exploitatie van de schoolgebouwen. Het voornemen van de rijksoverheid is dat schoolbesturen naast de gebouwafhankelijke exploitatielasten, straks ook verantwoordelijk worden voor het groot onderhoud. De schoolbesturen zijn bereid het zelfbeheer op zich te nemen, maar stellen daartegenover dat zij dan zicht moeten hebben op een goed en modern schoolgebouw met beheersbare exploitatie- en onderhoudslasten. Op dit moment is daar onvoldoende sprake van. Zelfbeheer betekent niet dat er geen gemeentelijke bemoeienis meer is bij de onderwijshuisvesting. De gemeente blijft ook in de toekomst verantwoordelijk voor de totstandkoming van schoolgebouwen en blijft ook eigenaar van grond en opstal.

De huisvesting voor het basisonderwijs in de kern Montfoort kent de volgende fasering:

- Het Kompas uitvoering 2013/2014.
- KBS de Heeswijk uitvoering 2014/2015.
- Het scholencomplex Van Damstraat planvorming vanaf 2014 en de uitvoering in 2017/2018.

Het uitgangspunt voor de herontwikkeling van het scholencomplex is dat alle drie scholen worden gerealiseerd. Het staat niet vast dat alle scholen op één locatie worden gerealiseerd. Voor de nieuwbouw wordt een kwalitatief hoogwaardig flexibel bouwsysteem beoogd, vergelijkbaar met Het Kompas en KBS de Heeswijk. Naast het volume voor drie scholen is binnen het programma de mogelijkheid te bieden aan andere functies (zoals bijvoorbeeld een bibliotheekruimte en een ruimte voor het centrum voor jeugd en gezin).

In 2012 is een leerlingenprognose opgesteld. Hierop is de ruimtebehoefte voor het basisonderwijs gebaseerd voor de komende jaren. Op basis van deze prognose is een variantenstudie, ook wel quick-scan genoemd, voor de herontwikkeling van het scholencomplex opgesteld. In de definitiefase wordt dit verfijnd en uitgewerkt.

Variantenstudie

De volgende vijf varianten zijn op hoofdlijnen uitgewerkt:

Variant 1: Renovatie van het huidige scholencomplex.

Deze variant gaat uit van behoud van het huidige complex in de huidige vorm waarbij een grootschalige renovatie plaatsvindt. Daarmee is het gebouw voor de komende 20 jaar weer goed te gebruiken.

Variant 2: Sloop/nieuwbouw van het scholencomplex op de huidige locatie inclusief een kleinschalige woningbouwontwikkeling.



Door de huidige school te slopen en een nieuw complex in twee bouwlagen en op een kleinere kavel te realiseren, valt ruimte vrij die kan worden ingevuld met de ontwikkeling van ca. 15 woningen op de locatie.

Variant 3a: Sloop/nieuwbouw van het scholencomplex op de locatie Hoflandschool met de herontwikkeling van de locatie G. van Damstraat naar woningbouw.

De nieuwbouw van het nieuwe scholencomplex op de locatie Hoflandschool resulteert in uitplaatsing van de scholen en het volledig vrijkomen van de locatie G. van Damstraat. Dit kan worden ingevuld met een woningbouwprogramma van ca. 25-35 woningen.

Variant 3b: Sloop/nieuwbouw van twee scholen op de locatie Hoflandschool en één school op de huidige locatie. Het restant van de G. van Damstraat wordt herontwikkeld naar woningbouw.

De sloop van de drie scholen en realisatie van twee scholen op de voormalige Hoflandschoollocatie en één school op de huidige locatie. Op de G. van Damstraat is naast de school dan nog ruimte voor ca. 20-25 woningen.

Variant 4a: Sloop/nieuwbouw van het scholencomplex op het sportterrein van MSV/VVM met de herontwikkeling van de locatie G. van Damstraat naar woningbouw.

De sloop van de drie scholen en het terugbouwen van de drie scholen op het huidige sportterrein van MSV. Uitgangspunt is dat door de aanleg van een kunstgrasveld elders in het sportpark één veld kan worden geamoveerd ten behoeve van de realisatie van het scholencomplex. De G. van Damstraat komt hierdoor volledig vrij en kan hierdoor worden herontwikkeld met een woningbouwprogramma van ca. 25-35 woningen.

Variant 4b: Sloop/nieuwbouw van het scholencomplex op het sportterrein van MSV /VVM met de herontwikkeling van de locatie Van Damstraat naar woningbouw. Daarnaast is op het sportterrein naast de scholen een kleinschalige woningbouwontwikkeling beoogd.

De sloop van de drie scholen en het terugbouwen van de drie scholen op het huidige sportterrein van MSV. Uitgangspunt is dat door de aanleg van een kunstgrasveld elders in het sportpark één veld kan worden geamoveerd ten behoeve van de realisatie van het scholencomplex. De G. van Damstraat komt hierdoor volledig vrij en kan hierdoor herontwikkeld worden met een woningbouwprogramma van ca. 25-35 woningen. Daarnaast is het mogelijk om ca. 15-20 woningen naast het scholencomplex te realiseren.

Variant 5: Sloop/nieuwbouw van het scholencomplex op de locatie 'De Bleek' met de herontwikkeling van de locatie Van Damstraat naar woningbouw.

De nieuwbouw van het nieuwe scholencomplex op 'De Bleek' resulteert in uitplaatsing van de scholen en het volledig vrijkomen van de locatie G. van Damstraat. Dit kan worden ingevuld met een woningbouwprogramma van ca. 25-35 woningen.

Bijlage 1 geeft een ruimtelijk-programmatische weergave van de varianten. Opgemerkt dient te worden dat dit geen verkavelingstudie betreft maar alleen als doel heeft om de varianten vanuit ruimtelijk oogpunt te visualiseren.

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is een nieuw toekomstbestendig en flexibel schoolgebouw of schoolgebouwen al dan niet gecombineerd met een woningbouwontwikkeling. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de uitgangspunten per variant voor het nieuwe scholencomplex.



PLANOPGAVE SCHOLENCOMPLEX							
	Variant 1	Variant 2	Variant 3a	Variant 3b	Variant 4a	Variant 4b	Variant 5
PLANOPGAVE							
Ingrep	Renovatie	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw
Locatie	v. Damstraat	v. Damstraat	Hoflandschool	Hofland / v. Dam	Sportvelden	Sportvelden	De Bleek
Uitvoering	1 laags	2 laags	3 laags	2 laags	2 laags	2 laags	2 laags
Kaveloppervlak	13.533	4.896	4.040	5.074	4.896	4.896	4.896

Voor elke variant geldt een programma dat in onderstaande tabel is samengevat.

PROGRAMMA ONTWIKKELING SCHOOL				
	# leerlingen	opstal (m ² bvo)	schoolplein (m ²)	# parkeerpl.
PROGRAMMA				
Howiblo	276	1.588	600	10
Hobbitste	210	1.256	600	7
Graaf Jan	125	829	468	4
Bibliotheek	-	75	-	2
Centrum voor jeugd en	-	50	-	2
TOTAAL	611	3.798	1.668	24

Argumenten en afwegingen

In bijlage 2 treft u een overzicht aan van de studievarianten met de voor- en tegenargumenten van elk van de beschreven varianten. Daarbij zijn voor dit project een aantal specifieke elementen die in deze eerste projectfase zijn verkend en een aandachtspunt voor het vervolgtraject vormen.

Leerlingprognoses en beoogd bouwvolume nieuw scholencomplex

De omvang van het nieuw te realiseren schoolgebouw is afhankelijk van leerlingprognoses voor de korte en lange termijn. Door de gemeente is in 2012 een onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige ontwikkeling van de leerlingenaantallen van de drie scholen. Hieruit blijkt dat de komende jaren een daling zichtbaar is. In de huidige analyse is uitgegaan van de prognoses voor de korte tot middellange termijn (2020-2022) en dit betekent dat mogelijk op termijn minder volume voor de scholen noodzakelijk is. De gemeente wil daarom in de vervolgfase onderzoeken in hoeverre flexibiliteit in de omvang van het scholencomplex mogelijk is. Dit bijvoorbeeld door de realisatie van tijdelijke huisvesting en/of herontwikkelingsmogelijkheden van (gedeelten) van het schoolgebouw op termijn. Op deze wijze wordt voor de korte termijn voldoende volume gerealiseerd om alle leerlingen goed te kunnen huisvesten en wordt niet gebouwd en geïnvesteerd voor leegstand op de lange termijn.



Boekwaarden bestaand vastgoed

Op dit moment is de opstal van het scholencomplex nog niet volledig afgeschreven¹ en resteert nog een boekwaarde van € 1,5 mln. Aangezien sprake is van een schoolgebouw dat op korte termijn niet langer voldoet en wordt gesloopt (afgezien van variant 1), betekent dit dat de resterende boekwaarde afgeboekt dient te worden. De komende jaren kan er nog worden afgeschreven maar bij het beoogde moment van sloop resteert nog een forse restwaarde die eenmalig volledig afgeschreven dient te worden.

In variant 1, waarbij sprake is van renovatie, is dit niet noodzakelijk. Er is dan wel sprake van een verhoging van de jaarlijkse lasten door extra investering in de bestaande opstal.

Dat de boekwaarde nog dusdanig hoog is, ondanks de matige staat van het gebouw, komt door keuzes in het verleden omtrent de afschrijvingstermijnen en het activeren van tussentijdse investeringen. Ook voor de opstal van de voormalig Hoflandschool is sprake van een boekwaarde.

Invulling locatie Hoflandschool

Op termijn komt de Hoflandschool vrij voor herontwikkeling. De functionele invulling van de locatie naast de sportvelden en bestaande bebouwing is complex. De inpassing van het scholencomplex vormt een kans voor herontwikkeling van deze locatie en het compenseren van de boekwaarde. Bovendien biedt de aanwezigheid van de naastgelegen sportvelden en de parkeervoorziening een mogelijke kans voor dubbelgebruik en daarmee efficiëntie in kosten en ruimtegebruik.

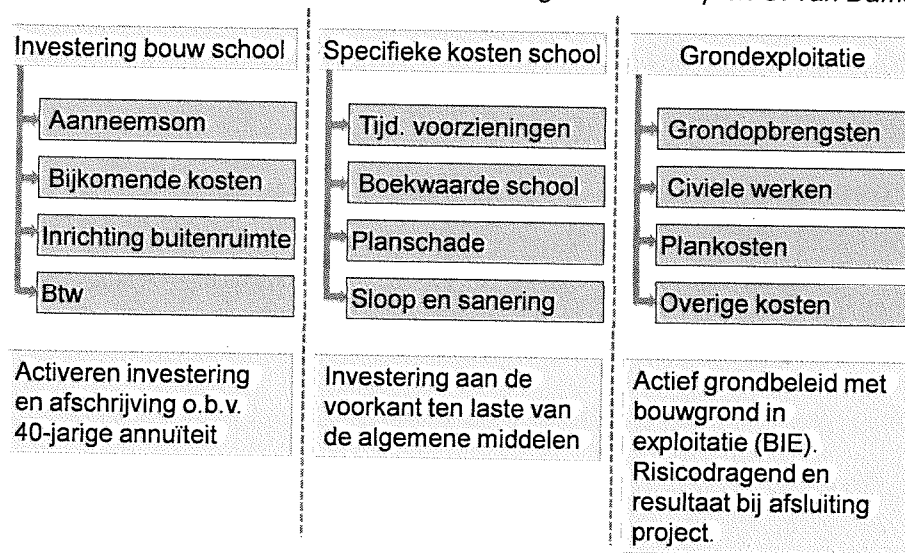
Financiële resultaten verkenning

Voor de verkenning van de financiële haalbaarheid is een quick-scan uitgevoerd naar de financiële consequenties van de varianten. Daarbij zijn er drie financiële componenten van toepassing. Figuur 1 geeft een overzicht.

¹ Er is tevens sprake van een boekwaarde op de grond van het scholencomplex maar hierop vindt geen afschrijving plaats.



Figuur 1: Financiële componenten herontwikkeling scholencomplex G. van Damstraat



Allereerst is er sprake van een investering in de nieuwbouw van het scholencomplex, die wordt geactiveerd en in een 40-jarige annuïteit wordt afgeschreven. De jaarlijkse lasten komen terug in de gemeentelijke begroting. Ten opzichte van de huidige jaarlijkse lasten geldt dat sprake is van een forse stijging en dat dit binnen de begroting afgedekt dient te worden. Voor variant 1 geldt dat de investering in de renovatie in 20 jaar wordt afgeschreven en bovenop de lasten van het huidige pand komen. Dit resulteert in hogere lasten dan in geval van nieuwbouw.

Naast de investeringen in het nieuwe schoolgebouw is sprake van aanvullende kosten die niet geactiveerd kunnen worden. Dit betreft voornamelijk de afschrijving van de boekwaarde van het bestaand vastgoed. Voor variant 1 is hier geen sprake van en dit resulteert in relatief beperkte kosten. Daarnaast zijn ook investeringen in tijdelijke huisvesting, planschade en sloop van de huidige school kosten die eenmalig genomen dienen te worden ten laste van de Algemene Reserve.

Tot slot zijn er opbrengsten mogelijk vanuit de verkoop van gronden ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Voor elk van de varianten, behalve variant 1, is een globale grondexploitatie opgesteld waarbij de gemeente risicodragend participeert. De compensatie van de boekwaarde van de Hoflandschool (variant 3) en de aanleg van een kunstgrasveld (variant 4) zijn daarbij als investeringen in de grondexploitatie meegenomen. Voor elk van de varianten is sprake van een positief beoogd eindresultaat die bij einde van het project aan de Algemene Reserve kan worden toegevoegd.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de resultaten van de financiële verkenning voor de genoemde drie componenten.



RESULTAAT FINANCIËLE VERKENNING							
	Variant 1	Variant 2	Variant 3a	Variant 3b	Variant 4a	Variant 4b	Variant 5
Saldo grondexploitatie	n.v.t.	+ € 0,3 mln.	+ € 0,4 mln.	+ € 0,2 mln.	+ € 0,1 mln.	+ € 0,5 mln.	+ € 0,3 mln.
Specifieke investeringen	-/- € 0,2 mln.	-/- € 1,7 mln.	-/- € 1,6 mln.	-/- € 1,6 mln.	-/- € 1,7 mln.	-/- € 1,6 mln.	-/- € 1,7 mln.
Jaarlijkse lasten begroting	€ 0,45 mln.	€ 0,34 mln.	€ 0,34 mln.	€ 0,34 mln.	€ 0,34 mln.	€ 0,34 mln.	€ 0,34 mln.

Resumé verkenning varianten

Uit de voor- en tegenargumenten (bijlage 2) blijkt dat de varianten 2, 3a en 3b ten opzichte van de overige varianten een positievere uitkomst hebben. Variant 1 scoort over het algemeen slecht. Er wordt geen oplossing gerealiseerd voor de lange termijn, er zijn beperkte mogelijkheden voor onderwijsvernieuwing, er is geen sprake van efficiënt gebruik van ruimte en vastgoed en de jaarlijkse lasten zijn het hoogst.

De varianten 2, 3a en 3b komen positiever naar voren. Deze varianten geven naast de realisatie van de drie scholen de mogelijkheid een woningbouwontwikkeling op een geschikte locatie te realiseren. Varianten 4a en 4b zijn complexer omdat het sportterrein MSV/VVM en de realisatie van een kunstgrasveld onderdeel zijn van de herontwikkeling. In de huidige situatie is het niet logisch dit sportterrein er bij te betrekken. In de toekomst zou het mogelijk zijn om dit terrein als een aparte ontwikkeling te benoemen. Indien blijkt dat er een efficiëntere indeling mogelijk is door het gebruik van een kunstgrasveld dan zou dit terrein herontwikkeld kan worden.

