



Raadsmemo

Aan:
Gemeenteraad

Van:
College van B&W

Datum:
22 december 2021

Kopie

Betreft

Raadsmemo Verdiepend onderzoek Onderwijs, Sport en voorzieningen

Samenvatting

De Onderwijsgroep Amstelland heeft de gemeente gevraagd om de Amstelschool en 't Kofschip onder te brengen in één nieuw schoolgebouw. De gemeenteraad heeft december 2020 het college gevraagd een verdiepend onderzoek te doen voor twee scholen onder één dak aangevuld met kinderopvang, maatschappelijke voorzieningen en sport op de locatie Bindelwijk.

Sinds 2015 heeft de gemeente Ouder-Amstel de ambitie om zogenaamde integrale kindcentra (IKC's) te faciliteren, conform het vastgestelde beleidsplan onderwijs 2016-2020. Belangrijke argumenten voor de keus voor het verdiepend onderzoek waren het realiseren van een IKC op deze locatie voor kinderen van 0 -12 en het behoud van de scholen centraal in het dorp.

Tevens heeft de raad in een aangenomen amendement verzocht een aantal vragen mee te nemen in het onderzoek. Zoals wat de investeringen/onderhoudskosten zijn om de huidige sporthal op de locatie Bindelwijk duurzaam (toekomstbestendig) te maken, een duidelijke kostenafweging met de renovatie van de Amstelschool en nieuwbouw van 't Kofschip op hun huidige locaties.

Er zijn twee scenario's onderzocht: 1. Bindelwijk en 2. Bestaande locaties. Binnen het scenario Bindelwijk zijn verschillende ruimtelijke varianten uitgewerkt. Er is gekozen geen directe vergelijking of keus te maken tussen de twee voorliggende scenario's. Zij verschillen dermate dat een keus sterk afhankelijk is van de weging van bijvoorbeeld financiën of onderwijskwaliteit. Het college stelt voor deze memo te behandelen in een commissievergadering, zodat zij eventuele vragen kan beantwoorden. Wij geven de raad in overweging hier na de verkiezingen een besluit over te nemen; immers ook de noodzakelijke vervolgbeslissingen vallen in de volgende raadsperiode.

Locatie Bindelwijk: de conclusie van het ruimtelijke onderzoek is dat indien er wordt gekozen voor twee scholen onder één dak aangevuld met kinderopvang, maatschappelijke voorzieningen en sport, variant 3 het beste voldoet op het merendeel van de toetsingscriteria (financieel uitgezonderd). Variant 3 vraagt samen met 2A de hoogste investering. Variant 3 betreft twee scholen onder één dak met gymzaal voor de scholen, met veel voorzieningen en een nieuwe sporthal in Ouderkerk Oost. Het college heeft de varianten getoetst aan uiteenlopende criteria, van verkeersveiligheid, parkeren, ruimtelijke inpassing tot financiën.

De derde variant leidt tot nieuwbouw en daarmee een duurzame oplossing voor de scholen, sporthal en voorzieningen. Het onderwijs en belangrijke voorzieningen komen bij elkaar

voor kinderen tussen 0 en 12 jaar. Alle sportactiviteiten worden gecentreerd bij Ouderkerk Oost.

Deze variant vraagt forse investeringen en dus jaarlijkse lasten. Hier staan mogelijke inkomsten tegenover door bebouwing van drie vrijvallende locaties, waar de huidige schoolgebouwen staan en de voormalige Hekmanschool. De gemeente kan ook de Onderwijsgroep vragen om een beperkte bijdrage.

De bouwadviesgroepen, de klankbordgroepen en de medezeggenschapsraden van de Amstelschool en 't Kofschip zijn over het algemeen voorstander van variant 3.

Omwonenden zijn in het algemeen kritisch over het realiseren van onderwijs, sport en voorzieningen op de Bindelwijk. Zij vinden de huidige verkeersveiligheid langs de Koningin Julianalaan onvoldoende. Zij vrezen verslechtering door de komst van de twee scholen, evenals vermindering van het woongenot. Zij zien de scholen liever niet naar de Bindelwijk komen.

Bestaande locaties: in dit scenario blijven de bestaande locaties hun huidige functies behouden. Met nieuwbouw van het Kofschip kan waarschijnlijk sneller voorzien worden van nieuwe onderwijshuisvesting voor deze school. De Amstelschool kan worden opgeknapt, maar de Onderwijsgroep geeft aan dat hier ernstige beperkingen aan zitten. Tevens kan nieuwbouw voor 't Kofschip een nadelig effect hebben op de interesse voor de Amstelschool. De scholen blijven in dit scenario op hun eigen plek en dat levert behoud van speelplekken en nabijheid op. De eigen identiteit blijft zichtbaar door de verschillende locaties.

Een duurzame en toekomstbestendige Bindelwijk zal op termijn een forse investering vragen. Voordeel van het behouden van de bestaande locatie is dat investeringen in de tijd kunnen worden verdeeld en dat de levensduur van de Bindelwijk ook voorlopig verlengd kan worden.

