

# Kosten en opbrengsten nieuwbouw twee afzonderlijke scholen op huidige locaties Het Kofschip (Turfstekerspad) en Amstelschool

Versie 15 mei 2019

## Aanleiding

Op donderdag 9 mei is het haalbaarheidsonderzoek over herhuisvesting van Het Kofschip en de Amstelschool op één locatie vertrouwelijk gepresenteerd aan (een deel van de) gemeenteraad. In de vergadering is gevraagd een overzicht van globale kosten en opbrengsten voor een scenario waarbij zowel Het Kofschip (Turfstekerspad) als de Amstelschool op de huidige locatie worden vervangen door twee nieuwe afzonderlijke schoolgebouwen. Voor de locatie Het Kofschip betekent dit inclusief de dependance van het Kofschip (koningin Wilhelminalaan).

## Uitgangspunten één schoolgebouw

In het haalbaarheidsonderzoek (2019) is uitgegaan van een schoolgebouw (IKC) met in totaal 405 leerlingen en 300 m<sup>2</sup> bvo voor kindvoorzieningen (bso en kinderdagopvang). Er is rekening gehouden met eenmaal een vaste voet van 200 m<sup>2</sup> bvo omdat beide scholen zeer nauw zullen gaan samenwerken.

## Uitgangspunten twee basisscholen

Indien de huidige schoolgebouwen worden gesloopt en opnieuw gebouwd, zal tweemaal een vaste voet van 200 m<sup>2</sup> bvo moeten worden berekend. In verhouding is namelijk meer ruimte nodig ten opzichte van één schoolgebouw (IKC) omdat daar meer flexibel kan worden omgegaan met lokalen. Ook wordt aangenomen dat in beide gebouwen 150 m<sup>2</sup> bvo wordt gereserveerd voor kindvoorzieningen (bso en kinderdagopvang). Daarnaast is gedurende de bouw, tijdelijke huisvesting nodig. Hiervoor is nog geen locatie bekend.

## Kosten

Hieronder worden globaal de kosten uiteengezet:

Sloop Het Kofschip en Kofschip dependance	€ 100.000
Sloop Amstelschool	€ 100.000
Nieuwbouw Het Kofschip (1 school)	€ 3.230.000
Nieuwbouw Amstelschool	€ 3.200.000
Tijdelijke huisvesting <sup>1</sup>	€ 1.000.000
Verkeerskundige kosten Het Kofschip <sup>2</sup>	€ PM
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 7.630.000</b>

<sup>1</sup> Er is gedurende twee jaren tijdelijke huisvesting nodig waarbij ervan uit wordt gegaan dat de scholen na elkaar worden gesloopt en gebouwd. Op deze manier zal elke school één jaar gebruik maken van de tijdelijke huisvesting. De 150 m<sup>2</sup> voor kindvoorzieningen zijn meegenomen in de kosten voor tijdelijke huisvesting.

<sup>2</sup> De mogelijk extra verkeerskundige maatregelen en extra parkeerplaatsen bij locatie Het Kofschip (vanwege samenvoegen dependance) is nog niet onderzocht, vandaar de PM post.

## Opbrengsten

Omdat Het Kofschip en Amstelschool op de huidige locaties worden teruggebouwd, blijft er één kostendrager over; de locatie van Het Kofschip aan de Koningin Wilhelminalaan. Deze locatie kan ontwikkeld worden naar woningbouw. Volgens het rapport van Van Riezen (2016) worden de opbrengsten geschat op afgerond € 2,1 miljoen. Dat is gebaseerd op het prijspeil van 2016.

Opbrengst herontwikkeling locatie Koningin Wilhelminalaan	€ 2.100.000
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 2.100.000</b>

### *Mogelijke voordelen nieuwbouw op huidige schoollocaties*

- Er zal relatief weinig weerstand zijn, want de huidige omgeving is bekend met de schoolsituatie;
- De omgeving (verkeerskundig) is reeds ingericht op de schoolomgeving.

### *Mogelijke nadelen nieuwbouw op huidige schoollocaties*

- Er zal tijdelijke huisvesting gerealiseerd moeten worden gedurende de sloop en bouw van de nieuwe school. Hiervoor is nog geen locatie bekend, daarnaast zal extra verkeer en parkeren op gang komen rondom het tijdelijke schoolgebouw;
- Twee kleinere scholen op twee verschillende locaties is niet in lijn met de visie van het schoolbestuur en het Onderwijsbeleid van de gemeente Ouder-Amstel.
- Voor het locatie Kofschip dient wel een bestemmingsplanwijziging doorlopen te worden in verband met extra bouwlaag door toevoegen dependance.

## Kosten- en opbrengstenoverzicht genoemde locaties

Ter volledigheid hierbij een overzicht van de kosten en opbrengsten van de 5 potentiële locaties (zoals getoond in presentatie 9 mei jl.) inclusief de nieuwe onderzoeksvariant:

Locaties	Kosten	Opbrengsten	Totaal
<i>Ouderkerk-Oost</i>	€ 6.300.000	€ 5.600.000	€ 700.000
<i>Jacob van Ruisdaelweg</i>	€ 6.300.000	€ 5.600.000	€ 700.000
<i>Bindelwijk (inclusief sporthal en maatschappelijke voorzieningen)</i>	€ 9.400.000	€ 5.600.000	€ 3.800.000
<i>Het Kofschip (IKC)</i>	€ 6.500.000	€ 3.000.000	€ 3.500.000
<i>De Amstelschool (IKC)</i>	€ 6.500.000	€ 3.000.000	€ 3.500.000
Nieuwe uitvraag:			
<i>Nieuwbouw van huidige schoollocaties</i>	€ 7.630.000	€ 2.100.000	€ 5.530.000