

Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw voor het Kofschip en de Amstelschool

Eindrapportage (door Van Riezen Consult BV), 9 december 2016

1. Kader
2. Samenvatting
3. Programma school/IKC
 - IKC/Brede School*
 - Projectie & trends*
 - Samenwerking/samengaan, flexibiliteit*
 - Grootte van de school/IKC*
 - Functionele relaties binnen het gebouw*
 - Buitenruimte & inpassing*
4. Ruimtelijke aspecten
 - Structuur*
 - Huidige locaties; kansen & mogelijkheden*
 - Mogelijke andere locaties*
 - Ouderkerk Oost*
5. Financiële beschouwing
 - Kosten & bekostiging*
 - Opbrengsten herontwikkeling*
6. Overwegingen & keuzes

Bijlagen



Projectteam

Jan Kempers	ambtelijk opdrachtgever
Paul Cottaar	afdeling projecten
Lydia ter Wolde	afdeling samenleving
Wiebo van Riezen	Van Riezen Consult BV

1. Kader

Bij deze studie is de vraag de orde of en zo ja onder welke condities nieuwbouw voor de Amstelschool en het Kofschip gezamenlijk, dan wel alleen voor het Kofschip, mogelijk is. De bestuursopdracht stelt hierover dat er aandacht dient te zijn voor:

- Ruimtelijke ontwikkeling van de bestaande schoollocaties
- Ruimtelijke ontwikkeling locatie Ouderkerk Oost
- Verkennen alternatieve locaties voor nieuwbouw
- Financiële haalbaarheid

Deze opgave kan uitputtend behandeld worden, maar aangezien het doel is op korte termijn inzicht te krijgen of er geïnvesteerd moet/kan worden in nieuwbouw, en zo ja welke locatie dan passend bij die opgave moet worden geacht, is voor een kernachtige aanpak gekozen. Quote (bestuursopdracht): "Het betreft een beschrijving op hoofdlijnen over de ontwikkelkansen in relatie tot wel of geen nieuwbouw." Op basis van de in dit kader te leveren eindrapportage kan het college besluiten of nieuwbouw haalbaar kan worden geacht. Daarbij wordt ook ingegaan op de verbreding van de school tot een "integraal kind centrum ", hierna een IKC genoemd.

De haalbaarheidsstudie is in enkele stappen uitgevoerd zodat er tussentijds aan de hand van tussenrapportages ruimte was voor overleg en bijsturing. Vanwege haar positie en het belang bij nieuwbouw, is zowel over de opdrachtformulering als over de tussenrapportage van de onderzoeksfase overleg geweest met het bestuur van de Onderwijsgroep Amstelland. Daarbij bleek er een commitment over het programma van een IKC en de wens en mogelijkheid de beide scholen gezamenlijk en efficiënt te huisvesten.

Met deze eindrapportage is deze fase van het haalbaarheidsonderzoek afgerond.

De noodzakelijke werkzaamheden zijn door Van Riezen Consult binnen het kader van een gemeentelijk projectteam uitgevoerd. Bij de nadere studies zijn Interplan Bouwconsult uit Sassenheim en Eberfeld Stedenbouw uit Amsterdam ingeschakeld. Daarbij ging het om het uitvoeren van de stedenbouwkundige analyses en maken van de uitwerkingen, alsmede het in beeld brengen van de stichtingskosten.

Over de inhoud van deze eindrapportage het volgende. De opbouw is zo dat eerst het programma van de school/IKC wordt verkend. Dat programma is nodig om de inpassingsmogelijkheden en de kosten te kunnen verkennen. Vervolgens gaat de ruimtelijke analyse in op de structuur van de gemeente en onderzoekt de inpassing op en het mogelijke andere gebruik van de diverse locaties. Met die analyse zijn daarna naast de toets op de inpasbaarheid per locatie, ook de mogelijke opbrengsten in beeld gebracht. Er wordt tenslotte afgerond met de paragrafen overwegingen & keuzes.

Naast een beschrijving per onderwerp en een uitwerking van de overwegingen bij de te maken bestuurlijke keuzes, is er in deze rapportage een samenvatting opgenomen.

2. Samenvatting

In deze rapportage komt de beantwoording van de vraagstelling (bestuursopdracht) naar de haalbaarheid van nieuwbouw voor de beide scholen gezamenlijk, dan wel beperkt tot het Kofschip aan de orde. Het gaat bij deze verkenning naast het nut en de noodzaak, om de mogelijke locatie(s), de verantwoordelijkheden en de financiële consequenties van nieuwbouw.

Beleidsmatig streeft de gemeente Ouder-Amstel naar een optimalisatie van het onderwijs en de integratie van kinderopvang en begeleiding in de pedagogische aanpak (=IKC). Daar horen passende gebouwen op de juiste locaties bij. De gemeente is financieel verantwoordelijk voor de gebouwen en de schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud van deze gebouwen en uiteraard voor het onderwijskundig programma. Buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf vallen onder een ander, zelfstandig regime.

De Amstelschool is bouwtechnisch en onderwijskundig in goede staat. Bij het Kofschip is ingrijpen noodzakelijk. Dat is minimaal een ingrijpende verbouwing en een uitbreiding om de dislocatie Koningin Wilhelminalaan te kunnen opheffen. Dan is in ieder geval de vraag aan de orde of de investering wel opweegt tegen het te behalen resultaat en of nieuwbouw geen betere optie is. Dit betekent dat er voor de gemeente drie opties zijn:

- IKC als dubbele school
- Nieuwbouw alleen Kofschip (en sub als IKC)
 - Niets doen (alleen renovatie Kofschip).

De huidige locaties zijn te klein voor de optie IKC als dubbele school. Bij nieuwbouw van alleen het Kofschip is haar huidige locatie niet geschikt als IKC. Feitelijk is het een via woonerven te bereiken buurtschool. De locatie Wilhelminalaan is groot genoeg voor alleen het Kofschip en ligt weliswaar meer openbaar toegankelijk, maar het verleden heeft uitgewezen dat het halen en brengverkeer niet in deze straten verwerkt kan worden. Het is derhalve geen geschikte locatie voor eventuele nieuwbouw van het Kofschip, daarvoor ligt haar huidige locatie in de rede.

Voor nieuwbouw als IKC (en dubbele school) blijken er drie locaties te zijn die groot genoeg en goed te bereiken zijn. Het gaat om de locaties:

- Ouderkerk Oost - Jacob van Ruisdaelweg - Bindelwijk.

De eerste optie ligt echter vanuit de invalshoek positionering/spreiding niet erg voor de hand. Bij de locatie Bindelwijk geldt dat deze mogelijkheid tevens meerkosten en een extra organisatorische opgave met zich meebrengt. Voor de verplaatsing van de sporthal is op de locatie Ouderkerk Oost een passende ruimte. Ook zou het zo tegemoet kunnen komen aan de wensen van de sportclubs aldaar. Overigens is er in meer modellen een relatie met deze sporthal, want de beide scholen gebruiken op dit moment de hal voor gymnastieklessen en betalen daar een huur voor die onderdeel uitmaakt van de huidige exploitatie van de hal. Anders dan bij de nieuwe scholen in Duivendrecht liggen de huidige scholen en nieuwbouwopties, niet aanpalend. De locatie Jacob van Ruisdaelweg volgt uit de nadere ruimtelijke analyse van de woonkern Ouderkerk a/d Amstel.

Kinderopvang (BSO/KDV, al dan niet in de vorm van een IKC) vergt een zelfstandige investering. Een succesvolle exploitatie wordt mede bepaald door een goede ligging. Als dat niet het geval is zullen ouders uitwijken naar andere locaties. Vanuit dat oogpunt zijn de huidige schoollocaties niet geschikt om bij nieuwbouw uit te gaan van een IKC.

Bij nieuwbouw op de drie passende locaties is de herbestemming van de huidige drie schoollocaties aan de orde en daarbij ligt een woonbestemming in de rede. Voor het Kofschip en de Amstelschool zal het dan om beperkte aantallen eengezinshuizen gaan en bij de Wilhelminalaan zou ook gekozen kunnen worden voor gestapeld in 3-4 bouwlagen met ondergronds parkeren. Binnen de fysieke mogelijkheden en de Woonvisie van de gemeente zou het dan in totaal om 35 eengezinshuizen in de marktsector gaan of 25 eengezinshuizen en 22 gestapeld (bv met lift voor senioren). In geval van realisatie in de marktsector zijn de opbrengsten in beide gevallen nagenoeg gelijk.

Er zijn geschikte locaties voor een nieuwe school/IKC. In verband met de bekostiging kan gekozen worden voor het inzetten van het saldo op de grondexploitatie (GREX) van de vrijkomende locaties. In samenhang met de keuze van marktoningen, is er bij enkele opties dekking te vinden voor de nieuwbouw. Bij de te maken keuzen gaat het uiteindelijk om beleidsmatige en financiële afwegingen. Simpel gesteld: wat kan waar met welke consequenties en tegen welke kosten worden gerealiseerd en is daar dekking voor te vinden. Schematisch is dat als volgt te verbeelden:

Locatiekeuze	IKC/Dubbel	IKC/Kofschip
Ouderkerk Oost	+	+
Jacob van Ruisdaelweg	+++	+++
Bindelwijk	++	++
Huidige locatie(s)	---	---
Kosten & saldo GREX	IKC/Dubbel	IKC/Kofschip
Ouderkerk Oost	+	-
Jacob van Ruisdaelweg	+++	+
Bindelwijk	--	---
Huidige locatie(s)	nvt	nvt/--

Het bovenstaande overwegende zou er een voorkeur voor de locatie Jacob van Ruisdaelweg te formuleren zijn met Bindelwijk als alternatief. De eerste locatie is echter aan de krappe kant en niet zondermeer als een bouwlocatie te beschouwen, het ligt in een groene zone. Uit financieel en uit organisatorisch oogpunt kleven er bezwaren aan de locatie Bindelwijk. Ook duurt de ontwikkeling langer omdat de nieuwe hal eerst gebouwd moet worden voordat deze gesloopt kan worden en er ruimte is voor de nieuwe school.

De mogelijke ontwikkeling van Ouderkerk Oost hangt samen met de visie op het gebied. De gemeentelijke Structuurvisie 2007 ziet kansen voor een gehele herontwikkeling van het sportpark naar stedelijke functies. Dan is bijvoorbeeld een optie met een nieuwe sporthal niet meer logisch en zou vooruitlopend wel een IKC kunnen worden gerealiseerd. Ook zonder integrale herontwikkeling is een IKC inpasbaar, maar deze ligt strikt genomen dan te perifeer ten opzichte van haar verzorgingsgebied.

Besluitvorming over het inzetten van het saldo van een grondexploitatie dient gekoppeld te zijn aan de besluitvorming over het programma behorend bij de herontwikkeling van de betreffende locaties. Dat is nodig om geen financiële risico's bij die herontwikkeling te lopen.

3. Programma school

IKC/Brede School

De huidige basisscholen in de gemeente Ouder-Amstel kennen al vormen van buitenschoolse opvang (BSO) en kinderdagverblijf (KDV). De hier in studie zijnde scholen vallen onder de Onderwijsgroep Amstelland die bij haar scholen al uitgaat van het concept Brede School. Bij een Kind Centrum wordt van een sterkere pedagogische en organisatorische samenhang uitgegaan dan bij een Brede School over het algemeen het geval is. Het bestuur van de Onderwijsgroep Amstelland heeft de ambitie uitgesproken om van een gecombineerde nieuwe school met het concept van een IKC uit te gaan. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt ook verkend of dit tot een extra ruimtevraag zou kunnen leiden.

Indien nieuwbouw van beide scholen niet mogelijk zou blijken dan opteert het schoolbestuur in ieder geval voor nieuwbouw voor het Kofschip. Of in dat geval ook een IKC aan de orde kan is mede afhankelijk van de locatie zoals onder "inpassing" wordt verkend.

Projectie & trends

Voor de gemeente is een leerlingenprognose opgesteld en vastgesteld (2015) die laat zien dat er sprake is van een dalende tendens:

	Leerlingen/lokalen 16/17		Leerlingen/lokalen 2020		Leerlingen/lokalen 2030	
Het Kofschip	270	11	250	10	226	10
De Amstelschool	200	8	157	7	140	6

Er wordt in de komende 14 jaren voor de scholen gezamenlijk een daling voorzien van ruim 26%. Nu gaat het hier om een al wat ouder deel van de gemeente waar mogelijk door verjonging, net als bij delen van Amstelveen, een lichte trendbreuk zou kunnen ontstaan. De verklaring daarvoor is dat jonge gezinnen uit Amsterdam in de regio ruimte zoeken. In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek is een korte analyse gemaakt van de leeftijdsopbouw over de periode 2009/2015 in de kern Ouderkerk a/d Amstel. Wat opvalt is dat uitgaande van 5 jaargroepen er na 5 jaar een lichte stijging is te zien van de populatie. Dat zou kunnen wijzen op een vestigingsoverschot van kinderen in de schoolgaande leeftijd. Zo is de (jaar van geboorte) groep 2005 -2009 in 5 jaar (2015) gegroeid van 501 naar 580 kinderen en de groep 2000-2004 van 673 naar 686 kinderen. Daar staat echter tegenover dat het geboortecijfer in die periode is blijven dalen, met als consequentie dat de groep 0-5 jarigen van 501 naar 394 kinderen in 2015 is afgenomen. Kortom geen eenduidig beeld, maar er kan wel een voorzichtige aarzeling over de voorziene daling met 26% worden geformuleerd.

Deze daling leidt bij de optie van een gecombineerde nieuwe school tot een behoefte van 16 (onderwijs) lokalen. Mocht de daling minder blijken te zijn dan zou het bij nieuwbouw om 18 lokalen kunnen gaan. Bij het eventuele besluit om tot nieuwbouw over te gaan is het gewenst een nadere toets op deze prognose uit te voeren, zodat daarna een definitief programma kan worden vastgesteld.

Samenwerking/samengaan, flexibiliteit

Nu wordt, anders dan in de eerdere studies, van een combinatie van nieuwbouw van twee scholen als optie uitgegaan en dat zou de vraag op kunnen roepen of dit niet tot verlies van identiteit zou kunnen leiden. Het gaat om een protestants-christelijke en een katholieke school. Dat mogelijke verlies van identiteit is echter voor het schoolbestuur niet aan de orde. Het zal geen vorm van oecumenisch onderwijs worden. Men gaat uit van twee gezamenlijk gehuisveste scholen met overlooplevelokalen om eventueel wisselende schoolgroottes (fluctuaties) te kunnen opvangen. Uiteraard zal er worden samengewerkt tussen de scholen en er is de gemeenschappelijke ambitie om tot een IKC te komen.

De huidige twee scholengebouwen zijn niet ingericht als dubbel-klassige basisscholen. Fluctuaties in leerlingenaantallen moeten nu per school (of op een dislocatie) worden opgelost. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat bij een combinatie van de scholen een effectiever gebruik van klaslokalen mogelijk is. Dat geldt ook voor het uitbouwen van de scholencombi naar een IKC. Voor de optie nieuwbouw vormt die combinatie (naast een beperking van de opgave tot alleen nieuwbouw voor het Kofschip) het uitgangspunt.

De grootte van de school/IKC.

Op basis van de leerlingenprognose voor kan bij een gecombineerde nieuwe school van 16-18 onderwijslokalen worden uitgegaan. Daar horen diverse ondersteunende ruimten bij. Ten minste een speelzaal en zo mogelijk ook een eigen gymnastieklokaal. In dit geval tevens 4 lokalen voor buitenschoolse opvang (BSO) en 2 lokalen Kinderdagverblijf (KDV), voorsnog wordt daarbij niet van een babygroep uitgegaan. Voorts spreek- en consultatieruimten die ook gebruikt kunnen worden voor de functie van een IKC. Bij een dubbele brede school kunnen diverse ruimten multifunctioneel worden gebruikt. Een IKC leidt dus niet tot een extra ruimtevraag. De verdere uitwerking van het programma is vooral aan de orde als er daadwerkelijk tot het ontwerp van de school en de bouw wordt besloten. In deze fase gaat het om het ruimtebeslag en de kosten. De kosten zijn af te leiden van de grootte.

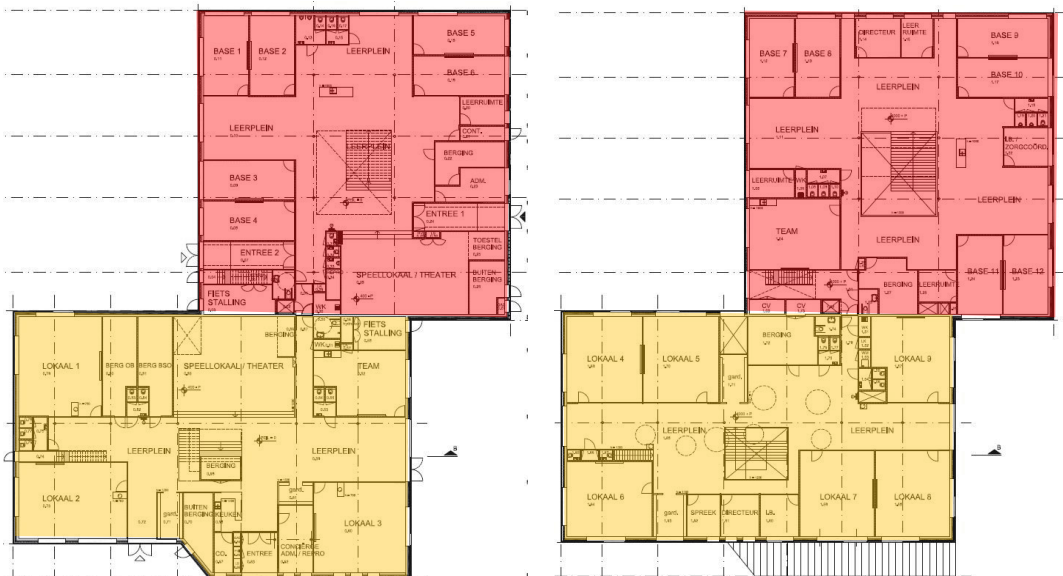
Met de Jan Hekmanschool en zeer recent met de dubbele school in Duivendrecht, heeft de gemeente ervaring opgedaan met programma en kosten bij scholenbouw. De Jan Hekmanschool is echter geen dubbele school, wel een dubbelklassige. Vanwege haar ligging en vanwege de bekostiging door derden zijn daar bij een enkele school een speelzaal en een gymnastieklokaal gerealiseerd.



Jan Hekmanschool

De Jan Hekmanschool beschikt over 19 klaslokalen. Aanpalend is de Stichting voor Kind en Ouder in Ouder-Amstel (SKOO) in een zelfstandig gebouw gevestigd.

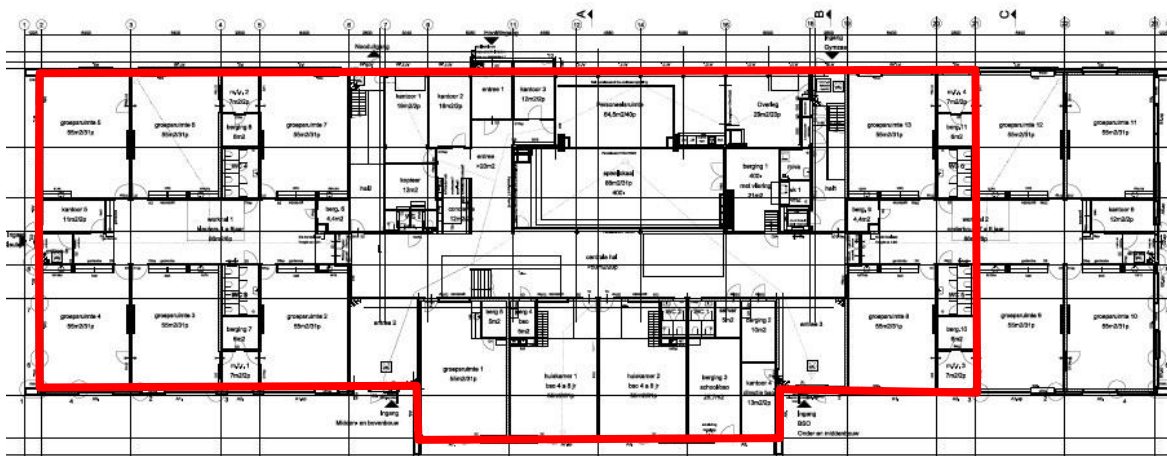
Voor de huidige analyse is ook de ontwikkeling van de dubbele school aan de Zonnehof in Duivendrecht te afwijkend om als voorbeeld te kunnen dienen. Feitelijk zijn daar twee scholen tegen elkaar gebouwd en is ook de indeling vrij specifiek en uiteindelijk is het geheel ook groter dan volgens het programma gerealiseerd. Daarmee is de grootte en zijn de kosten hoger geweest en niet vergelijkbaar met de huidige opgave. Dat wil overigens niet zeggen dat bij de uitwerking van het IKC die discussie van twee gescheiden scholen niet opnieuw zou kunnen ontstaan. Daarover dienen vooraf bindende afspraken te worden gemaakt.



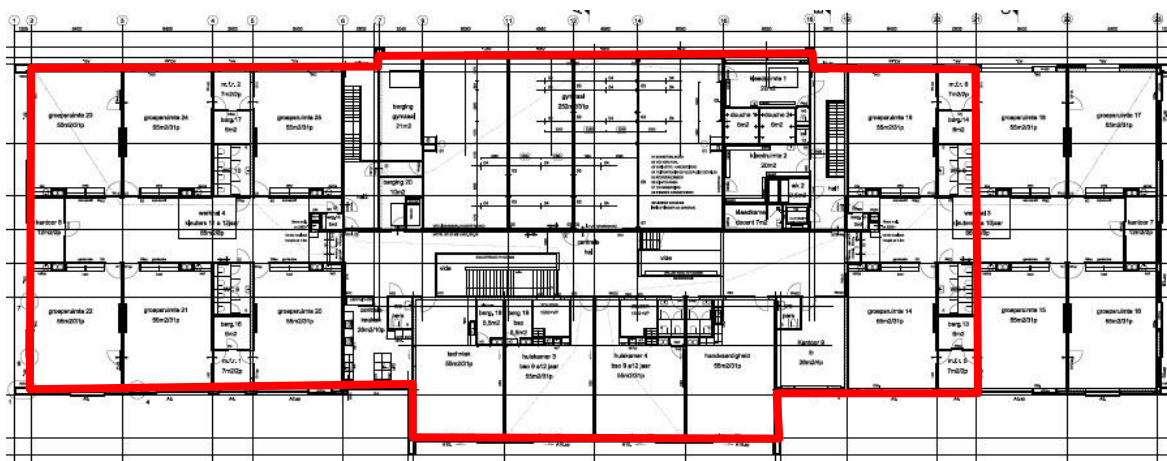
Bij de

deze scholen verschillen de klaslokalen sterk in grootte, zijn leerpleinen opgenomen en (omdat het twee gescheiden scholen zijn) twee speellokale. De scholen maken voor de gymnastiekles gebruik van een nabij gelegen sporthal.

Gezien het voorgaande is als referentie naar een ander schoolgebouw van de berekende omvang gezocht. De van de Onderwijsgroep Amstelland deel uitmakende Roelof Venemaschool in Amstelveen kan wanneer het gebouw verkleind wordt met 8 lokalen als voorbeeld dienen. Dat is bij de twee verdiepingen dus 4 lokalen per laag minder. Op ontstaande plattegrond is dat met een rode contour verbeeld.



Begane grond



Eerste verdieping

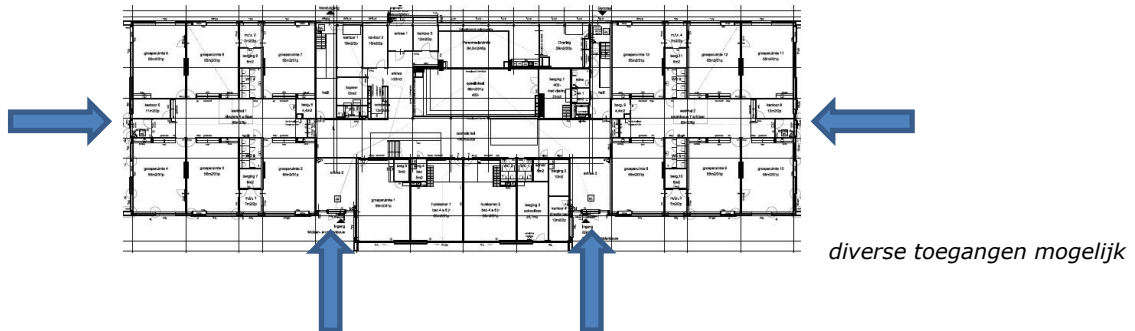
Dit voorbeeld heeft anders dan bij het complex Zonnehof, niet twee speellokale, maar een speellokaal en een gymnastiekzaal die beide ook gebruikt worden door de BSO/KDV functie van de school. De gangzone is zodanig verbreed dat er ook functies mogelijk zijn. Op deze wijze heeft het gebouw een grootte van 3.320 m² BVO binnen een maat van ca. 68 bij 26 meter.

Nu de grootte is vastgesteld kan ook de noodzakelijke investering van de bouw en de vaste inrichting worden begroot. Dat laatste komt in de financiële beschouwing onder "kosten & bekostiging" aan de orde.

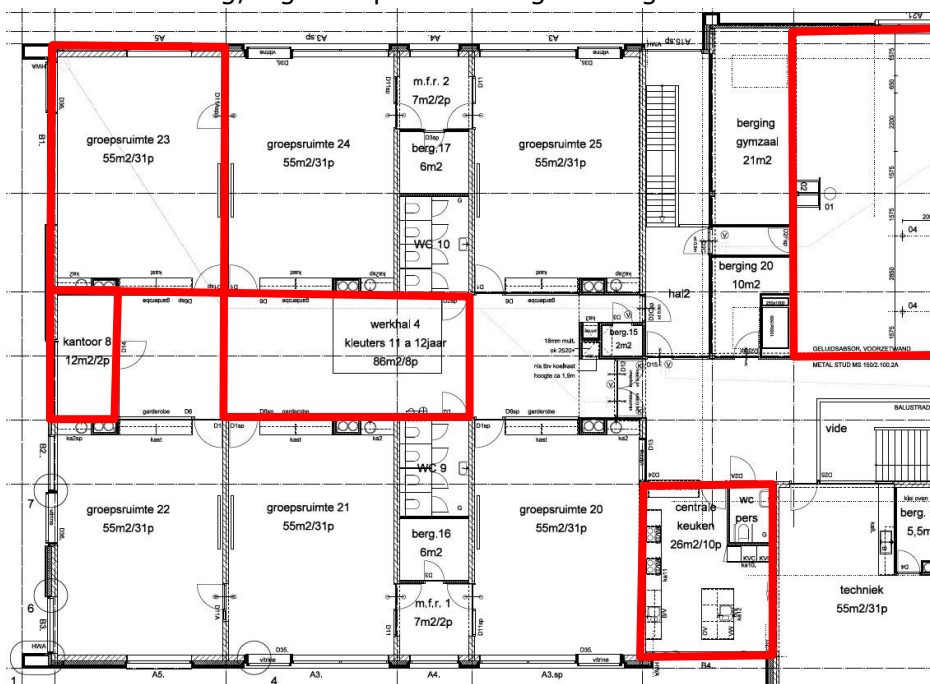
Bij de eventuele nieuwbouw van alleen het Kofschip zijn er 10 onderwijslokale, een speellokaal en aanvullende functies aan de orde. Hoe zich dat verhoudt tot een brede school of een IKC heeft ook een ruimtelijke dimensie (ligging) en dat komt onder "buitenruimte en inpassing" aan de orde.

Functionele relaties binnen het gebouw

In dit geval gaat het om een tweetal scholen binnen een gebouw, voorts om een KDV en BSO en dat in samenhang vanuit het concept van een IKC. Dat zal met de verschillende tijden en functies een uitwerking krijgen met meerdere entrees (bv. voor de beide scholen, boven en onderbouw en BSO/KDV) en zonering binnen het gebouw.

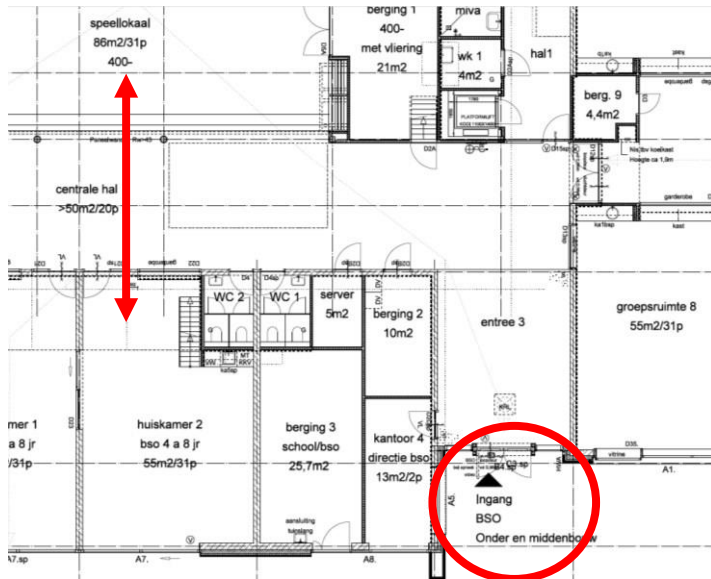


Naast het leggen van relaties tussen de functies is er ook de mogelijkheid van dubbel gebruik van deze functies. Zo kunnen gangzones verbreed en benut worden bij het onderwijs en/of spreekruimtes. Een keuken is zowel bij het onderwijs als voor de BSO/KDV te benutten, daarbij is het van belang dat er een voor alle functies afzonderlijk en in samenhang, logische positionering wordt gekozen.



Diverse functionele ruimten

Bij de positionering van ruimtes en entrees is de functionaliteit een belangrijk criterium. Zo ligt het in de rede om de BSO nabij het speellokaal te positioneren en ook een eigen toegang te geven zodat buiten de schooltijden andere delen van het gebouw kunnen worden afgesloten.



Relaties en toegangen

Zoals hiervoor al gesteld is de verdere uitwerking van het programma aan de orde als er daadwerkelijk tot het ontwerp van de school en de bouw wordt besloten. Dan kan er naast het definitieve aantal klaslokalen, ook bepaald worden of er bij het KDV aanleiding is om met een babygroep rekening te houden.

Buitenruimte en inpassing

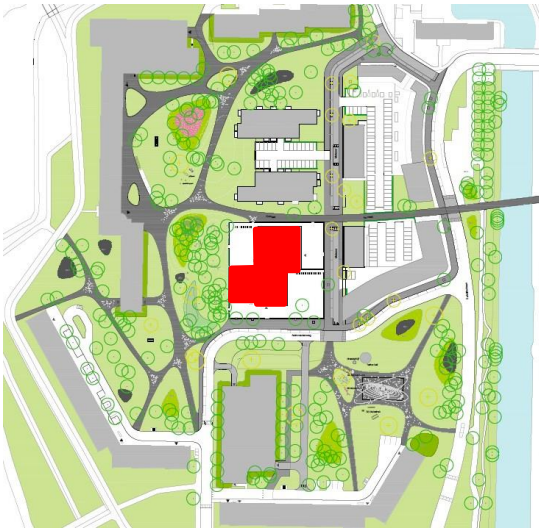
Voor scholen gelden normen voor de minimale grootte van de buitenruimte. Bij een dubbele school zou dat op een speelterrein van 600 m² uitkomen. De ervaring leert dat het beter is de leeftijdsgroepen te scheiden en het is uit gebruiksoogpunt wenselijk om dan van 2x500 m² voor de buitenruimte uit te gaan. Het geheel uiteraard enigszins groen aangekleed, zo mogelijk met uitloop in een groene omgeving.

De dakvlakken kunnen naast voor bijvoorbeeld zonnepanelen, ook gebruikt worden om een daktuin aan te leggen. Dat is naast de functie die het heeft in de isolatie en het bergen van water ook nuttig op het educatieve vlak. De kinderen kunnen betrokken worden bij het onderhoud van de daktuin.

De opzet van een dubbelklassige (en hier tevens dubbele) brede school met als ambitie tevens een IKC, heeft invloed op de locatiekeuze. Daarbij gaat het naast de omvang van de locatie, tevens om:

- Goede bereikbaarheid
- Veilige ligging
- Voldoende parkeervoorzieningen
- Een openbare uitstraling

Bij de ruimtelijke analyse van de diverse locaties komen deze aspecten aan bod. Dit is in een zelfstandige studie uitgewerkt en in rapportage in verkorte vorm opgenomen in hoofdstuk 4.



De nieuwe school in Duivendrecht is een voorbeeld van een mooie inpassing. Het heeft een goed ontsloten openbare en groene situering in een vernieuwde omgeving.

4. Ruimtelijke aspecten

structuur

De positionering van een nieuw schoolgebouw hangt samen met haar verzorgingsgebied, de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van locaties. Met de hiervoor vastgestelde inpassingscriteria is het de opgave om binnen de bestaande woongebieden deze nieuwe opgave vorm te geven. Dit vergt een nadere analyse van de structuur van de bebouwde kom. Zie in dit verband de zelfstandige rapportage van dit onderwerp die als bijlage bij deze haalbaarheidsrapportage is gevoegd. Hier wordt van die studie een samenvatting gegeven.

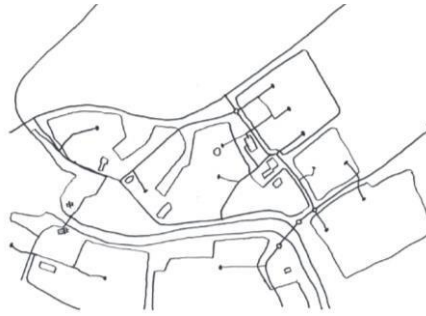


Structuur met woongebieden



Provinciale Ruimtelijke Verordening

In het bovenstaande kaartbeeld is de structuur met de voor het onderwijs relevante woongebieden aangegeven. Daarnaast de begrenzing van het stedelijk gebied waaruit volgt dat de kern nagenoeg is afgerond. Het project "De Nieuwe Kern" ligt buiten het primaire verzorgingsgebied van de huidige scholen en Duivendrecht ligt op een nog grotere afstand en is daarom evenmin bij deze studie betrokken.