Context

De Amstelschool en 't Kofschip zijn gesitueerd in Ouderkerk aan de Amstel en vallen beide onder het schoolbestuur Onderwijsgroep Amstelland. Beide scholen hebben ongeveer 200 leerlingen en zijn dus relatief klein. De twee schoolgebouwen zijn beide al ruim 40 jaar oud en toe aan vernieuwing. Het bestuur van de Onderwijsgroep Amstelland vindt het belangrijk dat de Amstelschool en 't Kofschip nieuwe huisvesting krijgen.

De Onderwijsgroep geeft aan dat de huidige gebouwen niet toekomstbestendig zijn: de ontwikkelingen in het onderwijs stellen andere eisen aan onderwijshuisvesting. Het schoolbestuur heeft de gemeente Ouder-Amstel in 2020 formeel verzocht om nieuwbouw en specifiek voor beide scholen onder één dak (zie bijlagen 1A t/m 5A).

Twee scholen onder één dak biedt volgens de Onderwijsgroep verschillende voordelen:

- De scholen kunnen ruimtes met elkaar delen. Hierdoor hebben leerlingen meer vierkante meters school en speciale ruimtes zoals technieklokaal en kooklokaal;
- Gezamenlijke nieuwbouw maakt gezamenlijke voorzieningen mogelijk, zoals een muziekschool en kinderopvang;
- De scholen kunnen makkelijker specialistische expertise en vakleerkrachten met elkaar uit wisselen, wat zal leiden tot een verbetering van de onderwijskwaliteit.
- Met de realisatie van twee scholen onder 1 dak kunnen scholen kleinschalig blijven en hun eigen karakter behouden, waardoor ouders keuzevrijheid hebben.

Momenteel zijn onder andere de sporthal, de bibliotheek en overige maatschappelijke voorzieningen op de Bindelwijk gevestigd. De sporthal dateert uit 1988. De afschrijving

loopt tot en met 2029 en het pand is inmiddels technisch verouderd. Er staat voor 2024 groot onderhoud gepland. De bibliotheek is niet alleen belangrijk als voorziening voor bewoners, maar ook belangrijk als huurder voor de huidige exploitatie Bindelwijk.

Sinds 2015 heeft de gemeente Ouder-Amstel de ambitie om zogenaamde integrale kindcentra (IKC's) te faciliteren, conform het beleidsplan onderwijs 2016-2020 (Zie bijlage 1E). Middels een IKC ontstaat een basisvoorziening voor 0- tot 12-jarigen. Kinderopvang, welzijnsactiviteiten en onderwijs zitten in één gebouw en zo mogelijk onder één leiding.

De doelen van een IKC zijn dat de overgang van kinderopvang/peutergroep naar de basisschool soepeler verloopt, er een rijk dagprogramma kan ontstaan en kinderopvang en onderwijs een gezamenlijk pedagogisch(-didactisch) beleid voeren. Dit vanuit de gedachte dat men samen steviger kan optreden bij vroegsignalering en er een sterke aanpak ontstaat voor en overdracht van kinderen met sociaal-emotionele of psychische problemen. Deze aanpak doet recht aan de individuele potenties van kinderen en regelt kind nabij zorg. De bouw van twee scholen onder één dak in de Bindelwijk kan de ambitie van een IKC realiseren. Zie ook de visie van de scholen hierover (zie bijlage 4A).

Wat is de juridische grondslag?

De gemeente is conform de Wet op primair onderwijs verantwoordelijk voor huisvesting en nieuwbouw van scholen op het grondgebied van de gemeente. De wet stelt dat gemeenten een verordening onderwijshuisvesting moeten hebben. En dat deze verordening zodanig moet zijn opgesteld dat kan worden voldaan aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van scholen in de gemeente stelt. Daartoe heeft de gemeente de 'Verordening voorziening huisvesting onderwijs gemeente Ouder-Amstel' vastgesteld (zie bijlage 2E).

Onderstaand de beoordeling over de implicaties voor 't Kofschip en de Amstelschool, zoals ook is toegelicht in bijlage 2E.

"Uit het voorgaande blijkt dat noch het Kofschip, noch de Amstelschool recht heeft op vervangende bouw op grond van criterium a), de bouwkundige staat van het gebouw. Dat heeft niet zozeer te maken met de daadwerkelijke bouwkundige staat van het gebouw, maar eerder met de formulering van het bewuste criterium.

Daarmee zijn de beleefde knelpunten inzake de huisvesting van beide scholen natuurlijk niet weggenomen. Ongeacht de criteria uit de verordening is er in beide gevallen sprake van een schoolgebouw waarvan in ieder geval de economische levensduur ruimschoots is verstreken. De luchtkwaliteit en de operationele temperatuur in zowel winter als zomer zijn ver beneden de eisen die we aan een nieuw schoolgebouw stellen. Daarnaast draagt het energieverbruik van de scholen niet bij aan de ambities en doelstellingen zoals verwoord in de Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel 2017 – 2021.

De gemeente kan en mag niet van de schoolbesturen verlangen deze knelpunten op te lossen vanuit het onderhoudsbudget dat de schoolbesturen ontvangen van het Ministerie van Onderwijs. Daarmee is het niet de vraag óf de gemeente uiteindelijk fors zal moeten investeren in de gebouwen van het Kofschip en de Amstelschool, maar wannéer en op welke wijze".

De juridische context is van belang voor de beoordeling voor de aanvraag van de onderwijsgroep: de gemeente is gehouden de wet uit te voeren. Op termijn zal er in beide scholen geïnvesteerd moeten worden. Hierop zal bij de keuzemogelijkheden worden teruggekomen. Voor meer informatie over de juridische verplichtingen in het kader van onderwijshuisvesting verwijzen wij u naar bijlage 2E.

Wat is de voorgeschiedenis?

2010: In 2010 heeft het schoolbestuur aangegeven dat zij graag nieuwbouw willen realiseren voor de verouderde basisschool 't Kofschip. De gemeente heeft mede op basis van dit verzoek in 2011 onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor nieuwbouw van 't Kofschip, woningen en een hotel in Ouderkerk Oost (zie bijlage 1B). Problematisch toen waren de economische crisis van dat moment en het gegeven dat de provincie geen toestemming gaf voor een extra verkeersaansluiting op de Stramanweg. De conclusie was dan ook dat het plan niet haalbaar en uitvoerbaar was. Het college van B&W heeft vervolgens aan het schoolbestuur toegezegd dat er na vijf jaar opnieuw een onderzoek zal komen naar mogelijkheden voor nieuwbouw voor beide scholen.

2016: Begin 2016 heeft het college een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren naar mogelijkheden voor nieuwbouw voor zowel 't Kofschip als Amstelschool. Daarbij is er aandacht gevraagd voor:

- Ruimtelijke ontwikkeling van bestaande schoollocaties;
- Ruimtelijke ontwikkeling van locatie Ouderkerk Oost;
- In beeld brengen alternatieve locaties voor nieuwbouw;
- Financiële haalbaarheid.

Met dit onderzoek in 2016 heeft het college invulling gegeven aan de toenmalige toezegging uit 2011 aan de Onderwijsgroep Amstelland. De Onderwijsgroep Amstelland en de gemeente hebben toen afgesproken ook onderzoek te doen naar nieuwbouw waar beide scholen onder één dak kunnen worden gehuisvest.

Voor de gemeente paste 2 scholen onder 1 dak goed bij het onderwijsbeleid waarin de ontwikkeling van IKC's als speerpunt wordt benoemd en waarin scholen ideaal gezien een minimale omvang zouden moeten hebben van 400 leerlingen. Het schoolbestuur was ook voorstander van het idee om beide scholen in één gebouw te plaatsen. Het bestuur was bang dat twee afzonderlijke scholen met 200 leerlingen te kwetsbaar zouden kunnen worden op het gebied van kwalitatief goed onderwijs en het aantrekkelijk houden van beide scholen voor leerkrachten.

In 2016 is onderzoek uitgevoerd naar de volgende drie potentiële locaties (zie bijlage 2B):

- Ouderkerk Oost;
- Jacob van Ruisdaelweg (in het huidige Willem Alexander park);
- Locatie Bindelwijk.

Om een goede afweging te kunnen maken, is tevens onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van twee scholen onder één dak op de huidige schoollocaties en kwam het totaal dus op vijf potentiële locaties (zie bijlagen 3B en 4B).

In 2016 is in het haalbaarheidsonderzoek aangegeven dat de Amstelschool in goede technische en onderwijskundige staat. De Onderwijsgroep geeft in haar toelichting aan dat dit inmiddels achterhaald is en het gebouw technisch en onderwijskundig niet voldoet.

2019: Op 9 mei 2019 zijn deze vijf potentiële locaties door de wethouder toegelicht aan de raad in een besloten informatievergadering. Hieruit bleek dat raadspartijen de locatie in het Willem Alexander park niet wenselijk vonden, onder meer vanwege het bouwen in het groen. Ook gaf de meerderheid van de partijen aan dat de locatie Ouderkerk Oost, vanwege de ligging ten opzichte van het dorp en de slechte verkeersafwikkeling door de woonwijk, niet als haalbare locatie voor twee scholen onder één dak & kinderopvang werd gezien. Nieuwbouw van twee scholen onder één dak & kinderopvang op één van de huidige schoollocaties werd door veel partijen als onwenselijk beschouwd vanwege de

grootte van het schoolgebouw en de extra verkeer- en parkeerdruk in de omliggende woonwijk.

2020: Het college heeft de raad eind 2020 voorgesteld om verdiepend onderzoek te gaan uitvoeren naar de (on)mogelijkheden van nieuwbouw op de locatie Bindelwijk. De redenen waren het gemeentelijk onderwijsbeleid, de wens van het schoolbestuur, de financiën en de toevoeging van twee scholen & kinderopvang onder één dak voor het dorp. Tot dan toe waren alle onderzoeken gedaan met behoud van de sporthal. Het voorstel was het onderzoek uit te breiden met de vraag om de mogelijkheden van sloop van de huidige sporthal te bekijken en het bouwen van een nieuwe sporthal.

De gemeenteraad heeft zich over het voorstel gebogen en op 17 december 2020 besloten om, aangevuld door een amendement, 80.000 euro beschikbaar te stellen voor een verdiepend onderzoek voor twee scholen onder één dak aangevuld met kinderopvang, maatschappelijke voorzieningen en sporthalfunctie op de locatie Bindelwijk (zie bijlage 4E).

Waarom deze Raadsmemo?

De afgelopen periode heeft het college gewerkt aan het uitvoeren van de opdrachten uit het geamendeerde raadsbesluit van 17 december 2020. Er zijn onderzoeken uitgevoerd en het college heeft overlegd met diverse stakeholders. Allereerst bespreken we het doorlopen proces en dan de uitkomsten van het onderzoek. Aangezien het verdiepend onderzoek grotendeels is afgerond informeert het college u als Raad over de uitkomsten.

We maken een onderscheid tussen de locatie Bindelwijk en de bestaande invulling van de locaties. Voor het scenario Bindelwijk doen we, naar aanleiding van het raadsvoorstel, onderzoek naar een aantal ruimtelijke varianten. Daarbij gaat het om onderwijs, sport en voorzieningen. Aangezien er veel vragen leven over het onderzoek, waaronder over de toekomst van de locatie Bindelwijk, organiseert het college een participatietraject.

Voor het onderhouden van de Amstelschool, nieuwbouw Kofschip en verduurzamen en toekomstbestendig maken van Bindelwijk zijn er, in lijn met het aangenomen voorstel, geen ruimtelijke varianten uitgewerkt. In dit scenario zijn er immers geen wijzigingen in de verdeling van functies ten opzichte van de huidige situatie.

Scenario 1: Locatie Bindelwijk

Proces

Diverse onderzoeken zijn afgerond, toegevoegd als bijlagen 1C en 2C:

- Ruimtelijke varianten Bindelwijk van studio Nuy van Noort
- Onderzoek verkeersveiligheid van Goudappel
- Financiële doorrekening van SBM bouw- en vastgoedadviseurs.

Het college heeft overleg met de verschillende stakeholders (zie bijlagen 1D t/m 4D), en op www.samenmakenweouderamstel.nl.

- *Gebruikers van de Bindelwijk*: zij hebben input geleverd middels een aantal bijeenkomsten.
- *Omwonenden*: in een viertal bijeenkomsten zijn bewoners meegenomen in het onderzoek en hebben zij input geleverd op de ruimtelijke varianten en het onderzoek naar verkeersveiligheid. In januari volgt een brede bijeenkomst, met daarin ook de dialoog over de variant met nieuwbouw van 't Kofschip en renovatie van de Amstelschool en de Bindelwijk.

Veel omwonenden zijn in het algemeen kritisch over nieuwbouw op de locatie Bindelwijk. Zij hebben hun ernstige zorgen geuit over o.a. de huidige en toekomstige verkeerssituatie, verkeersveiligheid, parkeren en geluidsoverlast. Mocht de raad besluiten om verder te gaan met de locatie Bindelwijk, is het naar onze mening van belang om vroeg in het proces met betrokkenen de verkeerssituatie verder uit werken.

- *Onderwijsgroep Amstelland*: er zijn verschillende bijeenkomsten geweest met de Onderwijsgroep. Zij hebben veelvuldig overlegd met per school een bouwadviesteam, klankbordgroep en de medezeggenschapsraden. Zij hebben ouders geïnformeerd over het onderzoek en de te formuleren reactie van de Onderwijsgroep aan de gemeente. De Onderwijsgroep heeft een uitgebreide toelichting over haar visie, het doorlopen proces binnen de scholen en hun voorkeur gezonden aan het college (zie bijlagen 1A t/m 5A).

Het college heeft de ruimtelijke varianten uitgewerkt op basis van een programma van uitgangspunten met input van de scholen, gebruikers Bindelwijk en omwonenden. In het onderzoek naar de verkeersveiligheid staat ook de input van omwonenden. De conceptstukken van de ruimtelijke varianten en onderzoek verkeersveiligheid staan op www.samenmakenweouderamstel.nl, waar iedereen zijn of haar mening kan geven.

Verdiepend onderzoek onderwijs, sport en voorzieningen Bindelwijk

Het ruimtelijk onderzoek naar vier varianten concludeert dat het mogelijk is om 2 scholen onder 1 dak, sport en voorzieningen te realiseren op de locatie Bindelwijk voor de geprognoseerde 400 leerlingen. Er is nog geen ontwerp gemaakt. Voor elke variant zijn de belangrijkste plus en minpunten onderstaand kort toegelicht:

- variant 1 is het goedkoopst en biedt geen nieuwe sporthal. De Onderwijsgroep en de georganiseerde ouders vinden deze variant ongewenst, o.a. door het geringe schoolplein (veel kleiner dan de huidige twee schoolpleinen). Het heeft weinig ruimte voor sociale voorzieningen en is ruimtelijk niet kleinschalig.
- variant 2 heeft ruimte voor een nieuwe sporthal en veel voorzieningen en heeft daardoor een grote omvang. De Onderwijsgroep en georganiseerde ouders vinden deze ongewenst, met name vanwege het beperkte schoolplein.
- Variant 2A is de duurste variant. Met een nieuwe sporthal boven op een parkeergarage is het een groot gebouw voor een dorp. Het biedt minder ruimte voor sociale voorzieningen.
- Variant 3 is de beste, behalve financieel. Het is kleinschaliger en is goedkoper dan variant 2A. Het heeft ruimte voor veel sociale voorzieningen, waaronder een gymzaal, maar niet voor een sporthal. Deze variant heeft de voorkeur van de Onderwijsgroep, met name door de ruime speelruimte en lijkt gunstiger voor bezonning dus lichte

klassen. Mocht de bibliotheek niet terugkeren op de Bindelwijk levert dit een lagere investering op.
Een uitgebreide toelichting van de verschillende varianten vindt u in bijlage 3E.

Scenario 2: Bestaande invulling van de huidige locaties

Proces

Diverse informatie is hierover verzameld en vernieuwd:

- **Bouwkundige renovatie Amstelschool**
De Onderwijsgroep heeft een raming aangeleverd voor de bouwkundige renovatie van de Amstelschool. Hierbij gaan zij uit van doorexploiteren voor een termijn van 10 jaar. Kanttekening die de Onderwijsgroep hierbij geeft is dat de mogelijkheden tot verduurzaming beperkt zijn en deze ingreep niet leidt tot een onderwijskundig wenselijk en functioneel optimaal pand.
- **Doorrekening nieuwbouw Kofschip**
De nieuwbouw van het Kofschip is begroot op basis van een raming uit 2019. Deze is geïndexeerd naar prijspeil 2021.
- **Doorrekening Bindelwijk.**
In afwachting van toekomstige keuzes is voor de locatie Bindelwijk de afgelopen jaren alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd. In de huidige begroting zijn daarom alleen de lasten van de locatie Bindelwijk opgenomen om het gebouw veilig en functioneel te kunnen blijven gebruiken. Modernisering van de voorzieningen, verduurzaming van het gebouw en vele andere ingrepen die kunnen bijdragen aan de toekomstbestendigheid zijn nog niet uitgebreid in beeld gebracht; hierbij is immers de vraag welke ambitie de gemeente bij dit pand heeft. Hierbij speelt dat "toekomstbestendig" een voor velerlei invullingen vatbaar begrip is.

Het is naar verwachting niet mogelijk om de Bindelwijk te renoveren tot een duurzaam en toekomstbestendig gebouw. Nieuwbouw is daarmee de enige optie voor een duurzaam en toekomstbestendige invulling. Er is een interne berekening gemaakt die de investering schat op € 9,6 mln. om een nieuw gebouw te realiseren.

Voor het door exploiteren van de Bindelwijk voor de komende 5 tot 10 jaar is 0,5 mln geraamd in 2024. Dit is een inschatting en verder onderzoek zal nodig zijn om te bepalen of dit bedrag voldoende is en voor welke termijn de levensduur redelijkerwijs kan worden verlengd. Indien de wens is de investeringen zoveel mogelijk te beperken, kan hier verder naar gekeken worden.

Net als de ruimtelijke varianten van de Bindelwijk is/wordt ook de informatie van dit scenario gedeeld via www.samenmakenweouderamstel.nl.

Financiën

Financieel zijn voor het scenario 1. Bindelwijk een viertal varianten uitgewerkt. Voor scenario 2. Huidige locaties zijn de kosten geraamd. In onderstaande tabel is per scenario en per variant aangegeven wat de financiële consequenties zijn en het verschil tussen deze varianten.

Scenario 1. Bindelwijk:

1. Behoud Sporthal – weinig voorzieningen
2. Nieuwe sporthal – veel voorzieningen
- 2A Nieuwe sporthal – weinig voorzieningen
3. Gymzaal - veel voorzieningen – sporthal Ouderkerk Oost.

Scenario 2. Huidige locaties:

Opknappen Amstelschool/ nieuwbouw 't Kofschip en duurzaam en toekomstbestendig Bindelwijk

- Projectkosten en -opbrengsten

De projectkosten zijn een indicatie van de kosten en opbrengsten van het project. In de voorbereiding van de bouw of renovatie worden er nog aanvullende kosten gemaakt. Denk hierbij aan aanpassingen aan de omliggende infrastructuur, tijdelijke huisvestingskosten en saneringskosten. In deze fase van het project zijn deze kosten nog niet in beeld gebracht (*).

Allereerst lichten we scenario 1 toe en daarna gaan we in op scenario 2 wat betreft de incidentele lasten en daarna volgen de structurele lasten van de twee scenario's.

Incidentele lasten

Bedragen * € 1.000	Scenario 1: Bindelwijk			
	1. Behoud sporthal - weinig voorzieningen	2. Nieuwe sporthal - veel voorzieningen	2A. Nieuwe sporthal weinig voorzieningen	3. Gymzaal voor scholen - veel voorzieningen
Aan te vragen investeringsbudget	14.560	18.420	21.490	20.340
Incidentele grondopbrengst	-4.013	-4.013	-4.013	-4.013
Reeds in de begroting opgenomen investeringsbudget	-7.600	-7.600	-7.600	-7.600
Projectkosten per saldo	2.947	6.807	9.877	8.727

Tabel 1 Incidentele lasten scenario 1

* Varianten 1 + 2A zijn zonder bibliotheek/GGD en varianten 2 + 3 zijn met bibliotheek/GGD. Er is nog geen rekening gehouden met een bijdrage van de Onderwijsgroep.

Bedragen * € 1.000	Scenario 2: bestaande locaties	
	4. Renovatie Bindelwijk, opknappen Amstelschool en nieuwbouw Kofschip.	5. Door exploiteren Bindelwijk, opknappen Amstelschool en nieuwbouw Kofschip.
Aan te vragen investeringsbudget Nieuwbouw Bindelwijk	9.600	
Onderhoud Bindelwijk		500**
Aan te vragen investeringsbudget nieuwbouw Kofschip	3.600	3.600
Tijdelijke huisvestingskosten (incidenteel)	1.000*	1.000*
Aan te vragen investeringsbudget renovatie Amstelschool	550	550
Projectuitgaven	14.750	5.560
Incidentele grondopbrengst	-1.463	-1.463
Reeds in de begroting opgenomen investeringsbudget	-7.600	-7.600
Projectkosten per saldo	5.687	-3.413

Tabel 2 Incidentele lasten scenario 2

* Huisvestingskosten gaan uit van de tijdelijke huisvesting van twee scholen.

**Inschatting: levensduurverlenging en hoogte noodzakelijke investering nog onzeker.

Belangrijk verschil tussen scenario 1 en 2 is dat bij scenario 2 uitgaven kunnen worden gefaseerd. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden op de Bindelwijk nog een langere periode

door te exploiteren. Het faseren van uitgaven is niet mogelijk bij een ontwikkeling van de Bindelwijk, scenario 1.

Bij scenario 2. zijn wel de tijdelijke huisvestingskosten in beeld gebracht en meegenomen in de telling resterend benodigd budget.

- Incidentele opbrengsten

De grondopbrengst¹ betreft het voordelige saldo van de grondopbrengsten uit woningbouw op de oude locaties van het Kofschip, de Amstelschool en de Koningin Wilhelminalaan 2. Het gaat hierbij om meerjarige ramingen met meerdere aannames, zoals opbrengsten, grondprijzen en programma. We zijn uitgegaan van het woningbouwprogramma uitgaande van onze verordening. Gezien de onzekerheden houden we een marge aan tussen € 3,4 en € 4,6 mln. Er is nu een bedrag van €4 mln. opgenomen voor de drie percelen. Voor de voormalige Hekmanschool is een bedrag van € 1,5 mln. opgenomen als opbrengst voor scenario 1.

Voor de te realiseren opbrengst zijn in de toekomst ook relevant:

1. Wenselijk/noodzakelijke voorzieningen op de locatie van de oude Hekmanschool.
2. Uitwerking motie 'Behoud van speelplekken in Ouderkerk d.d. 17 november 2020'

Structurele lasten

Bedragen * € 1.000	Scenario 1: Bindelwijk			
	1. Behoud sporthal - weinig voorzieningen	2. Nieuwe sporthal - veel voorzieningen	2A. Nieuwe sporthal weinig voorzieningen	3. Gymzaal voor scholen - veel voorzieningen
Afschrijvingslasten	364	460	537	509
Rente ² investeringskrediet	73	92	107	102
Toename structurele lasten	437	552	644	611

Tabel 3 Structurele lasten scenario 1

Bedragen * € 1.000	Scenario 2: bestaande locaties	
	4. Renovatie Bindelwijk, opknappen Amstelschool en nieuwbouw Kofschip	5. Doorexploiteren Bindelwijk, opknappen Amstelschool en nieuwbouw Kofschip
Afschrijvingslasten	598	118
Rente investeringskrediet	69	21
Toename structurele lasten	667	139

Tabel 4 Structurele lasten scenario 2

- Afschrijvingslasten³

¹ De methode om de grondwaarde te bepalen is een residuele benadering. Daarbij zijn de verwachte stichtingskosten, exclusief de grond voor het bouwen van de woningen, in mindering gebracht op de verwachte verkoopwaarde van de woningen, de Vrij Op Naam prijs. Het resultaat is de grondopbrengst.

² De kapitaalpositie van de gemeente laat vanaf 2022 geen ruimte meer om investeringen uit eigen middelen te financieren. De aan het aantrekken van leningen verbonden rentekosten worden omwille van de transparantie afzonderlijk in beeld gebracht.

³ Wanneer in 2026 het nieuwe gebouw opgeleverd wordt zullen de afschrijvingslasten vanaf 2027 in de begroting als lasten in de exploitatie worden opgenomen.

In 2017 is de Nota activabeleid van de gemeente Ouder-Amstel opnieuw vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de afschrijvingstermijn⁴ bij nieuwbouw 40 jaar bedraagt en bij renovatie 20 jaar. Indien de raad besluit 2 scholen onder 1 dak te realiseren, wordt het gebouw naar verwachting in 2026 opgeleverd. Vanaf dat jaar zal er ook dekking dienen te zijn voor de jaarlijkse lasten.

Variante 5, waarbij de Bindelwijk door wordt geëxploiteerd, is niet apart uitgerekend omdat onderhoud aan de Bindelwijk een eenmalige investering is waar geen afschrijvingstermijn aan gekoppeld is.

- *Exploitatielasten*

Naast de hierboven weergegeven lasten behorende bij de investering, zal de accommodatie ook moeten worden geëxploiteerd. De exploitatielasten zijn te benaderen op basis van een invulling van de varianten, gecombineerd met ervaringscijfers en inschattingen. De lasten zijn sterk afhankelijk van het aandeel voorzieningen/sport en degene die hier de verantwoordelijkheid over draagt. In een eventuele vervolgfase zal hier verder naar dienen te worden gekeken.

- *Netto-effecten voor de begroting*

Tegenover de hierboven gepresenteerde structurele lasten voor de begroting staan ook opbrengsten die voortkomen uit de grondexploitaties van de vrijkomende locaties. Deze opbrengsten zijn nog niet op enige wijze verdisconteerd in de weergave van de structurele lasten. Grondopbrengsten en structurele lasten zijn niet met elkaar vergelijkbare grootheden. De opbrengsten van grondexploitaties zijn incidenteel, en de kapitaallasten zijn structureel. In de overzichten van de eenmalige lasten zijn de grondopbrengsten wel meegenomen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

De gemeente Ouder-Amstel denkt al lang na over de vernieuwing van de Amstelschool en 't Kofschip. Er zijn vele varianten de revue gepasseerd die deels zijn toegelicht bij de voorgeschiedenis in deze nota. In dit onderzoek zijn twee varianten uitgewerkt.

- *Nieuwbouw van onderwijs, voorzieningen (scenario 1, variant 3) op de Bindelwijk en sporthal op Ouderkerk Oost.*

Hiermee wordt een toekomstbestendige ontwikkeling mogelijk gemaakt voor voorzieningen voor de inwoners van Ouderkerk. De scholen krijgen een functioneel en onderwijskundig hedendaags gebouw en kunnen kennis en voorzieningen delen. Er ontstaat een plek waar kinderen van 0 – 12 naar school gaan, opgevangen worden en gebruik kunnen maken van voorzieningen. Sport wordt gecentreerd bij Ouderkerk Oost.

- *Renovatie van de Amstelschool en Bindelwijk en nieuwbouw van 't Kofschip (scenario 2).*

De Onderwijsgroep heeft aangegeven dat een renovatie van de Amstelschool niet kan voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Bovendien voldoet het naar hun mening niet aan de onderwijskundige wensen van deze tijd, en is daarmee niet toekomstbestendig (zie bijlage 4E). Er bestaan zorgen bij de Onderwijsgroep dat als 't Kofschip wel nieuwbouw krijgt dit ten koste gaat van de Amstelschool. De school wordt minder aantrekkelijk voor nieuwe leerlingen en onderwijzend personeel.

De plicht voor de gemeente om door middel van nieuwbouw in een adequate huisvesting voor 't Kofschip te voorzien bestaat al. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de Bindelwijk en noodzakelijk onderhoud van deze locatie.

⁴ Het beleid laat ruimte voor het gebruiken van 1 afschrijvingstermijn voor de gehele investering of de toepassing van de zgn. Componentenmethode. Vanuit het oogpunt van financiële risico's en toekomstige (vervangings)investeringen heeft deze laatste de voorkeur, maar is in de eerste jaren van de afschrijvingstermijn sterk kostenverhogend. De componentenmethode is eerder ook nog niet gehanteerd door de gemeente. Hier is gekozen voor het hanteren van 1 termijn voor de gehele investering.

De haalbaarheid van een IKC voor beide scholen op de huidige locaties is beperkter. Er zijn geen mogelijkheden om voorzieningen van scholen te delen en minder mogelijkheden om kindgerelateerde (0-12) voorzieningen toe te voegen.

Wat is het maatschappelijke effect?

Bij het beoordelen van het maatschappelijke effect maken we onderscheid tussen een ontwikkeling op de locatie Bindelwijk en op de bestaande locaties van de verschillende voorzieningen.

Onderwijs, voorzieningen op de locatie Bindelwijk en sport Ouderkerk Oost (*scenario 1, variant 3*);

- Toekomstbestendig onderwijs, voorzieningen en sporthal;
- Versterkt onderwijs en geeft ruimte om bijvoorbeeld themalokalen te delen. Door samen te gaan op één locatie kan kinderen beter, diverser en op maat gemaakt onderwijs geboden worden, wat de pedagogische ontwikkeling van de leerlingen ten goede komt;
- Scholen worden minder kwetsbaar voor leerlingfluctuaties;
- Er ontstaat een plek voor kinderen van 0 tot 12. Er worden verschillende maatschappelijke voorzieningen gecentreerd, in lijn met een IKC voor beide scholen;
- Centraliseren en versterken sportactiviteiten bij Ouderkerk Oost;
- Forse investering en toename jaarlijkse lasten vanaf 2026;
- Zorgen over de verkeersveiligheid.

Functies behouden op de bestaande locaties, nieuwbouw 't Kofschip, renovatie Amstelschool (*scenario 2*):

- Behoud kleinschaligheid en nabijheid;
- Zekerheid over behoud speelruimten in de buurt;
- Geen woningbouw van locaties 't Kofschip en Amstelschool, terwijl er grote behoefte is aan woningbouw in Ouderkerk;
- Geen onderwijskundige/functionele verbetering van Amstelschool;
- Kwetsbaarheid Amstelschool: risico lagere instroom leerlingen en minder interesse leerkrachten;
- Lagere investeringen en investeringen kunnen in de tijd worden gefaseerd;
- Nieuwbouw Kofschip is hard nodig en wellicht sneller te realiseren.

Functies behouden op de bestaande locaties, Bindelwijk;

- Nieuwbouw: een forse investering die nog voor een langere periode kan worden uitgesteld;
- Doorexploiteren: onzekerheid over technische staat en kosten;
- Doorexploiteren: bibliotheek is belangrijkste huurder en wegvallen brengt financiële risico's met zich mee.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De afgelopen periode heeft het college uitvoerig gecommuniceerd over het onderzoek. Er zijn verschillende bijeenkomsten geweest met o.a. omwonenden, sporters en aanbieders van voorzieningen, zie ook www.samenmakenweouder-amstel.nl. Hier staan verslagen van bijeenkomsten en vragen en antwoorden die gesteld zijn.

De bouwadviesgroepen, de klankbordgroepen en de medezeggenschapsraden van de Amstelschool en 't Kofschip. Op de websites van 't Kofschip en de Amstelschool staat veel informatie over de participatie van ouders, leerkrachten en medezeggenschapsraden van beide scholen. Op de gemeentelijke website staan ook links naar de websites van de scholen.

Vervolgproces

De Onderwijsgroep Amstelland heeft de gemeente gevraagd om de Amstelschool en 't Kofschip onder te brengen in één nieuw schoolgebouw. De gemeenteraad heeft 17 december 2020 het college gevraagd een verdiepend onderzoek te doen voor twee scholen onder één dak aangevuld met kinderopvang, maatschappelijke voorzieningen en sport op de locatie Bindelwijk, conform de onderbouwing in het raadsvoorstel van 23 november 2020.

Sinds 2015 heeft de gemeente Ouder-Amstel de ambitie om zogenaamde integrale kindcentra (IKC's) te faciliteren, conform het vastgestelde beleidsplan onderwijs 2016-2020. De aanvraag van de onderwijsgroep past daarmee in het beleid van de gemeente Ouder – Amstel.

Gezien de financiële, onderwijskundige en ook ruimtelijke verschillen van de verschillende varianten en het belang van een goede afweging over dit onderwerp komt het college nu niet met een geformuleerd besluit. Wij geven de raad in overweging na de verkiezingen een besluit over te nemen; immers ook de noodzakelijke vervolgbeslissingen vallen in de volgende raadsperiode.

De belangrijkste vraag die op termijn voorgelegd zal worden aan de raad, richt zich op de realisatie van 2 scholen onder 1 dak. De raad dient zich een oordeel te vormen of de gemeente wil voldoen aan de aanvraag van de onderwijsgroep: het realiseren van 2 scholen onder 1 dak.

Ja: Indien de raad aan dit verzoek wil voldoen, dient de raad aan te geven of zij een voorkeur heeft om de locatie Bindelwijk verder uit te werken of dat andere locaties ook (opnieuw) onderzocht dienen te worden. Als er geen geschikte locaties zijn, danwel er andere redenen zijn om geen 2 scholen onder 1 dak te realiseren, zal de gemeente het verzoek van de onderwijsgroep af dienen te wijzen.

Nee: mocht de raad niet willen voldoen aan de aanvraag voor 2 scholen onder 1 dak, zal de gemeente hierover in overleg moeten treden met de Onderwijsgroep.

Het verzoek voor 2 scholen onder 1 dak is de aanleiding van het verdiepende onderzoek, maar de afweging kan niet los worden gezien worden van een aantal andere vragen.

- Deelt de raad de mening dat het Kofschip dringend toe is aan nieuwbouw van de school?
- Hoe kijkt de raad naar de technische en onderwijskundige staat van de Amstelschool en het belang dat de Onderwijsgroep hecht aan nieuwbouw voor de Amstelschool?
- Welke urgentie ziet en geeft de raad aan het vernieuwen van de Bindelwijk?
- In welke mate is het belangrijk om aanvullende woningbouw te realiseren, bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen, op eventuele vrijkomende locaties?

Het college zal op basis van de input uit de bijeenkomst in januari het nieuwe college adviseren om op basis van bovenstaande afweging en te beantwoorden vragen een voorstel voor te leggen aan de nieuwe raad.

Bijlagen

Inbreng Onderwijsgroep Amstelland

- 1A. Aanvraag Onderwijsgroep
- 2A. Notitie Onderwijsgroep Twee Scholen onder één dak Ouder
- 3A. Schoolbestuur voordelen
- 4A. Visie Onderwijsgroep op toekomstbestendig onderwijs
- 5A. Bouwkundige renovatie Amstelschool - 2021

Voorgeschiedenis

- 1B. Rapportage Brede School Ouderkerk ad Amstel - 2011
- 2B. Haalbaarheidsonderzoek Van Riezen - 2016
- 3B. Verkennend onderzoek huidige locaties en Bindelwijk - 2019
- 4B. Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng - mei 2018

Verdiepend onderzoek 2021

- 1C. Verdiepend onderzoek scholen Bindelwijk studio Nuy van Noort & SBM - 2021
- 2C. Verkeersonderzoek Bindelwijk Goudappel - 2021

Input gebruikers Bindelwijk en omwonenden

- 1D. Informatieavond huurders en gebruikers Bindelwijk 22 november 2021
- 2D. Omwonendenavond 9 november 2021
- 3D. Onderzoek Bindelwijk aandachtspunten omwonenden 8 juli 2021

Vanuit gemeente

- 1E. Onderwijsbeleid en visie onderwijshuisvesting
- 2E. Memo rechten en plichten onderwijshuisvesting
- 3E. Toelichting toetsing varianten Bindelwijk
- 4E. Antwoorden op raadsbesluit 17 december 2020 - in reactie op raadsvoorstel 2020-

53