

Datum

14 december 2021

Onderwerp

Investeringskrediet nieuwbouw De Korenaer / John
F. Kennedyschool

Aantal bijlagen

0

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor De Korenaer en John F. Kennedyschool na fusie van beide scholen van stichting SAAM* scholen in één gebouw op de huidige locatie van De Korenaer;
2. Integratie te realiseren voor de kinderopvang van AVEM in het nieuwe gebouw;
3. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor een gymgebouw bij het gebouw;
4. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor Scouting Ussen op hun oorspronkelijke plek nabij het gebouw;
5. De parkeercapaciteit aan te passen en daarmee de verkeerssituatie in de Grindlaan te verbeteren, voor de veiligheid van de kinderen en de vlotte verkeersafwikkeling op de momenten van brengen en halen;
6. Hiervoor een investeringskrediet ter beschikking te stellen van € 12.020.000 (11 maart 2021 is een voorbereidingskrediet van € 265.000 beschikbaar gesteld) en dit investeringskrediet te financieren uit het MIP investeringsplan en vrijval kapitaallasten uit de reguliere begroting;
7. De oude gebouwen af te waarderen voor € 241.691 en eenmalige huisvestingskosten te maken ter grootte van het bedrag zoals vermeld in de paragraaf Financiën van het raadsvoorstel;
8. De onderhoudskosten voor het openbaar groen structureel te verhogen met € 10.000.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De aanleiding voor dit advies is het raadsbesluit van 11 maart 2021, waarbij de gemeente een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld voor de ontwikkeling van de vervangende nieuwbouw van De Korenaer en John F. Kennedyschool met integrale kinderopvang, een gymgebouw, een scoutinggebouw en de openbare ruimte op een locatie aan de achterzijde van het huidige gebouw van De Korenaer. Hierna: KC (kindcentrum) Oss Noord-West. Dit is ook opgenomen in het door de raad op 15 april 2021 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan 2021 (IHP). Dit biedt kansen de al lopende samenwerking verder te ontwikkelen tussen de school, kinderopvang, scouting en sportverenigingen (bijvoorbeeld om de naastgelegen sportvelden van RKS Margriet in daltijden meer te benutten).

Stichting SAAM* scholen is bouwheer van het totale project en wordt daarmee juridisch eigenaar van het kindcentrum, de gemeente wordt eigenaar van het gymgebouw en het scoutinggebouw. Het buitenterrein van het kindcentrum wordt openbaar toegankelijk.

In september 2021 heeft het college en stichting SAAM* scholen de raad geïnformeerd met een raadsinformatiebrief over de scenario's voor de locatie van de vervangende nieuwbouw voor KC Oss Noord-West en dat het scenario voor het bouwen op de huidige locatie van De Korenaer verder uitwerken zou worden. Dit scenario is de basis voor het voorliggende advies.

Conform de leerlingenprognose van augustus 2021 neemt naar verwachting het leerlingenaantal geleidelijk af van 507 leerlingen in 2021 naar 481 leerlingen in 2036 en 484 leerlingen in 2041. Omdat de voorbereidingen van het project al in volle gang waren is in eerste instantie uitgegaan van de leerlingenprognose uit 2019. Toen zou het totale leerlingenaantal geleidelijk groeien naar 552 leerlingen in 2036. De prognoses zijn bijgesteld doordat de doelgroep en belangstelling wat is achtergebleven. Stichting SAAM* scholen hanteert een maximum van 500 leerlingen op een school voor basisonderwijs. Dit leerlingenaantal is het uitgangspunt voor de planvorming.

Volgens het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021 en het Meerjaren InvesteringsPlan (2022 - 2025) staat de vervangende nieuwbouw voor De Korenaer en John F. Kennedyschool, kinderopvang, gymgebouw, scoutinggebouw en aanpassing van de openbare ruimte op de planning. In de Programmabegroting 2022-2025 zijn de geraamde investeringen opgenomen. Deze zijn uitgewerkt en waar nodig geactualiseerd.

Welk resultaat willen we bereiken?

M.b.t. de school en kinderopvang in het kindcentrum:

- Een gebouw op maat zodat De Korenaer en John F. Kennedyschool kunnen fuseren en geschikt is voor het leerlingenaantal van 500 leerlingen;
- Geïntegreerde kinderopvang (kinderdagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang) waardoor een kindcentrum ontstaat, dat bijdraagt aan een doorgaande leer- en ontwikkelingslijn voor kinderen;
- Een eigentijds, toekomstbestendig en functioneel gebouw voor het onderwijs en de kinderopvang dat voldoet aan de duurzaamheidseisen zoals BENG (met de intentie naar ENG) en Frisse Scholen Klasse B;
- Een maatschappelijke samenwerking creëren met sport- (gymgebouw en RKSVMargriet) en scoutingactiviteiten (scoutinggebouw Scouting Ussen).

M.b.t. het gymgebouw:

- Een eigentijdse voorziening voor gymonderwijs die voldoet aan de duurzaamheidseisen zoals BENG (met de intentie naar ENG);
- Een eigentijdse voorziening voor sport-, beweeg- en andere maatschappelijke activiteiten.

M.b.t. het scoutinggebouw:

- Een eigentijdse voorziening voor Scouting Ussen.

M.b.t. de openbare ruimte en de wijk:

- Een betere en ook meer veilige doorstroming van het verkeer door de directe omgeving aan te wijzen als schoolzone (bebording en figuratie);
- De kinderen uit de wijk kunnen gebruik maken van het buitenterrein. Dit wordt mogelijk gemaakt door er een openbaar buitenterrein (schoolplein) van te maken. Het beheer, onderhoud en vervanging van het terrein wordt van stichting SAAM* scholen naar de gemeente (IBOR) overgedragen. In de komende periode wordt dit nader uitgewerkt met stichting SAAM* scholen conform het Speelruimtebeleid van de gemeente;
- Het buitenterrein is een verbindende factor tussen het kindcentrum, de scouting en het bestaande park;
- Integrale samenwerking tussen vier partners (school, kinderopvang, scouting, RKSVMargriet) met een groter maatschappelijk profijt. In de verschillende overleggen voorafgaand aan dit advies heeft scouting aangegeven graag te willen samenwerken

met de school en kinderopvang. Zo kunnen met name de oudere BSO-kinderen ook gebruik maken van de toekomstige scoutingfaciliteiten. Scouting en AVEI maken daartoe een overeenkomst. RKS Margriet heeft aangegeven meer kansen te zien om haar maatschappelijke functie uit te dragen en de sportvelden in de daltijden meer te benutten. RKS Margriet is geïnspireerd door de al lopende en verder te ontwikkelen samenwerking tussen de school, kinderopvang en scouting.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

M.b.t. de school en kinderopvang in het kindcentrum:

- 1.1 Het huidige gebouw van De Korenaer dateert uit 1977 en is technisch en functioneel verouderd. Met de nieuwbouw wordt een eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig en functioneel gebouw gerealiseerd;
- 1.2 Met de nieuwbouw wordt de gewenste fusie van De Korenaer en John F. Kennedyschool voor stichting SAAM* scholen mogelijk gemaakt;
- 1.3 De specificaties van het gebouw voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen van BENG (met de intentie naar ENG) en Frisse Scholen klasse B;
- 1.4 Conform de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) heeft de gemeente de zorgplicht voor de realisatie van voldoende (zowel kwantitatief als kwalitatief) onderwijshuisvesting. Met deze vervangende nieuwbouw voldoet de gemeente aan haar zorgplicht;
- 1.5 Een onderzoek naar het concept schoolwoningen is niet van toepassing. Op basis van de leerlingenprognoses wordt geen terugloop van het aantal leerlingen verwacht de komende 20 jaar;
- 1.6 Door het openbare karakter van het buitenterrein van het kindcentrum kunnen kinderen uit de wijk hiervan gebruik maken en ontstaat een verbinding met de omgeving;
- 2.1 De inhoudelijke samenwerking tussen de school en kinderopvang wordt verder ondersteund, hetgeen van belang is voor een doorgaande leer- en ontwikkelingslijn voor kinderen.

M.b.t. het gymgebouw:

- 3.1 Het huidige gymgebouw dateert uit 1976 en is technisch en functioneel verouderd. Met de nieuwbouw wordt een eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig en functioneel gebouw gerealiseerd;
- 3.2 De gymzaal heeft conform de wettelijke klokurennorm van het onderwijs overdag een volledige bezetting;

- 3.3 De gemeente streeft naar een optimale bezetting en exploitatie van de gymzaal. We stimuleren maatschappelijk medegebruik van de gymzaal buiten reguliere schooltijden;
- 3.4 De specificaties van het gebouw voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen van BENG (met de intentie naar ENG);
- 3.5 De gemeente heeft de wettelijk geregelde zorgplicht voor gymonderwijs voor basisscholen in daarvoor geschikte gebouwen.

