

raadsmededeling

onderwerp	Besluitvorming omtrent Programma en Overzicht voorzieningen huisvesting gemeente Oegstgeest 2019
zaaknummer	Z/18/113081/234412
portefeuillehouder	M. Huizing
team	Maatschappij
opgesteld door	J. Teuben
datum voorstel	18 december 2018



Geachte raad,

mededeling

Met deze mededeling informeert het college u over welke besluiten zijn genomen ten aanzien van de aanvragen die de schoolbesturen voor opname op het Programma voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Oegstgeest 2019 hebben ingediend. Omdat is gebleken dat uw raad veel aandacht heeft voor onderwijshuisvesting, wordt in deze raadsmededeling de besluitvorming uitgebreid toegelicht. Hierbij is er voor gekozen om de toegekende bedragen niet te vermelden omdat dit commercieel gevoelige informatie is en het college er belang aan hecht deze raadsmededeling openbaar beschikbaar te stellen.

Inleiding

Schoolbesturen hebben op basis van de verordening Voorzieningen in de huisvesting onderwijs gemeente Oegstgeest 2015 (VVHO) de mogelijkheid om jaarlijks een aanvraag in te dienen voor de bekostiging van een voorziening in de onderwijshuisvesting. Het gaat hierbij om nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting (inventaris en onderwijsleerpakket) en de vergoeding van schade als gevolg van een onvoorziene omstandigheid. Het college behandelt de aanvragen in het kalenderjaar 2018 en plaatst de aanvragen die worden toegekend voor het jaar 2019 in het Programma voorzieningen huisvesting onderwijs en de aanvragen die worden afgewezen in het Overzicht voorzieningen huisvesting onderwijs.

Beoordeling van de aanvragen

Voor opname in het Programma voorzieningen huisvesting gemeente Oegstgeest 2019 zijn vijf aanvragen in behandeling genomen:

Brede school Het Dok:

aanvraag 1:

eerste inrichting (inventaris en onderwijsleerpakket) voor 45 leerlingen

toelichting aanvraag 1:

Het Dok maakt een grote groei door en vraagt in combinatie met uitbreiding van het gebouw om de bekostiging van eerste inrichting voor het verwachte aantal leerlingen in 2019.

besluit 1:

De aanvraag voor eerste inrichting voor 24 leerlingen toe te kennen en de aanvraag voor eerste inrichting voor 21 leerlingen af te wijzen met als weigeringsgrond dat de gewenste voorziening niet gerechtvaardigd is op grond van de omvang van de voorzieningen waar de school reeds over beschikt.

toelichting besluit 1:

Op teldatum 1 oktober 2018 heeft de school 309 leerlingen ingeschreven. De school heeft voor 285 leerlingen bekostiging voor eerste inrichting ontvangen. Om deze reden wordt voor 24 leerlingen (309 II – 285II) een budget voor eerste inrichting toegekend. De aanvraag voor eerste inrichting voor 45 leerlingen was gebaseerd op de verwachting dat in 2019 de uitbreiding, die tevens is aangevraagd, zou worden gerealiseerd. Dit blijkt echter niet haalbaar. In afwachting van de realisatie van de toe te kennen uitbreiding wordt nu een budget voor eerste inrichting toegekend gebaseerd op het aantal op de teldatum van 1 oktober 2018 aanwezige leerlingen.

aanvraag 2:

uitbreiding van het schoolgebouw met een extra verdieping.

besluit 2:

De aanvraag voor uitbreiding toe te kennen.

toelichting aanvraag 2:

Het schoolbestuur verzoekt om uitbreiding van basisschool Het Dok met een extra verdieping op het bestaande gebouw. Eventuele tijdelijke voorzieningen zullen in nader overleg moeten worden bepaald.

toelichting besluit 2:

De school beschikt nu over 1.359 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit gebouwoppervlak is geschikt voor 230 leerlingen. Op teldatum 1 oktober 2017 heeft de 231 leerlingen ingeschreven staan. In de in 2018 opgestelde leerlingenprognose is de verwachting dat op 1 oktober 2018 er 307 leerlingen bij de school staan ingeschreven. Dit komt bijna overeen met de werkelijkheid; op 1 oktober 2018 staan 305 leerlingen ingeschreven. De school heeft op basis van de leerlingenprognose een behoefte aan een permanente uitbreiding van 735 m² bvo. Daarnaast heeft de school de komende tien jaar behoefte aan een uitbreiding van minimaal 1.163 m² bvo met een piek gedurende 4 jaar van een uitbreiding met minimaal 1.680 m² bvo in de periode 2024 tot en met 2027. Met de toe te kennen 1.500 m² bvo kan volgens de prognose tot en met 2023 in de ruimtebehoefte worden voorzien. Daarbij heeft het schoolbestuur aangegeven dat zij niet te snel wil groeien en bij haar aanname beleid de voorrang te willen geven aan leerlingen die in de wijk Nieuw Rhijngeest wonen.

Het uitbreiden van het bestaande gebouw met een verdieping blijkt op basis van onderzoek relatief duur te zijn. Daarbij is het niet mogelijk om voldoende oppervlak te realiseren om te voldoen aan de ruimtebehoefte. In afstemming met het schoolbestuur is er voor gekozen om een uitbreiding te realiseren op een stuk grond dat naast de school is gelegen. Het voor de uitbreiding beschikbaar te stellen bedrag is gebaseerd op een kwaliteitsniveau waarbij kan worden voldaan aan de eisen van het bouwbesluit. Daarnaast is extra budget nodig voor het dekken van kosten voor o.a. het aanpassen van het bestemmingsplan. Om de bouwkosten zo laag mogelijk te houden is het voornemen om de uitbreiding door middel van een modulair bouwsysteem te realiseren. Een dergelijk bouwsysteem is qua bouwtijd snel te realiseren, makkelijk uit te breiden, heeft een lange levensduur en kent lagere kosten dan traditionele bouw. In een in opdracht van het college opgesteld haalbaarheidsonderzoek is onderzocht of de uitbreiding op basis van het beschikbaar te stellen budget kan worden gerealiseerd. Het schoolbestuur onderschrijft de conclusies en de adviezen van het rapport. In 2019 wordt nog een nieuwe leerlingenprognose opgesteld. Deze vormt de basis voor verdere besluitvorming over het te realiseren volume.

VSO Leo Kannerschool:

aanvraag 3:

Noodhuisvesting ter vervanging van de bestaande huisvesting aan de Frans Halslaan.

besluit 3:

Een budget toe te kennen voor huisvestingsvoorzieningen en het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar vervangende huisvesting. De aanvraag voor vervangende huisvesting af te wijzen op basis van de weigeringsgrond dat de gewenste voorziening niet noodzakelijk is.

toelichting aanvraag 3:

Het schoolbestuur geeft als onderbouwing van zijn aanvraag dat in het IHP: Uitwerkingsplan is opgenomen dat de beide gebouwen (hoofdgebouw en dependance) niet meer voldoen aan de huidige eisen en dat renovatie van de huidige panden geen optie meer is. Tevens is een rapport van de GGD uit 2017 beschikbaar waaruit blijkt dat het binnenmilieu problematisch is en onder de daarvoor geldende normen scoort. Omdat de problemen en klachten het zwaarst spelen bij de dependance wordt gevraagd om over te gaan tot sloop van het gebouw aan de Frans Halslaan en daarvoor in de plaats tijdelijke huisvesting met praktijkruimtes te realiseren.

toelichting besluit 3:

In het coalitieprogramma is aangegeven dat wanneer een passend plan aan de raad wordt voorgelegd er een benodigde budget beschikbaar zal worden gesteld. Het college kan niet vooruitlopen op een dergelijk besluit door al een schoolgebouw te slopen en te vervangen door tijdelijke huisvesting. Daarbij wordt in het door het schoolbestuur aangehaalde GGD rapport weliswaar vastgesteld dat de ventilatiecapaciteit van de lokalen onvoldoende is maar worden er ook adviezen gegeven om het binnenklimaat te verbeteren en wordt er dus van uitgegaan dat het gebouw in stand wordt gehouden.

Verbetering binnenklimaat

Het college stelt een budget beschikbaar waarmee het binnenklimaat van de bestaande huisvesting kan worden verbeterd of indien er gebruik wordt gemaakt van tijdelijke huisvesting bouwkundige aanpassingen kunnen worden uitgevoerd om dat gebouw geschikt te maken voor onderwijs. Bij de aankoop van het hoofdgebouw aan de Hazenboslaan 101 is reeds vastgesteld dat er sprake was van achterstallig onderhoud met een omvang van € 1,1 miljoen. De hiervoor beschikbaar gestelde investering is echter in de begroting 2019 komen te vervallen. Om deze reden wordt opnieuw een budget beschikbaar gesteld om het binnenklimaat te kunnen verbeteren. Hierbij wordt wel bezien voor welke termijn de gebouwen nog in stand worden gehouden of dat het budget beter besteed kan worden aan tijdelijke huisvesting in de vorm van het gebruik van leegstaand vastgoed. Voordat hiertoe wordt overgegaan dient er eerst een plan beschikbaar te zijn op basis waarvan de raad een besluit kan nemen ten aanzien van het beschikbaar te stellen budget.

Onderzoek huisvesting

Het college stelt een budget beschikbaar voor onderzoek om vervangende huisvesting te realiseren. In een in opdracht door het college uitgevoerd vooronderzoek zijn de scenario's beschreven die in 2019 onderzocht worden. Het schoolbestuur kan zich in grote lijnen vinden in dit rapport en onderschrijft de budgetaanvraag voor het plan.

Gevers Deutz Terweeschool:

aanvraag 4:

Tijdelijke uitbreiding door middel van noodhuisvesting voor twee klaslokalen.

besluit 4:

Een budget toe te kennen voor verhuis- en inrichtingskosten ten behoeve van medegebruik. De aanvraag voor uitbreiding door middel van de plaatsing van tijdelijke units af te wijzen op basis van de weigeringsgrond dat op andere wijze dan wordt gewenst redelijkerwijs in de behoefte aan huisvesting kan worden voorzien.

toelichting aanvraag 4:

Het schoolbestuur verwijst voor haar aanvraag naar de leerlingenprognose en de leerlingen op de wachtlijst. De school beschikt over 1.839 m² bvo. Deze oppervlakte is op basis van de ruimtelijke normeringen geschikt voor 326 leerlingen. Op teldatum 1 oktober 2017 stonden er 349 leerlingen ingeschreven en heeft de school recht op een ruimtecapaciteit van 1.955 m² bvo. Er is derhalve sprake van een ruimtetekort van 116 m² bvo. Op basis van de leerlingenprognose is er gedurende een periode van minimaal vier jaar behoefte aan deze uitbreiding.

aanvraag 5:

Herstel van de vloer van de speelzaal en de vloer van het kantoordeel op de verdieping.

toelichting besluit 4:

Op korte afstand van de GDT is locatie Duinzigt van het Teylingencollege gelegen, een school voor voortgezet onderwijs. Bij deze school is sprake van een ruimte overschot van circa 1.700 m² bvo. Het Teylingencollege kan de GDT twee lokalen in medegebruik aanbieden waarbij de leerlingen van de GDT op een veilige en verantwoorde wijze van de lokalen gebruik kunnen maken. Beide scholen hebben overleg gevoerd over de mogelijkheid om de twee lokalen beschikbaar te stellen. De GDT ziet vooralsnog af van dit aanbod maar wil wel de mogelijkheid openhouden om gebruik te maken van opslagcapaciteit van het Teylingencollege. Omdat na het indienen van de aanvraag is gebleken dat de verdiepingsvloer van de school niet geschikt is voor het gebruik tot dan toe (kantoorruimte en opslag) is de ruimtebehoefte toegenomen. Om deze reden stelt het college een budget beschikbaar te stellen in geval de school in 2019 alsnog gebruik wil maken van de mogelijkheid van medegebruik van leslokalen.

besluit 5:

De aanvraag voor het herstel van de begane grondvloer toe te kennen en hiervoor een budget toe te kennen. De aanvraag voor herstel van de verdiepingsvloer af te wijzen op basis van de weigeringsgrond dat op andere wijze dan wordt gewenst, redelijkerwijs in de behoefte aan huisvesting kan worden voorzien. Tevens besluit het college om voor het uitvoeren van een onderzoek naar de huisvesting een budget beschikbaar te stellen

Toelichting aanvraag 5:

Het schoolbestuur heeft een aanvraag ingediend voor het herstel van constructiefouten bij de begane grondvloer ter plaatse van het speellokaal en de verdiepingsvloer. Bij een onderzoek door het schoolbestuur naar de mogelijkheden om het gebouw uit te breiden, is ontdekt dat in de achterbouw de vloer van de speelzaal en de verdiepingsvloer niet geschikt zijn voor het huidige gebruik. Bij de vloer van de speelzaal is sprake van een structurele doorbuiging en een (geringe mate) van betonrot. De vloer dateert van 1930. In 2010 is het gebouw uitgebreid. Hierbij is geen onderzoek naar de belastbaarheid van de vloer uitgevoerd. Er zijn geen aangehouden belastingen, berekeningen en wapeningstekeningen bekend. Door de constructeur wordt geadviseerd om de vloer geschikt te maken voor bestaande bouw door tussen de bestaande onderslagen een extra rij ondersteuning aan te brengen.

De verdiepingsvloer was voorheen in gebruik als zolder. In 2006 zijn in opdracht van het schoolbestuur in het dak veluxramen aangebracht en is de ruimte in gebruik genomen als kantoorruimte. Hoewel daar deze vloer nooit voor is bedoeld blijkt dat in de bouwaanvraag is aangegeven dat de verdieping zal worden gebruikt als kantoorruimte. Ten tijde van de verbouwing was de gemeente eigenaar van het gebouw.

toelichting besluit 5

begane grondvloer

Omdat de constructie van de begane grondvloer niet voldoet aan de te stellen eisen voor bestaande bouw is het besluit om de kosten voor het herstel toe te kennen.

verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer is door een constructeur gecontroleerd volgens de eisen voor bestaande bouw. Het oorspronkelijke goedgekeurde gebruik voor lichte opslag (< 100 kg/m²) of lichte administratieve werkzaamheden is volgens de huidige norm geen geldig gebruik maar acceptabel. Voor het gewenste kantoorgebruik (250 kg/m²) voldoet de huidige balklaag niet en zal moeten worden aangepast. De gemeente was eigenaar van het schoolgebouw tijdens de verbouwing. Inmiddels is het eigendom overgedragen aan het schoolbestuur. Het schoolbestuur mocht er van uit gaan dat bij de overdracht van het eigendom de verdieping geschikt zou zijn voor een kantoorfunctie.

onderzoek

Het schoolgebouw van de GDT heeft in het IHP:uitwerkingsplan een hoge urgentie gekregen waarbij wordt opgemerkt dat de school in aanmerking komt voor nieuwbouw maar dat gezien de status van gemeentelijk monument het is aan te bevelen om dit gebouw te renoveren. Het onderzoek voor het IHP is uitgevoerd op basis van een quick scan. Besloten is om in 2019 de haalbaarheid van renovatie verder te onderzoeken.

Al naar gelang de uitkomst van het onderzoek wordt beoordeeld of herstel van de vloer reëel is.

Voor dit onderzoek wordt een budget beschikbaar gesteld.

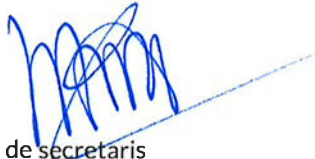
Vaststellen bekostigingsplafond

Het college is verplicht jaarlijks het bekostigingsplafond dat beschikbaar is voor het honoreren van de aangevraagde voorzieningen vast te stellen. Voor 2019 wordt het bekostigingsplafond vastgesteld op € 3.400.000. Dit bedrag is opgenomen in de begroting. Daarvan is in de cashflow planning € 3.000.000 opgenomen in 2019 en € 400.000 in 2020.


Amendement

In de begrotingsraad van 6 november is het amendement aangenomen om voor de in het investeringsplan opgenomen investering IHP de gemeente pas een verplichting kan aangaan en investeringskredieten aanwenden nadat de raad een onderbouwd investeringsvoorstel heeft goedgekeurd. Het college zal voordat hij een besluit neemt over de uitbreiding van basisschool het Dok dit voornemen ter goedkeuring voorleggen aan de raad.

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest



de secretaris
H.A. Leegstra



de burgemeester
E.R. Jaensch

