

Beslisdocument

"Brede School Ameide"



Meerkerk, 16 maart 2016

Inleiding

De twee basisscholen in Ameide, de Hendrik van Brederodeschool en de School met de Bijbel "De Kandelaar" zijn gebouwd in de jaren '70 en voldoen niet meer aan de huidige (en toekomstige) eisen die het moderne onderwijs aan schoolgebouwen stelt. Bovendien wordt er met leegstand gekampt en zijn de huidige basisscholen niet duurzaam en toekomstbestendig voor het onderwijs ingericht. Om het basisonderwijs in Ameide voor te bereiden op de toekomst zal er een "brede" school worden ontwikkeld. Dit betekent dat het onderwijs en de daarmee samenhangende functies zoals de voor- en buitenschoolse opvang en peuterspeelzaalwerk in elkaars onmiddellijke nabijheid bijeen worden gebracht.

Eind 2014 is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van renovatie/aanvullende nieuwbouw en nieuwbouw van een brede schoolvoorziening in Ameide (bijlage 1). Daarbij zijn diverse locaties in Ameide voor een nieuwe Brede School nader onderzocht. De gemeenteraad heeft 26 januari 2015 op basis van het haalbaarheidsonderzoek aangegeven dat een tweetal scenario's nader uitgewerkt dienden te worden:

1. renovatie/aanvullende nieuwbouw van de christelijke basisschool "De Kandelaar" tot een brede school en
2. een nieuwe brede schoolvoorziening op de Hendrik van Brederodelocatie in combinatie met de functionaliteit van dorpshuis Het Spant.

Beide scenario's zijn in een vervolgonderzoek van 17 april 2015 uitgewerkt (bijlage 2) en besproken in de raadsvergadering van 3 juni 2015. Op basis van dit onderzoek heeft de gemeenteraad besloten een nieuwe brede schoolvoorziening te ontwikkelen op de Hendrik van Brederodeschoollocatie in Ameide. In het raadsbesluit is bij amendement expliciet aangegeven dat een bibliotheekfunctie, budgettair verantwoord, meegenomen moet worden in de op te stellen programma's van eisen voor de brede schoolvoorziening.

Na het raadsbesluit van 3 juni 2015 zijn in nauwe samenwerking met de volgende partijen de programma's van eisen voor een nieuwe brede schoolvoorziening opgesteld:

- OBS Hendrik van Brederode (O2A5);
- CBS De Kandelaar (PCPO-TriVia);
- BSO Purperkanjers (SKCN);
- KDV en PSZ De Hummeltjeshoeve;
- Dorpshuis Het Spant;
- Bibliotheek Aan Zet.

Aan de hand van dit beslisdocument dienen er bestuurlijke keuzes gemaakt te worden op de kwaliteit (duurzaamheid) en de kwantiteit (functies) van de nieuwe Brede School op de Hendrik van Brederodelocatie. Na de bestuurlijke keuzes en de beschikbaarstelling van het daarbij behorend investeringsbudget kan de definitiefase van het project worden afgerond en zal de ontwerpfase worden opgestart.

Het beslisdocument "Brede School Ameide" is compact opgesteld en verwijst voor een nadere toelichting naar bijlagen. In het eerste hoofdstuk worden de ruimtelijke kaders van het brede schoolproject in beeld gebracht. De verkeerskundige gevolgen van de ruimtelijke impact zijn samengebracht in een extern verkeersrapport dat in hoofdstuk 2 aan de orde komt. De ruimtelijke kaders in combinatie met de kwaliteitsniveau van de Brede School (hoofdstuk 3) brengen financiële consequenties met zich mee. Deze financiële consequenties zijn in hoofdstuk 4 uiteen gezet.

Na oplevering van de Brede School zal deze beheerd en geëxploiteerd moeten gaan worden. Hoofdstuk 5 is geënt op de eigendoms-, beheers- en exploitatievorm van de Brede School Ameide. Het beslisdocument wordt afgesloten met een overzicht van de bestuurlijke beslispunten en een globaal overzicht van het vervolgtraject.

Hoofdstuk 1 Ruimtelijk-functionele kaders

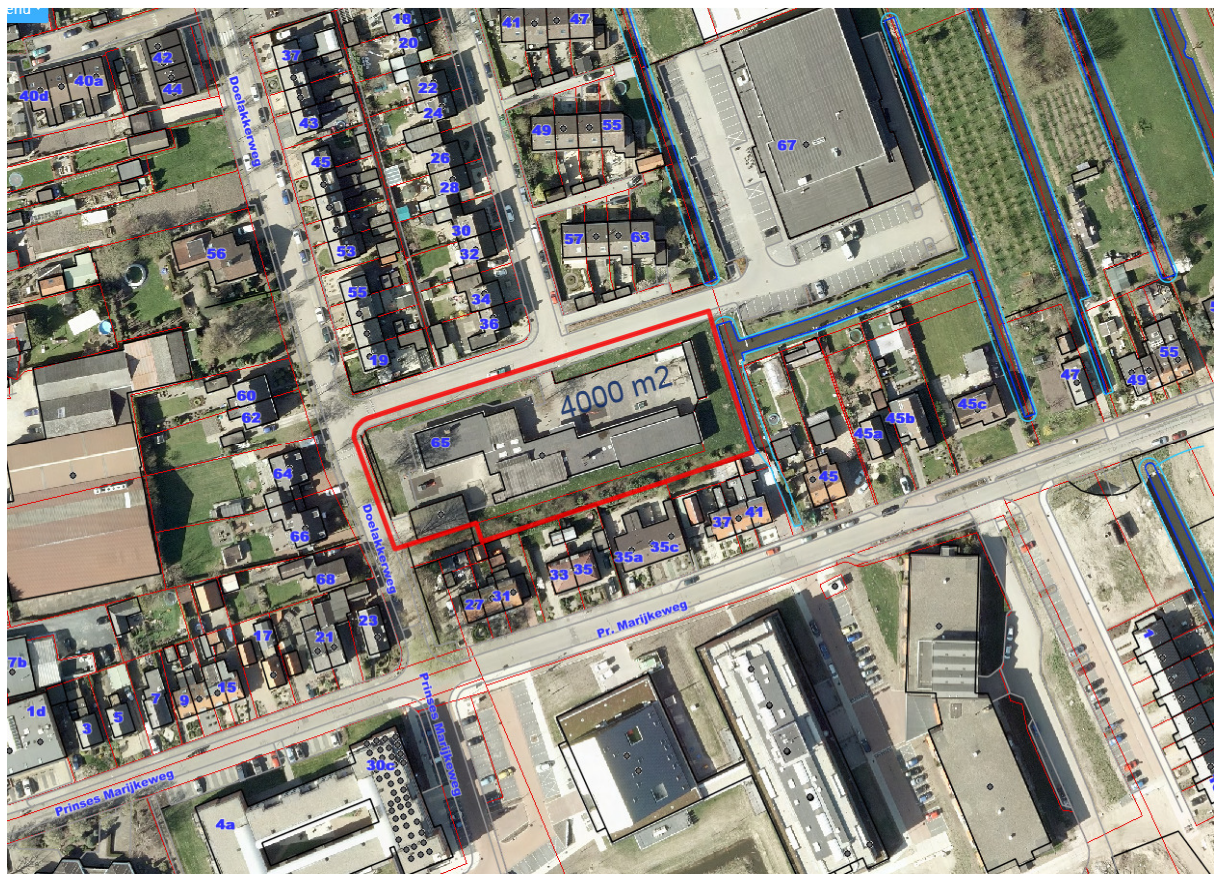
Er zijn diverse ruimtelijke kaders voor de Brede School in Ameide:

- de grootte van het plangebied Hendrik van Brederode;
- de omvang van de Brede School conform het haalbaarheidsonderzoek;
- de omvang van de Brede School conform het opgestelde ruimtelijk functioneel programma van eisen.

In het ruimtelijk functioneel programma van eisen zijn een tweetal functies (bibliotheek en kinderdagopvang) opgenomen die afhankelijk zijn van politieke en financiële haalbaarheid. Hierop dient separaat een besluit te worden genomen. Op 17 november 2015 heeft er een inloopavond in Open Vensters plaatsgevonden voor de Brede School in Ameide. Er zijn op deze avond vragen door bewoners gesteld over de grootte van de Brede School. Aangezien vierkante meters niet altijd een goede indruk geven van de ruimtelijke impact is er naar aanleiding van de inloopavond ook een bouwmassastudie gemaakt.

Plangebied

De bestuurlijke keuze voor de Hendrik van Brederodelocatie is een belangrijk ruimtelijk kader voor het ontwikkelen van de Brede School Ameide. Op deze locatie zullen –in combinatie met de mogelijkheden van dorps huis Het Spant- alle functies inclusief benodigde buitenruimte moeten worden gerealiseerd.



De locatie heeft inclusief de omliggende voetpaden een omvang van 4000 m². Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de hengelsportactiviteiten verplaatst worden naar een alternatieve locatie. Deze verplaatsing is noodzakelijk voor een goede kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing van een

brede schoolvoorziening op de Hendrik van Brederodelocatie. In een informatieve rondgang met het bestuur van de hengelsportvereniging is de voorkeur vanuit de vereniging uitgesproken voor de vrijkomende peuterspeelzaal aan De Tol 12a. De gevolgen voor de opbrengstpotentie van De Tol 12a (lagere opbrengstpotentie van ongeveer € 55.000,--) zijn meegenomen in hoofdstuk 4 van dit beslisdocument. Alternatieve ruimtelijke oplossingen voor de hengelsportvereniging zullen ook investeringen in grond en huisvesting met zich meebrengen. Met de hengelsportvereniging moeten nog passende huurafspraken worden gemaakt.

De eigenaren van woningen aan de Prinses Marijkeweg 27, 29 en 31 hebben te kennen gegeven bereid te zijn om hun woningen aan de gemeente te koop aan te bieden ten behoeve van een betere kwalitatieve inpassing van een brede schoolvoorziening op de Hendrik van Brederodelocatie. Met het verwerven van de drie woningen wordt het plangebied vergroot met ongeveer 770 m². Hiermee worden de mogelijkheden om de brede schoolvoorziening ruimtelijk, architectonisch en verkeerstechnisch (bijvoorbeeld met een "kiss-and-ride strook en eventueel verbreding van toegangswegen) goed in te passen aanmerkelijk vergroot. Dit heeft vervolgens een grote positieve invloed op het woongenot van de direct omwonenden en de beleving van de schoolgaande kinderen en hun ouders. Gelet op de grote positieve effecten van deze ruimte-impuls wordt geadviseerd om over te gaan op aankoop van de drie woningen aan de Prinses Marijkeweg. Aangezien tijdens het opstellen van dit beslisdocument de woning aan de Prinses Marijkeweg 31 reeds te koop werd gezet heeft het college besloten deze woning reeds aan te kopen.

De financiële consequenties van de vergroting van het plangebied zijn in hoofdstuk 4 van dit beslisdocument meegenomen.

Kader haalbaarheidsonderzoek

In het vervolg op het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 2) is op basis van de landelijke normen voor onderwijshuisvesting de omvang van de Brede School Ameide berekend op 2265 m² BVO (= bruto vloeroppervlakte. Uitgaande van dubbel- en multifunctioneel gebruik werd een efficiëncybesparing van 15% beoogd zodat het totale aantal vierkante meters op 1925 uit kwam. Hierbij moet worden aangetekend dat een bibliotheekfunctie en de kinderdagopvang van De Hummeltjeshoeve in de Brede School hierin niet waren meegenomen.

ICS Adviseurs heeft na overleg met alle betrokken partijen en vanuit hun ervaringen in de onderwijshuisvesting geconcludeerd dat een efficiëncybesparing van 15% op de landelijke normering heel lastig is. Bovendien heeft een kwalitatief goede Brede School een minimale maat nodig om goed en functioneel te kunnen functioneren. Een ruimtebeslag van 2066 m² voor de Brede School was het resultaat.

Kader Ruimtelijk Programma van Eisen

Na het raadsbesluit van 3 juni 2015 zijn de betrokken partijen (inclusief Bibliotheek Aan Zet en De Hummeltjeshoeve) onder begeleiding van ICS adviseurs aan de slag gegaan om het huisvestingsconcept voor de Brede School nader te concretiseren. Multifunctionaliteit van de ruimten, onderlinge samenwerking en medegebruik van het naastgelegen dorps huis liepen als een rode draad door de workshops die uiteindelijk moesten leiden tot een programma van eisen. Hierbij hebben de partijen ook inspiratie opgedaan tijdens een excursie langs vergelijkbare brede schoolprojecten in Vlaardingen en Alkmaar.

De workshops hebben uiteindelijk geleid tot een ruimtelijk functioneel programma van eisen dat als bijlage 3 bij dit beslisdocument is gevoegd.

Het ruimteprogramma voor de Brede School is globaal als volgt opgebouwd¹:

Benodigde ruimtebehoefte pand Brede School	2588 m ² BVO ²
Benodigde buitenruimte (speelterreinen, stallingen, parkeren, etc)	1523 m ² ³
Paden/wegen/groen	312 m ²
Totale ruimtebehoefte	<u>4423 m²</u>

Aangezien de Hendrik van Brederodelocatie een omvang heeft van 4000 m² is het noodzakelijk om een deel van het ruimteprogramma op verdieping te realiseren. In de workshops is per benodigde ruimte gekeken of deze op verdieping geplaatst kon worden. Hiermee werd de benodigde 2588² BVO verdeeld in 1557 m² BVO op de begane grond en 1031 m² op verdieping. De "footprint" van het gebouw komt hiermee op 1557 m² + 10%⁴ = 1713 m².

De totale ruimtebehoefte van de Brede School komt hiermee op 3548 m². De ruimtebehoefte is mede gebaseerd op de leerlingenprognoses die in 2015 zijn gemaakt. Deze hebben tot gevolg dat er in totaal 14 lokalen plus één groeilokaal worden gerealiseerd. Aanvullend hierop kan eventueel de BSO ruimte ook ingezet worden als klaslokaal.

De ruimtebehoefte van 3548 m² kan geacommodeerd worden op de Hendrik van Brederodelocatie. Hieruit zou de conclusie kunnen worden getrokken dat het perceel van de Hengelsportvereniging (185 m²) en de drie woonpercelen aan de Prinses Marijkeweg niet benodigd zijn. Mede gelet op het belang om een goede verkeersafwikkeling van de nieuwe Brede School (zie hoofdstuk 2 van het beslisdocument) en een kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing wordt voorgesteld om het plangebied zo ruim mogelijk te maken.

Functies Brede School

Er zijn diverse functies ondergebracht in het ruimtelijke concept van de Brede School Ameide. De deelname van een tweetal functies aan de Brede School is afhankelijk van politieke en financiële haalbaarheid. Het betreft de vestiging van de bibliotheek en de kinderopvang van de Hummeltjeshoeve. De bibliotheek is gevestigd in het winkelcentrum van Ameide en de kinderopvang van de Hummeltjeshoeve heeft een vestiging in Open Vensters.

In het ruimtelijk functioneel programma van eisen is onder andere een ruimte opgenomen voor een servicepunt voor de bibliotheek van 103 m². Vanuit het bestuur van Het Spant en Open Vensters is aangegeven dat zij ook de bibliotheek kunnen en willen accommoderen. In hoofdstuk 4 worden de investeringskosten en de exploitatielasten voor de bibliotheek per (mogelijke) vestiging in beeld gebracht.

De eigenaren van De Hummeltjeshoeve zijn tevreden met de huidige vestiging van de kinderopvang in Open Vensters, maar willen graag verhuizen naar de nieuwe Brede School op de Hendrik van Brederodelocatie. Een kostendekkende huur en een huurcontract van minimaal vijf jaar zijn hierbij als randvoorwaarden vanuit de gemeente gesteld richting de eigenaren van De Hummeltjeshoeve. Hiermee heeft De Hummeltjeshoeve informeel ingestemd.

Bouwmassastudie

Mede naar aanleiding van opmerkingen die door verschillende partijen tijdens de inloopavond van de Brede School Ameide op 17 november 2015 zijn gemaakt is er een bouwmassastudie gemaakt. Deze bouwmassastudie geeft een globaal beeld van de impact van het ruimtelijk

¹ Een gedetailleerde uiteenzetting van de ruimtebehoefte is opgenomen in het ruimtelijk functioneel programma van eisen (bijlage 3)

² Vergaderkamer, behandelkamer fysio/logopedie, dyslexie en gymlokaal in Het Spant

³ 25 parkeerplaatsen van Het Spant worden gebruikt door het personeel en bezoekers van de Brede School

⁴ marge voor het inpassen van de vorm van het gebouw, omdat deze in het ontwerp niet altijd rechthoekig zal zijn

programma op de Hendrik van Brederodelocatie. De bouwmassastudie is in zijn geheel als bijlage 4 bij het beslisdocument gevoegd. Een korte impressie is hieronder weergegeven.



Uit de bouwmassastudie kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk programma van de Brede School Ameide goed past op de Hendrik van Brederodelocatie, maar dat het creëren van extra ruimte door functies uit de Brede School te verplaatsen en eventueel plangebied aan te kopen een grote kwalitatieve impuls geeft aan de ruimtelijke inpasbaarheid van de Brede School Ameide.



Hoofdstuk 2 Verkeersafwikkeling Brede School Ameide

In het haalbaarheidsonderzoek voor de Brede School is aangegeven dat de verkeersafwikkeling een belangrijk aandachtspunt voor het vervolgtraject is. Op de inloopavond van 17 november 2015 hebben omwonenden en ouders van schoolgaande kinderen hun zorgen geuit, maar ook suggesties gedaan voor een goede verkeersafwikkeling bij de nieuwe Brede School. De op- en aanmerkingen van deze avond zijn meegenomen in een extern verkeersrapport dat als bijlage 5 bij dit beslisdocument is gevoegd.

Uit het externe verkeersrapport kan worden geconcludeerd dat de verkeerssituatie rondom de Hendrik van Brederodelocatie geen beletsel vormt voor de komst van een Brede School. De verkeersdrukke concentreert zich op de haal- en brengmomenten van de kinderen. Voor de beheersbaarheid van deze drukke worden de volgende maatregelen voorgesteld:

1. de ingang van de school dicht bij de parkeerplaatsen van Het Spant situeren;
2. een parkeerverbod instellen in combinatie met fysieke afscheidingen op de trottoirs;
3. communicatie (aanspreken gedrag, duidelijke afspraken) gaat voor het instellen van vergaande maatregelen zoals éénrichtingsverkeer;
4. langparkeerders zoveel mogelijk op de minst aantrekkelijke plekken laten parkeren;
5. fietsgebruik stimuleren door autoverkeer en fietsverkeer zoveel mogelijk te scheiden. Het creëren van een aparte ingang voor fietsers (Doelakkerweg) met daarbij een goede fietsenstalling zijn belangrijke maatregelen;
6. tijdelijk afsluiten van het weggedeelte tussen de Doelakkerweg en de Prinses Marijkeweg;
7. educatie van leerlingen en ouders;
8. spreiden van aanvang- en sluitingstijden (15 minuten) van scholen;
9. oprichten van een verkeerscommissie, want aandacht voor de verkeersveiligheid stopt niet bij de oplevering van het gebouw.

De deelnemende partijen aan de Brede School hebben hun vertrouwen en waardering uitgesproken voor het uitgebrachte verkeersrapport. De voorgestelde maatregelen zullen worden meegenomen in het vervolgtraject. In de ontwerpfasen zullen de maatregelen worden teruggekoppeld aan de omwonenden en de ouders van de schoolgaande kinderen in Ameide.

Hoofdstuk 3 Functioneel technische kaders

Naast een ruimtelijk functioneel programma van eisen is er ook een functioneel technisch programma van eisen opgesteld. Naast het feit dat het ontwerp van de Brede School moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en de meest recente uitgaven (waaronder het Bouwbesluit, NEN normen, etc.) voor een gebouw met een dergelijke functie is tevens het Programma van Eisen Frisse Scholen 2015 Klasse B meegenomen in het functioneel technisch programma van eisen voor de Brede School in Ameide.

Hoofdstuk 4 Financiële consequenties

De financiële consequenties van de Brede School in Ameide zijn in dit hoofdstuk in de volgende onderdelen verdeeld:

1. investeringskosten van het gebouw;
2. grondkosten;
3. opbrengstpotentie van achterblijvende locaties;
4. totale investeringskosten;
5. exploitatielasten totale investeringskosten;
6. risico's.

Investeringskosten

In het haalbaarheidsonderzoek van 17 april 2015 (bijlage 2) zijn de reële investeringskosten van de Brede School Ameide berekend op basis van de VNG normen die gelden voor de ruimtebehoefte van onderwijshuisvesting. De investeringskosten voor de Brede School Ameide werden geraamd op € 3.099.432,--⁵. Deze raming is in juni 2015 aan de gemeenteraad gepresenteerd.

In vervolg op de gemeenteraadsvergadering van juni 2015 zijn er in samenwerking met de betrokken partijen programma's van eisen opgesteld. Op basis van de opgestelde programma's van eisen (november 2015) is de raming van de investeringskosten voor de Brede School Ameide geactualiseerd.

Om deze geactualiseerde raming te kunnen vergelijken met de raming uit april 2015 zijn de ramingen in het onderstaande schema naast elkaar gezet.

	April 2015	Raming (incl BTW)	PvE nov 2015	Raming (incl BTW)
Functioneel programma				
CBS/OBS	1753 m ²	€ 2.797.788	2068 m ²	€ 3.410.000
Peuterspeelzaal	115 m ²	€ 183.540	113 m ²	€ 188.333
BSO	74 m ²	€ 118.104	115 m ²	€ 191.667
Kinderdagopvang	0 m ²		190 m ²	€ 340.000
Bibliotheek	0 m ²		103 m ²	€ 170.000
	1942 m²	€ 3.099.432	2589 m²	€ 4.300.000
Functionies in Het Spant	113 m ²		66 m ²	
Subtotaal		€ 3.099.432		€ 4.300.000

⁵ Het bedrag van € 3.479.000,-- uit het raadsvoorstel van 3 juni 2015 bevatte tevens kosten voor het bouw- en woonrijp maken en is hier voor een zuiver vergelijk gecorrigeerd naar € 3.099.432,--.

De significante verschillen worden veroorzaakt door:

- meer vierkante meters voor de CBS/OBS (315 m²);
- deelname KDV Hummeltjeshoeve (190 m²);
- ruimte voor een servicepunt van de bibliotheek (103 m²);
- minder functies in Het Spant (47 m²);

Ad a. de verwachte efficiëncybesparing door de CBS en de OBS in één gebouw onder te brengen bleek in de praktijk mede vanwege het behoud van de eigen identiteit niet haalbaar. Hierdoor is het aantal vierkante meters hoger uitgevallen dan eerder was ingeschat. Het aantal vierkante meters overschrijdt niet de VNG normen die voor de omvang van scholen zijn bepaald;

Ad b. De kinderdagopvang van de Hummeltjeshoeve is momenteel gevestigd in Open Vensters. Bij het opstellen van de programma's van eisen voor de Brede School hebben zij aangegeven graag onderdeel uit te willen maken van de nieuwe Brede School;

Ad c. het opnemen van ruimte voor een bibliotheekservicepunt –mits budgettair verantwoord- in de Brede School is bij amendement door de Raad op 3 juni 2015 expliciet aangegeven;

Ad d. In Het Spant is een behandelkamer (fysio, logopedie, dyslexie) en een vergaderkamer opgenomen. Er is in de projectgroep een discussie geweest over de plek voor het speellokaal (90 m²). De partijen in de werkgroep hebben aangegeven dat een speellokaal (90 m²) in de Brede School zeer gewenst is. Het aan- en uitkleden van kinderen die via buiten van en naar Het Spant gaan is erg tijdrovend.

Naast de verschillen in vierkante meters is zijn ook de bouwkosten per m² met ongeveer 3,3% hoger ingeschaald. Sommige voorbereidingskosten in de bouwkosten en de bouwkosten van een aantal ruimtes zijn BTW compensabel. Om fiscale risico's uit te sluiten is veiligheidshalve uitgegaan van bedragen inclusief BTW. Voor een nadere toelichting op de stichtingskosten wordt verwezen naar bijlage 6 van dit beslisdocument.

Grondkosten

De grondkosten voor een brede schoolontwikkeling op de Hendrik van Brederodelocatie bestaan uit eventuele verwervingskosten, afboeking van boekwaarden en kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

In het onderstaande overzicht zijn de huidige grondkosten tegenover de raming van de grondkosten uit april 2015 gezet.

	Raming april 2015	Raming nov 2015
Grondkosten		
Bouw- en woonrijp maken HvB locatie	€ 250.000	€ 183.500
Slopen OBS	€ 45.000	€ 40.000
Slopen CBS	€ 84.000	€ 84.000
Afboeking boekwaarde OBS	€ 86.865	€ 86.900
Afboeking boekwaarde CBS	€ 577.645	€ 525.700
Verwerving grond Pr. Marijkeweg	€ -	€ 550.000
Sloop woningen grond Pr. Marijkeweg	€ -	€ 30.000
Bouw- en woonrijp maken grond Pr. Marijkeweg	€ -	€ 77.000
Tijdelijke huisvesting	PM	€ 50.000
Subtotaal	€ 1.043.510	€ 1.627.100

Het significante verschil wordt veroorzaakt door de aankoop en het bouw- en woonrijp maken van de percelen Prinses Marijkeweg 27, 29 en 31. Het perceel Prinses Marijkeweg 31 is onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad reeds aangekocht. De overige twee percelen moeten nog getaxeerd worden, maar op dit moment wordt uitgegaan van een maximaal verwervingsbedrag van € 550.000,-- inclusief kosten koper.

De tijdelijke huisvestingskosten voor de Hendrik van Brederodeschool zijn beperkt tot het creëren van extra opslagruimte, omdat er voldoende ruimte aanwezig is op de Kandelaarlocatie aan de Meidoornlaan. Voor de tijdelijke huisvestingskosten wordt € 50.000,-- gereserveerd.

Opbrengstpotentie vrijkomende locaties

In het haalbaarheidsonderzoek was reeds een berekening gemaakt van de opbrengstpotentie van de vrijkomende locaties van CBS De Kandelaar en PSZ Ot en Sien. Hieronder is een vergelijk gemaakt met de herberekening van de opbrengstpotentie voor de vrijkomende locaties.

	Raming april 2015		Raming nov 2015	
Opbrengsten				
Locatie Ot en Sien	€	218.000	€	96.000
Locatie De Kandelaar	€	697.298	€	697.298
Subtotaal	€	915.298	€	793.298

De opbrengstpotentie van de Kandelaarlocatie is gelijk gebleven, maar de opbrengst van de locatie Ot en Sien is verlaagd. Deze verlaging heeft te maken met het uitgangspunt dat de bestaande speelplaats voor een deel in stand wordt gehouden (minderopbrengst voor 280 m2 grond) en de hengelsportvereniging die verplaatst wordt naar het bestaande pand van Ot en Sien (minderopbrengst voor 160 m2 grond, ongeveer € 55.000,--).

De opbrengstpotentie van beide locaties kan alleen worden gerealiseerd indien de locaties als woningbouwlocaties worden ontwikkeld.

Totale investeringskosten Brede School Ameide

De totale investeringskosten voor een nieuwe brede school in Ameide komen hiermee als volgt uit:

	apr-15	nov-15
Investeringskosten gebouw	€ 3.099.432	€ 4.300.000
Grondkosten	€ 1.043.510	€ 1.627.100
Opbrengstpotentie achterblijvende locaties	€ 915.298	€ 793.298
Totale investeringskosten	€ 3.227.645	€ 5.133.802

Dekking exploitatielasten

Zoals eerder al in dit beslisdocument is aangegeven is de KDV Hummeltjeshoeve bereid om een kostendekkende huur te betalen voor een vestiging in De Brede School. In bijlage 6 is de kostprijsdekkende huur in beeld gebracht. Hiervoor kan een 5-jarig huurcontract worden afgesloten. Een langere huurperiode is vanwege de onzekerheid in de regelgeving rondom de kinderopvang niet haalbaar.

De bibliotheek van Ameide heeft haar huidige vestiging in het winkelcentrum. Voor een eventuele verplaatsing van de bibliotheek en de inrichting van een servicepunt zijn er meerdere mogelijkheden, waaronder een vestiging in de nieuwe Brede School Ameide. Tijdens het opstellen van de programma's van eisen voor de Brede School Ameide hebben Het Spant en Open Vensters zich ook gemeld voor het huisvesten van een servicepunt voor de bibliotheek. Ten behoeve van een politieke keuze rondom de verplaatsing van de bibliotheek zijn hieronder de jaarlijkse exploitatielasten voor de gemeente Zederik per potentiële locatie in beeld gebracht.

	Winkelcentrum Ameide	Brede School Ameide	Het Spant	Open Vensters
Omvang in m ²	205	103	min. 103	min. 103
Kostendekkende huur	€ 16.247,69	€ 10.808,82	€ 10.500,00	PM
Servicekosten (excl. schoonmaakkosten)	€ 4.489,56	€ 3.605,00	€ -	PM
	€ 20.737,25	€ 14.413,82	€ 10.500,00	€ -

Een servicepuntvestiging voor de bibliotheek in Open Vensters zal naar verwachting dezelfde exploitatielasten met zich meebrengen als een vestiging in Het Spant. De exploitatielasten komen echter via een verlaging van de subsidie aan Het Spant weer bij de gemeente terug zodat deze optie financieel gunstiger uitpakt.

Vanuit financieel oogpunt is een vestiging van de bibliotheek in Het Spant logischer dan een nieuwe vestiging in de Brede School. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat Bibliotheek Aan Zet vooral vanuit het perspectief voor de ontwikkeling van het kind heel graag wil deelnemen aan de Brede School Ameide. In verband hiermee gaat het beslisdocument ervan uit dat de bibliotheek opgenomen wordt in de nieuwe Brede School Ameide. De deelname heeft echter tot gevolg dat de gemeentelijke taakstelling op bibliotheken/dorpshuizen niet wordt gehaald. Het structurele gevolg hiervan (€ 6.600,--) kan ten laste worden gebracht van de structurele begrotingsruimte.

De financiële gevolgen van de totale investeringen van de Brede School Ameide zijn in beeld gebracht volgens de volgende algemene uitgangspunten:

- afschrijving lineair (volgens activabeleid);
- afschrijving opstallen 50 jaar, afschrijving bouw- en woonrijp maken 25 jaar (nota afschrijvingsbeleid);
- de berekende rente is gebaseerd op de huidige rentestand. Bij de BNG kan op dit moment een projectfinanciering van 2%⁶ worden afgesloten. De lening wordt dan in 50 jaar lineair afgelost;

⁶ Er kan worden gekozen voor een lening met tussentijdse renteaanpassing. Voor een renteaanpassingstermijn van 10 jaar is het rentepercentage 1,2%. Hierbij bestaat wel het risico dat over tien jaar de rente hoger is dan de huidige rentestand. Het levert wel in de eerste tien jaar een besparing op van circa € 39.000,--.

- aankoop woningen + grond + sloopkosten wordt op advies van de accountant evenredig ingebracht als grondaankoop maatschappelijke ontwikkeling. Overig deel wordt toegerekend aan de herontwikkeling van de achterblijvende locatie;
- bestaande boekwaarden van panden worden op advies van de accountant afgeschreven over de restant van de tijd van ingebruikname;
- er wordt onderscheid gemaakt tussen eenmalige en jaarlijkse lasten;
- over eenmalige lasten wordt geen rente berekend, want deze worden ten laste van de Algemene Reserve gebracht;
- deelname van de peuterspeelzaal en de bibliotheek aan de Brede School Ameide heeft tot gevolg dat de (kostendekkende) huur voor deze functies wordt verhoogd. Aangezien deze huur voor een groot deel wordt gesubsidieerd door de gemeente wordt ervan uitgegaan dat de subsidie voor beide functies omhoog gaat met ongeveer € 14.200,--.

In onderstaand overzicht zijn de financiële gevolgen per jaarschijf opgenomen evenals het onderscheid tussen incidentele lasten en structurele lasten:

Financiële gevolgen per jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eenmalige lasten	€ 131.425	€ 173.875	€ 224.875	€ -272.873	€ -	€ -
Jaarlijkse lasten	€ 22.700	€ 23.027	€ 69.349	€ 138.635	€ 136.811	€ 135.023
Ombuigingstaakstelling bibliotheken	€ 6.600	€ 6.600	€ 6.600	€ 6.600	€ 6.600	€ 6.600

De nadere uitwerking van de financiële gevolgen zijn terug te vinden in bijlage 7.

Voorgesteld wordt om de jaarlijkse lasten te dekken uit de vrije begrotingsruimte van de gemeente Zederik. In het onderstaande overzicht is de begrotingsruimte volgens de begroting van 2016 weergegeven. De begrotingswijzigingen van 25 februari 2016 zijn hierin meegenomen.

2016	2017	2018	2019	2020
<u>€ 202.536</u>	<u>€ 505.288</u>	<u>€ 562.825</u>	<u>€ 804.650</u>	<u>€ 941.811</u>

De begrotingsruimte is inclusief de precarioheffing van € 821.840,--. De precarioheffing is onderwerp van discussie en staat reeds jaren op de agenda van de Tweede Kamer om afgeschaft te worden. Het meest recente wetsvoorstel voorziet in een afschaffing van de

precarioheffing, maar geeft de gemeenten nog 10 jaar de mogelijkheid om precario te kunnen heffen.

De eenmalige kostenposten kunnen gedekt worden uit de Algemene Reserve. Voor het verloop van de Algemene Reserve wordt verwezen naar bijlage 10.

Risico-inventarisatie

Het brede schoolproject in Ameide brengt een aantal risico's met zich mee die (financiële) impact kunnen hebben:

1. vertraging in het proces;

vertraging in het proces kan in combinatie met veranderende marktomstandigheden invloed hebben op de investeringskosten van het project. Eén van de belangrijkste vertragingfactoren zijn bezwaar- en beroepsprocedures. Door het vroeg betrekken van direct belanghebbenden in het ontwerpproces en ze goed mee te nemen in het proces daarna kan dit risico grotendeels worden ondervangen. Het aankopen van de drie woningen aan de Prinses Marijkeweg heeft ook een positieve invloed op de beheersing van het vertragingrisico

2. schommelingen in de rente;

een stijgende rente heeft een negatieve invloed op de structurele lasten van de brede schoolvoorziening. De gemeente kan voor 50 jaar een projectfinanciering bij de BNG afsluiten tegen 2%. Hiermee kan het renterisico worden afgedekt

3. aantrekkende c.q. afzwakkende woningmarkt;

in de opbrengstpotentie van de locaties Kandelaar en Ot & Sien wordt rekening gehouden met een bepaalde grondprijs. Deze is conservatief ingezet terwijl de grondprijs zich op dit moment in een stijgende trend bevindt. Hiermee is dit risico grotendeels ondervangen

4. hogere subsidie voor peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en bibliotheek

de peuterspeelzaal, de buitenschoolse opvang en de bibliotheek worden gesubsidieerd door de gemeente. Zij zullen dus geen kostendeckende huur kunnen betalen voor een nieuwe ruimte in de Brede School Ameide. De huur zal waarschijnlijk aangevuld moeten worden met (een hogere) gemeentelijke subsidie. In de berekening van de structurele lasten van de Brede School Ameide is hiermee rekening gehouden waarmee het risico is ingecalculeerd.

5. boekverlies op bestaande locatie bibliotheek Ameide

Door deelname van de bibliotheek aan de Brede School Ameide zal de achterblijvende locatie waarschijnlijk een boekverlies opleveren. De huidige boekwaarde is € 416.000,-- terwijl de WOZ-waarde per 1 januari 2014 € 258.000,-- is. Het boekverlies dient echter pas genomen te worden als deze verkocht wordt. Er kan ook worden gekozen om de ruimte te verhuren.

6. leegstandsrisico ruimten Bso/PSZ, kinderopvang en bibliotheek (zie volgend hoofdstuk);

Het leegstandsrisico wordt voor een deel opgevangen door het afsluiten van 5-jarige huurovereenkomst met de KDV. De regelgeving voor deze bedrijfssector is sterk aan veranderingen onderhevig zodat huurcontracten niet voor een langere tijd kunnen worden

afgesloten. Hierin schuilt een leegstandsrisico welke niet voor de lange termijn afgedekt kan worden. Mede gelet op de trend van het landelijk gemiddeld aantal inwoners op een bibliotheekvestiging (1 op 16.500 inwoners) is een leegstandsrisico voor de bibliotheek in de toekomst aanwezig.

7. toename schuldpositie gemeente Zederik

Door in te stemmen met het project "Brede School Ameide" zal de schuldpositie van de gemeente Zederik met ongeveer vijf miljoen euro toenemen tot 25 miljoen euro.

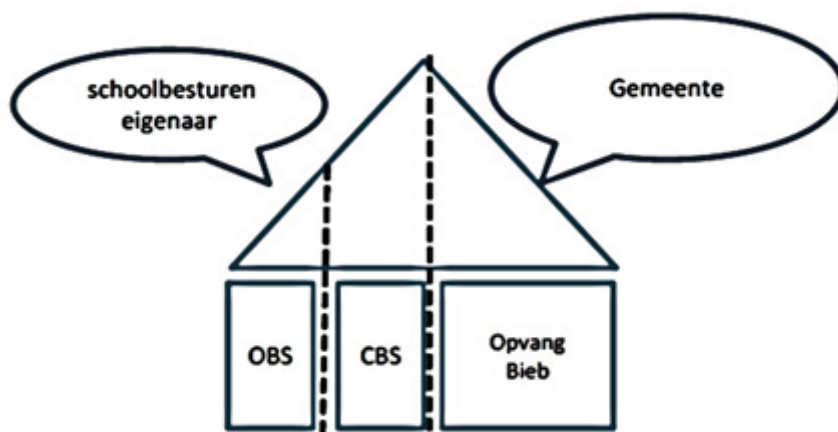
8. Afschaffing precariorechten

De vrije ruimte in de begroting 2016 is gebaseerd op de precariorechten van € 828.000,--. Door wetwijzigingen kan de situatie zich voordoen dat de precario niet geheel kan worden gerealiseerd. Het meest recente wetsvoorstel voorziet in een afschaffing van de precarioheffing, maar geeft de gemeenten nog 10 jaar de mogelijkheid om precario te kunnen heffen.

Hoofdstuk 5 Beheer & Exploitatie Brede School

De Brede School Ameide zal onder opdrachtgeverschap van de gemeente Zederik worden gerealiseerd. Na een positief besluit van de gemeenteraad in januari 2016 zullen de afspraken met de samenwerkende partijen worden geformaliseerd in een overeenkomst.

De betrokken schoolbesturen hebben aangegeven alleen verantwoordelijk te willen zijn voor de ruimtes die voor hen geschikt zijn. Hiermee komt het leegstandsrisico voor de overige ruimten binnen de Brede School bij de gemeente Zederik te liggen. Met deze uitgangspunten ligt een Vereniging van Eigenaren (VvE) als eigendom-, beheer- en exploitatievorm het meest voor de hand. De VvE-optie alsmede de constructie met één eigenaar is uitgewerkt in bijlage 6.



Beide schoolbesturen nemen als (juridisch) eigenaar deel in de VvE en de gemeente neemt deel namens de overige functies: buitenschoolse opvang (SKCN), peuterspeelzaal/kinderdagopvang (De Hummeltjeshoeve) en mogelijk de bibliotheek. De VvE gaat op basis van een meerjarenonderhoudsplan reserves opbouwen ten aanzien van groot onderhoud van de Brede School Ameide.

De buitenruimte van de scholen wordt in eigendom en beheer overgedragen aan de afzonderlijke scholen⁷. Met de SKCN, De Hummeltjeshoeve en eventueel Bibliotheek Aan Zet worden tijdens de ontwerpfase van het project afzonderlijke huurovereenkomsten gesloten.

⁷ Op basis van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) behoudt de gemeente het economisch claimrecht

Hoofdstuk 6 Overzicht beslispunten Brede School Ameide

Beslispunt 1

Akkoord gaan met het ruimtelijk functioneel programma van eisen voor de Brede School Ameide d.d. 11 november 2015, voor wat betreft een Brede School met twee scholen, een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang. De investering hiervoor bedraagt € 3.966.803,--.

Beslispunt 2

Het perceel van de hengelsportvereniging mee te nemen in het plangebied voor de Brede School Ameide en met de hengelsportvereniging passende huurafspraken te maken over het gebruik van de voormalige pand van Ot en Sien. Dit heeft een minderopbrengst van 160 vierkante meter ($\pm$ € 55.000) uitgeefbare grond tot gevolg.

Beslispunt 3

Een servicepunt voor de bibliotheek op te nemen in de Brede School Ameide. De kosten hiervoor zijn € 170.000,--.

Beslispunt 4

De kinderdagopvang van De Hummeltjeshoeve opnemen in de Brede School Ameide. De kosten hiervoor zijn € 340.000,--.

Beslispunt 5

Een speellokaal opnemen in de Brede School Ameide. De kosten hiervoor zijn € 148.000,--.

Beslispunt 6

De woningen aan de Prinses Marijkeweg 27, 29 en 31 aan te kopen om het totale ruimtelijke programma stedenbouwkundig en verkeerskundig beter in te kunnen passen in de bestaande woonomgeving. De verwervingskosten inclusief bouw- en woonrijp maken zijn hiervoor € 657.000,--.

Beslispunt 7

Akkoord gaan met de kwaliteitscriteria (Bouwbesluit 2015 en PvE Frisse Scholen 2015 Klasse B) voor de nieuwe Brede School Ameide

Beslispunt 8

De jaarlijkse investeringslasten van € 22.700 (2016), € 23.027 (2017), € 69.349 (2018), € 138.635 (2019), € 136.811 (2020) e.v. te dekken uit de structurele vrije begrotingsruimte.

Beslispunt 9

Ten gevolge van beslispunt 3 de niet-realiserende van de structurele bezuiniging op de bibliotheek van € 6.600,- te dekken uit de structurele vrije begrotingsruimte.

Beslispunt 10

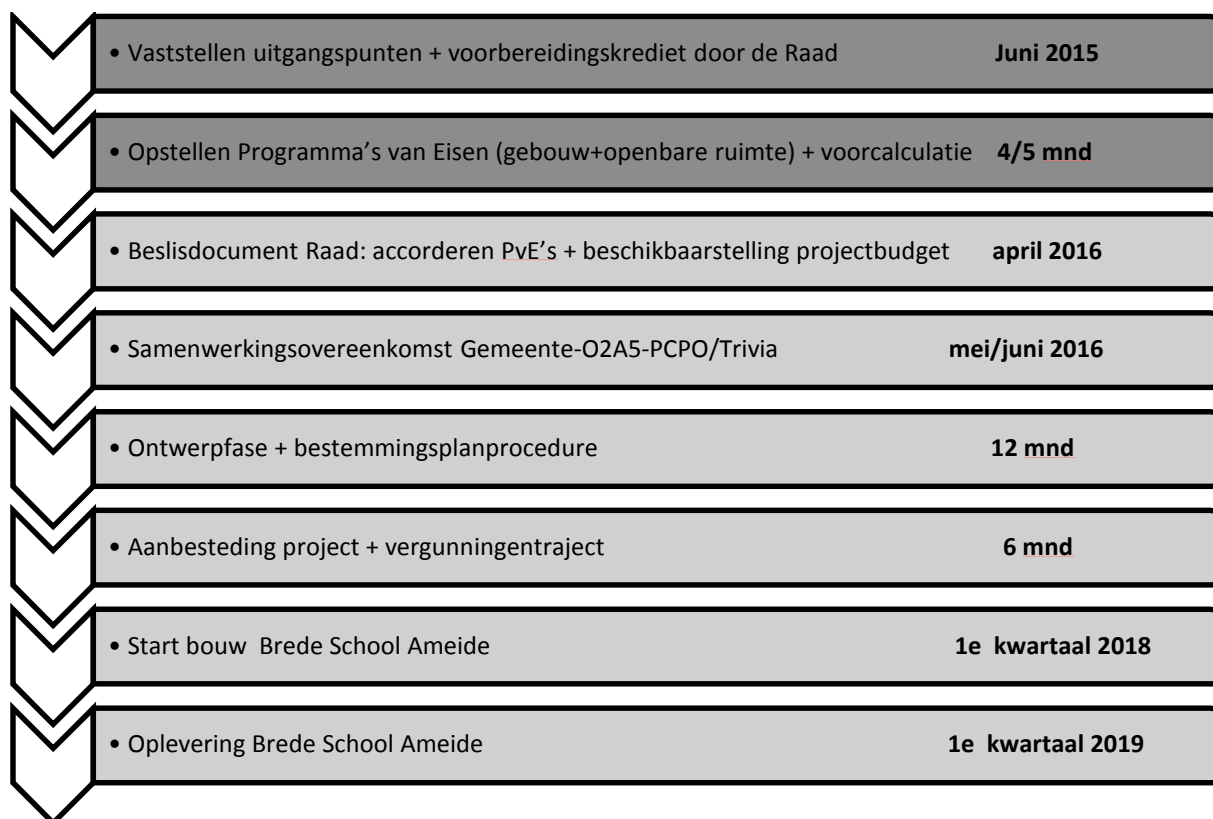
De incidentele investeringen van € 131.425 (2016), € 173.875 (2017) en € 224.875 (2018) te dekken uit de Algemene Reserve

Beslispunt 11

Akkoord gaan met een VvE-constructie voor het eigendom, de exploitatie en het beheer van de Brede School Ameide

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject

Het globale vervolgtraject voor de realisatie van de Brede School Ameide ziet er als volgt uit:



Bijlagen

Bijlage 1	Haalbaarheidsonderzoek d.d. 2 december 2014
Bijlage 2	Vervolg op haalbaarheidsonderzoek d.d. 17 april 2015
Bijlage 3	Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen d.d.11 november 2015
Bijlage 4	Bouwmassastudie
Bijlage 5	Rapport "Verkeerskundige effecten Brede School Ameide"
Bijlage 6	Memo ICS d.d. 12 november 2015 inzake Stichtingskosten, Eigendom, Beheer & Exploitatie
Bijlage 7	Overzicht kosten en investeringen
Bijlage 8	Verloop Algemene Reserve gemeente Zederik