

Schriftelijke vragen ex art. 41 RvO

School in het Centrum (Montessorischool centrum)

Hilversum, 7 februari 2024

Geacht college,

De Montessorischool aan de Naarderstraat 100 sorteert voor op sloop-en-nieuwbouw in plaats van renovatie. Dit roept bij Democraten Hilversum de volgende vragen op:

Vraag 1

Wat zijn anno 2024 de actuele inzichten over de nieuwbouwkosten resp. renovatiekosten?

	Nieuwbouw	Renovatie	Oppervlakte
Montessorischool-centrum	2019: € 5.9 - 7.3 mln. (school + gymzaal) 2020: € 8.086.400 (school + gymzaal) ** 2024: ??? ingeval van sloop: "éénmalige afschrijving van € 880.000 boekwaarde voor huidige pand" *	* "In absolute zin zijn de éénmalige totaalbedragen voor renovatie lager dan die voor nieuwbouw" * 2024: ???	"Stichting heeft momenteel 2.352 m2 (schoolgebouw) en 198 m2 (gymzaal) = 2.550 m2 terrein in eigendom. Hiervan is 1.152 m2 bebouwd, en 198 m2 bebouwd gymlokaal (110 m2 speelvloer). Resteert 1.200 m2 verhard oppervlak rondom de school voor fietsenstalling en schoolplein." *
locatie huidige bibliotheek 's-Gravelandseweg 55-55a			Oppervlakte 3.456 m ² Perceel 5.060 m ²

Vraag 2

U stelt: "Businesscases hebben aangetoond dat vervangende nieuwbouw de beste optie is." Maar klopt deze bewering wel voor wie kijkt naar de gehanteerde wegingen? **

"Op aangeven van de gemeente is een afwegingstabel renovatie versus nieuwbouw ingevuld. Hierbij is op basis van acht criteria een inhoudelijke afweging gemaakt. De wegingsfactoren zijn in samenspraak tussen gemeente en stichtingsbestuur bepaald." *

Criterium	Weging	Renovatie	Nieuwbouw
Ruimtelijk	12,5%	2,0	2,4
Onderwijs / samenwerkingsconcept	20%	1,8	3,0
Gebouw	5%	2,0	3,0
Maatschappelijk	15%	2,0	2,3
Financieel	25%	1,6	1,4
Bestuurlijk / politiek	5%	1,8	2,3
Juridisch	12,5%	1,7	1,7
Planning en overige risico's	5%	2,0	2,0
Totaal	100%	179,6	215,8

Uit bovenstaande tabel blijkt, gebaseerd op meerdere criteria waarbij een weging is gehanteerd die is afgestemd met de gemeente, dat nieuwbouw de voorkeur geniet boven renovatie.

Als Conclusie afweging renovatie – nieuwbouw stelt u: “Uit bovenstaande tabel blijkt, gebaseerd op meerdere criteria waarbij een weging is gehanteerd die is afgestemd met de gemeente, dat nieuwbouw de voorkeur geniet boven renovatie.” *

Echter, dit ziet eruit als toepassen van arbitraire wegingsfactoren die de waarde van een conclusie kunnen ondergraven.

Vraag 3

Waarom weegt het gebouw maar voor 5% en is dit net zo zwaar als politiek/bestuurlijk? Wat wil een weging van 12,5% juridisch en 12,5% ruimtelijk zeggen?

Vraag 4

Wat is de motivering met objectieve criteria per wegingsfactor?

Vraag 5

In de afwegingstabel wordt door renovatie van het bestaande gebouw te vergelijken met een programma van eisen voor nieuwbouw een bestaand gebouw vergeleken met een fictief gebouw. Hoe zijn conclusies te wettigen die gebaseerd zijn op deze ongelijkwaardige vergelijking?

Vraag 6

Waar is de vergelijking met potentiële andere locaties?

Het verkoopproces van de panden aan de 's-Gravelandseweg 55-55a (vh. de Kunstuitleen) wordt overgedaan. De beschikbare oppervlakte is circa 3.500 m². De bestemming is maatschappelijk. Momenteel is hier de bibliotheek gehuisvest.

Vraag 7

Waarom zou deze locatie aan de 's-Gravelandseweg niet interessant zijn?

Vraag 8

Zou nieuwbouw mogelijk zijn langs de Naarderstraat naast de kerk? Er is ons geen stedenbouwkundige visie bekend die zich hiertegen verzet.

De specialisten van Albertus Perk, het Cuypersgenootschap en de onafhankelijke gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten geven aan dat de Montessorischool Centrum een hoge monumentale waarde heeft als structuralistisch gebouw. Het past perfect in de categorie 'Post 65' die voor bescherming in aanmerking komt.

Het gebouw zou alsnog een gemeentelijk monument moeten worden en kan verduurzaamd worden, zo blijkt uit het DUMO-onderzoek door NIBE.
(zie ook de publicatie in Gooi en Eembode van 1 september 2023).

Vraag 9

Waarom zou u een gebouw – en nog wel een potentieel monument – uit een oogpunt van duurzaamheid willen slopen in plaats van behouden? Is verduurzamen en dan ofwel opnieuw als school gebruiken of herbestemmen, bijvoorbeeld tot buurtcentrum voor het Centrum, niet de meest duurzame optie?

Indien aan bestaande scholen verduurzamingseisen als aan nieuwbouw zouden worden gesteld kan dat ingrijpende gevolgen hebben voor de architectonische, resp. cultuurhistorische waarden. Niet alleen bij deze Montessorischool, maar bij alle monumentale scholen zoals die van Dudok.

Vraag 10

Welk maatwerk wilt u voor duurzaamheidseisen toepassen bij monumentale schoolgebouwen?

Uw antwoorden zien wij met belangstelling tegemoet.

Edwin Göbbels

* MSC Hilversum, Businesscase Montessori School Hilversum Centrum Stichting Hilversumse Montessorischolen, 10 sept. 2021, versie 1.0

** Concept Programma Onderwijshuisvesting 2024 en Overzicht
Versie 30 november 2023