

Ontvanger Gemeenteraad
Afzender College
Datum 25 juni 2019
Onderwerp Onderwijshuisvesting

Beste gemeenteraad,

1. Inleiding

Het vastgestelde [Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Gooise Meren](#) (IHP) noodzaakt tot tijdelijke huisvesting. Deze kosten waren op het moment van het vaststellen van het IHP nog niet inzichtelijk en afhankelijk van de wijze van uitvoering. Met de Perspectiefnota 2020 wordt voorgesteld een bestemmingsreserve Tijdelijke Huisvesting Onderwijs in te stellen en €13 miljoen (uit de Algemene Reserve) hiervoor beschikbaar te stellen. Raadsbreed werden er vragen gesteld over onder meer noodzaak en hoogte van deze reservering en mogelijke alternatieven. In deze memo geeft het College een nadere onderbouwing van het huidige voorstel en beschrijven we een scenario met minder locaties inzet en/of 'langere treinen' PO en vooral VO. Het alternatieve scenario wordt financieel en in tijd, maar ook inhoudelijk (voor-en nadelen) vergeleken met het huidige voorstel.

2. Huidige voorstel (gebaseerd op 5 locaties tijdelijke huisvesting)

2.1 Perspectiefnota 2020

Dit voorstel betreft in totaal circa 11.000 m² bruto vloeroppervlakte aan tijdelijke voorzieningen t.b.v. onderwijs verspreid over 5 locaties. Daarbij is zo veel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten en de planning in het IHP vastgesteld door de raad. De keuze voor de 5 locaties zijn of komen tot stand in overleg met de schoolbesturen. Hierbij hebben afstand tot de locatie in relatie tot het voedingsgebied van de school, beschikbaarheid, eigendomssituatie, verkeerkundige (fietsroutes, parkeren, bereikbaarheid ect.) groen (impact plan op groenwaarden), stedenbouw en ruimtelijke inpassing (plan t.o.v. de omgeving en bebouwingsoppervlak/kavel) en bestemmingsplan aspecten een rol gespeeld. Uiteraard is ook gekeken naar de uitvoering van de renovatie/vervangende nieuwbouw door scholen om deze zo efficiënt mogelijk te laten verlopen met in achtname van het IHP.

2.2 Koop en terugkoop

Het gaat bij de tijdelijke huisvesting om koop en terugkoop van noodlokalen gedurende de periode 2019-2025 en aanpassen tijdelijke locaties. Het betreft de volgende locaties en voorzieningen t.b.v.:

Scholen	Locatie	Omvang	Periode
Primair onderwijs (PO)			
1. Bussumse Montessorischool	vm. dependance Godelindeschool Momenteel staan er 13 lokalen (lok.). Om de renovatie van de Vondelschool mogelijk te maken zijn er 17 lokalen nodig. Hiermee kunnen we ook 2 scholen tegelijk verwijzen naar deze locatie.	450 m ² (4 lokalen)	2020 t/m 2026
2. Indonschool			
Juliana Daltonschool			
3. Vondelschool			
4. Julianaschool Kwartellaan			
5. Katholieke montessorischool			
6. Bussumse Montessorischool			
7. IKC Muiden	N.t.b.	250 m ² (2 lokalen)	2020-2021
8. De Tweemaster	Voetbalveld Keverdijk	1.500 m ² (12 lokalen)	2020 t/m 2024
9. Min. Calsschool			
Voortgezet onderwijs (VO)			
10. HAVO/ VWO	N.t.b.	7.000 m ²	2020 t/m 2026
11. Willem de Zwijger			
12. Goois Lyceum			
13. St. Vituscollege			
14. St. Vitusmavo	St. Vitusmavo	2.000 m ²	2020-2021

De keuze voor koop en terugkoop heeft onder andere te maken met het feit dat we minimaal 7000 m2 nodig hebben t.b.v. de HAVO/VWO scholen en dat huren van dezelfde omvang voor 6 jaar circa € 1,2 mln. meer kost. Hoe korter de periode van gebruik des te meer geld we terug ontvangen van de uitleveranciers aan het eind. Daarnaast is tijdens de beeldvormende raad aangegeven dat uitsmeren over 6 geen optie is. Dit zou namelijk leiden tot een structureel begrotingstekort voor de planningsperiode 2020-2023.

