

VOORSTEL

zaaknummer:	754787
afdelingsnaam:	BenO-Projecten
steller:	Meike Negen/Rob van Ooijen
telefoonnummer	06 16816675
onderwerp:	Programma van Eisen MFA Paulusschool/De Lelie/Bink/J&G

Voorstel

1. Het programma van eisen voor de multifunctionele accommodatie Hilversum Zuid vast te stellen.
2. De raad over de stand van zaken te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief

Samenvatting

In nauwe samenwerking met AT Scholen, Bink, Versa, de klankbordgroep uit de buurt en Jeugd & Gezin is het programma van eisen opgesteld voor een nieuwe gezamenlijke multifunctionele accommodatie (MFA) op het terrein van de huidige school en het (afgebrande) buurthuis. Het programma van eisen bevat het ruimtelijk functionele kader voor de architect, welke conform de planning medio juli/begin augustus 2021 start met het schetsontwerp. Deze inzet valt onder het reeds vrijgegeven voorbereidingskrediet.

Inleiding

Na de brand in wijkcentrum De Lelie (in 2017) is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd met als doel herontwikkeling van de locatie inclusief de Paulusschool en toevoeging van kinderopvang. In maart 2020 heeft de raad besloten een voorbereidingskrediet van € 384.000,- vrij te geven ten behoeve van een multifunctionele accommodatie onder voorwaarde dat de Paulusschool is opgenomen in het integraal huisvestingsplan (IHP). Vervolgens is eerst met Buurtpost Zuid onderzocht of zelfbeheer een reële optie zou zijn. Na de conclusie dat zelfbeheer geen toekomstbestendige oplossing biedt, is het besluit genomen dat het beheer door Versa uitgevoerd zal worden. In oktober 2020 is de projectgroep gestart met het opstellen van het ruimtelijk & functioneel Programma van Eisen. Begin 2021 is een vestiging van Jeugd & Gezin aan het programma toegevoegd. Dit creëert een win-win-situatie voor alle betrokken partijen: Programmatisch sluit dit naadloos aan bij de andere partijen en het wordt gezien als een verrijking van het voorzieningenniveau in de wijk.

Programma

De voorgestelde omvang voor het buurthuis is nu 650 m². Dit is iets meer dan het oude buurthuis. Dit komt qua netto ruimte ongeveer overeen met het oude buurthuis, maar vanwege bouwbesluiten leidt dit tot iets meer bruto vloeroppervlak. Qua dekking past dit binnen het gereserveerde budget van € 1,5 miljoen in combinatie met de huidige financiële ruimte in de exploitatiebegroting. Vanwege verhoogde bouwbesluiten (met name duurzaamheidseisen) zijn de bouwkosten hoger, maar hier staan lagere exploitatielasten tegenover en daarmee past het binnen de huidige begrotingsruimte.

Bij Jeugd & Gezin betreft het een locatie ter vervanging van de huidige locaties F. van Eedenlaan en Hoge Naarderweg, die beiden niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen. Door de huur van beide gebouwen op te zeggen, worden de investering in de nieuwbouw gedekt. Hiervoor zal aan de raad een investeringskrediet worden gevraagd (tegelijk met de raadsbehandeling van het totale investeringsbesluit).

Het programma van eisen voor de school is wat betreft de omvang (1030 m²) afgestemd op de norm voor een school met maximaal 160 leerlingen. In een aparte overeenkomst wordt (gelijktijdig met de samenwerkingsovereenkomst) vastgelegd dat AT scholen de benodigde investering vóórfinanciert. Hierbij

wordt het voorbehoud opgenomen dat voorfinanciering alleen plaats vindt als ook het totale investeringskrediet door de raad wordt vrijgegeven en wordt overgegaan tot de bouw van de accommodatie.

De toevoeging van een jongerencentrum aan de MFA vindt plaats indien de gemeenteraad hier voor kiest. De architect zal gevraagd worden om een plus-scenario te ontwerpen, zodat bij groenlicht snel doorgepakt kan worden. Behandeling van het jongerencentrum in de raad vindt plaats bij behandeling van het investeringsbesluit voor de MFA inclusief het plusscenario.

Er ligt nu een gezamenlijk gedragen document wat de basis vormt voor de stap naar de volgende fase in het project. Los van het programma van eisen, is het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst ook een vereiste voordat de architect kan starten. Dit vindt begin juni 2021 plaats.

Financiering

Op het moment dat AT-scholen is gevraagd om mee te denken over één ontwikkeling met buurthuis De Lelie, is een belangrijke voorwaarde voor het schoolbestuur de mogelijkheid om terug te groeien tot een volwaardige school van 8 groepen en 160 leerlingen. De gemeente Hilversum heeft met deze voorwaarde ingestemd, bewust van een op dat moment lager leerlingenaantal. In mei 2020 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020-2035 vastgesteld. Dit IHP is uniform opgebouwd, de opgaven zijn geformuleerd en de mogelijke oplossingen zijn benoemd, allemaal gebaseerd op de afwegingen tussen renovatie en nieuwbouw en de dan aanwezige leerlingenaantallen en leerlingenprognose. Vanuit die redenering is als minimumscenario opgenomen verbouwing van het bestaande gebouw en als maximumscenario bekostiging voor nieuwbouw voor 130 leerlingen. Dit levert een tekort op van ongeveer € 600.000,-, ten opzichte van de dekking vanuit het IHP (uitgaande van het minimumscenario). De investeringen gedurende de periode van het IHP worden jaarlijks geïndexeerd met de BDB-index (Bureau Documentatie Bouwwezen). Dit geeft een samengesteld cijfer van loon en materiaal in de bouw. Met de doorrekening van de investering voor vernieuwbouw van de school met 130 leerlingen met een conservatieve aanname van de BDB index van 1,7% voor de periode van 10 jaar, komt het eindsaldo nagenoeg uit op het bedrag dat aan AT scholen overgemaakt dient te worden (ter afbetaling van de voorfinanciering) voor een gebouw voor 160 leerlingen. Dit komt doordat AT-scholen een nagenoeg nihil rentepercentage rekent voor het verzorgen van de voorfinanciering.

Planning

De planning ziet er als volgt uit:

Tekenen Samenwerkingsovereenkomst	juni 2021		
Ontwerp	augustus 2021	-	december 2021
Behandeling Investeringsbesluit in Raad	januari 2022		
Technisch uitwerking/omgevingsvergunning	februari 2022	-	augustus 2022
Bouw	september 2022	-	september 2023
Ingebruikname	Najaar 2023		

Doel

Het einddoel is het realiseren van een multifunctionele accommodatie in Hilversum-Zuid. Voor nu het vaststellen van het programma van eisen, zodat de architect een gedragen document heeft om verder mee te werken.

Argumenten

1. Het programma van eisen past binnen de gemeentelijke kaders die met het verlenen van het voorbereidingskrediet zijn vastgesteld.
2. AT scholen, de Paulusschool, BINK kinderopvang, Versa Welzijn en de klankbordgroep Nieuwe Lelie en Jeugd & Gezin hebben bijgedragen aan, en ingestemd met het bijgevoegde programma van eisen;

Kanttekeningen

1. Het is een risico voor de gemeente dat de BDBindex jaarlijks aanzienlijk lager uitkomt dan de aanname van 1,7% en daarmee de geïndexeerde som voor de ruimte van de school niet stijgt tot het

benodigde bedrag. Een lage BDB-index heeft als voordeel dat de andere projecten, die jaarlijks volgens de BDB worden geïndexeerd, minder hoeven te worden opgehoogd. Ook is het een risico aan gemeentezijde dat de rente die ATscholen rekent voor de voorfinanciering stijgt. Beide risico's worden als klein aangenomen. Jaarlijks volgen we het verloop van de rentestand en de BDB-index. In de geldleenovereenkomst (die voor 1 juni 2021 wordt opgesteld) worden afspraken gemaakt om het risico op doorbelasten van sterk stijgende rente door ATscholen aan de gemeente te beperken.

2. Het leerlingenaantal van de Paulusschool betreft op dit moment 93 leerlingen. De kans bestaat dat bij ingebruikname van het gebouw, de Paulusschool recht heeft op minder ruimte dan voor de school gebouwd wordt. De gemeente is met ATscholen in gesprek over hoe voorkomen wordt dat gebouwd wordt 'voor leegstand'. Oplossingen:
 - Doorverwijzen leerlingen van Junior Campus door ATscholen;
 - Doorverwijslokatie bij groei bij andere schoolbesturen (AT-scholen staat hier open voor)
 - Verhuur ruimte aan Bink-BSO;
 - (in verkenning) tijdelijke locatie voor jongerencentrum (als opstart/proefperiode)
3. Er is geen dekking voor de benodigde investering voor het optionele jongerencentrum.

Financiën, middelen & capaciteit

Bij de kanttekeningen zijn twee financiële aspecten genoemd, te weten:

1. het verschil van €600.000,- tussen de vernieuwbouw voor 130 leerlingen (uit het IHP) en 160 leerlingen (projectuitgangspunt) dat gedekt wordt door de BDB-indexering (wat standaard binnen de IHP-systematiek wordt toegepast) tot aan het moment van afrekenen.
2. de optie om extra te investeren in een jongerencentrum;

Wijziging ten opzichte van documenten die de Raad eerder heeft gezien:

1. Bij de vaststelling van het voorbereidingskrediet is bij de stichtingskosten uitgegaan van €2.400,- per m2 BVO. De normvergoeding voor onderwijshuisvesting is inmiddels verhoogd naar €2.700,- per m2 BVO. In de huidige berekeningen en in het vastgestelde IHP is gerekend met deze normvergoeding van €2.700,-. De verhoging heeft te maken met de hogere kwaliteitseisen die in het bouwbesluit worden geëist en de stijging van de bouwkosten de afgelopen jaren.
2. Naast de verkleining van het Buurthuis is het ruimtelijk programma op een paar onderdelen nog iets aangepast. Deze lichte verruiming is gedekt binnen de beschikbare ruimte in de begroting. Bij de begroting van 2022 wordt een hoger investeringsbudget met dekking opgenomen in het IP.

Uitvoering

De volgende concrete acties zullen volgen op het besluit:

1. De raad informeren over de stand van zaken middels een raadsinformatiebrief.
2. Een (online) buurt-meetup organiseren en een informatiebrief verspreiden om de buurt te informeren over de stand van zaken en de planning.
3. De Europese architectenselectie doorlopen (doorlooptijd april-juli 2021)
4. De samenwerkingsovereenkomst voor 1 juni 2021 voorleggen aan het college.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen Multifunctionele accommodatie (Sygma)
2. Raadsinformatiebrief Stand van zaken MFA