Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 6

Datum B&W-besluit 11 januari 2022

Voor de raadsvergadering van
16 februari 2022

Portefeuillehouder wethouder Frank Berkhout

Afdeling Projecten en Advies

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
A. van Leeuwen
020-5404181/06-11560409
a.van.leeuwen@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Burgers en samenleving (B&S)
op Niet van toepassing. De agendacommissie heeft geadviseerd dit voorstel direct als hamerstuk door te geleiden naar de raad ter besluitvorming.

Onderwerp

Nieuwbouw Kindcentrum Landtong.

Gevraagd besluit

1. Een krediet van € 11.300.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Kindcentrum Landtong, waarvan € 1.900.000,- rendabel en € 9.400.000,- onrendabel. Voor het rendabele deel is reeds € 1.350.000,- gereserveerd via de perspectiefnota 2022 en voor het onrendabele deel is reeds € 7.200.000,- gereserveerd via de programmabegroting 2021.
2. De kapitaallasten van het rendabele deel te dekken uit huurinkomsten (€ 48.000,-).
3. De kapitaallasten van het onrendabele deel deels te dekken binnen de bestaande begroting (€ 180.000,-) en de dekking van het hogere bedrag (€ 55.000,-) te betrekken bij de actualisering via de Perspectiefnota 2023 van de meerjarige investeringsplanning in samenhang met de structurele ruimte voor kapitaallasten.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het vernieuwen van de huisvesting van de scholen, gymlokalen en kinderopvang aan de Landtong en Kringloop tot een nieuw kindcentrum aan Landtong.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Op locatie Landtong staan zes schoolgebouwen en twee gymlokalen, gebouwd eind jaren ’60, en deze zijn aan vervanging toe. De panden aan Landtong 8, 10 en 12 worden gesloopt en op de locatie van Landtong 8 en 10 komt een nieuw schoolgebouw. In het nieuwe schoolgebouw worden de basisscholen De Horizon en De Akker gehuisvest, aangevuld met een gymzaal en kinderopvang. In de buitenruimte wordt een Kiss & Ride-zone aangelegd, er komt een aparte buitenruimte voor de kinderopvang en speelplaatsen voor beide scholen en buitenschoolse opvang.
Het aan- en afvoeren van bouwmaterialen vindt plaats via De Afslag, alwaar een noodbrug wordt aangelegd. Na realisatie kunnen de overige gebouwen worden gesloopt, waarna gestart kan worden met de uitvoering van het woningbouwprogramma.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

2.2 Onderwijs en Ontplooiing; 2.2.2 Onderwijshuisvesting.

Aanleiding

In oktober 2019 is gelijk met de vaststelling van de startnotitie Landtong, een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een bouwplan voor de realisatie van het nieuwe schoolgebouw. Voor het opstellen van het bouwplan dient rekening te worden gehouden met het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan ‘Herziening Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Landtong’.

Het bouwplan is het resultaat van een gezamenlijk met de gebruikers opgesteld Programma van Eisen. Het afgelopen jaar is gebruikt om met de architect het ontwerpproces van het gebouw en de installaties te doorlopen. Het definitief ontwerp (DO) is onlangs gepresenteerd in een bewonersavond en goed ontvangen. Het doorgerekend DO is het vertrekpunt voor het beschikbaar stellen van het uitvoeringkrediet.

Argumenten

Huidige situatie
Om de sloop van de gebouwen aan Landtong 8, 10 en 12 mogelijk te maken, heeft afgelopen jaar een flink aantal verhuizingen plaats gevonden. De Horizon is voor een deel verhuisd naar Landtong 18. Hiervoor moest de School of Understanding plaats maken en verhuizen naar de voor hen geschikt gemaakte locatie aan Pandora 4 en 5. Het andere deel van De Horizon is gehuisvest naar de leegstand in het schoolgebouw van De Akker aan Kringloop 471-473. Het gymlokaal aan Landtong 12 is door AmstelveenSport leeg opgeleverd. Het bewegingsonderwijs wordt nu tijdelijk gegeven in het andere gymlokaal aan Landtong 14. Dit gymlokaal is ook in gebruik bij de Tafeltennisvereniging Amstelveen (TTVA). Deze vereniging beschikt daarnaast op deze locatie over een kleine kantinevoorziening. Met TTVA zijn afspraken gemaakt over de uitbreiding van het bewegingsonderwijs aan Landtong 14, het blijvend gebruik van dit gymlokaal tot de verhuizing naar de nieuwbouw en het tijdelijk gebruik van het leegstaande gymlokaal aan Landtong 12 tot maart 2022 om tijdelijk in de extra ruimtebehoefte van TTVA te kunnen voorzien.

Nieuwe situatie
De Horizon is een samenwerking aangegaan met een kinderopvangorganisatie om samen een Integraal Kindcentrum De Horizon te vormen. Naast de Voorschoolse Educatie en Peuterarrangementen wordt ook hele dagopvang en buitenschoolse opvang aangeboden.
De samenwerking met De Akker beperkt zich tot het gebruik van gezamenlijke ruimten, zodat de beschikbare m2 efficiënt worden gebruikt.
In de nieuwe situatie wordt één gymlokaal op de eerste verdieping terug gerealiseerd, maar wel met een flinke plus. Het gymlokaal is overdag bedoeld voor het geven van bewegingsonderwijs door beide basisscholen. Voor het avond- en weekendgebruik is met TTVA, de grootste gebruiker, overeengekomen dat zij een eigen toestellenberging krijgen voor het opbergen van de tafeltennistafels en een eigen ruimte waar ze na de trainingen en wedstrijden gebruik van kunnen maken. Op de eerste verdieping is eveneens een kleinere sportfaciliteit beschikbaar voor sportactiviteiten ten behoeve van de wijk Groenelaan, zoals ouderengym, yoga en dergelijke Deze sportfaciliteiten zijn bereikbaar via een aparte entree en wordt geëxploiteerd door AmstelveenSport.

Circulaire economie
Bij de sloop van de oude gebouwen is de verwachting dat weinig materialen hergebruikt kunnen worden. Maar waar dat mogelijk is, wordt hier wel op gestuurd.
Om ruimte te maken voor de bouw worden dertien bomen gekapt. De stammen worden verzaagd tot planken en worden na een droogtijd van een jaar verwerkt in de nieuwbouw. Tevens zullen de geveldelen van het Raadhuis Amstelveen in en op het gebouw hergebruikt worden.
Het metselwerk wordt gemaakt van zogenaamde click-brick. Dit is een herbruikbare gevelsteen.

Toekomstbestendig
Voor het bepalen van de grootte van de scholen en dus het gebouw is het meest gunstige jaar - qua leerlingenaantallen- in de leerlingenprognose 2021 als uitgangspunt genomen. Maar mocht in de toekomst blijken dat extra ruimtebehoefte nodig is, kan daar op het dak in worden voorzien. In het huidige ontwerp is rekening gehouden met een trap naar het dak en de technische installaties hebben voldoende capaciteit voor deze eventuele uitbreiding.

Duurzaamheid
Vanuit BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is er geen directe noodzaak meer eigen energieopwekking door middel van zonnestroom toe te passen om wettelijke bouweisen te

behalen. De BENG-eisen worden op andere wijze gerealiseerd, zoals met warmtepompen en warmte-koude-opslag (WKO). De zonnestroominstallatie kan wel een aandeel leveren voor een Energie Neutraal Gebouw (ENG). In dat kader worden 450 stuks PV-panelen op het dak gemonteerd. Deze investering wordt opgebracht door de gebruikers met een verdeling op basis van het m2-gebruik. De gebruikers vragen een subsidie aan vanuit de regeling Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie (SDE++).
In het kader van de klimaatadaptatie is gekozen voor het opnemen van voorzieningen in de bestrating die een grotere hoeveelheid water aankunnen.
Conform het gemeentelijke beleid wordt het gebouw aardgas vrij opgeleverd. Maar vanwege de onzekerheid over de energielevering door Liander (verzwaring elektra-aansluiting), blijft de gasaansluiting als 'back-up' tijdelijk in stand. Zodra de elektra-aansluiting is geleverd wordt de gasaansluiting opgezegd.