De huidige schoollocaties liggen redelijk centraal binnen de kern. Over het algemeen wordt een afstand van zo'n 800 m als wenselijk maximum aangehouden. Dat is hier met cirkels aangegeven. De als nieuwbouwoptie in beeld zijnde locatie Ouderkerk Oost dekt slechts een beperkt deel van de kern. De sporthal Bindelwijk die door de scholen als gymnastieklokaal wordt gebruikt ligt centraal, maar niet in samenhang met het sportverenigingen in Ouderkerk Oost. Bij de scholen is tegenwoordig meer autoverkeer met halen en brengen van kinderen dan toen deze scholen gebouwd werden. De combinatie met kinderopvang versterkt deze druk. Op de tweede tekening is de autoontsluiting binnen Ouderkerk weergegeven. Het Kofschip en Amstelschool zijn aan woonerven gesitueerd.

Nb. bij alle verkende locaties zal een planologische procedure moeten worden doorlopen.

Huidige locaties; kansen & mogelijkheden

Het Kofschip



De school ligt goed met de fiets ontsloten in een rustige woonbuurt aan het einde van een woonerf. De school moet tenminste ingrijpend gerenoveerd en uitgebreid worden om alle leerlingen op de juiste wijze op deze locatie onderwijs te bieden. Dat programma past als bouwvolume op de huidige locatie. De locatie is te klein voor het realiseren van een dubbele school en voldoet niet aan de criteria voor een brede school of een IKC.



In geval van herontwikkeling ligt woningbouw in de rede. Er is een passende invulling met 12 eengezinshuizen mogelijk.

De Amstelschool



Ook deze school ligt in een rustige woonbuurt aan een woonerf. De school voldoet bouwkundig en onderwijskundig aan de eisen van deze tijd. Het leerlingenaantal loopt terug. De locatie is net groot genoeg voor het realiseren van een dubbele school, voldoet niet aan de criteria voor een brede school of een IKC.

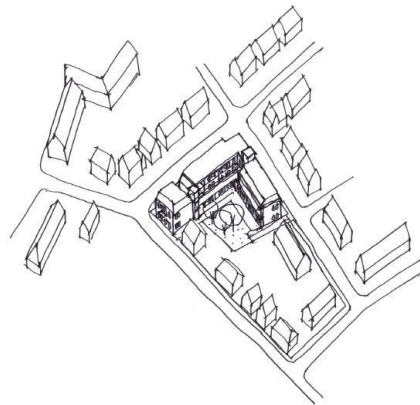


In geval van herontwikkeling ligt woningbouw in de rede. Er is een passende invulling met 13 eengezinshuizen mogelijk.

Kon. Wilhelminalaan



Het als dislocatie bij het Kofschip in gebruik zijnde schoolgebouw ligt centraal en goed ontsloten. De school moet tenminste ingrijpend gerenoveerd en uitgebreid worden om alle leerlingen op de juiste wijze op deze locatie onderwijs te kunnen bieden. Dat programma past als bouwvolume op de huidige locatie. Ten tijde van de volledige invulling als Jan Hekmanschool bleek het echter verkeerskundig problematisch te zijn. De locatie is te klein voor het realiseren van een dubbele school.



In geval van herontwikkeling ligt woningbouw in de rede. Er is een passende invulling met 10 eengezinshuizen mogelijk. Er zou ook gekozen kunnen worden voor 22 gestapelde woningen in 3-4 bouwlagen met ondergronds parkeren, bijvoorbeeld met een lift voor senioren.

Mogelijke andere locaties

De locatie Ouderkerk Oost is eerder benut voor de tijdelijke huisvesting van het Kofschip en wordt in de bestuursopdracht als een te verkennen optie genoemd. Omdat het onderdeel uitmaakt van een groter gebied wordt het in deze rapportage wat uitgebreider belicht in een zelfstandige paragraaf.

Bindelwijk



Deze locatie komt in beeld vanuit de gedachte dat een sporthal beter zou passen op een sportcomplex dan in het centrum van de kern. Voorts leeft er bij de sportverenigingen aldaar de wens om vanuit (een intensiever) gebruik deze accommodatie nabij hun terreinen te hebben. Daarmee is er dus ook een samenhang met de verdere ontwikkeling van Ouderkerk Oost.



Voor wat betreft een eventuele schoolontwikkeling op de kavel kan er worden vastgesteld dat deze voldoende groot is voor een dubbele school. Daarbij kan worden overwogen om de huidige kinderopvang, muziekschool en bibliotheek bij de nieuwbouw in te passen.

In geval van herontwikkeling behoort woningbouw overigens ook tot de mogelijkheden. Er is een passende invulling met circa 13 eengezinshuizen mogelijk. Daarbij geldt eveneens dat de huidige kinderopvang en bibliotheek bij de nieuwbouw zijn in te passen.

Jacob van Ruisdaelweg

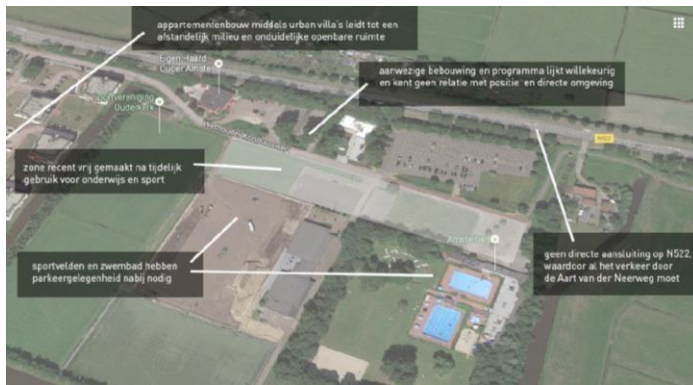
De locatie Jacob van Ruisdaelweg volgt uit de nadere ruimtelijke analyse van de woonkern Ouderkerk a/d Amstel. De locatie ligt centraal, is goed ontsloten en ook na realisatie van een school resteert er nog een bruikbare groene ruimte van voldoende omvang om als buurtvoorziening te kunnen functioneren. De speelvoorzieningen van de nieuwe school kunnen zo ook breder gebruikt worden.



Een dubbele school is goed inpasbaar en de plek voldoet aan de locatiecriteria voor een brede school en een IKC. Op het parkeerterrein kan met venstertijden het per auto brengen en halen van de kinderen geregeld worden.

Ouderkerk Oost

Bij deze locatie gaat het er om alvorens tot een mogelijke inpassing te kunnen komen, eerst een gebiedsvisie te ontwikkelen. Nu is er sprake van een sportcomplex met voetbal en handbalvelden, alsmede een zwembad. Daarnaast in de zone langs de provinciale weg een kantoor, een gebouw met kinderopvang en een groot parkeerterrein.



De gemeentelijke structuurvisie uit 2007 ziet het in een van de gepresenteerde opties nog als een mogelijke woningbouwlocatie. De gemeentelijke keuze voor de verdere ontwikkeling van het gebied is van invloed op de logica en de eventuele inpassing van een school. Dat geldt ook voor het eventueel verplaatsen van de sporthal Bindelwijk.



Structuurvisie 2007



Prov. Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening ligt als wijziging ter inzage. Voor de nu als onbebouwde delen van het als "bestaand stedelijk gebied" aangewezen deel van de gemeente geldt dan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening) als een wettelijke verplichting. Binnen dat laatste kader kunnen de sportvelden uiteraard ook gehandhaafd blijven. Voor alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen moeten de treden van de Ladder worden doorlopen.

Bij een combinatie van woningbouw en onderwijs kan aan onderstaand model worden gedacht. Verdere woningbouw is alleen mogelijk bij het verplaatsen van het sportcomplex en is dus zeker op kortere termijn niet realistisch. Derhalve neemt het verzorgingsgebied van een school op deze locatie slechts verwaarloosbaar toe.



De conclusie is dat een nieuwe school weliswaar goed inpasbaar is, maar dan eigenlijk te perifeer ten opzichte van haar verzorgingsgebied ligt en een nadere motivatie in het

kader van de ladder duurzaamheid vergt. De huidige sporthal ligt te ver weg om te kunnen benutten. Er zal een eigen gymnastiekzaal nodig zijn. De bereikbaarheid vanuit de bestaande kern is zodanig dat een (gemeentelijke) investering in nieuwbouw voor een KDV/BSO economisch niet verantwoord is.

Mocht de locatie Bindelwijk voor onderwijs als serieuze optie aan de orde zijn, dan is het van belang om na te gaan of een hal in Ouderkerk Oost inpasbaar is. Binnen het gebied is er een logische locatie van de juiste grootte om eventueel een sporthal te kunnen realiseren. Onderstaand is de locatie in paars weergegeven en met de foto's daarnaast wordt een suggestie van een eenvoudige hal gegeven.



5. Financiële beschouwing

Deze financiële beschouwing hangt uiteraard samen met het programma van de school en de mogelijkheden van de diverse locaties. Uit het schoolprogramma volgt de investering in de mogelijke nieuwbouw. De locatiekeuze bepaalt mede de verdere kosten en de mogelijke opbrengsten volgen dan uit het vast te stellen programma voor de te herontwikkelen locaties. Dit wordt hierna verder per onderwerp uitgewerkt.

Kosten & bekostiging

De investering voor een nieuwe school moet tegenwoordig worden gedekt door een voorziening of door de algemene middelen uit de begroting van een gemeente. Veelal worden daartoe reserveringen opgebouwd die voortvloeien uit een onderwijsplan en/of gerelateerd zijn aan de afschrijvingen op de bestaande gebouwen.

Het in deze concept rapportage voorziene programma gaat uit van 3.320 m² BVO. Door Interplan is een actuele kostenbegroting gemaakt van de totale investering. Dat wil zeggen bouwkosten inclusief:

- Installaties
- Bijkomende kosten (o.a. leges)
- Directiekosten (tevens architect) - Bouwrijp maken en aansluitkosten - BTW.

Bij de nu bepaalde omvang vergt het op een investering van ca. € 6.780.000, - inclusief BTW. Daarbij moet worden opgemerkt dat bouwprijzen niet stabiel zijn en het nodig zal zijn een programma/budget strikt te bewaken bij de uitwerking in het ontwerp van een school.

Dat ontwerp betreft overigens meer oppervlakte dan nodig zou zijn voor alleen de onderwijskundig functies. Door het meenemen van de 6 lokalen BSO/KDV alsmede spreekruimtes (tevens IKC) en zowel een speelzaal als een gymnastieklokaal neemt de omvang toe. In de huidige situatie wordt bij gymnastiek gebruik gemaakt van de gemeentelijke sporthal. Deze inkomsten zouden bij nieuwbouw voor de exploitatie van de sporthal wegvallen. Voor de BSO/KDV zijn overigens ter dekking huurinkomsten te begroten (zie onder opbrengsten).

Mocht de keuze zijn om alleen nieuwbouw voor het Kofschip te realiseren dan gaat het om de bouwkosten van alleen het onderwijsdeel. Bij de berekende 10 leslokalen gaat het om een school van ca. 1.420 m² BVO. De investering daarvoor zal ca. € 2.850.000, - bedragen.

Bij het eventuele besluit tot nieuwbouw zal ook tot de herontwikkeling van de bestaande locaties worden besloten. De sloopkosten van de bestaande schoolgebouwen worden in de grondexploitaties van deze terreinen verwerkt. Dat wordt hierna onder de betreffende paragraaf verder uitgewerkt.

Bij de ruimtelijke analyse wordt ook de locatie Bindelwijk betrokken. Mocht dat nuttig zijn om verder te onderzoeken, dan moeten de sloop en vervangingskosten in beeld worden gebracht. Ter indicatie van nieuwbouw kan voor een hal als getoond bij de verkenning Ouderkerk Oost, voor de stichtingskosten worden uitgegaan van € 2.785.000, - (dus inclusief afwerking, inrichting, ontwerp, begeleiding en BTW). Voor de sloopkosten van de hal moet dan nog gerekend worden op circa € 290.000, - . Voorts heeft het gehele complex (dus inclusief bibliotheek, kinderopvang, muziekschool ed.) nog een boekwaarde van € 726.000, -.

Binnen de begroting van de gemeente Ouder-Amstel is geen zelfstandige onderwijsreserve opgenomen. Voor de dekking van de kosten van de mogelijke nieuwbouw zijn er naast het inzetten van de algemene reserve nog opbrengsten toe te delen. Deze kunnen bestaan uit:

- Saldo grondexploitaties vrijkomende terreinen
- Huuropbrengsten BSO/KDV
- Voorziening groot onderhoud bestaande scholen.

Bij nieuwbouw van de gecombineerde school komen de terreinen van de bestaande scholen vrij. Theoretisch zou er voor het intensiveren op een bestaande locatie gekozen kunnen worden, maar uit de ruimtelijke analyse komt naar voren dat deze niet geschikt zijn voor deze intensivering en functie als brede school of IKC. Daaruit volgt dat er bij nieuwbouw van een dubbele school drie terreinen een andere bestemming kunnen krijgen en dat de gemeente kan besluiten de mogelijke grondopbrengsten in te zetten om de investering voor de nieuwe school te dekken. Bij nieuwbouw voor alleen het Kofschip komt alleen de locatie aan de Kon. Wilhelminalaan vrij. De grondexploitatie behorend bij deze locaties wordt in de volgende paragraaf uitgewerkt.

Een deel van het als programma berekende BVO van de nieuwe school behoort niet rechtstreeks tot het onderwijskundige programma. Van de investering zou gerelateerd aan het aantal lokalen, 6/24^e deel aan BSO/KDV/IKC kunnen worden toebedeeld. Deze benadering is gebaseerd op de veronderstelling dat de algemene (gangen, toiletten) en specifieke ruimten (vergader, keuken, speelzaal, gymnastieklokaal) ook voor deze nietonderwijsfuncties zullen worden gebruikt. Volgens die verhouding zou het om een kwart van de investering gaan en dat komt uit op € 1.650.000, -. Voor deze functie zal een huur in rekening worden gebracht. Bij de berekening daarvan zou gezien de lage rente van een bruto aanvangsrendement van 3% uitgegaan kunnen worden. Dat leidt tot een huur van € 50.850, - per jaar. Gerelateerd aan de netto oppervlakte (de specifieke ruimtes) en het medegebruik van de andere ruimtes, is dat een marktconforme huur. Wellicht is ook het gymnastieklokaal nog in de avonduren te exploiteren, maar dat zal weinig tot geen rendement opleveren. Het kan wel een aanvulling zijn op de voorzieningen voor de bewoners van de gemeente.

Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het onderhoud van de bestaande schoolgebouwen. De regeling is dat de scholen bij overdracht aan de gemeente bruikbaar en in goed onderhouden staat moeten worden opgeleverd. Omdat bij de keuze voor de realisatie van een nieuwe dubbele school de bestaande gebouwen gesloopt gaan worden, is het niet nodig om deze gebouwen op dat kwaliteitsniveau te brengen en daarna aan de gemeente te leveren. Dat leidt dan tot een besparing voor het schoolbestuur. Het is daarom redelijk een deel van de onderhoudsreserve voor de huidige schoolgebouwen in te zetten voor de nieuwbouw. Voor beide scholen tezamen zou het om een bedrag van zeker € 200.000, - kunnen gaan. De precieze hoogte van deze voor de nieuwbouw in te zetten onderhoudsreserve moet nog nader worden onderzocht en in onderling overleg worden vastgesteld.

Opbrengsten herontwikkeling

In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek is een verkenning van de mogelijke grondexploitatie uitgevoerd. Omdat het programma nog definitief moet worden bepaald kunnen daar nog wijzigingen in optreden. Ook is in dit verband nog geen nadere studie verricht van ondergrondse beperkingen of eventuele hoge kosten van het verleggen van leidingen. Om die reden is een vrij hoge post onvoorzien in de berekeningen opgenomen. Het programma voor de locaties volgt uit de in deze rapportage opgenomen schetsen. Dat laatste hangt samen met de bespreking van de ruimtelijke analyse.

De herontwikkeling van de drie bestaande schoollocaties levert per locatie een relatief bescheiden woonprogramma op. Deze dient gerelateerd te zijn aan de woonvisie en rekening te houden met de mogelijkheden op de locatie. Het ligt in de rede om gezien de ligging, het type woningen en beperkte aantal, uit te gaan van een herontwikkeling met woningbouw in de koopsector. Een globale verkenning van stichtingskosten en van prijzen bij gestapeld en grondgebonden woningen laat zien dat gezien de beduidend hogere stichtingskosten van gestapelde bouw en de relatief lage dichtheden er geen aanleiding is om voor gestapeld te kiezen. Bij de locatie Kon. Wilhelminalaan zou ook van een appartementengebouw uitgegaan kunnen worden, de grondopbrengsten zullen echter ondanks het hogere aantal woningen op hetzelfde niveau als bij de optie met eengezinshuizen liggen. Daar is om die reden geen afzonderlijke berekening van gemaakt.

Per woning zou op dit moment een gemiddelde grondquote van € 240.000, - haalbaar kunnen zijn. In de onderstaande overzichten zijn de begrote kosten en opbrengsten per

locatie vermeld. De plankosten (projectbegeleiding), de post onvoorzien en de renteverliezen zijn in het totaaloverzicht meegenomen. Binnen de post onvoorzien zal ook de mogelijke planschade moeten worden opgelost.

Het Kofschip

Oppervlakte terrein: 3.431 m2

Kosten

Sloop	€ 111.000, -	Bouwrijp	€ 86.000, -
Inrichting openbaar			<u>€ 123.000, -</u>
Subtotaal	€ 320.000, -		
Vorbereiding en toezicht			<u>€ 48.000, -</u>
Totaal	€ 368.000, -		

Opbrengsten

Grondgebonden 12x	€ 2.880.000, -
Saldo	€ 2.512.000, -

De Amstelschool

Oppervlakte terrein: 4.308 m2

Kosten

Sloop	€ 116.000, -		
Bouwrijp	€ 107.000, -		
Inrichting openbaar	<u>€ 154.000, -</u>	Subtotaal	€ 377.000, -
Vorbereiding en toezicht			<u>€ 57.000, -</u>
Totaal	€ 434.000, -		

Opbrengsten

Grondgebonden 13x	€ 3.120.000, -
Saldo	€ 2.686.000, -

Kon. Wilhelminalaan (Kofschip)

Oppervlakte terrein: 2.194 m2

Kosten

Sloop	€ 119.000, -
Bouwrijp	€ 55.000, -
Inrichting openbaar	<u>€ 79.000, -</u>

Subtotaal	€ 253.000, -
Vorbereiding en toezicht	<u>€ 38.000, -</u>
Totaal	€ 291.000, -
Opbrengsten	
Grondgebonden 10x	€ 2.400.000, -
Saldo	€ 2.109.000, -

Met deze gegevens kan het resultaat van de grondexploitatie voor de drie bij de nieuwbouw van een dubbele school vrijkomende locaties worden berekend. Per locatie is er een saldo bepaald dat in totaal uitkomt op € 7.307.000, -. Bij de feitelijk ontwikkeling van deze locaties moet rekening worden gehouden met posten als risico en onvoorzien, maar ook met de kosten van het opstellen van de plannen, de begeleiding van de herontwikkeling & selectie marktpartijen, de communicatie ed.

Naast deze optie is ook de optie van alleen nieuwbouw op de eigen locatie van het Kofschip uitgerekend. In die situatie kan alleen de locatie aan de Kon. Wilhelminalaan tot herontwikkeling komen.

De resultaten van deze berekeningen zijn op de volgende pagina weergegeven.

Herontwikkeling van de drie locaties:

Saldo	€ 7.307.000, -	€ 7.307.000, -
Af:		
Risico en onvoorzien 15%	€ 1.096.000, -	
Renteverliezen	€ 365.000, -	
Plankosten en projectbegeleiding	<u>€ 200.000, -</u>	
Totaal	€ 1.661.000, -	<u>€ 1.661.000, -</u>
Resultaat		€ 5.646.000, -

Bij herontwikkeling van alleen de Kon. Wilhelminalaan:

Saldo	€ 2.109.000, -	€ 2.109.000, -
Af:		
Risico en onvoorzien 15%	€ 315.000, -	€
Renteverliezen	€ 100.000, -	
Plankosten en projectbegeleiding	<u>€ 50.000, -</u>	

Totaal	€ 465.000, -	€ 465.000, -
Resultaat		€ 1.644.000, -

Indien we dit resultaat afzetten tegen de stichtingskosten van de scholen (€ 6.780.000, - versus € 2.850.000, -) geldt voor beide opties een tekort en dat het tekort bij de realisatie van een enkele school iets hoger ligt dan bij een dubbele school.

6. Overwegingen & keuzes

De in dit verband gemaakte verkenningen geven aan dat de bestaande locaties niet geschikt zijn om het gehele onderwijsprogramma ca. te realiseren. Daarvoor zijn wel enkele nieuwe locaties in beeld gebracht. Welke keuzes gemaakt moeten en kunnen worden gemaakt, hangt sterk samen met de verschillende verantwoordelijkheden en de afwegingen op het vlak van onderwijs, ruimtelijke inrichting en financiën.

Beleidsmatig streeft de gemeente Ouder-Amstel naar een optimalisatie van het onderwijs en de integratie van kinderopvang en begeleiding in de pedagogische aanpak (=IKC). Daar horen passende gebouwen op de juiste locaties bij. De gemeente is financieel verantwoordelijk voor de gebouwen en zal in dit geval een besluit moeten nemen over het al dan niet realiseren van een nieuwe school, het daarbij behorende programma en de financiering. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud van deze gebouwen en uiteraard voor het onderwijskundig programma. Ook de Amstelland Onderwijsgroep streeft bij een nieuwe school naar een IKC. Buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf vallen onder een ander, zelfstandig regime. Daar zijn diverse partijen voor in de markt.

Allereerst zal moeten worden vastgesteld of de scholen aan vervanging toe zijn. De Amstelschool is bouwtechnisch en onderwijskundig in goede staat. Er is vanuit de school dus geen directe aanleiding om nieuwbouw te overwegen. Bij het Kofschip is ondanks het uitgevoerde reguliere onderhoud een forse aanpassing noodzakelijk. Dat betreft minimaal een ingrijpende verbouwing/renovatie en een uitbreiding om de dislocatie Koningin Wilhelminalaan te kunnen opheffen. Bij de bijbehorende substantiële investering is in ieder geval de vraag aan de orde of de investering wel opweegt tegen het te behalen resultaat (bouwkundig en onderwijskundig) en of nieuwbouw geen betere optie is. Bij een combinatie van beide scholen naar een dubbele school zijn er onderwijskundig en

praktisch (als bijvoorbeeld opvang van fluctuaties in het leerlingenaantal) meer mogelijkheden.

Dit betekent dat er voor de gemeente en het schoolbestuur drie opties zijn:

- IKC als dubbele school
- Nieuwbouw alleen Kofschip (en sub als IKC)
- Niets doen (alleen renovatie Kofschip).

De huidige locaties zijn te klein voor de optie IKC als dubbele school. Bij nieuwbouw van alleen het Kofschip is haar huidige locatie niet geschikt als IKC. Feitelijk is het een via woonerven te bereiken buurtschool. Op een dergelijke locatie ligt een extra investering met publieke middelen voor meer dan het puur onderwijskundige, niet voor de hand. Het bijbouwen om de dislocatie op te heffen is wel te overwegen. De locatie Wilhelminalaan is groot genoeg voor alleen het Kofschip en ligt weliswaar meer openbaar toegankelijk, maar het verleden heeft uitgewezen dat het halen en brengverkeer niet in deze straten verwerkt kan worden. Het is derhalve geen geschikte locatie voor eventuele nieuwbouw van het Kofschip. Niets doen betekent of het in stand houden en renoveren van beide locaties of een renovatie en intensivering (samenvoeging) op de huidige locatie van het Kofschip. Er is geen aanleiding om dan een andere locatie te zoeken.

Voor de optie nieuwbouw als IKC (en dubbele school) moet er omdat de huidige locaties te klein zijn, naar een nieuwe locatie worden gezocht. Bij nadere analyse van de woonkern blijken er drie locaties te zijn die groot genoeg zijn en ook goed te bereiken zijn. Het gaat om de locaties:

- Ouderkerk Oost - Jacob van Ruisdaelweg
- Bindelwijk.

De locatie Ouderkerk Oost ligt vanuit de invalshoek positionering/spreiding niet erg voor de hand. Het is een perifere locatie en een groot deel van haar verzorgingsgebied ligt op meer dan een redelijk te achten 800 meter. Overigens is er vanuit het verleden ervaring met deze locatie en de bijbehorende afstanden. Er moeten echter bij de noodzakelijke investeringen goede redenen zijn om voor een suboptimale locatie te kiezen.

Bij de locatie Bindelwijk geldt dat deze mogelijkheid tevens meerkosten en een extra organisatorische opgave met zich mee zal brengen. Voor de verplaatsing van de sporthal is op de locatie Ouderkerk Oost een passende ruimte. Ook zou het zo tegemoet kunnen komen aan de wensen van de sportclubs aldaar. Overigens is er in meer modellen een relatie met deze sporthal, want de beide scholen gebruiken op dit moment de hal voor gymnastieklessen en betalen daar een huur voor die onderdeel uitmaakt van de huidige exploitatie van de hal. Op jaarbasis gaat het om ongeveer € 15.000,-. Anders dan bij de nieuwe scholen in Duivendrecht liggen de huidige scholen en nieuwbouwopties, echter niet aanpalend. Bij een keuze voor nieuwbouw op Ouderkerk Oost, of het verplaatsen van de sporthal naar die locatie is een gymnastiekzaal in het nieuwbouwprogramma nodig. Bij de analyse van het programma voor nieuwbouw kwam naar voren dat in dit geval bij een dubbele school van een speellokaal en een gymnastiekzaal kan worden uitgegaan. Zonder gymnastiekzaal zouden er twee speellokalen nodig zijn, het verschil in kosten is dan niet zo groot en een gymnastiekzaal in een IKC is een belangrijke kwaliteit voor de functie KDV/BSO.

De locatie Jacob van Ruisdaelweg volgt uit de nadere ruimtelijke analyse van de woonkern Ouderkerk a/d Amstel. Deze in een groene zone gelegen locatie is echter niet zondermeer als een bouwlocatie te beschouwen. Het vergt een zorgvuldige motivatie en communicatie met omwonenden. De locatie ligt centraal, is goed ontsloten en ook na realisatie van een school resteert er nog een bruikbare groene ruimte van een redelijke omvang om als buurtvoorziening te kunnen functioneren. De bij een nieuwe school behorende speelvoorzieningen kunnen zo ook buiten schooltijd door de kinderen uit de buurt worden gebruikt en maken dan deel uit van de buurtvoorziening.

In schema zou de volgende waardering aan de locaties kunnen worden toegekend:

Locatiekeuze	IKC/Dubbel	IKC/Kofschip
Ouderkerk Oost	+	+
Jacob van Ruisdaelweg	+++	+++
Bindelwijk	++	++
Huidige locatie(s)	---	---

Er dient echter ook naar de kosten en mogelijke opbrengsten te worden gekeken. Dat is in het schema op de volgende pagina verwerkt.

Waardering vanuit het financiële perspectief:

Kosten & saldo GREX	IKC/Dubbel	IKC/Kofschip
Ouderkerk Oost	+	-
Jacob van Ruisdaelweg	+++	+
Bindelwijk	--	---
Huidige locatie(s)	nvt	nvt/--

De verkenning van de grondexploitatie van de bij de integrale nieuwbouw van de scholen vrijkomende locaties laat zien dat er bij nieuwbouw van een IKC op de investering een tekort van ruim € 1 miljoen is te verwachten. Voor het KDV/BSO deel zijn echter opbrengsten te begroten die dat tekort kunnen dekken.

Het betrekken van de locatie Bindelwijk als mogelijke nieuwbouwoptie betekent een ruimtelijk gezien goede ingreep voor de kern Ouderkerk a/d Amstel met echter substantiële extra investeringskosten vanwege de sloop en nieuwbouw, alsmede de inbreng van een nog geldende boekwaarde. Daar komt bovendien nog een planningsaspect bij. Er zal eerst in een nieuwe hal voorzien moeten worden.

Zo zijn er meerdere keuzes aan de orde die hierna kort worden toegelicht.

Keuzes

De volgende onderwerpen komen bij de bestuurlijke behandeling van de eindrapportage aan de orde:

- a. Afweging nieuwbouw of renovatie van het Kofschip

- b. Afweging alleen nieuwbouw van het Kofschip of nieuwbouw dubbele school
- c. Rol van de gemeente bij een IKC
- d. Locatiekeuze
- e. Financiële consequenties

De verwachting is dat de kosten van de renovatie van het Kofschip meer dan 50% van de kosten van nieuwbouw zullen bedragen. In dat geval dient voor nieuwbouw te worden gekozen. Dat zal echter nog in een renovatieonderzoek moeten worden vastgesteld.

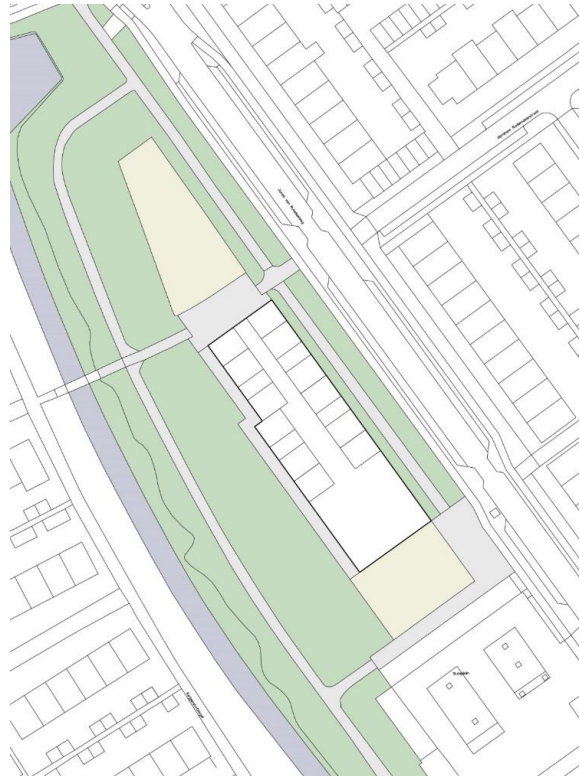
Nieuwbouw van alleen het Kofschip (ad b) is financieel niet aantrekkelijker dan nieuwbouw voor een dubbele school, omdat bij nieuwbouw voor het Kofschip haar bestaande locatie zal worden benut en alleen de locatie Kon. Wilhelminalaan vrijkomt voor nieuwbouw. Het gevolg is dat bij die optie de bouwkosten lager zijn, maar er beduidend minder opbrengsten zijn te genereren.

Een IKC (ad c) beschikt over een geïntegreerd kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Dat programma valt buiten de onderwijsfinanciering. Het stelt ook randvoorwaarden aan de locatie. Indien het onderdeel is van het complex dan kan een externe organisatie voor de kinderopvang dat deel niet zelf bouwen en exploiteren. Dat betekent dat een IKC alleen mogelijk is indien de gemeente verhuurder en risicodragers is. Overigens is een geïntegreerde optie wel efficiënter in ruimtebeslag (gemeenschappelijk gebruik ruimten) en daardoor in de totale kosten.

Voor wat betreft de mogelijke locaties (ad d) vallen de bestaande locaties voor een dubbele school af, ze zijn te klein. Ouderkerk Oost is wat te perifeer ten opzichte van het verzorgingsgebied en gezien haar ligging en de ontsluiting is het investeren in een nieuwbouw voor een KDV/BSO daar uit economisch oogpunt niet verantwoord. Er zijn twee locaties met een goede ligging en een passende grootte: Bindelwijk en de Jacob van Ruisdaelweg.



Bindelwijk



Jacob van Ruisdaelweg

Op de locatie Bindelwijk kunnen bij sloop van de sporthal (Nb kosten) de bibliotheek, de muziekschool, de spreekkamers en de kinderopvang gehandhaafd blijven.

De locatie Jacob van Ruisdaelweg zou net passen, maar vergt vanwege haar ligging ook een zorgvuldige maatschappelijke afweging.

Bij de financiële aspecten (ad e) gaat het om de stichtingskosten voor een nieuw schoolcomplex (circa € 6.780.000, -), het resultaat van de grondexploitatie (nu begroot op € 5.646.000, -), de bijdrage van het schoolbestuur en de huurinkomsten van het KDV/BSO deel.

Een keuze voor de locatie Bindelwijk betekent sloop en nieuwbouw van de hal (raming € 3.075.000, -) en het ondervangen van de huidige boekwaarde (voor het hele complex € 726.000, -). Nb het huidige exploitatietekort op de hal bedraagt ongeveer € 300.000, De locatie Ouderkerk Oost biedt wel meer exploitatiemogelijkheden, maar ook een hogere afschrijving door de nieuwe investeringen. Dit dient nog nader te worden verkend.

Na de discussie over deze vijf hoofdonderwerpen en een eventuele keuze voor nieuwbouw kan een verdere analyse en uitwerking volgen. Een eerste overzicht daarvan is hierna in de slotparagraaf opgenomen.

Tot slot

Bij de keuze voor nieuwbouw komen daarna de volgende aspecten in beeld:

- afspraken maken met het schoolbestuur (ook over haar financiële bijdrage)

- besluit saldo GREX in te zetten voor nieuwbouw
- dekking overige kosten (Nb sporthal Bindelwijk)
- starten participatie & maatschappelijk proces
- het vaststellen van de locatie voor de nieuwbouw van de school
- leerlingenprognose herijken
- verder uitwerken van het PVE van het gebouw
- ambitie duurzaamheid
- huurinkomsten & huurder (KDV/BSO) bepalen
- het vaststellen van de bouwenveloppen en programma voor de vrijkomende locaties

In het kader van het risico management is het van belang om bij de keuze van nieuwbouw, parallel aan de ontwikkeling van de school, de bestemming voor het kosten dragende programma planologisch zeker te stellen. Voorts is de wijze van selecteren van marktpartijen voor de ontwikkeling van de woningbouwprogramma's een belangrijk aandachtspunt.