



Voorstel aan de gemeenteraad

Aan
de raad van de gemeente

gouda

directie	telefoon	gouda
Directie RO en afdelingen (k000)		
afdeling	raadsnummer	collegenummer
Cultuur, vrije tijd en vastgoed	932510	929320
steller		
P.C. Schraven		
onderwerp		
beschikbaar stellen huisvestingsbudget voor de (V)So De Ark		
Programma		
Jeugd, onderwijs en veiligheid		

Wat willen we bereiken?

Adequate huisvesting voor onderwijs

Wat gaan we ervoor doen?

Nieuwe huisvesting realiseren voor de school voor zeer moeilijk lerende kinderen de (V)so De Ark.

Wat mag het kosten?

In de huidige begroting is voor huisvesting van deze school een investeringskrediet beschikbaar van € 2.035.576,-. Op basis van de in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gouda opgenomen normbedragen, aangevuld met bijkomende kosten is voor huisvesting van deze school in de PWA kazerne een investeringsbudget bepaald van € 4.152.674,-. Dit bedrag zal lineair worden afgeschreven over een periode van 20 jaar. Het verschil in de jaarlijkse kapitaallasten tussen het huidige investeringskrediet en het nieuwe investeringskrediet, tw € 196.309,- (in het eerste jaar) zal in de eerst komende begrotingswijziging worden verwerkt.

Aanvullend is het voorstel een exploitatiebudget van € 16.000,- beschikbaar te stellen voor dekking van de verhuiskosten van de school.

Concept raadsbesluit

1. Ten behoeve van de huisvesting van de (V)so De Ark in de locatie PWA kazerne het eerder verlaagde investeringskrediet (€ 2.035.576,-) meer in lijn te brengen met het normbedrag en op te hogen tot een nieuw investeringskrediet van € 4.152.674,-
2. Het verschil in de jaarlijkse kapitaallasten tussen het huidige investeringskrediet en het nieuwe investeringskrediet, tw € 196.309,- (in het eerste jaar) in de eerst komende begrotingswijziging te verwerken.
3. Aanvullend een exploitatiebudget van € 16.000,- beschikbaar te stellen voor dekking van de verhuiskosten van de school.

Aanleiding

Sinds 2005 wordt er gezocht naar een huisvestingslocatie voor de (V)so De Ark. Deze school voor Zeer Moeilijk Lerende Kinderen (ZMLK onderwijs) is momenteel gehuisvest op twee locaties, te weten het Voortgezet speciaal onderwijs (Vso) aan de Jan Luijkenstraat 1 en het speciaal onderwijs (So) aan de Coniferensingel 26. Vooral de beperkte gebruiksmogelijkheden en de bouwkundige staat van de locatie Jan Luijkenstraat heeft de gemeenteraad in 2005 bij de vaststelling van het IHP doen besluiten





voor deze school vervangende huisvesting te zoeken. Dit besluit is in het herijkt IHP in 2009 herbevestigd. Omdat ook voor (V)so de Samuëlschool nieuwe huisvesting noodzakelijk was, werd in het IHP besloten te kiezen voor een gezamenlijke huisvesting voor De Ark en de Samuëlschool. Daarbij sloot (op verzoek van de scholen en met goedkeuring van de gemeente) ook Gemiva aan met hun Kinderdagcentrum (Kdc) Bloemendaal (welke momenteel gehuisvest is aan de Magalhaeslaan 27). De meest geschikte locatie leek hiervoor de kavel Winterdijk 14 te zijn. De goederentransporten op het nabij gelegen spoor leidde echter tot een dermate hoog extern risico, dat huisvesting van deze kwetsbare niet-zelfredzame groepen op deze locatie niet verantwoord bleek. Dit heeft het college in 2010 moeten doen besluiten bij nader inzien af te zien van huisvesting van dit zorgcluster op deze locatie.

In dezelfde tijd deed zich een grote bezuinigingsronde binnen de gemeente voor, waarbij ook op onderwijshuisvesting een taakstelling werd gelegd. Hierbij werd gekozen voor bouwplannen die nog niet in uitvoering waren. Omdat deze bouwplannen nog niet in uitvoering waren genomen, werd geredeneerd dat aanpassen en bijsturen van de plannen nog mogelijk was. Daarbij was het idee dat er geen nieuwbouw gerealiseerd zou worden, maar zou worden uitgeweken naar bestaande schoolgebouwen die met een taakstellend budget zouden worden opgeknapt tot adequate huisvesting.

Dit betekende tevens dat het huisvestingsbudget voor De Ark en voor de Samuëlschool naar beneden werd bijgesteld.

In 2012 heeft het bestuur van de Samuëlschool er voor gekozen de samenwerking met Gemiva en De Ark los te laten en te kiezen voor huisvesting aan de Han Hollanderweg 194. Na een forse verbouwing is hier naar tevredenheid van dit schoolbestuur een adequaat schoolgebouw gerealiseerd en is hiermee de bezuiniging op dit dossier ingevuld.

Het bestuur van De Ark bleef vasthouden aan een gezamenlijke huisvesting van Vso en So samen met het Kdc van Gemiva. Met het verlaagde investeringsbedrag dat na de bezuinigingsronde voor huisvesting van deze school in de begroting was opgenomen, was dit geen gemakkelijke zoektocht.

In de tussentijd is door het college van B&W aan het bestuur van De Ark tijdelijke huisvesting elders aangeboden, zodat er een einde zou komen aan de huisvesting in de Jan Luijkenstraat. Het bestuur van de school heeft dit aanbod echter afgewezen en er voor gekozen in de Jan Luijkenstraat te blijven totdat een definitieve huisvestingsoplossing was gevonden. Hiermee heeft het college ingestemd. Met een financiële bijdrage van de gemeente zijn vervolgens in het gebouw de grootste bouwkundige knelpunten aangepakt, met als uitgangspunt dat het gebouw nog minimaal 5 jaar veilig te gebruiken zou zijn.

In het voorjaar van 2012 kwam de locatie van de PWA kazerne in beeld. Een projectontwikkelaar was bezig plannen uit te werken om op deze locatie een maatschappelijk cluster te huisvesten, waarin ook ruimte was voor De Ark en het Kdc van Gemiva. In september 2013 werd echter duidelijk dat deze projectontwikkelaar voor deze invulling van het gebouw de financiering niet rond kreeg. Eind 2013 is dit dossier dan ook gesloten.

Halverwege 2014 is deze locatie wederom in beeld gekomen voor huisvesting van deze school. Deze locatie biedt nu een unieke kans voor een gezamenlijke huisvesting van De Ark, het kinderdagcentrum van Gemiva en het islamitisch centrum El Wahda, mits het eerder verlaagde investeringskrediet voor De Ark wordt opgehoogd.

Toelichting

Argumenten

- 1. Voor de huisvesting van (V)so De Ark is het noodzakelijk het eerder verlaagde investeringskrediet meer in lijn te brengen met het normbedrag omdat de afgelopen jaren*





gebleken is dat adequate huisvesting niet gerealiseerd kan worden met het huidige beschikbare investeringskrediet.

Uit de zoektocht van de afgelopen jaren is helder geworden dat een gezamenlijke huisvesting van de Vso en So de Ark op één locatie niet gaat lukken met het huidige beschikbare investeringskrediet. Het ophogen van dit investeringskrediet is noodzakelijk.

2. Eerder is aan de raad aangegeven dat als het beschikbare investeringskrediet te weinig zou blijken te zijn, het college weer terug zou komen naar de raad met een nieuw voorstel.

De afgelopen jaren is in debatten tussen het college en de gemeenteraad over dit dossier door de portefeuillehouder aangegeven dat als mocht blijken dat een definitieve huisvestingsoplossing voor De Ark meer zou kosten dan het beschikbare krediet, het college terug zou komen naar de raad met het verzoek voor een aanvullend krediet. De huisvesting van De Ark in de PWA kazerne kost meer dan het beschikbare investeringskrediet. Daarom wordt nu een verhoging van het krediet voorgesteld.

3. Voor het bepalen van het investeringskrediet voor De Ark gaan we uit van de VNG normbedragen voor nieuwbouw.

In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs zijn normbedragen opgenomen voor nieuwbouw. De aanpassing aan bestaande schoolgebouwen blijft meestal ver onder dat budget. De afgelopen jaren is er meerdere malen voor gekozen om bestaande gebouwen geschikt te maken voor nieuwe huisvesting van een school. Het betrof in alle gevallen echter (voormalige) schoolgebouwen (burgmeester Martenssingel 72 tbv de brugklas GSG, Han Hollanderweg tbv de Samuëlschool, Calslaan 99 tbv Al Qalam). De verbouwing van de PWA kazerne (huidige indeling van een kantoor) tbv De Ark vraagt echter andere (hogere) investeringen.

De enige beschikbare andere locatie die geschikt is voor huisvesting van De Ark vraagt echter ook een hogere investering, die min of meer overeenkomt met een investeringskrediet voor nieuwbouw.

Huisvesting voor de (V)so De Ark is dus alleen realiseerbaar met een budget van de omvang voor nieuwbouw. Dat betekent dat het huidige beschikbare investeringskrediet moet worden opgehoogd.

4. Voor huisvesting van de (V)so De Ark wordt een oppervlakte van 2451 m² bruto vloer oppervlakte (bvo) aangehouden en er moet een gymgelegenheid worden gerealiseerd.

In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO) dat in januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld is een leerlingenprognose opgenomen. Daarin is aangegeven dat voor de (V)so De Ark het leerlingenaantal, ook voor de lange termijn, min of meer gelijk blijft en zal schommelen rond de 160 leerlingen. Voor de korte termijn heeft de school een ruimtebehoefte van circa 2451 m² bvo, voor de langere termijn zal dat iets afnemen.

Daarnaast zal een gymgelegenheid gemaakt moeten worden, omdat er in de directe omgeving van de PWA kazerne geen gymgelegenheid voor bewegingsonderwijs voor deze kinderen beschikbaar is. Deze gymgelegenheid kan dan ook gebruikt worden als speellokaal voor de kleuters van De Ark.

5. De hoogte van het te beschikking te stellen investeringskrediet wordt bepaald aan de hand van de berekende ruimtevraag voor de school.

Op basis van de ruimtevraag 2451 m² bvo en de VNG normbedragen komt het normbedrag voor nieuwbouw van de huisvesting van de (V)so De Ark dan uit op: € 3.321.915,-. Dit is inclusief btw en planvoorbereidingskosten, ook is hierin een bedrag verdisconteerd voor een speellokaal voor de kleuters, welke ook ingezet zou kunnen worden voor het realiseren van een gymgelegenheid. Aan dit krediet is tevens een bedrag toegevoegd ter dekking voor "rente tijdens de bouw".





6. Ten behoeve van aanpassingen in de buitenruimte zal het investeringskrediet met een taakstellend budget worden opgehoogd.

Voor de locatie van de PWA kazerne zijn aanpassingen in de buitenruimte en in de openbare ruimte noodzakelijk. In de VNG-normbedragen is dit niet verdisconteerd. Ten behoeve van deze aanpassingen wordt hiervoor een bedrag aangehouden van € 250.000,-

7. De grondkosten zijn geen onderdeel van de VNG-normbedragen, hiervoor is aanvullend budget noodzakelijk.

In de VNG-normbedragen zijn geen grondkosten opgenomen, omdat wordt uitgegaan dat de grond om niet beschikbaar wordt gesteld. In de situatie van de PWA kazerne is aankoop van de kavel (en dus ook grondkosten) echter noodzakelijk.

Op de grond wordt niet afgeschreven.

Het adviesbureau Complan heeft een opzet voor de kostenverdeling gemaakt voor de aankoop van de PWA kazerne. Op basis hiervan wordt € 529.370,- van het aankoopbedrag aan De Ark toebedeeld. Een deel van deze kosten is t.b.v. het terrein. 1400m² van het terrein is voor De Ark. Voor het bepalen van de grondprijs gaan we uit van het bedrag dat wijzelf hanteren als grondprijs voor maatschappelijke ontwikkelingen namelijk € 170,- /m². Dit geeft voor De Ark een totale grondprijs van € 238.000,-. Daarnaast wordt € 291.370,- aangehouden voor aankoop van het gebouw.

8. Voor de toekomstige verhuizing van de school en de eerste inrichting van de gymgelegenheid is een exploitatiebudget resp. een investeringskrediet nodig.

Bij de toekomstige verhuizing van de school heeft het schoolbestuur op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs recht op vergoeding van de verhuiskosten. Hiervoor wordt in de regel een bedrag van € 1000,- per groep aangehouden. Aangehouden wordt dat de (V)so De Ark 16 te verhuizen groepen heeft (incl de vaklokalen), wat tot een bedrag van € 16.000,- leidt.

Daarnaast is een eerste inrichting van de gymgelegenheid nodig (gymattributen etc.) hiervoor wordt in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs een genormeerd bedrag van € 51.389,- aangegeven.

Kantttekeningen

1. Het investeringsbedrag is een nieuwbouwbudget, de PWA kazerne is formeel geen nieuwbouw, maar een verbouwing. Hiervoor bestaan geen VNG-normbedragen.

Omdat het hier om een aanpassing gaat van een bestaand gebouw, wat in de regel goedkoper is dan nieuwbouw, wordt er dan ook van uitgegaan dat de te maken gymgelegenheid in de PWA kazerne ook uit dit budget gerealiseerd wordt.

2. Er is geen dekking voor het ophogen van het bestaande investeringsbedrag.

Voor het ophogen van het huidige investeringskrediet en de extra kosten voor aankoop van de PWA kazerne en de kosten voor verhuizing is momenteel nog geen dekking aanwezig. Deze aanpassing zal in de eerst komende begrotingswijziging worden verwerkt.

Juridische gevolgen / fatale termijnen / handhaving

De gemeente heeft een wettelijke huisvestingsplicht voor adequate huisvesting van het onderwijs. De wetgever gaat er daarbij vanuit dat dit besluit in consensus met het betreffende schoolbestuur plaats vindt. Door de locatie PWA kazerne aan te wijzen voor huisvesting van de (V)so De Ark wordt hieraan voldaan. Het schoolbestuur heeft steeds een sterke voorkeur uitgesproken voor deze locatie, omdat dit grote kansen biedt voor een nauwe samenwerking met het kinderdagcentrum Bloemendaal. Huisvesting van de school (en het kinderdagcentrum) op deze locatie past binnen het bestemmingsplan.

Met het beschikbaar stellen van het investeringskrediet en het extra krediet door de gemeenteraad is de huisvesting van de (V)so De Ark in de PWA kazerne financieel gedekt. Na





aankoop van de PWA kazerne van het Rijk kan de verbouwing tbv de huisvesting van de (V)so De Ark in gang worden gezet

Financiële / personele / organisatorische gevolgen

In de huidige begroting is voor de huisvesting van De Ark een bedrag opgenomen van: € 249.139,- af te schrijven over 40 jaar en een bedrag van € 1.786.437,- af te schrijven over 20 jaar.

Totaal is er nu op de begroting dus een investeringskrediet voor De Ark beschikbaar van: € 2.035.576,- wat tot een kapitaallast in het eerste jaar leidt van: € 187.152,-

Er wordt nu voorgesteld het investeringsbedrag vast te stellen op:

Investering huisvesting De Ark		
normvergoeding incl bouwrente	€	3.321.914
aanpassing buitenruimte	€	250.000
aankoop gebouw	€	291.370
grondkosten	€	238.000
eerste inrichting gymgelegenheid	€	51.389
totaal	€	4.152.673

Daarnaast is totaal € 16.000,- nodig voor verhuiskosten.

Het nieuwe investeringskrediet zal over 20 jaar worden afgeschreven (over de grond wordt niet afgeschreven). De eerste inrichting voor de gymzaal wordt over 15 jaar afgeschreven. Dit leidt tot een kapitaallast in het eerste jaar van € 383.461,-

Het verschil tussen de reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten: € 187.152,- en de nieuwe kapitaallasten € 383.461,- zijn € 196.309,- in het eerste jaar.

Dit bedrag is nog niet in de meerjaren begroting opgenomen.

Deze wijziging zal verwerkt worden in de eerstkomende begrotingswijziging.

Communicatie / interactiviteit

Het huisvestingsplan voor de PWA kazerne is in nauwe samenwerking met het schoolbestuur en met vertegenwoordigers van Gemiva opgesteld.

Burgemeester en wethouders van G o u d a,

de secretaris, de burgemeester