Variant 5 is een variant die naar onze mening te complex wordt. In deze variant is de gemeente in hoge mate afhankelijk van derden, zoals grondeigenaren en de provincie. Ook is de inpassing in de bestaande omgeving problematisch.

In het forum van 2 december 2013 is breed de wens uitgesproken om, ondanks mogelijke bezwaren en complexiteit van enkele varianten, alle vijf varianten nader uit te werken.

Gelet op de wens van het forum stellen wij u voor de vijf varianten verder uit te laten werken.

Financiën

In de initiatiefase van het project is € 20.000,- besteed aan inzet voor de uitwerking van deze fase. Voor de uitvoering van de definitiefase is in totaal een bedrag van € 90.000,- benodigd. In de definitiefase worden de ruimtelijke en financiële kaders bepaald.

Projecturen	890 uur	80.000
Externe kosten		10.000
Totaal		90.000



U wordt verzocht een voorbereidingskrediet van € 90.000,- ter beschikking te stellen. Dit bedrag wordt onttrokken aan de algemene reserve en opgenomen in de bestemmingsreserve grondbedrijfsfunctie.

Onderstaand treft u de begrotingswijziging als gevolg van dit raadsvoorstel aan.

PROGRAMMA NUMMER	MUTATIES PROGRAMMABEGROTING	MUTATIE RAMING 2014	MUTATIE RAMING 2015	MUTATIE RAMING 2016	MUTATIE RAMING 2017
9	LASTEN				
	Bedrijfsvoering				
	<i>Cluster 9.3 Reserves</i>	90.000	-	-	-
	<i>bestemmingsreserves grondbedrijfsfunctie</i>	90.000	-	-	-
9	BATEN				
	Bedrijfsvoering				
	<i>Cluster 9.3 Reserves</i>	90.000	-	-	-
	<i>algemene reserve</i>	90.000	-	-	-
	TOTAAL LASTEN	90.000	-	-	-
	TOTAAL BATEN	90.000	-	-	-
	SALDO	-	-	-	-



Tijdpad / relatie met projectmatig werken

U wordt gevraagd akkoord te gaan met de uitvoering van fase 1, definitiefase. De vijf varianten worden verder uitgewerkt en daarna wordt een bewonersavond georganiseerd. De uitkomst van de uitwerking met daarbij de ruimtelijke en financiële kaders wordt in 2014 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Communicatie

De studievarianten zoals in dit voorstel zijn opgenomen zijn voorgelegd aan de schoolbesturen. Tijdens de definitiefase van het project worden de uitgewerkte varianten besproken met de schoolbesturen en middels een informatieavond aan de omwonenden gepresenteerd.

Monitoring en evaluatie

Gedurende het vervolgtraject is de raad op een aantal momenten betrokken bij het proces; De raadsleden en forumleden worden uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten die over het project gehouden zullen worden en in 2014 wordt de afronding van de definitiefase voorgelegd aan de raad.

Bestuurlijke samenwerking

De gemeente houdt over de inhoud van dit project en over het proces nauw contact met de drie schoolbesturen

Burgemeester en wethouders,

de heer F.J. Henseler
gemeentesecretaris

de heer E.L. Jansen BA
burgemeester



In de openbare vergadering van 16 december 2013 heeft de gemeenteraad besloten; *met algemene stemmen.*

1. In te stemmen met de start van de definitiefase van het project.
2. In te stemmen met de uitwerking van de vijf varianten.
3. Het benodigde budget van € 90.000,- (voorbereidingskrediet) te onttrekken aan de algemene reserve en opnemen in de bestemmingsreserve grondbedrijfsfunctie.
4. In te stemmen met de begrotingswijziging zoals opgenomen in de financiële paragraaf.

De griffier,

Mevrouw Drs. E.C.M. van der Klauw

De voorzitter,

de heer E.L. Jansen BA