Kanttekeningen

Door een toename aan bouwprojecten en een schaarste van de grondstoffen en bouwmaterialen blijft een toename van de bouwprijzen reëel. Daarom is in de doorrekening van het DO rekening gehouden met een indexering van 4%. Afhankelijk van het aanbestedingsresultaat zal blijken of dit percentage voldoende is geweest.

Financiën

In de Perspectiefnota 2022 is voor de bouw van het schoolgebouw rekening gehouden met totaal € 8.550.000,-, verdeeld over twee posten. Enerzijds een onrendabele post ten behoeve van de scholen en sport van € 7.200.000,- en een rendabele post (vanwege langdurige verhuur) voor kinderopvang van € 1.350.000,-. Deze bedragen waren afgestemd op het prijspeil 2018/2019 van de reeds gebouwde school Openbare Basisschool Piet Hein.
In juli 2021 is een raming van het voorlopig ontwerp gemaakt, die ruim € 2,4 miljoen hoger uitkwam, dan het investeringsbudget opgenomen in de Perspectiefnota 2022. Als gevolg van planwijziging, met name in het vergroten van het sportgedeelte met circa 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) ten behoeve van een eigen ruimte voor TTVA, is het aantal m2 bvo verhoogd. Dit heeft geresulteerd in een verhoging van € 300.000,-. Daarmee is de totale investering van het Definitief Ontwerp geraamd op € 11.300.000,-. Naar verdeling € 3.000.000,- in 2022, € 5.300.000,- in 2023 en € 3.000.000,- in 2024.

Communicatie

Na besluitvorming ontvangt de stuurgroep Landtong schriftelijk bericht.

Procedure

De aanbestedingsstukken voor de nieuwbouw en de sloop van de gebouwen Landtong 8-10-12 worden voorbereid en na besluitvorming wordt de aanbesteding van beide werken in gang gezet. Vanaf juni 2022 is de sloop gepland en daarna volgt de start van de bouw. De bouw zal ongeveer anderhalf jaar in beslag nemen, zodat in februari 2024 de oplevering verwacht kan worden. De verhuizing naar de nieuwbouw vindt plaats in maart/april 2024.
Inmiddels is dan voor de overige panden een asbestinventarisatie gedaan en een aanbestedingsprocedure voorbereid, zodat daarna opdracht gegeven kan worden voor de sloop van de andere schoolgebouwen, Landtong 14-16-18 en Kringloop 471-473.
Rekening houdend met eventuele vertraging in dit totale proces is een uitloop naar het eerste kwartaal van 2025 denkbaar.

Bijlagen

N.v.t.

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Niet van toepassing. De agendacommissie heeft geadviseerd dit voorstel direct als hamerstuk door te geleiden naar de raad ter besluitvorming.

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Een krediet van € 11.300.000,- beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Kindcentrum Landtong, waarvan € 1.900.000,- rendabel en € 9.400.000,- onrendabel. Voor het rendabele deel is reeds € 1.350.000,- gereserveerd via de perspectiefnota 2022 en voor het onrendabele deel is reeds € 7.200.000,- gereserveerd via de programmabegroting 2021.
2. De kapitaallasten van het rendabele deel te dekken uit huurinkomsten (€ 48.000,-).
3. De kapitaallasten van het onrendabele deel deels te dekken binnen de bestaande begroting (€ 180.000,-) en de dekking van het hogere bedrag (€ 55.000,-) te betrekken bij de actualisering via de Perspectiefnota 2023 van de meerjarige investeringsplanning in samenhang met de structurele ruimte voor kapitaallasten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 februari 2022.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens