

Onderwerp: Kredietaanvraag tijdelijke huisvesting de Kersenboom

Datum: 4 februari 2020

Portefeuillehouder: J.D.W. Klaasse

Afdeling: Samenleving

Steller: K. Boers, F. Heijmeijer

Gevraagde beslissing

1. Krediet ter beschikking te stellen van € 1.200.000 inclusief btw voor de realisatie van tijdelijke huisvesting bij de brede school de Kersenboom en de kapitaallasten te betrekken bij de kadernota 2021.
2. Geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet en geldt voor de geheime bijlage bij het voorstel

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

In augustus 2018 is Brede School de Kersenboom in Plantage de Sniep in gebruik genomen door Stichting Florente Basisscholen en KMN Kind & Co. De school biedt ruimte aan 350 leerlingen en huisvest vier kinderdagverblijfgroepen voor kinderen van nul tot vier jaar. Als gevolg van de groei van Diemen, en in het bijzonder Plantage de Sniep, wordt inmiddels de volledige capaciteit van het schoolgebouw benut. De leerlingprognoses zoals opgesteld door Pronexus en Planning Verband Groningen laten zien dat de Kersenboom over onvoldoende capaciteit beschikt om de aanwas van leerlingen op te kunnen vangen. Gezien de totale groei van Diemen zijn de mogelijkheden om de leerlingen uit Plantage de Sniep op andere scholen te huisvesten zeer beperkt. Deze scholen hebben immers ook te maken met een grotere instroom van leerlingen. Dit betekent dat op korte termijn in noodlokalen voor het onderwijs moet worden voorzien bij de Kersenboom.

Naast de noodzaak voor meer lokalen voor het onderwijs, heeft ook de kinderopvangorganisatie aangegeven meer ruimte nodig te hebben om voldoende plaatsen voor dagopvang in Plantage de Sniep te kunnen bieden. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente een onderzoek uitgezet. Het schoolbestuur en de schooldirectie hebben ervoor gekozen het aannamebeleid met de jaren steeds verder te versmallen om de instroom van kinderen uit Plantage de Sniep op te kunnen vangen. Waar de school eerder toegankelijk was voor alle kinderen (ook van buiten Diemen), is gekozen om enkel nog kinderen uit Diemen toe te laten en broertjes en zusjes van kinderen van buiten Diemen die reeds op de school aanwezig waren. Om de toenemende instroom vanuit Plantage de Sniep nog beter op te kunnen vangen is uiteindelijk gekozen voor een aannamebeleid dat zich enkel nog richt op kinderen uit het postcodegebied van Plantage de Sniep en broertjes en zusjes van kinderen van buiten Plantage de Sniep en Diemen die al van de school gebruik maken. Het aantal kinderen dat niet in Diemen woont maar wel naar de Kersenboom gaat, neemt hierdoor af. De gemeente vraagt jaarlijks de postcodegebieden op van de leerlingen: op 1 oktober 2019 waren er vier vierjarigen uit Amsterdam Zuidoost, twee vierjarigen uit Watergraafmeer en één vierjarige uit een onbekend postcodegebied.

Het aantal vierjarigen uit Diemen bedroeg op 1 oktober 2019 56 kinderen, waarvan 52 kinderen uit Plantage de Sniep.

Concrete aanleiding

Bij aanvang van het schooljaar 2019-2020 is duidelijk geworden dat het aantal leerlingen op de Kersenboom in het schooljaar 2020-2021 te groot wordt om binnen de vierkante meters van het bestaande schoolgebouw op te kunnen vangen. Uit onderzoek van M3V blijkt dat de school op langere termijn 300m² tot 500m² extra ruimte nodig heeft. De directie van de Kersenboom heeft zelf aangegeven tot en met schooljaar 2021-2022 vier extra lokalen nodig te hebben, met de verwachting dat dit in de jaren daarna nog verder oploopt conform advies M3V. Het onderzoek is gebaseerd op de verwachte groei van het aantal bewoners van de Plantage de Sniep. Tevens weten we dat er in de Plantage de Sniep een groot tekort is aan kinderdagverblijfplekken en het huidige kinderdagverblijf in de Kersenboom een grote wachtlijst heeft.

Toelichting

Inhoud van het voorstel

Er wordt gekozen om tijdelijke huisvesting van ca 500m² verdeeld over twee verdiepingen aan te schaffen en die past binnen het kwaliteitsniveau van de omgeving en de huidige school Kersenboom. De gemeente creëert daarmee een semipermanente oplossing die bij de Kersenboom de komende 10 jaar de groei kan opvangen en plek kan bieden aan kinderdagopvang. De gemeente eist een minimale levensduur van 25 jaar zodat zij na afloop van deze periode in bezit is van een unit met relatief goede restwaarde, die terug verkocht kan worden aan de leverancier. Ten slotte houdt dit voor de gemeente de optie open om na afloop deze kwalitatief goede tijdelijke huisvesting op een andere locatie neer te zetten.

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van (onder andere) het primair onderwijs. Het acute tekort aan onderwijshuisvesting betekent dat de gemeente voor het schooljaar 2020-2021 twee units voor tijdelijke huisvesting moet realiseren nabij de Kersenboom, voor de daaropvolgende schooljaren zullen nog eens twee units nodig zijn om de piek op korte termijn op te kunnen vangen.

M3V voert op dit moment een actualisatie van de strategische visie onderwijshuisvesting uit. De aangepaste strategische visie zal een totaalbeeld geven van onder andere de ruimtebehoefte bij alle scholen in de gemeente Diemen. De ontwikkelingen in Plantage de Sniep staan dan ook niet op zichzelf, echter gezien de urgentie en beperkte 'uitwijkmogelijkheden' binnen de gemeente is ervoor gekozen om de mogelijkheden voor het op korte termijn realiseren van tijdelijke huisvesting in Plantage de Sniep te onderzoeken. Uit dit onderzoek van M3V blijkt dat naast de noodzaak voor uitbreiding van twee lokalen op de korte termijn, op de lange termijn structureel tussen de 300m² en 500m² extra nodig is om de aanwas van leerlingen uit Plantage de Sniep op te kunnen vangen. Daarom wordt er in dit voorstel uitgegaan van de aanschaf van een tijdelijke huisvesting van ca. 500 m², zes units waarbinnen acht lokalen gerealiseerd kunnen worden, die voor onderwijs en kinderdagopvang gebruikt kunnen worden. Deze oplossing kan vanaf komend schooljaar de komende tien jaar de instroom van leerlingen opvangen.

De gemeente heeft geen wettelijke taak om huisvesting voor kinderdagverblijven te faciliteren. Echter, in het coalitieakkoord 2018-2022 (p.7) is opgenomen dat in elke wijk een goede brede school functioneert. Gezien de intentie om in brede scholen een doorgaande leerlijn voor kinderen van nul tot twaalf jaar te creëren en de gemeente het van belang vindt dat er voldoende maatschappelijke voorzieningen beschikbaar zijn, is ervoor gekozen ook de mogelijkheden voor het realiseren van capaciteit voor de kinderopvang te onderzoeken. Gezien het wettelijk kader voor dagopvang ten aanzien van de buitenruimte en de beperkte beschikbare ruimte voor uitbreiding in de nabijheid van de brede school, is het uitgangspunt dat de tijdelijke huisvesting voor dagopvang ingericht en ingedeeld wordt door de kinderopvangaanbieder. Daarbij zullen de kosten voor de tijdelijke huisvesting van de dagopvang door de kinderopvangorganisatie gedragen moeten worden. Binnen Plantage de Sniep zijn de mogelijkheden voor het plaatsen van noodlokalen beperkt. De ruimte tussen de school en de tennisvereniging is geschikt bevonden voor de plaatsing van maximaal zes (gestapelde) units. Door een aanpassing van het hekwerk rond het huidige schoolplein wordt de omvang van het schoolplein aangepast en is het plein vanuit de tijdelijke huisvesting direct

toegankelijk, hierdoor blijft verbinding met het hoofdgebouw van de Kersenboom mogelijk. Dit wordt geïllustreerd in de bijlage Ontwerp openbaar gebied.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Bij het ontwerp en de bouw van de Kersenboom is men uitgegaan van prognoses van Pronexus en de langere termijn. De methodes die Pronexus gebruikt voor het opstellen van de leerlingenprognoses zijn door de VNG getoetst en goedgekeurd als instrument voor onder andere het plannen van nieuwbouw voor scholen. Er is destijds gekozen voor een grotere school dan op basis van de prognoses verwacht zou mogen worden. Echter, het aantal jonge gezinnen dat is verhuisd naar de Plantage de Sniep heeft alle verwachtingen overtroffen. We zijn blij met deze ontwikkeling, maar die heeft als gevolg dat er een jaar na oplevering al behoefte is aan uitbreiding. Om deze groei op te vangen heeft de school al een postcodebeleid ingesteld zodat enkel kinderen uit Plantage de Sniep toegelaten kunnen worden, maar alsnog is er de komende jaren een tekort dat oploopt tot circa zes lokalen.

Alternatieven

Het is mogelijk om geen tijdelijke huisvesting te plaatsen, maar in plaats daarvan te kiezen voor een permanente oplossing voor deze groei. Hier wordt niet voor gekozen omdat dit niet op korte termijn te realiseren is, o.a. vanwege ruimtegebrek en het bestemmingsplan, en dit meer financiële lasten met zich meebrengt.

Daarnaast is het mogelijk om hier te kiezen voor een kleinere unit van vier lokalen. Gezien de prognoses is risico groot dat deze vier lokalen over twee jaar onvoldoende zijn. Daarnaast biedt dit geen mogelijkheden voor de kinderdagopvang.

Ten slotte is het mogelijk om te kiezen voor een tijdelijke oplossing van lagere kwaliteit, de zgn. containers. Deze hebben een lagere kwaliteit en een kortere levensduur. Het verschil tussen hoge en lage kwaliteit is rond de 200.000. Er wordt hier niet voor de lage kwaliteit gekozen, omdat dit niet past binnen de kwaliteit van de omgeving, dit weerstand zal oproepen bij de school en de omwonenden en er een kwalitatief laagwaardige unit wordt gekocht die een korte levensduur heeft en de gemeente niet kan hergebruiken of verkopen met goede restwaarde.

Gevolgen en risico's

Financieel

We gaan uit van een totaal budget van € 1.200.000 inclusief btw. Een toelichting op de verdeling van dit budget is opgenomen in de geheime bijlage Investerings Tijdelijke Huisvesting Kersenboom.

Het budget bestaat uit de aankoop van de huisvesting, investeringen in het openbaar gebied, plankosten en de inrichting van de lokalen. Bij nieuwbouw en uitbreiding hebben scholen recht op een vergoeding van de gemeente voor de eerste inrichting onderwijsleerpakketten (OLP) en meubilair. Het bedrag dat hiervoor beschikbaar is gesteld is berekend conform de normbedragen die de VNG hiervoor jaarlijks publiceert.

Btw

De btw voor scholen en tijdelijke huisvesting werkt kostprijsverhogend en kan niet worden afgetrokken. De btw van het openbaar gebied kan worden gecompenseerd in het btw-compensatiefonds.

De kapitaallasten van deze investeringen betrekken we bij de kadernota 2021.

Exploitatie

Er wordt 108m² voor 10 jaar verhuurd aan de kinderdagopvang, dit geeft ruimte voor twee lokalen. Er wordt een marktconform huurtarief gerekend, voor de gehele periode levert dit ongeveer € 100.000 op.

Onderhoud

Het onderhoud bij scholen (zowel dagelijks als groot) wordt door de school zelf gedaan. Jaarlijks krijgt de school van het Rijk een bijdrage op basis van het aantal leerlingen. Door deze noodlokalen gaat het aantal leerlingen en dus de bijdrage omhoog.

Juridisch

Tijdelijke Huisvesting is volgens de thans geldende bestemmingsregelingen ter plaatse niet toegestaan. De wet biedt de mogelijkheid om af te wijken voor tijdelijk gebruik voor een periode van 10 jaren (art. 4 lid 11 Bijlage II Bor). Een dergelijke zgn. kruimelafwijking kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (3.1 Wro). Uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn aan te geven, wat tijdelijke huisvesting op deze locatie mogelijk maakt. Het gebouw is na 10 jaar verwijderbaar. Het gebouw voldoet aan te stellen eisen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Informatiekundig

n.v.t.

Duurzaamheid

Het is technisch niet mogelijk om aan te sluiten op de bestaande WKO bij de Kersenboom. De tijdelijke huisvesting moet echter wel gasloos zijn en daarom wordt de verwarming elektrisch opgewekt. In de vraagspecificatie zijn verder andere duurzaamheidswensen als een groen dak en ruimte voor zonnepanelen opgenomen.

Andere risico's

Aanbesteding

Er wordt een Europese openbare aanbesteding gestart voor de aanschaf van de tijdelijke huisvesting. Dit is noodzakelijk omdat het bedrag de Europese aanbestedingsgrens voor leveringen overschrijdt. In de aanbesteding wordt vanwege de urgentie gekozen voor een gunning op laagste prijs, waarbij de unit volledig moet voldoen aan de vraagspecificatie. Een risico dat bestaat bij aanbestedingen is dat er geen of te dure aanbiedingen binnenkomen. In geval de aanbesteding mislukt wordt er in onderhandeling getreden met de inschrijvers. Mocht dit niet tot resultaat leiden dat wordt een nieuwe strategie voorgelegd aan het bestuur.

Planning

Vanwege de urgentie en de deadline van het nieuwe schooljaar van 16 augustus is de planning op dit moment erg strak ingeregeld. Eventuele vertragingen door uitlopen aanbestedingen, ontbreken materiaal, vertraging in de levering o.i.d. hebben een groot effect op het op tijd plaatsen van de lokalen. Er wordt strak gestuurd op de planning.

Adviesraden

De sportraad wordt geïnformeerd over het project.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De school, het schoolbestuur en de kinderdagopvang hebben een actieve rol in de totstandkoming van dit project. Daarnaast worden sportverenigingen, de ouders, de omwonenden en andere betrokkenen geïnformeerd over het plan, d.m.v. brieven, een informatiebijeenkomst en via de media.

Projectmatig

Na de kredietverlening gaat de gemeente een marktpartij selecteren via een Europese openbare aanbesteding voor de uitvoering van dit project. Het gebouw moet er binnen een paar maanden staan, doch uiterlijk een week voor het begin van het nieuwe schooljaar, d.w.z. 16 augustus 2020.

Bijlagen

- Ontwerp openbaar gebied
- Geheime bijlage

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

**Onderwerp: Kredietaanvraag tijdelijke huisvesting de Kersenboom
20-17**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 4 februari 2020,

Besluit

1. Krediet ter beschikking te stellen van € 1.200.000 inclusief btw voor de realisatie van tijdelijke huisvesting bij de brede school de Kersenboom en de kapitaallasten te betrekken bij de kadernota 2021.
2. Geheimhouding op te leggen op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (art. 10, lid 2 onder b Wob). De geheimhouding wordt opgelegd vanwege artikel 25 lid 2 Gemeentewet en geldt voor de geheime bijlage bij het voorstel.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 26 maart 2020,

De voorzitter,

De griffier,