

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Krediet tijdelijke huisvesting Troelstrastraat 58 te Maarssen-Dorp

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

6 maart 2018

Datum commissievergadering

6 februari 2018

Commissie

Sociaal Domein

Portefeuillehouder

P.F. de Groene

Organisatie onderdeel

Strategie en regie

E-mail opsteller

Chris.Schuckman@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254069

Registratie nummer

Z/17/127156-VB/17/09191

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Een krediet voor het realiseren van tijdelijke voorziening huisvesting voor de school Wereldkidz Bolenstein met ingang van maart 2018 beschikbaar te stellen met een gedekte kapitaallast van € 209.089.

Samenvatting

De school Wereldkidz Bolenstein participeert in de realisatie van het nieuwbouw Kindcentrum 0-12 jaar op het Harmonieplein in Maarssen-Dorp. De bestaande school zal als eerste worden gesloopt. Vanaf november 2018 dient Gemeente Stichtse Vecht daarom tijdelijk vervangende huisvesting te bieden. Daartoe wordt een buiten gebruik gestelde school op de Troelstrastraat 58 doelmatig verbouwd. Omdat aanvullende ruimte nodig is zal op het terrein Troelstrastraat hierin door middel van semi-permanente units worden voorzien. Deze units zullen over een periode van vijftien jaar worden benut, eerst op de Troelstrastraat, om aansluitend als tijdelijke huisvesting te dienen tijdens realisatie van onderwijshuisvesting in Maarssenbroek. De gemeente Stichtse Vecht is bouwheer voor het Kindcentrum 0-12 jaar.

Bijlagen

1. N.v.t.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

School Wereldkidz Bolenstein van schoolbestuur Wereldkidz (Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuveland) een tijdelijke voorziening huisvesting onderwijs primair onderwijs bieden ten tijde van sloop en vervangende nieuwbouw van hun bestaande school op Gaslaan 22 te Maarssen als onderdeel van Kindcentrum 0-12 op het Harmonieplein.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Stichtse Vecht 2015 biedt het kader voor het treffen van tijdelijke voorzieningen indien een school door omstandigheden als hier van toepassing uit hun eigen school moet trekken. Hier: de verbouwing en uitbreiding van een bestaand pand als tijdelijke voorziening.

Argumenten

Besluitvorming kan geen uitstel lijden:

- Realisatie dient per mei 2018 te starten. Per november 2018 dient de verbouwing en het bijplaatsen van units gereed te zijn voor inhuizing;
- Zonder budget kan er niet aanbesteed worden (inkoopbeleid Stichtse Vecht).

Onderdeel van zorgplicht

- De tijdelijke huisvesting is onderdeel van de zorgplicht onderwijshuisvesting van de gemeente bij vervangende nieuwbouw.

Doelmatigheid van besteding:

- Door het kopen en herhaald inzetten van de units (1116 m² BVO) kunnen deze op een kapitaallast voor 15 jaar worden gezet en zodoende desinvestering volgens de korte tijdelijke periode van circa twee jaar worden voorkomen;
- De nu gevraagde investering draagt zodoende bij aan de planvorming voor een aantal scholen in Maarssebroek en moet dus niet alleen voor de tijdelijke huisvesting van de Troelstrastraat worden beoordeeld.

Verkeersafwikkeling heeft aandacht:

- In het plangebied worden parkeerplaatsen volgens het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) gerealiseerd en heeft de verkeersafwikkeling aandacht gekregen. Dit betreft onder meer plaatsen voor kortparkeren voor mensen die kinderen naar binnen brengen en kiss and ride-plaatsen.

Omwonenden zijn geraadpleegd:

- Tijdens een inloopavond op 4 december 2017 zijn de omwonenden geïnformeerd en konden zij hun wensen kenbaar maken.

Kanttekeningen

1. De kosten voor verplaatsing van de units naar een nader te bepalen locatie in Maarssebroek zijn p.m. en zullen te zijner tijd als projectkosten in een renovatie / vervangende nieuwbouw van een school / scholen in Maarssebroek worden opgenomen.
2. Kosten voor verkeersafwikkeling worden verondersteld niet onderdeel uit te maken van de aanvraag voor deze tijdelijke voorziening onderwijshuisvesting.
3. Kosten ten behoeve van het bestaande pand Troelstrastraat 58 kunnen bij eventuele herontwikkeling van de locatie (gedeeltelijk) worden doorberekend / terugverdiend.
4. In goed overleg is besloten twee peutergroepen van Kind&Co (Het Opstapje) in deze tijdelijke voorziening op te nemen. Dit gebeurt volgens het vastgoedbeleid van de Gemeente Stichtse Vecht tegen kostendekkende huur. Immers, in geval er sprake is van een commerciële partij dan rekenen wij volgens dit vastgoedbeleid standaard een marktconforme huur, tenzij de kostendekkende huurprijs hoger ligt dan de marktconforme huur. Dit laatste is het geval. Het Opstapje zal na de tijdelijke periode inhuizen in het Kindcentrum Daalse Hoek.

5. De bestaande huurder Peutergroep Speelkwartier van Kind&Co zal in het bestaande pand Troelstrastraat 58 gebruik blijven maken van ruimte. Het Speelkwartier komt op het Harmonieplein in de nieuwbouw van Kindcentrum 0-12 jaar.

Communicatie

De communicatie van de vervolgfases blijft interactief, de omwonenden worden geïnformeerd en zullen een duidelijk aanspreekpunt hebben.

Financiële paragraaf

Eerder heeft de raad ingestemd met het onttrekken van een incidenteel budget van €300.000 om de tijdelijke oplossing rond de nieuwbouw mogelijk te maken. Voortschrijdend inzicht heeft er nu toe geleid dat naar een meer structureel oplossing is gezocht, units die op termijn ook op andere plekken kunnen worden ingezet. Om die reden moet worden afgezien van inzet van incidenteel geld uit de reserve onderwijshuisvesting en wordt voorgesteld om alle benodigde middelen in één kapitaalskrediet beschikbaar te stellen, met passende afschrijvingsperiodes voor de aanschaf van units (15 jaar) en de verbouwkosten van de huidige accommodatie (25 jaar).

Middels dit voorstel wordt de tijdelijke voorziening aan de raad gevraagd met investeringen van:

- € 1.300.000,- excl. btw of € 1.573.000,- incl. btw of een kapitaallast van € 125.316 (op jaar 1 van 15 jaren) nodig voor de units als herbruikbaar bijgebouw.
- € 330.000,- excl. btw of € 393.300,- incl. btw of een kapitaallast van € 83.773,- (op jaar 1 van 5 jaren) voor de hoofdbouw.

Lasten en dekking bij deze investeringen leveren budget:

- Budget tijdelijke voorziening middels uitbreiding van bestaande tijdelijke voorzieningen primair onderwijs (Verordening 2015, bijlage IV, C.4.1, prijspeil 2018):
 - € 1.152.552,- incl. btw. (units als herbruikbaar bijgebouw) en
 - werkelijke kosten (hoofdbouw).
- Dekking van de benodigde investeringen vindt plaats uit reguliere vrijvallende kapitaal lasten.
- Opstapje en Speelkwartier van Kind & Co zullen samen gedurende hun verblijf op de Troelstrastraat 58 kostendekkende huur inbrengen ten bedrage van circa € 35.000,- incl. btw per jaar (ziet u verder onder de kanttekening 4 op pagina 2).

Vervolg

In de projectgroep Tijdelijke huisvesting Troelstrastraat 58 wordt inmiddels gewerkt aan het Definitief Ontwerp, waarna aanbesteding en realisatie zullen volgen. Resultaat is december 2018 inhuizen door de gebruikers van de tijdelijke huisvesting.

6 maart 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester