



## Raadsvoorstel

<b>Zaaknummer</b>	150459
<b>Datum raadsvergadering</b>	11 april 2024
<b>Portefeuillehouders</b>	M.H. Treep en J. Kramer
<b>Onderwerp</b>	Onderwijs- en welzijnshuisvesting: Hoefijzer 18 en Lisidunalaan 2

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. In te stemmen met de uitbreiding van permanente capaciteit voor onderwijshuisvesting en het realiseren van kinderopvang aan het Hoefijzer 18 middels een renovatie voor 30 jaar;
2. In te stemmen met de voorgestelde financiële uitgangspunten voor deze onderwijshuisvesting, waarbij de gemeente 75% van het VNG normbedrag van nieuwbouw investeert in renovatie en de investering voor kinderopvang voorfinanciert aan het schoolbestuur;
3. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 285.000 incl. BTW beschikbaar te stellen en te dekken vanuit de Reserve Onderwijshuisvesting. Het bedrag wordt beschikbaar gesteld aan CorDeo als bouwheer;
4. In te stemmen met het herhuisvesten van de maatschappelijke organisaties op locatie Lisidunalaan 2, alwaar een opwaardering voor een periode van 10-15 jaar wordt gerealiseerd;
5. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 105.000 ex btw beschikbaar te stellen en te dekken vanuit Algemene Reserve, basisdeel;
6. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 95.000 ex btw beschikbaar te stellen voor civiele voorbereidingskosten die voortvloeien uit de planuitwerking voor bovenstaande activiteiten en te dekken vanuit het Fonds Bovenwijken;
7. De financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de begrotingswijziging 2024-1017 en deze vast te stellen.



## Aanleiding

Leusden kampt met een korte en lange termijn tekort aan onderwijshuisvesting. Meerdere scholen hebben recht op uitbreiding. Dit kan niet worden opgevangen binnen de huidige schoolgebouwen of terreinen. Er is daarom structureel behoefte aan extra capaciteit voor onderwijshuisvesting en een additionele flexibele schil om de huidige en toekomstige groei in leerlingenaantallen op te vangen. Het huisvestingprobleem is momenteel het meest acuut in MFC Atlas. Daarom is in overleg met de schoolbesturen besloten GBS Het Christal te verhuizen naar een nader te bepalen (nieuwe) locatie.

In augustus 2022 wordt na een verkenning van de gemeentelijke vastgoedportefeuille duidelijk dat er slechts twee locaties zijn die een mogelijke oplossing zouden kunnen bieden voor dit huisvestings-vraagstuk. Het betreft het object Hoefijzer 18/De Smederij (voormalige basisschool Kinderland) en het object Lisidunalaan 2/Fila Tekna (voormalige kinderopvang Humankind). Beide locaties wachten al enige tijd op herbestemming en grootschalig onderhoud, en zijn onderdeel van de te optimaliseren gemeentelijke vastgoedportefeuille. Fila Tekna staat per 1 januari 2023 leeg en is per direct beschikbaar. De Smederij wordt tijdelijk verhuurd aan vier maatschappelijke organisaties (GGDrU, De Bron/Abrona, Welzin en de Amerpoort) en is dus in principe ook beschikbaar.

Hoewel beide locaties dus inzetbaar zijn, zitten er wel wat haken en ogen aan het in gebruik nemen (of houden) ervan. Bij een keuze voor Fila Tekna als onderwijslocatie betekent het dat er in ieder geval een grootschalige renovatie of nieuwbouw nodig is. Dit omdat de bestaande gebouwstructuur en installatietechniek onvoldoende aansluit bij de onderwijsvereisten. Voor De Smederij, die in dat geval bestemd blijft voor de maatschappelijke partners, geldt dat er gezien de matige bouwkundige staat alsnog grootschalige ingrepen nodig zijn om de huidige technische problemen te verhelpen.

Bij een keuze voor De Smederij als nieuwe onderwijslocatie betekent het dat de daar gehuisveste maatschappelijke partijen elders ondergebracht moeten worden. Dit zou mogelijk zijn in Fila Tekna, dat zich gezien de lay-out op zich goed leent voor een dergelijke invulling. Voor Fila Tekna is in dat geval een veel minder ingrijpende opwaardering voldoende. Een dergelijk 'schuifplan' biedt dus de nodige uitdagingen, maar lijkt wel twee huisvestingsvraagstukken in een keer te kunnen oplossen. Dit zou een mooie aanzet kunnen geven voor het verder optimaliseren van de vastgoedportefeuille.

Vanuit de behoefte om de hierboven beschreven business cases met elkaar te kunnen vergelijken, is een opdracht verstrekt aan bureau Hevo om de haalbaarheid van de verschillende scenario's te onderzoeken. Uitgangspunt daarbij is dat de urgente behoefte aan onderwijshuisvesting leidend is, en dat in ieder geval moet worden voldaan aan de wettelijke zorgplicht voor onderwijs en het consultatiebureau (GGDrU). Daarnaast moet er passende huisvesting worden geboden aan de maatschappelijke organisaties. In februari 2024 is het haalbaarheidsonderzoek opgeleverd, waarbij Hevo een combinatie van de volgende twee oplossingen als meest haalbare variant beschouwt:

- 1) Renovatie van De Smederij voor onderwijs.  
Hierbij wordt bij het ontwerp uitgegaan van ieder geval BENG en het Hevo optimum Frisse Scholen. Getracht wordt zoveel mogelijk toe te werken naar ENG en gasloos.
- 2) Het doelmatig maar sober opwaarderen van Fila Tekna voor de maatschappelijke functies.



Hierbij wordt in het ontwerp gestreefd naar het voldoen aan alle wettelijke eisen voor de GGDrU. Daarnaast wordt binnen het kader doelmatig maar sober getracht tegemoet te komen aan de wensen van de gebruikers. Uitgangspunt is dat er in Fila Tekna een kwalitatief voldoende en passende werkomgeving wordt gecreëerd, waar de cliënten goed terecht kunnen.

V.w.b. het verduurzamingsniveau wordt gezien het kader doelmatig maar sober en de beoogde middellange gebruiksduur zoveel mogelijk getracht energiebewust te renoveren. Er worden echter geen aanvullende verduurzamingsmaatregelen genomen.

Op basis van dit advies stelt Hevo voor om voor De Smederij een marktverkenning uit te voeren naar de mogelijkheden van renovatie en de daarbij mogelijke verduurzamingsniveaus. De uitvoering van deze verkenning wordt belegd bij het schoolbestuur van Het Christal (CorDeo). Het voor deze uitwerking benodigde voorbereidingskrediet wordt ter beschikking gesteld aan CorDeo.

Tevens wordt door Hevo voorgesteld om voor Fila Tekna een marktverkenning uit te voeren naar de mogelijkheden van een doelmatige maar sobere opwaardering. De uitvoering hiervan wordt belegd bij de gemeente Leusden. Het voor deze uitwerking benodigde voorbereidingskrediet wordt door de raad ter beschikking gesteld aan de gemeentelijke projectorganisatie.

### **Doel/Effect**

Het doel van dit raadsvoorstel is het realiseren van een permanente oplossing voor het tekort aan onderwijshuisvesting in combinatie met het realiseren van een passende plek voor maatschappelijke organisaties. Nadat d.m.v. een marktverkenning voor beide locaties een Definitief Ontwerp (DO) en kostenraming is uitgewerkt die past binnen de financiële kaders, worden beide voorstellen ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Na een positief besluit wordt een investeringskrediet beschikbaar gesteld en kan de uitvoering van beide projecten starten. Daarbij is CorDeo bouwheer v.w.b. de onderwijslocatie Hoefijzer 18, en de gemeente bouwheer v.w.b. de maatschappelijke locatie Lisidunalaan 2.

### **Argumenten**

#### *1.1 Uitbreiding van de capaciteit onderwijshuisvesting voor permanent gebruik is noodzakelijk*

- a. *De huidige capaciteit onderwijshuisvesting in spreidingsgebied Leusden-Kern is ontoereikend ten opzichte van het huidige aantal leerlingen en de prognoses voor de komende 15 jaar.*

Spreidingsgebied Leusden-Kern kampt op korte en lange termijn met een tekort aan onderwijshuisvesting. De afgelopen jaren is er gebouwd voor leerlingenkrimp, die krimp heeft echter niet doorgezet. Daarnaast laat de meerjaren-leerlingenprognose groei zien, voornamelijk op scholen in MFC Atlas en MFC Atria.

Uit een analyse van de ruimtebehoefte en de beschikbare capaciteit blijkt dat de behoefte aan extra permanente en/of flexibele onderwijshuisvesting in spreidingsgebied Leusden-Kern minimaal 15 jaar blijft bestaan. Daarmee wordt voor een aantal scholen volgens de Verordening huisvesting onderwijs 2015 voldaan aan de norm voor permanente uitbreiding.

Op de piek van de leerlingengroei is er binnen het spreidingsgebied een tekort van ongeveer 8 lokalen. Wanneer de groei weer afneemt zal er naar verwachting een blijvende behoefte van 6 extra lokalen zijn.

*Voor nadere toelichting zie bijlage 2: Analyse capaciteit en ruimtebehoefte onderwijshuisvesting.*



- b. *Er zijn geen mogelijkheden om het tekort aan huisvesting intern of op het huidige terrein op te lossen*

Op het terrein van MFC Atria is wegens eerdere leerlingengroei reeds bijgebouwd, hierdoor zijn er geen mogelijkheden meer om extra capaciteit te realiseren. Met de besluitvorming over de uitbreiding van MFC Atria is vastgesteld dat de maximale groei is bereikt op deze locatie. De gemeente wil de kwaliteit van de buitenruimte niet verder laten afnemen. De scholen in dit gebouw zitten vol. Omdat er geen mogelijkheden zijn tot uitbreiding hanteren de scholen al geruime tijd een aannamebeleid tot de maximumcapaciteit van het gebouw. De afgelopen jaren is er een ruimtetekort ontstaan in MFC Atlas, hiervoor is reeds tijdelijke huisvesting ingezet omdat het gebouw overvol zat. Ook op het terrein van MFC Atlas zijn geen mogelijkheden om bij te bouwen. De grootte van de buitenruimte voldoet dan niet langer meer aan de norm.

- c. *Er zijn geen mogelijkheden om het tekort aan huisvesting elders (in medegebruik) op te lossen*

Op basis van de meerjaren-leerlingenprognose is er bij omringende scholen binnen het spreidingsgebied onvoldoende ruimte het huidige aantal leerlingen en de verwachte verdere groei op te vangen.

1.2 *Er worden maatregelen getroffen om een nieuw tekort aan capaciteit in Leusden-Kern in de toekomst te voorkomen en de spreiding van leerlingen te bevorderen*

- a. *Er worden meer m2 gerealiseerd dan op dit moment minimaal noodzakelijk*

Op dit moment hebben twee scholen in MFC Atlas (de Rossenberg en Het Christal) een aanvraag tot uitbreiding van de capaciteit gedaan wegens leerlingengroei. Wanneer het uitbreiden van de capaciteit onderwijshuisvesting wordt beperkt tot de omvang van deze aanvragen, zullen er binnen afzienbare tijd wederom aanvragen tot uitbreiding worden ingediend door verschillende scholen. Die zullen volgens de Verordening huisvesting onderwijs 2015 moeten worden gehonoreerd. Het trapsgewijs opplussen van capaciteit komt de kwaliteit van het onderwijs niet ten goede omdat dit leidt tot versnippering/dependances. Daarnaast is dit vanuit financieel opzicht niet efficiënt.

Op basis van de meerjaren-leerlingenprognose kan worden geconcludeerd dat de leerlingenaantallen binnen spreidingsgebied Leusden-Kern nog verder zullen toenemen. Om deze kinderen passend te kunnen huisvesten wordt met dit voorstel niet uitgegaan van de op dit moment minimaal benodigde extra capaciteit, maar van wat er de komende 15 jaar in zijn geheel voor Leusden-Kern nodig is.

- b. *De extra capaciteit wordt gerealiseerd op een plek elders in Leusden, waardoor er in MFC Atlas ruimte ontstaat voor het groeiende aantal leerlingen binnen Leusden-Kern*

Omdat er op de huidige onderwijslocaties geen mogelijkheden zijn om de extra benodigde capaciteit te realiseren, is er gezocht naar een alternatieve locatie voor GBS Het Christal.

Hierdoor ontstaat ruimte in MFC Atlas, die door de achtergebleven scholen kan worden ingezet om het huidige tekort en de toekomstige groei binnen Leusden-Kern op te vangen. Daarnaast wordt er ook gebruik gemaakt van de beperkte groeiruimte die er nog is op de scholen in KC Berkelwijk en IKC Groenhouten.

- c. *Er wordt gemeente breed aannamebeleid tot maximumcapaciteit toegepast*

Wanneer de extra onderwijscapaciteit is gerealiseerd voor Het Christal, is het tekort aan huisvesting weliswaar opgeheven, maar zijn leerlingen nog niet goed over de scholen en gebouwen verspreid. Om dit te realiseren wordt er gemeente breed op alle scholen aannamebeleid tot de maximumcapaciteit toegepast.



Dit betekent in de praktijk dat een school die vol zit, doorverwijst naar een school waar nog wel voldoende plek is. Hierdoor is verdere uitbreiding op schoollocaties door leerlingengroei niet meer aan de orde. Een goede leerlingenspreiding zorgt voor stabiliteit op de scholen en een zo efficiënt mogelijk benutting van de beschikbare ruimte op de lange termijn. Hiervoor is door de gemeente en alle schoolbesturen in de gemeente Leusden een gezamenlijk convenant ondertekend.

*d. De lichte overmaat in capaciteit geeft flexibiliteit*

In eerste instantie, totdat over 7 tot 10 jaar de piek in leerlingenaantallen is bereikt, is er sprake van enige overmaat in capaciteit. Dit geeft letterlijk en figuurlijk ruimte die kan worden benut om het aannamebeleid uit te laten stabiliseren. Deze bandbreedte is ook nodig omdat bij het bepalen van de minimaal benodigde ruimtebehoefte volgens de Verordening uitgegaan wordt van calculaties, die zich niet altijd goed vertalen naar de dagelijkse onderwijspraktijk. Ook kan deze ruimte een oplossing bieden voor het tekort aan capaciteit van taalklassen in het Expertisecentrum, waarvan het aantal kinderen zich slecht laat voorspellen. Daarnaast biedt de overmaat op lange termijn mogelijk ruimte voor onvoorziene groei door afwijkende leerlingprognoses.

*1.3 Renovatie van De Smederij aan Hoefijzer 18 is de meest geschikte oplossing om extra capaciteit onderwijshuisvesting te realiseren*

*a. Locatie De Smederij voldoet aan de gestelde randvoorwaarden voor onderwijshuisvesting*

Locatie De Smederij is in het verleden gebouwd als onderwijslocatie. Dit heeft een positieve impact op de inpassingsmogelijkheden. De locatie ligt in een rustige en groene omgeving, het perceel heeft een vrije ligging met een ruime, overzichtelijke buitenruimte. Daarnaast ligt De Smederij gunstig in het voedingsgebied van de school (Het Christal) en zijn faciliteiten voor bewegingsonderwijs nabij en beschikbaar. Volgens het bestemmingsplan heeft deze locatie de functie "maatschappelijk (a)", waardoor onderwijshuisvesting is toegestaan.

*b. De Smederij was voorheen een basisschool en voldoet na grondige renovatie aan de eisen voor onderwijs en kinderopvang*

De Verordening huisvesting onderwijs 2015 stelt dat bij het realiseren van onderwijshuisvesting altijd eerst gekeken moet worden naar hergebruik van bestaande geschikte locaties/objecten. Vanuit die gedachte ligt de keuze voor De Smederij voor de hand. Zeker gezien het feit dat de klassikale indeling goed aansluit bij de onderwijsvisie van Het Christal. De Smederij biedt plaats aan 7 lokalen en ruimten voor kinderopvang (BSO en Peuteropvang). Hiermee wordt voldaan aan de permanente ruimtebehoefte van de school op lange termijn en is tegelijkertijd voldoende om de totale capaciteitsbehoefte in Leusden-Kern te vervullen. Op kwaliteit wordt voldaan aan het HEVO-optimum voor Frisse Scholen waardoor de eisen op het gebied van gezondheid, ventilatie en binnenklimaat worden behaald.

*c. Schoolbestuur CorDeo (Het Christal) geeft de voorkeur aan renovatie van De Smederij*

In het verleden heeft basisschool Het Christal een paar jaar gebruikt gemaakt van De Smederij als tijdelijke huisvesting, dit is destijds goed bevallen. Daarnaast geeft het schoolbestuur de voorkeur aan het behouden van het speelse karakter van het gebouw. Dit zou bij nieuwbouw verloren gaan vanwege de geldende kaders. D.m.v. renovatie wordt zoveel mogelijk het unieke karakter (Post-65 architectuur) behouden. Dit heeft positieve invloed op de belevingswaarde.



*d. Het best haalbare verduurzamingsniveau wordt behaald binnen de technische beperkingen*

Bij het formuleren van de eisen op het gebied van verduurzaming is gekozen voor kwaliteitsniveau BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en waar mogelijk gasloos, en niet voor ENG (Energie Neutraal Gebouw). Het is met de huidige beschikbare aansluiting namelijk niet mogelijk om een volledig energieneutraal gebouw te realiseren wegens de grote elektriciteitsbehoefte en het terugleveren van energie (i.v.m. de landelijk netcongestie).

Wanneer er gekozen wordt voor nieuwbouw in plaats van renovatie kan er vanwege de netcongestie hoogstwaarschijnlijk geen hoger verduurzamingsniveau worden bereikt. In dat geval is een keuze voor hergebruik van een bestaande constructie in het kader van circulariteit een logische keuze.

*1.4 Renovatie van De Smederij is financieel het meest gunstige scenario*

De benodigde investering voor renovatie overschrijdt het gestelde budget (VNG-normbedrag) met 12%. Bij nieuwbouw ligt dit percentage nog hoger, ca. 21%.

Omdat hier sprake is van een onvoorziene, onontkoombare en onuitstelbare uitgave ligt de keuze voor renovatie voor de hand om de kosten zoveel mogelijk te beperken. Ondanks dat de afschrijvingstermijn van renovatie korter is dan bij nieuwbouw (30 i.p.v. 40 jaar) zijn de kapitaallasten bij renovatie lager.

Deze plannen zijn destijds niet meegenomen in het SIHPL (Strategisch Integraal HuisvestingsPlan Leusden 2015) voor onderwijs. Er is daarom een begrotingswijziging vereist. Het SIHPL wordt in 2025 herzien, er kan hierop gezien de urgentie echter niet gewacht worden.

*2.1 De bepaling van financiële kaders vooraf is van belang voor de verdere uitwerking.*

De kosten voor de realisatie van extra onderwijshuisvesting zijn onvoorzien, onontkoombaar en onuitstelbaar gezien de urgente behoefte en de wettelijke verplichting in de Verordening. De Verordening Onderwijsvesting en het SIHPL 2016-2030 bieden echter onvoldoende kader voor de vaststelling van het investeringsbedrag dat bij renovatie vrijgemaakt moet worden. Om toch financiële kaders te kunnen vaststellen wordt voorgesteld om uit te gaan van 75% van de VNG-normvergoeding in geval van nieuwbouw plus een aanvulling vanwege de bovenmatig gestegen bouwkosten. Dit is in lijn met de in 2021 gerealiseerde renovatie/ vernieuwbouw van MKC 't Ronde.

De uit de investering voortvloeiende kapitaallasten kunnen worden gedekt uit de Reserve kapitaallasten vernieuwingen en uitbreidingen onderwijshuisvesting. Bij de onlangs door de raad vastgestelde Nota actualisering reserves en voorzieningen (Raadsvoorstel 14-12-2023 nr.131973) is het saldo van deze reserve aangezuiverd met € 5,5 miljoen, onder andere om de noodzakelijke uitbreiding op de nieuwe locatie De Smederij te kunnen realiseren.

De verwachting is dat, gelet op de omvang van de totale investeringen, externe projectfinanciering zal worden aangetrokken. Dat zal gebeuren nadat de raad de benodigde uitvoeringskredieten voor het schuifplan beschikbaar heeft gesteld. Op het moment van afsluiten van het krediet moet worden gezien wat het dan geldende rentepercentage is. Voor de calculaties in het kader van het onderzoek door bureau Hevo is vooralsnog uitgegaan van een rentepercentage van 4%.

Naast het realiseren van onderwijshuisvesting wil de gemeente circa 150 m<sup>2</sup> voorfinancieren t.b.v. het huisvesten van kinderopvang, als onderdeel van het bestaande onderwijsgebouw. Deze voorfinanciering inclusief rente dient door CorDeo in maximaal 30 jaar aan de gemeente terugbetaald te worden vanuit de huuropbrengsten voor de kinderopvang.





De hierboven beschreven financieringsopzet is vergelijkbaar met de financiering van andere, in het recente verleden gerealiseerde onderwijshuisvestingsprojecten. Na goedkeuring van dit voorstel en het opleveren van de bouwkundige ontwerpen volgt een separaat voorstel voor het beschikbaar te stellen uitvoeringskrediet, inclusief bijbehorend kostendekkingsplan en de begrotingswijziging.

*3.1 Met het verstrekken van een voorbereidingskrediet van € 285.000 kan er d.m.v. een marktverkenning een voorlopig en definitief ontwerp uitgewerkt worden.*

Het voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van het volledige investeringsbudget en is noodzakelijk voor de bekostiging van de marktverkenning die moet leiden tot het definitief ontwerp. Het betreft kosten voor de nog te selecteren projectadviseurs, architect/bouwtechnische adviseurs, divers onderzoek en het civieltechnisch ontwerp.

Het voorlopig en definitieve ontwerp met kostenraming moet passen binnen het investeringsbudget en overige genoemde kaders. Bij oplevering van de bouwkundige ontwerpen zal de raad gevraagd worden in te stemmen met het ter beschikking stellen van het volledige investeringsbudget.

*4.1 Door de realisatie van de onderwijscapaciteit aan Hoefijzer 18 zijn de maatschappelijke partners genoodzaakt te verhuizen naar een andere locatie. Lisidunalaan 2 lijkt het best passend.*

Aan drie van de vier organisaties die nu gehuisvest zijn in De Smederij wordt voorgesteld om te verhuizen naar de gemeentelijke locatie Fila Tekna aan de Lisidunalaan 2. Het betreft het consultatiebureau (GGDrU), Welzin en Abrona.

De gemeente is conform de Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR) wettelijk verplicht om huisvesting te regelen voor een consultatiebureau en/of dit te financieren.

De algemene voorziening de Bron (Abrona) en de algemene voorziening voor mensen met beginnend geheugenverlies (Hof van Leusden, Welzin) zijn onderdeel van de basisinfrastructuur van de gemeente Leusden.

Beide voorzieningen zijn onderdeel van het beleidskader Sociaal Domein Thuis in Leusden 2023- 2027. Als deze voorzieningen zouden wegvallen, zal er een groter beroep worden gedaan op geïndiceerde zorg.

De huisvesting van de vierde organisatie Amerpoort wordt niet op de nieuwe locatie voortgezet. De Amerpoort heeft een regionaal karakter en heeft aangegeven te willen verhuizen naar een ruimte met meer vierkante meters in Amersfoort of omstreken.

De nieuwe huisvesting aan de Lisidunalaan 2 voldoet na de voorgestelde opwaardering aan de wettelijke eisen. Echter met het oog op de ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille wordt voorgesteld om bij de afwerking te kiezen voor een doelmatig maar sober niveau, geschikt voor een gebruikstermijn van 10-15 jaar. Op deze wijze wordt voorzien in kwalitatief afdoende huisvesting tegen een beperkte investering, zodat op de middellange termijn nieuwe afwegingen mogelijk blijven mochten ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille daartoe aanleiding geven.

*4.2 De renovatie van het pand aan de Lisidunalaan 2 kan naast het huisvesten van bovengenoemde maatschappelijke activiteiten ook (tijdelijk) plaats bieden aan andere maatschappelijke functies. Hiermee sorteren we voor op toekomstige vastgoedontwikkelingen binnen de gemeente.*

Er is een groot aantal opgaven voor maatschappelijk vastgoed in Leusden (de Korf, bibliotheek, zwembad, De Til, De Moespot, Fort 33 etc.). In de loop van 2025 wordt het beleid maatschappelijk vastgoed conform de CUP-opdracht 2.3 herzien.



Dit leidt tot een nieuwe portefeuillestrategie, waaruit duidelijk wordt welke huisvestingsopgaven er liggen en hoe deze worden ingevuld. De flexibele schil biedt de daarbij benodigde flexibiliteit, bijvoorbeeld door tijdelijk onderdak te bieden aan organisaties die te maken krijgen met verhuizing of bouwactiviteiten.

#### *4.3 Tijdelijke bestemming voor maatschappelijke activiteiten houdt mogelijkheden open voor herontwikkeling op middellange termijn*

De gemeente heeft het perceel Lisidunalaan 2 oorspronkelijk aangekocht met het oog op toekomstige herontwikkeling. Momenteel zijn er geen concrete plannen met het terrein en het omliggende gebied. Mogelijk dat dit in de nabije toekomst verandert. Ingebruikname van Lisidunalaan 2 voor een termijn van maximaal 15 jaar betekent dat dit mogelijk blijft.

#### *4.4 Laagst mogelijke investering*

Het doelmatig maar sober opknappen van Lisidunalaan 2 is niet alleen functioneel gezien de best haalbare optie, maar gezien de technisch staat van het gebouw tevens ook de laagst mogelijke investering die gebruik voor maatschappelijke doeleinden mogelijk maakt en de huur zo laag mogelijk houdt. Een belangrijk voordeel, aangezien de uitgaven voor deze locatie onvoorzien zijn en de huurbedragen in De Smederij op dit moment relatief laag zijn.

#### *5.1 Met het verstrekken van een voorbereidingskrediet van € 105.000 kan er een voorlopig en definitief ontwerp uitgewerkt worden*

Het voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van dit volledige investeringsbudget en is noodzakelijk voor de bekostiging van een projectadviseurs, de nog te selecteren architect/bouwtechnische adviseurs, onderzoek (asbest), civieltechnisch ontwerp.

Het voorlopig en definitief ontwerp met kostenraming zal moeten passen binnen bovengenoemde financiële kaders. Indien passend wordt de raad gevraagd in te stemmen met het ter beschikking stellen van het investeringsbudget voor de werkzaamheden aan de Lisidunalaan 2 (gebouw en civiel). Dit zal voor de aanbesteding (verwacht 4<sup>e</sup> kwartaal 2024) plaatsvinden.

De raad wordt gevraagd in te stemmen met het ter beschikking stellen van het investeringsbudget voor de werkzaamheden aan de Hoefijzer 18 (verwacht begin 2025). Om geen vertraging op te lopen in de uitvoering worden de uitvoeringskredieten voor de Lisidunalaan 2 en de Hoefijzer 18 separaat aangevraagd.

#### *5.2 De kosten zijn onvoorzien*

De kosten voor de realisatie van de huisvesting van de maatschappelijke partners aan de Lisidunalaan 2 zijn onvoorzien, onontkoombaar en onuitstelbaar. Hiervoor is een begrotingswijziging vereist (beslispunt 7).

#### *6.1 Met het verstrekken van het voorbereidingskrediet van € 95.000 voor civiele voorbereidingskosten die voortvloeien uit de planuitwerking voor bovenstaande activiteiten gedekt*

Voor beide locaties moeten tevens civiele werkzaamheden worden verricht. Denk hierbij aan de kosten voor verkeerskundig onderzoek, mogelijke flora en fauna maatregelen en het DO civiel ontwerp. Voorgesteld wordt deze kosten te dekken vanuit het Fonds Bovenwijken.

#### *7.1 Vaststelling begrotingswijziging*

De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2024-1017 (bijlage 3). Wij stellen u voor deze wijziging, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd vast te stellen.

Door bureau Hevo wordt voorgesteld om een totaal voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 485.000 incl. BTW. Dit bedrag is als volgt te specificeren:





Onderdelen schuifplan		voorbereidings- krediet	dekkings-richting
1.	Renovatie locatie Smederij, Hoefijzer 18 t.b.v. onderwijshuisvesting	€ 285.000	Reserve kapitaallasten vernieuwing en uitbreiding onderwijs
2.	Herhuisvesting maatschappelijke organisaties in Fila tekna, Lisidunalaan 2	€ 105.000	Algemene bedrijfsreserve, basisdeel
3.	Civiele voorbereidingskosten locaties schuifplan	€ 95.000	Reserve Bovenwijkse voorzieningen
<b>Totaal</b>		<b>€ 485.000</b>	

Na afronding van de voorbereidingsfase wordt een nader voorstel uitgewerkt voor de aanvraag van de uitvoeringskredieten. Daarbij zullen eveneens de structurele financiële gevolgen en het daarbij behorende dekkingsvoorstel nader worden uitgewerkt.

### Tegenargumenten/Alternatieve scenario's

#### 1. De huidige situatie handhaven

D.w.z. er wordt geen structurele oplossing gezocht voor het ruimtegebrek van de scholen en de tijdelijke huisvesting Lingewijk blijft voortbestaan.

Overwegingen:

- De vraag is hoe lang het de gemeente wordt toegestaan om deze koers te varen, aangezien de Verordening stelt dat permanente huisvesting moet worden gerealiseerd wanneer de ruimtebehoefte langer dan 15 jaar blijft bestaan. De inzet van tijdelijke huisvesting is bedoeld voor een overbruggingsperiode. Daarnaast is langere inzet van tijdelijke huisvesting dan noodzakelijk vanuit kwaliteitsoogpunt niet wenselijk. Vanuit dit oogpunt is de Lingewijk beperkt opgeknapt in 2023. Het gebouw is echter niet geschikt voor lange termijn huisvesting, omdat in dat geval renovatie noodzakelijk is.
- De locatie Lingewijk is al herbestemd voor woningbouw, ook vanuit de gedachte dat deze onderwijslocatie op deze plek in de wijk niet optimaal was. Het niet in gebruik nemen van de locatie voor woningbouw betekent dat de opbrengsten hiervan niet langer kunnen worden meegenomen in de woningbouwontwikkeling. Hiermee wordt niet voldaan aan de opdracht van de raad om de Holm, Klimrakker, de Meent, de Leus budgetneutraal te ontwikkelen, én wordt teruggekomen op de plannen voor deze locatie die middels participatie met de omgeving is uitgewerkt. Continuering van de Lingewijk voor onderwijs leidt dus direct tot conflicterende beleidsdoelstellingen.

#### 2. Overige alternatieve scenario's

In het haalbaarheidsonderzoek van Hevo zijn diverse alternatieve scenario's geanalyseerd op basis van wegingscriteria. Deze opties zijn allen afgefallen. Voor de beargumentering wordt verwezen naar het rapport. In algemene zin kan worden opgemerkt dat:

- De Verordening huisvesting onderwijs 2015 stelt dat bij het realiseren van huisvesting altijd eerst gekeken moet worden naar hergebruik van bestaande geschikte locaties. Vanuit die gedachte ligt hergebruik van De Smederij of Fila Tekna voor de hand;



- Er binnen de benodigde termijn geen alternatieve locaties beschikbaar zijn die niet direct een conflict veroorzaken t.a.v. andere beleidsdoelstellingen (o.a. woningbouw);
- Behoud van objecten met een zekere cultuurhistorische (belevings)waarde voorkeur heeft boven sloop/nieuwbouw;
- Renovatie over het algemeen iets sneller en goedkoper is dan nieuwbouw;
- De investeringen voor dit raadsvoorstel onvoorzien zijn, en dat daarom getracht is deze zoveel mogelijk te beperken;
- Het gewenste verduurzamingsniveau ENG/gasloos ongeacht de locatie of gebouwmaatregel hoogstwaarschijnlijk niet gehaald kan worden vanwege netcongestie;
- Het vinden van één oplossing voor beide huisvestingsvraagstukken de voorkeur heeft;
- Getracht wordt de overlast voor zowel onderwijs als maatschappelijke organisaties zoveel mogelijk te beperken. D.w.z. zo weinig mogelijk onrust en verhuisbewegingen voor leerlingen, cliënten en inwoners.

## Risico's

### 1. Tijd

Gezien de urgente behoefte aan onderwijshuisvesting en de volgordelijkheid van bouwactiviteiten is de doorlooptijd van de verschillende processen van groot belang. De volgende risico's zijn daarbij nu te identificeren:

- a. Vertraging in het ontwerpproces (marktverkenning, interne/bestuurlijke besluitvorming)  
Maatregel: een adequaat Programma van Eisen en een duidelijke opdrachtformulering, adequate regie.
- b. De interne projectorganisatie/ambtelijke capaciteit is ontoereikend  
Maatregel: Dit risico is reeds signaleerd bij het management en wordt organisatiebreed opgepakt.
- c. Onvoorziene tegenvallers

### 2. Financieel

De volgende financiële risico's zijn te identificeren:

- a. Stijging bouwkosten  
In de berekeningen is vooralsnog rekening gehouden met een kostenstijging van 3,5%. Indien de inflatie/kostenstijging hoger is dan dit percentage, dan heeft dit gevolgen voor de geraamde budgetten.
- b. Stijging kapitaalrente  
Bij de berekening van de kredieten en de financiering van de kinderopvang is rekening gehouden met een rentepercentage van 4%. Bezien moet worden wat t.z.t. de geldende kapitaalrente is, en wat dit betekent voor het afsluiten en verstrekken van financiering.
- c. Vertraging in het bouwproces  
Indien er vertraging ontstaat bij de bouwactiviteiten dan ontstaan er mogelijk extra kosten voor het in stand houden en/of uitbreiden van tijdelijke huisvesting.

## Plan van aanpak/tijdsplanning

Na besluitvorming wordt gestart met de ontwerpfase, waarin voor beide locaties toegewerkt wordt naar een definitief ontwerp (DO) met kostenraming. Op basis hiervan wordt bij de raad een uitvoeringsbudget aangevraagd. Het raadsbesluit voor de Lisidunalaan 2 wordt verwacht in Q4 2024, voor Hoefijzer 18 zal dit begin 2025 zijn.

De globale planning ziet er als volgt uit:



		2024			2025				2026	
		Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Lisdunalaan 2 Fila Tekna	<b>Ontwerp</b> DO & kostenberekening									
	<b>Vorbereiding</b> RV uitvoering en aanbesteding									
	<b>Realisatie</b>									
	<b>Verhuizing</b>									
Hoefijzer 18 Smederij	<b>Ontwerp</b> DO & kostenberekening									
	<b>Vorbereiding</b> RV uitvoering en aanbesteding									
	<b>Realisatie</b> Renovatie school en civiel									
	<b>Verhuizing</b>									

## Communicatie

Vanaf aanvang zijn de diverse stakeholders betrokken geweest bij de planvorming:

- De gezamenlijke scholen zijn door de gemeente geïnformeerd via het OOGO. Door het OOGO is een gezamenlijk convenant opgesteld voor een Leusdenbreed aannamebeleid.
- De schoolbesturen in MFC Atlas (Voilà en CorDeo) zijn door de gemeente geïnformeerd over het voornemen om GBS Het Christal uit te plaatsen. Tevens is afgestemd over het gebruik en de invulling van de tijdelijke locatie Lingewijk.
- Met GBS Het Christal (CorDeo) is intensief afgestemd over het haalbaarheidsonderzoek en de financiële kaders rondom het realiseren van extra onderwijshuisvesting.
- Bij aanvang van het haalbaarheidsonderzoek is met alle scholen in MFC Atlas (en ouders), de huidige gebruikers van De Smederij, de omwonenden van De Smederij en Fila Tekna en de omwonenden van tijdelijke schoollocatie de Lingewijk schriftelijk gecommuniceerd.
- Tussentijds is er met een aantal omwonenden van De Smederij contact geweest over het proces.
- Voorafgaand aan de uitwisseling met de raad zijn alle betrokken partijen schriftelijk uitgenodigd om te komen meeluisteren. Tijdens de informatieavond en de raadsvergadering kunnen stakeholders inspreken.

## Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek Onderwijs en Welzijn – Hevo
  - 1a. Bijlage V Haalbaarheidsonderzoek - Multi-criteria analyse - Hevo
2. Analyse capaciteit en ruimtebehoefte onderwijshuisvesting 2023-2038
3. Begrotingswijziging 2024-1017 Onderwijs- en welzijnshuisvesting



**Het college van de gemeente Leusden,**

**R.B. van den Brink**  
**directeur secretaris**

**F.T.J.M. Backhuijs**  
**(wnd) burgemeester**



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 27 februari 2024, nummer 150459

### **besluit:**

1. In te stemmen met de uitbreiding van permanente capaciteit voor onderwijshuisvesting en het realiseren van kinderopvang aan het Hoefijzer 18 middels een renovatie voor 30 jaar;
2. In te stemmen met de voorgestelde financiële uitgangspunten voor deze onderwijshuisvesting, waarbij de gemeente 75% van het VNG normbedrag van nieuwbouw investeert in renovatie en de investering voor kinderopvang voorfinanciert aan het schoolbestuur;
3. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 285.000 incl. BTW beschikbaar te stellen en te dekken vanuit de Reserve Onderwijshuisvesting. Het bedrag wordt beschikbaar gesteld aan CorDeo als bouwheer;
4. In te stemmen met het herhuisvesten van de maatschappelijke organisaties op locatie Lisidunalaan 2, alwaar een opwaardering voor een periode van 10-15 jaar wordt gerealiseerd;
5. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 105.000 ex btw beschikbaar te stellen en te dekken vanuit Algemene Reserve, basisdeel;
6. Hiervoor een voorbereidingskrediet van € 95.000 ex btw beschikbaar te stellen voor civiele voorbereidingskosten die voortvloeien uit de planuitwerking voor bovenstaande activiteiten en te dekken vanuit het Fonds Bovenwijks;
7. De financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de begrotingswijziging 2024-1017 en deze vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 11 april 2024.

**I. Schutte – van der Schans**  
griffier

**F.J.T.M. Backhuijs**  
voorzitter