Prijsindicatie 7000 m2:

Koop en terugkoop		Huur	
Koop	€ 5.500.000	Huurprijs 72 maanden	€ 5.883.480
Transport en afmontage	€ 525.000		€ 525.000
Fundering, grondwerk en riolering	€ 275.000		€ 275.000
Kraankosten aanvoer	€ 38.500		€ 38.500
Demontagekosten	€ 315.000		€ 315.000
Kraankosten retour	€ 38.500		€ 38.500
Subtotaal:	€ 6.692.000		€ 7.075.480
Terugkoop (na 6 jr.)	€ - 825.000		n.v.t.
Totaal:	€ 5.867.000		€ 7.075.480

Naast de kosten voor koop en terugkoop zijn er ook voorbereidings- en locatie-gebonden kosten zoals:

- Voorbereidingskosten (adviezen, aanbesteding, projectmanagement, directievoering, leges, onvoorzien voorbereiding);
- Kosten bouwrijp terrein;
- Terreininrichting en nutsvoorzieningen;
- Aanvullende eisen overheden (parkeren);
- Inrichting openbare ruimte (infrastructurele aanpassingen, eventueel verkeersmaatregelen);
- Onvoorzien uitvoering.

2.3 Nadere onderbouwing 13 mln.

Hieronder treft u een nadere onderbouwing van de benodigde investeringen voor tijdelijke huisvesting.

#	Omschrijving	Uitvoering	Kosten in mln.		Planning
1	Tijdelijke huisvesting PO (vm. dependance Godelindeschool)	Koop en terugkoop units	€ 0,45		2020 t/m 2026
		Voorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,05		
		Totaal		€ 0,50	
2	Tijdelijke huisvesting PO (Voetbalveld Keverdijk)	Koop en terugkoop units	€ 1,31		2020 t/m 2024
		Voorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,15		
		Totaal		€ 1,46	
3	Tijdelijke huisvesting (Muiden n.t.b.)	Koop en terugkoop units	€ 0,12		2020 -2021
		Voorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,02		
		Totaal		€ 0,14	
4	Tijdelijke huisvesting VO (HAVO/VWO) (n.t.b.)	Koop en terugkoop units	€ 7,00		2020 t/m 2026
		Voorbereiding / locatie-gebonden	€ 2,80		
		Totaal		€ 9,80	
5	Tijdelijke huisvesting VO (MAVO) (locatie St Vitus Mavo)	Koop en terugkoop units	€ 0,90		2020 -2021
		Voorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,20		
		Totaal		€ 1,10	
Totaal		Inclusief BTW		€ 13,0	

Het scenario voorgesteld in de perspectiefnota gaat uit van een investering van € 11 mln. voor het VO en € 2 mln. voor het PO. Dit scenario geeft maximale uitvoering aan de planning conform het huidige IHP.

2.4 Tijdelijke huisvesting Voortgezet onderwijs

HAVO/VWO (7.000 m² => € 9,8 mln.)

Bij renovatie van een schoolgebouw is het onderwijskundig en vanuit veiligheidsoogpunt wenselijk om gedurende de renovatie alle kinderen tijdelijk elders op te vangen. Derhalve is de omvang van de voorziening gebaseerd op het gemiddeld benodigd aantal m² voor de 3 HAVO/VWO scholen. De tijdelijke voorziening moet geschikt zijn voor 1.200 leerlingen om algehele renovatie van het schoolgebouw in een korter tijdsbestek mogelijk te maken. Willen we hieraan voldoen, ontkomen we niet aan de uitgaven voor tijdelijke huisvesting VO van minimaal ca. 7.000 m². Voor de bedragen die zijn opgenomen, hebben we de markt voor een prijsindicatie benaderd. Tevens hebben we gebruik gemaakt van kengetallen (o.b.v. recente ervaringscijfers). De hoogte van de locatie-gebonden kosten zijn erg afhankelijk van de locatiekeuze. Er is nu gerekend met een gemiddelde prijs.

MAVO (2000 m² => € 1,1 mln.)

Om het St. Vitusmavo te renoveren is het noodzakelijk om ten tijde van de gehele uitvoering tijdelijke huisvesting te realiseren. In dit scenario wordt het naastgelegen groene veld bij de school gebruikt om de tijdelijke huisvesting te realiseren. Het is mogelijk om zowel klaslokalen, kantoren als een (kleine) aula te huisvesten in deze tijdelijke units. Uitgaande van de ruimtebehoefte op basis van het aantal leerlingen dient ca. 2.000 m² aan tijdelijke huisvesting gerealiseerd te worden. Gedurende de periode van tijdelijke huisvesting is de school voornemens efficiënt om te gaan met de ruimte, om kosten te besparen voor tijdelijke huisvesting. In de planning van de school is nu ook rekening gehouden met een strakke uitvoeringsperiode om de kosten voor tijdelijke huisvesting te beperken tot 14 maanden.

3. Alternatief scenario (3 locaties in plaats van 5 locaties)

3.1 Minder locaties tijdelijke huisvesting

In dit scenario hebben we de minimaal noodzakelijke m² voor het VO en PO opgenomen voor de kern Naarden/Bussum en Muiden. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de planning.

#	Omschrijving	Uitvoering	Kosten in mln.	Planning
1	Tijdelijke huisvesting PO (vm. dependance Godelindeschool)	Koop en terugkoop units	€ 0,45	2020 t/m 2028
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,05	
		Totaal	€ 0,50	
2	Tijdelijke huisvesting (Muiden n.t.b.)	Koop en terugkoop units	€ 0,12	2020 -2021
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,02	
		Totaal	€ 0,14	
3	Tijdelijke huisvesting VO (HAVO/VWO) (n.t.b.)	Koop en terugkoop units	€ 7,00	2020 t/m 2028
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 2,80	
		Totaal	€ 9,80	
Totaal		Inclusief BTW	€ 10,4	

3.2 Voorstel PN versus alternatief scenario

Samengevat vindt u hieronder het financieel totaalbeeld van de 5 respectievelijk 3 locaties, gesplitst in aankoop versus overige kosten. Het verschil bedraagt ca. € 2,6 mln.

#	Omschrijving	Uitvoering	Kosten in mln.	Planning
1	5 locaties tijdelijke huisvesting)	Koop en terugkoop units	€ 9,80	2020 t/m 2026
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 3,20	
		Totaal	€ 13,0	
2	3 locaties tijdelijke huisvesting	Koop en terugkoop units	€ 7,58	2020 -2021
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 2,86	
		Totaal	€ 10,4	

Voor- en nadelen van het scenario

Hieronder zijn de voor- en nadelen omschreven beschreven.

Voordelen	
1	Minder locaties claimen in totaal
2	Een financieel voordeel als gevolg van <u>niet</u> realiseren: <ul style="list-style-type: none"> – Separaat tijdelijke huisvesting voor St. Vitusmavo – 2 locaties voor scholen Bussum/Naarden.
3	Uitsmeren aanbestedingen wellicht gunstiger gezien de huidige overspannen markt.
4	Minder aantal te doorlopen bestemmingsplan- en/of omgevingsvergunning procedures.
5	Beheren van minder tijdelijke locaties.

Nadelen	
1	Langer claimen van één locatie, vertraging mogelijke herontwikkeling van dezelfde locatie.
2	Langer gebruik tijdelijke huisvesting levert een lager bedrag op bij einde gebruik (koop+terugkoop).
3	Eventueel sprake van onvoorziene onderhoudskosten voor de schoolbesturen door vertraging van de renovatie/vervangende nieuwbouw.
4	Voor bepaalde scholen langere afstand naar locatie tijdelijke huisvesting.
5	Stopzetten en later opstarten van voorbereidingsprocessen die reeds zijn gestart door de schoolbesturen om zo veel mogelijk te kunnen voldoen aan de planning conform IHP vastgesteld door de raad.

Indien we uitvoering willen geven aan het IHP zoals vastgesteld door de raad kunnen we niet zonder tijdelijke huisvesting. Willen we de HAVO/VWO scholen renoveren dan zullen we moeten voorzien in minimaal 7.000 m² aan huisvesting. Er is, naast de inzet van tijdelijke huisvesting, geen alternatief voor handen (er is ook gekeken naar leegstaande kantoren). Het langer maken van "de trein" betekent in principe geen lagere investering (zie eerder gemaakte opmerking over het begrotingstekort). Alleen levert het wel een financieel voordeel op, wanneer we hierdoor minder locaties inzetten. Een verschuiving van de voorgenomen investeringen in het IHP kan ook leiden tot lagere jaarlasten voor de begrotingsperiode 2020-2023. Daarnaast kan het uitstellen van projecten met 1 of 2 jaar gezien de huidige markt financieel gunstig uitpakken (echter geen garantie).

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester