

---

zaaknummer:	583045
afdelingsnaam:	BenO-Sociaal Domein
steller:	Alfons Simon
telefoonnummer	035 629 2354
onderwerp:	Vorbereidingskrediet multifunctionele accommodatie Paulusschool en wijkcentrum De Lelie

---

## Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 384.000 te verlenen ten behoeve van een multifunctionele accommodatie op de locatie van de Paulusschool en wijkcentrum De Lelie;
2. Dit krediet vrij te geven onder de voorwaarde dat een samenwerkingsovereenkomst met partijen is afgesloten en de Paulusschool is opgenomen in het integraal huisvestingsplan.

## Samenvatting

Op ons initiatief is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een multifunctionele accommodatie (MFA) op de locatie van de Paulusschool en De Lelie. Dit onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met de betrokken partijen, te weten Alberdingk Thijm scholen (waaronder de Paulusschool), Bink kinderopvang, Versa Welzijn en de stichting Buurtpost ZUID De Lelie. Met deze partijen is intensief overleg gevoerd over de inpassing en de omvang van het nieuwe wijkcentrum als onderdeel van een MFA en over de financiële haalbaarheid van een MFA. Wij zijn positief over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en stelt de raad voor om een voorbereidingskrediet te verlenen.

## Inleiding

Na de brand in wijkcentrum De Lelie, in maart 2017, hebben wij direct aangegeven dat daar een wijkvoorziening moet terugkomen, in welke vorm dan ook. Met alle betrokken partijen is regelmatig overleg gevoerd over de wijze waarop. Nadat het parochiebestuur, eigenaar van de oude Lelie, had aangegeven niet zèlf tot herbouw te willen overgaan, heeft de gemeente de grond met de restanten van het wijkcentrum aangekocht. De verwerving is gedaan om een integrale locatie ontwikkeling mogelijk te maken.

Begin 2018 is op ons initiatief een intentieovereenkomst afgesloten met de betrokken partijen om de haalbaarheid van een gezamenlijk, multifunctionele gebouw op de locatie van de Paulusschool en De Lelie te onderzoeken<sup>1</sup>. Alle partijen hebben de intentieovereenkomst ondertekend en daarmee ingestemd met het doel ervan. De eindrapportage van het haalbaarheidsonderzoek treft u aan als bijlage<sup>2</sup>. Uit de eindrapportage blijkt dat een multifunctioneel gebouw haalbaar is. De projectgroep, waarin alle partijen vertegenwoordigd waren, heeft unaniem ingestemd met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek.

## Probleemstelling/doel

Het doel van dit raadsvoorstel is om te starten met de voorbereidingen voor het realiseren van een nieuwe wijkvoorziening in Hilversum Zuid. In de wijkvoorziening kunnen kinderen en volwassenen zich ontplooien, elkaar ontmoeten, zich ontspannen, spelen en waar nodig ondersteuning krijgen in een veilig, eigentijds en toekomst bestendig gebouw, waarin inwoners en professionals samenwerken.

---

<sup>1</sup> Zie ook raadsinformatiebrief 2018-03.

<sup>2</sup> Zie bijlage 2, Haalbaarheidsonderzoek MFA Paulusschool & De Lelie.

## Argumenten

1. We kunnen een nieuw wijkcentrum realiseren van tenminste dezelfde omvang als vóór de brand en daarmee een basis leggen voor laagdrempelige hulp en ondersteuning van inwoners dichtbij in hun wijk of buurt. Versa Welzijn en de buurt hebben de wensen, speerpunten en criteria voor een Nieuwe Lelie opgehaald. Een samenvatting daarvan treft u aan als bijlage bij dit voorstel<sup>3</sup>. Deze wensen zijn voor een belangrijk deel te realiseren in de beoogde nieuwbouw. Ook in een MFA krijgt het wijkcentrum een eigen identiteit en is de indeling afgestemd op de wensen van de gebruikers.  
In het haalbaarheidsonderzoek is onderzocht of een vergroting van het oppervlak van het buurthuis te realiseren is. Een verdubbeling blijkt uit budgettaire overwegingen echter niet haalbaar. Thans wordt uitgegaan van eenzelfde netto oppervlak als vóór de brand. Om te kunnen voldoen aan de huidige bouwnormen zal het bruto vloeroppervlak wel groter worden.
2. We kunnen nieuwe huisvesting realiseren voor de school en daarmee de school een impuls geven.
3. We kunnen extra capaciteit voor kinderopvang in de wijk realiseren en daarmee voorzien in de toenemende vraag naar kinderopvang in de wijk.
4. Gezamenlijke huisvesting ondersteunt de bestaande brede school samenwerking tussen Paulusschool, Bink, Versa Welzijn en de buurt. Aanwezigheid in elkaars nabijheid bevordert het ontmoeten op natuurlijke wijze. In een multifunctioneel centrum komen inwoners van alle leeftijden: kinderen, ouders, alleenstaanden, senioren.
5. Een gezamenlijke, multifunctionele wijkvoorziening biedt ruimte voor spreekuren op locatie, waardoor specialistische hulp voor jong en oud in de nabijheid aanwezig is en makkelijker kan aansluiten op de gewone woon- en leefsituatie.
6. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat een MFA ruimtelijk inpasbaar is op de gecombineerde locatie van Paulusschool en De Lelie. In het onderzoek is uitgegaan van een gebouw van 2500 m<sup>2</sup>. Het huidige voorstel gaat uit van circa 2000 m<sup>2</sup> (BVO). Het verschil is dat we uitgaan van een gelijkblijvend oppervlak voor het buurthuis en geen verdubbeling.  
Ter vergelijking: de Paulusschool is nu 1188 m<sup>2</sup> en De Lelie was 487 m<sup>2</sup> (voor de brand), in totaal 1675 m<sup>2</sup> (BVO).
7. De nieuwbouw is bijna energie neutraal en voldoet daarmee aan de gemeentelijke doelstellingen voor duurzaamheid en voor frisse scholen.

## Kanttekeningen

1. Waarom niet gekozen voor herbouw van alleen De Lelie?  
Op zich is dit mogelijk en er zijn ook bepaalde voordelen aan verbonden, namelijk:
  - \* dat de planvorming eenvoudiger is en het kader voor de herbouw al vastgesteld is, te weten de huidige kavel en het reeds in de begroting opgenomen budget van € 750.000;Er zijn ook nadelen aan verbonden, namelijk:
  - \* dat het budget voor het wijkcentrum beperkt is tot € 750.000. Volgens de huidige ramingen is dit onvoldoende voor een volledige herbouw van het wijkcentrum;
  - \* dat voorlopig niet in nieuwbouw van de Paulusschool geïnvesteerd wordt, aangezien deze school niet de hoogste prioriteit heeft binnen het onderwijshuisvestingsprogramma;
  - \* dat er geen kinderopvang gerealiseerd wordt, bij gebrek aan ruimte op de locatie;
  - \* dat deze optie minder doet voor de wijk als geheel.
2. De realisering van een MFA vraagt om extra afspraken op het gebied van beheer, exploitatie, samenwerking, eigendom en financiën. Wij verwachten van de partners dat zij onderling goede afspraken maken. En dat gebruik wordt gemaakt van voorbeelden en ervaringen elders, zoals in Hilversum bij Lopes Dias, St.Joseph en Villa Vrolik.
3. In de begroting is nog geen rekening gehouden met incidentele kosten in het 1ste jaar (2022). In de volgende fase worden deze kosten nader geraamd. Het betreft:
  - \* kosten voor tijdelijke huisvesting Paulusschool (dit bedrag is nog niet bekend en is sterk afhankelijk van de nader te bepalen tijdelijke oplossing (stelpost van € 200.000));
  - \* sloopkosten (hiervoor is € 100.000 opgenomen in het bouwbudget);
  - \* versnelde afschrijving van de boekwaarde van de in 1981 opgerichte Paulusschool (circa € 300.000).

---

<sup>3</sup> Zie bijlage 3, Wensen, speerpunten en criteria voor de Nieuwe Lelie.

4. De uitvoering is afhankelijk van het opnemen van de Paulusschool in het nog vast te stellen integraal huisvestingsplan (IHP). De schoolbesturen hebben vooruitlopende op de vaststelling daarvan geen bezwaar tegen het opnemen van de Paulusschool.

### Financiën, middelen & capaciteit

Voor een MFA met een totaal bruto oppervlak van circa 2000 m<sup>2</sup> is het benodigde investeringsbedrag geraamd op € 4,8 miljoen. Dit bedrag is gebaseerd op de ramingen uit het haalbaarheidsonderzoek. Het bedrag is all-in, dus inclusief btw en alle bijkomende kosten van voorbereiding en bouwbegeleiding.

De investering kan als volgt worden toegerekend aan de verschillende onderdelen van de MFA:

€ 2,2 miljoen voor de school (op basis van huidige VNG-norm);

€ 1,1 miljoen voor de kinderopvang;

€ 1,5 miljoen voor het wijkcentrum.

Een voorbereidingskrediet beslaat 8% van het bouwbudget, oftewel € 384.000, zijnde 8% van de totale investering van € 4,8 miljoen. Voor dit krediet is dekking aanwezig in de begroting 2020, te weten in de post investering Lelie herbouw, groot € 750.000.