M.b.t. het scoutinggebouw:

- 4.1 Het scoutinggebouw is oud, verkeert in een zeer slechte staat van onderhoud en is daardoor reeds niet meer in gebruik. Met de nieuwbouw wordt een voor de jeugd eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig en functioneel gebouw gerealiseerd;
- 4.2 Door samenwerking met het kindcentrum ontstaat een maatschappelijk cluster voor de jeugd. Onder de openingstijden van het kindcentrum, in de middagen, avonden en weekenden zijn kinderen en leiders aanwezig in de gebouwen en op het buitenterrein. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid in dit gebied.

M.b.t. de openbare ruimte en de wijk:

- 5.1 Met het ontwerp wordt een veilige verkeerssituatie met zo min mogelijk overlast voor de omgeving bewerkstelligd. Door de vervangende nieuwbouw in twee bouwlagen op een goede manier te positioneren op de kavel is er ruimte voor een multifunctionele parkeervoorziening tussen het kindcentrum en de naastgelegen horecavoorziening;

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)

Kanttekeningen:

1.1 en 7.1 Tijdelijke huisvesting

Bij het raadsvoorstel voorbereidingskrediet (besloten op 11 maart 2021) hadden wij tijdelijke huisvesting niet voorzien. Wij hebben u met een raadsinformatiebrief op 16 september 2021 geïnformeerd dat wij het bouwen op de huidige locatie verder gaan uitwerken. Bouwen op de huidige locatie van De Korenaer ten opzichte van een locatie aan de achterzijde van De Korenaer heeft een éénmalig nadeel omdat gedurende de tijd dat er gesloopt en gebouwd gaat worden tijdelijke huisvesting nodig is voor het onderwijs en de kinderopvang. In het licht van de op handen zijnde fusie tussen De Korenaer en John F. Kennedyschool is onderzocht wat de beste en financieel meest gunstige oplossing is voor de tijdelijke huisvesting voor de leerlingen van beide scholen en de kinderen van AVEM. Daarbij is een combinatie gemaakt van:

- het in eerste instantie optimaal gebruiken van het gebouw van John F. Kennedy. Helaas wordt door de gevolgen van de brand op 18 september 2021 een deel van het gebouw gesloopt. Hiervoor zullen er tijdelijk units op het terrein van de John F. Kennedy geplaatst worden totdat de nieuwbouw van het kindcentrum gereed is;
- het gebruiken van een leegstaande gebouwdeel met 4 groepslokalen bij Het Baken;
- minimaal 9 noodunits plaatsen op de beschikbare ruimte van sportpark Amstelhoef (zuidzijde Amsteleindstraat). Het definitieve aantal noodunits wordt bepaald als de tijdelijke oplossing naar aanleiding van de brand bij de John F. Kennedyschool bekend is. De aan de achterzijde van De Korenaer gelegen tijdelijke huisvesting van AVEM verplaatsen we naar deze locatie.

Voor tijdelijke huisvesting is ook gekeken naar het spreiden van de parkeerdruk. Vooral bij John F. Kennedy en Het Baken is de parkeerdruk op dit moment al heel groot. Het tijdelijke gymonderwijs zal in overleg met stichting SAAM* scholen plaatsvinden in nabijgelegen gymzalen. Dit wordt nog verder uitgewerkt met de inroostering van de gymzalen;

1.2 Bestemmingsplan

Tegenover deze eenmalige lasten voor tijdelijke huisvesting staat als voordeel dat er geen vertraging is vanwege het wijzigen van het bestemmingsplan. In het participatietraject dat we met de omwonenden doorlopen hebben (zie paragraaf communicatie) is naar voren gekomen dat de initiële locatie aan de achterzijde van de school bij het wielervedbaantje zeer ongewenst is. Dit vanwege een aantal aspecten zoals de privacy van de woningen en tuinen, het geluid van spelende kinderen op het speelplein, het verplaatsen van het scoutinggebouw dichterbij de woningen, het verdwijnen van het hondenuitlaatveldje en het aanpassen van de groene lob. Naar aanleiding hiervan hebben we verschillende scenario's onderzocht. Het tijdspad voor de benodigde bestemmingsplan-wijziging voor het bouwen van een integraal gebouw aan de achterzijde van de huidige locatie van De Korenaer heeft een minimale doorlooptijd van zes maanden met het risico van bezwaren en extra maatregelen voorkomend vanuit de benodigde onderzoeken. Dit heeft geresulteerd in een voorkeurscenario om te bouwen op de huidige locatie van De Korenaer. Dit was een belangrijke mijlpaal in het participatietraject;

1.3 Openbaar speelplein

Voorwaarde van stichting SAAM* scholen voor een openbaar speelplein is dat er na twee jaar een evaluatie plaatsvindt, waarna gezamenlijk besloten wordt of het een openbaar schoolplein blijft of dat het een gesloten schoolplein wordt;

2.1 Kinderopvang

De geïntegreerde kinderopvang in de school is niet een standaardvoorziening (geen actief beleid) van de gemeente. Door de kapitaallasten onverkort door te rekenen in de huurprijs willen wij deze voorziening mogelijk maken. De gemeente wordt financier van de kinderopvang. Echter, de huurder (kinderopvang AVEM) zal de kapitaallasten ter grootte van de huursom compenseren. Stichting SAAM* scholen treedt op als plaatsvervangend huurder en onderverhuurder en maakt de kapitaalslasten over naar de gemeente;

3.1 Gymgebouw

De gymzaal heeft een hoge bezettingsgraad voor gymonderwijs. Het naschoolse gebruik is momenteel beperkt. We onderzoeken de mogelijkheden om het maatschappelijk medegebruik van de gymzaal buiten reguliere schooltijden door maatschappelijke (sport)verenigingen te vergroten;

5.1 Verkeer en parkeren

De omwonenden krijgen gedurende de piektijden in de ochtend en middag te maken met meer verkeersbewegingen en parkeerdruk dan voorheen. Wij zijn met hen in goed overleg om een zo goed mogelijke verkeersafwikkeling te realiseren. Inmiddels hebben wij op basis van concessie oplossingen ontwikkeld door de aanpassing van de infrastructuur.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

6.1 Het benodigd investeringskrediet is als volgt opgebouwd:

Geraamde kosten incl. BTW (€) conform het MIP 2022-2025 en PB 2022-2025			
Onderwijs	Korenaer / John F. Kennedyschool		
Kinderopvang	AVEM		
Gymgebouw incl. inrichting	Grindlaan		
Scoutinggebouw	Ussen		
Openbare ruimte			
Totaal			12.157.190
Totaal investeringskrediet			12.284.260
Beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet		-/-	265.000
Benodigd investeringskrediet			12.020.000

Investeringskrediet

- 6.2 We hebben in de MIP van de programmabegroting 2022 rekening gehouden met een investeringskrediet van € 12.157.190. Tijdens het uitwerken van de definitieve behoefte is het benodigde krediet vastgesteld op € 12.284.460, in totaal € 127.070 meer dan waarmee aanvankelijk rekening was gehouden;
- 6.3 De kapitaallasten bedragen vanaf 2024 ongeveer € 440.000 per jaar. Omdat het benodigde investeringskrediet € 127.070 meer bedraagt dan waarmee was rekening gehouden zorgt dit voor extra kapitaallasten van € 4.600 per jaar. Er is echter voldoende financiële dekking binnen de kapitaallasten. In de begroting was namelijk rekening gehouden met kapitaallasten van het oude pand. Omdat het oude pand gesloopt wordt in 2022 kan vanaf 2023 deze ruimte hiervoor worden ingezet. Deze financiële mutaties zullen bij Marap I 2022 worden verwerkt;
- 6.4 AVEM heeft verklaard zich bij overeenkomst voor de lange termijn te verplichten tot de kapitaallasten voor haar deel van het nieuwe gebouw in de vorm van kostprijs dekkende huur. De kinderopvang zal een kostendekkende huur (huurcontract 20 jaar) betalen gelijk aan de kapitaallasten (20 jaar).

Eenmalige kosten tijdelijke huisvesting

- 7.2 Gedurende de tijd dat er gesloopt en gebouwd gaat worden is tijdelijke huisvesting nodig voor het onderwijs en de kinderopvang (zie paragraaf tegenargumenten of risico's). Financieel leidt dit tot een incidentele last van € [REDACTED] verdeeld over 2022 en 2023. We willen deze dekken door een onttrekking te doen uit de reserve onderwijshuisvesting van € [REDACTED] en voor € [REDACTED] uit de reserve IVB. De reserve onderwijshuisvesting is daarmee uitgeput.
- We willen onderzoeken of er voor toekomstige projecten mogelijkheden zijn om als gemeente zelf in tijdelijke huisvesting te voorzien, bijvoorbeeld door het zelf aanschaffen van deze units.

Eenmalige kosten boekwaarde oude gebouwen

- 7.3 Omdat we gaan bouwen op de huidige locatie dienen we de boekwaarde van het huidige schoolgebouw van De Korenaer af te waarderen tot nul. Per 31 december 2021 bedraagt de boekwaarde van de oude school € 241.691. Deze afwaardering willen we dekken door een onttrekking aan de reserve IVB.

Structurele kosten

8.1 De investering in het openbaar groen leidt tot extra beheer- en onderhoudskosten.

Stichting SAAM* scholen draagt het beheer en onderhoud vanuit hun materiele instandhouding over aan de gemeente waardoor ons areaal groter wordt. Hierdoor stijgen de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten met € 10.000 bij afdeling IBOR. Deze financiële effecten verwerken we in Marap 1 2022.

b. Communicatie

Vanaf maart jl. hebben wij een regulier gestructureerd overlegproces over de doorontwikkeling van het plan met een vertegenwoordiging van omwonenden, de wijkraad, de wijkcoördinator, stichting SAAM* scholen en de gemeente gehad. Stichting SAAM* scholen heeft opgetreden als voorzitter vanuit haar rol als bouwheer, de gemeente heeft stichting SAAM* scholen hierbij ondersteund. De locatie van de nieuwbouw was een aandachtspunt evenals verkeer en parkeren. Deze input hebben wij gebruikt als belangrijke informatie bij de doorontwikkeling van het plan. Daarnaast zijn alle omwonenden geïnformeerd met nieuwsbrieven en informatieavonden. Wij hebben de afdeling communicatie in het proces aangeschakeld. Het overleg met de omwonenden en wijkraad zetten wij voort.

c. Uitvoering

Bij de uitvoering van de hier genoemde voorbereidende werkzaamheden worden intern de afdelingen IBOR en VTH in dit projectstadium nadrukkelijk en adviserend betrokken. Extern overleggen wij met de omwonenden/wijkraad en met stichting SAAM* scholen, AVEM, Scouting en RKS Margriet. Wij gaan uit van een volwaardige omgevingsdialoog.

d. Overlegd met

Bij dit project zijn de volgende afdelingen en medewerkers betrokken:

- RO; Addo van Doornen
- FC; Gordon Braicks (business controller), Ronald Arts (adviseur planning & control)
- IBOR; Patrick van Boekel (projectleider), Menno Bovens (gebiedsbeheerder), Albert Beukhof (ontwerper openbare ruimte)
- VTH: wordt later in het proces aangeschakeld
- MM-WZ; Marie-Claire van de Wiel (wijkcoördinator)
- Vastgoedbedrijf; Annemieke Verstraten (adviseur maatschappelijk vastgoed), Wiljan Mentink (adviseur sportaccommodaties), Rissa Cremers (jurist), Astrid Stephanus (projectleider), Marloes Muskens (adviseur/projectleider onderwijshuisvesting)

Samenvatting

De scholen De Korenaer op de locatie Grindlaan en John F. Kennedyschool op de locatie Vlasakkers (beide schoolbestuur stichting SAAM* scholen) gaan fuseren. Stichting SAAM* scholen heeft het plan om de locatie Vlasakkers af te stoten en de fusieschool te situeren op de locatie Grindlaan.

Volgens het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2021 en het Meerjaren InvesteringsPlan (2022 - 2025) staat de vervangende nieuwbouw voor De Korenaer en John F. Kennedyschool, kinderopvang, gymgebouw, scoutinggebouw en aanpassing van de openbare ruimte op de planning. In de Programmabegroting 2022-2025 zijn de geraamde investeringen opgenomen.

Op 11 maart 2021 heeft de raad besloten om een voorbereidingskrediet voor nieuwbouw beschikbaar te stellen. Naar aanleiding hiervan heeft stichting SAAM* scholen in nauwe samenwerking met de gemeente programma's van eisen ontwikkeld, ontwerpen gemaakt, begrotingen opgesteld en onderzoeken gedaan.

Door nieuwbouw wordt een eigentijds, duurzaam, toekomstbestendig en functioneel kindcentrum gerealiseerd en een maatschappelijke samenwerking met sport (gymgebouw en RKS Margriet) en scouting (scoutinggebouw Scouting Ussen).

Bijlagen:

- -