Voor de benodigde, totale investering in de MFA kan als volgt dekking worden gevonden:

De investering in de school (€ 2,2 miljoen) wordt voorgefinancierd door AT scholen. Op een termijn van circa 10 jaar wordt de investering opgenomen in het integraal onderwijshuisvestingsprogramma. Dit bedrag moet dan ook worden opgenomen in de financiële planning van het integraal huisvestingsplan (IHP), dat momenteel in voorbereiding is. Aangezien het pand op dat moment al 10 jaar oud is, kan het zo zijn dat de investering over een kortere periode moet worden afgeschreven (circa 30 jaar in plaats van 40). Gedurende de looptijd van de voorfinanciering ontvangt AT scholen een vergoeding voor de rentederving, die overigens zeer gering is.

De schoolbesturen hebben geen bezwaar tegen het opnemen van de Paulusschool in het IHP.

De overige investeringen (€ 2.6 miljoen) wordt gefinancierd door de gemeente. Voor de kapitaallasten is dekking aanwezig in verschillende posten, te weten: in het investeringsprogramma (Lelie herbouw), in de (marktconforme) huuropbrengst voor kinderopvang en in de exploitatiebegroting vanwege vrijvallende huur voor de (tijdelijke) Kleine Lelie.

investering excl. school	2.600	(bedragen * € 1.000)
kapitaallasten (rente en afschrijving)	101	
dekking:		
reeds in begroting 2020 (*-post op p.p. 175 regel 8.2)	30	
uit: huuropbrengsten	55	
vrijval huur tijdelijke Kleine Lelie	16	

De incidentele kosten (thans geraamd op circa € 6 ton) zijn op dit moment nog niet in de begroting opgenomen. Voor de boekwaarde betekent het versneld afschrijven dat in de jaren daarna enige budgetruimte vrijvalt.

De investeringsbedragen en de incidentele kosten voor de MFA zullen wij aanmelden in de kadernota 2020. Vóórdat de kadernota is vastgesteld (juli 2020) zullen wij de inzet van het voorbereidingskrediet beperken tot maximaal € 50.000. Daarmee is het risico beperkt. Op het moment dat de kadernota voorligt is tevens bekend hoe de Paulusschool in het IHP is opgenomen.

De jaarlijkse beheer- en exploitatiekosten komen te zijner tijd ten laste van de bestaande exploitatiebudgetten, te weten de onderwijsvergoeding van de school en uit doorberekening aan de huurders.

### Uitvoering en vervolgproces

Het bouwproces doorloopt achtereenvolgens verschillende fasen:

1. Definitie
2. Schets en voorontwerp
3. Prijs en contractvorming
4. Definitief ontwerp

5. Technisch ontwerp
6. Realisatie

De definitiefase omvat onder andere het compleet maken van het programma van eisen. Dit programma omvat ten minste:

- het ruimtelijk-functioneel PvE;
- het technisch PvE;
- het financieel PvE;
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- is afgestemd op de samenwerking tussen partijen;
- is afgestemd op de afspraken omtrent eigendom, beheer en exploitatie;
- is geschikt als uitgangspunt voor de ontwerpers (architect, constructeur en installateur).

Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek biedt al veel input voor het PvE.

In het vervolg wordt expliciet bekeken of het mogelijk is om een deel van de oude Lelie te behouden of op te nemen in de nieuwe plannen.

Tevens wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze omvat tenminste afspraken over:

- doel van de samenwerking;
- taakverdeling en projectorganisatie bij de voorbereiding en realisatie;
- eigendomsverhoudingen;
- financiering;
- beheer en exploitatie.

Met de school worden specifieke afspraken gemaakt die voortkomen uit de onderwijswetgeving en de huisvestingsverordening.

Alle partijen van de intentieovereenkomst krijgen een volwaardige plaats in de projectorganisatie.

Dat betekent dat ook de buurtstichting rechtstreeks aan tafel zit bij de planvorming en medezeggenschap heeft bij onder meer de architectenkeuze en de inrichting van het buurtcentrum en de buitenruimte.

De definitiefase wordt afgesloten met een startdocument en een expliciet door ons te nemen besluit om door te gaan naar de ontwerpfase. Wij zullen niet starten met de ontwerpfase van de MFA vóórdat het plan is opgenomen in het IHP en in de kadernota.

In de ontwerpfase worden vervolgens een architect, een constructeur en een installateur ingeschakeld.

Zij vertalen het programma van eisen in een schets- en voorontwerp.

Bij afronding van het voorontwerp dient een besluit te worden genomen over de wijze waarop de realisatie wordt aanbesteed. Hiervoor bestaan verschillende opties waaruit op dat moment, mede afhankelijk van de situatie op de bouwmarkt, een nadere keuze moet worden gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,  
de gemeentesecretaris,                      de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

## Bijlage(n)

1. Concept raadsbesluit
2. Haalbaarheidsonderzoek MFA Paulusschool & De Lelie, Team Sygma, november 2018
3. Wensen, speerpunten en criteria voor de Nieuwe Lelie, samengesteld door Versa Welzijn, 2018