



### **Samenvatting**

Jaarlijks kunnen de schoolbesturen van het basis-, speciaal- en voortgezet onderwijs op basis van de Verordening voorzieningen voor onderwijshuisvesting gemeente Maastricht 2015 voor voorzieningen in de huisvesting (capaciteitsuitbreiding, aanpassing en herstel constructiefout) aanvragen bij de gemeente indienen. In deze nota wordt het Programma 2016 ter goedkeuring voorgelegd. De totale kosten van het onderwijshuisvestingsprogramma 2016 bedragen € 5.403.200,00 (inclusief BTW). Het programma 2016 betreft de nieuwbouw van El Habib, de uitbreiding van het VMBO-College, de tijdelijke uitbreidingen van John F. Kennedy en Elckerlyc / KC Dynamiek, de aanpassing van de Montessorischool en een herstelmaatregel bij St. Oda.

### **Beslispunten**

1. Het Programma onderwijshuisvesting 2016 (goed te keuren aanvragen) voor het primair en voortgezet onderwijs in Maastricht vast stellen volgens de specificatie van Bijlage I;
2. Het bedrag dat beschikbaar is voor de vergoeding van de aangevraagde voorzieningen voor capaciteitsuitbreidingen vast stellen op € 5.378.200,00 (inclusief BTW) en € 25.000,00 (inclusief BTW) voor herstel constructiefouten;
3. Definitief instemmen met nieuwbouw El Habib;
4. Kennis nemen van het feit dat er voor 2016 geen Overzicht (af te wijzen aanvragen) wordt vastgesteld voor het primair en voortgezet onderwijs in Maastricht;
5. Toestemmen om het „Op Overeenstemming Gericht Overleg’ (OOGO) schriftelijk te voeren;
6. Raad informeren via Raadsinformatiebrief.



## 1. Aanleiding

Jaarlijks kunnen de schoolbesturen van het basis-, speciaal- en voortgezet onderwijs voor voorzieningen in de huisvesting (capaciteitsuitbreiding, aanpassing en herstel constructiefout) aanvragen indienen bij de gemeente. Dit conform de Verordening voorzieningen voor onderwijshuisvesting gemeente Maastricht 2015.

Met deze nota vragen wij het College in te stemmen met de goed te keuren aanvragen (het Programma), de af te wijzen aanvragen (het Overzicht) en het voor de onderdelen van Programma 2016 benodigde bedrag vast te stellen.

De gemeente heeft onderzoek verricht naar de rechtmatigheid van deze aanvragen. Het resultaat van het onderzoek is in een ambtelijk overleg met de schoolbesturen besproken

De vaststelling van het Programma (goed te keuren aanvragen) en het Overzicht (af te wijzen aanvragen) is een bevoegdheid van het College (zie o.a. artikel 95 Wet op het primair onderwijs) . Het budgetrecht blijft een bevoegdheid van de Raad. De vaststelling van het benodigd budget onderwijshuisvesting wordt u hierbij voorgelegd.

De verordening voorziet in een op overeenstemming gericht overleg (oogo) tussen de portefeuillehouder en de schoolbesturen. Dit overleg vindt normaalgesproken plaats in de vorm van een zogenaamd sectoroverleg voor het primair respectievelijk voortgezet onderwijs. Sinds 2006 is het oogo in overleg met de schoolbesturen schriftelijk afgehandeld, aangezien bij het ambtelijk overleg verregaande consensus werd bereikt. Voorgesteld wordt om dit voor 2016 op gelijke wijze af te handelen.

Mocht het schriftelijk OGGO reacties opleveren die van invloed zouden kunnen zijn op uw beslissing over voorliggend Programma en Overzicht, zullen wij u opnieuw in positie brengen om tot een eventuele heroverweging te komen.

## 2. Context

Ter uitvoering van de bij wet aan de gemeente opgedragen zorgplicht voor onderwijshuisvesting heeft de Raad de verordening vastgesteld.

Aanvragen om uitbreiding van capaciteit, aanpassingen bij de individuele scholen voor basis- en speciaal (voortgezet) onderwijs worden getoetst aan het Spreidingsplan basisonderwijs zoals dat



door de Raad op 21 februari 2006 is vastgesteld en het Spreidingsplan speciaal onderwijs zoals dat is vastgesteld door de Raad op 16 december 2008.

Ook is er rekening gehouden met het Manjefiek Akkoord juli 2011.

Een nieuw spreidingsplan in de vorm van een Integraal Huisvestingsplan, dat uitgaat van een concentratie van voorzieningen en het wegwerken van leegstand als gevolg van de dalende leerlingenaantallen (ontgroening) en voorziet in een toekomstbestendige spreiding van het Integrale Kindcentra, is in voorbereiding.

En wat betreft speciaal onderwijs is er een pas op de plaats gemaakt in afwachting van de ontwikkelingen rondom " passend onderwijs" en dient er een actualisering van het spreidingsplan plaats te vinden.

Per 1 januari 2015 heeft er een wetwijziging onderwijshuisvesting plaatsgevonden. Doel is de taken en het budget voor het onderhoud en aanpassingen van schoolgebouwen in het primair en speciaal onderwijs van gemeenten naar schoolbesturen over te hevelen. Schoolbesturen krijgen hiermee meer zeggenschap over de middelen om zo zelf te beslissen wanneer en hoeveel geld men dient in te zetten voor het algehele onderhoud van de schoolpanden en het omliggende terrein.

Voor het jaar 2016 betekent dit dat schoolbesturen van het basis- en speciaal onderwijs geen aanvragen meer kunnen indienen voor het reguliere buiten- en binnenonderhoud van het schoolgebouw en bijbehorend schoolterrein.

In de Verordening Voorzieningen Onderwijshuisvesting gemeente Maastricht 2015 is hiermee rekening gehouden.

### **3. Gewenste situatie**

#### *Algemeen*

Het totaal van de ontvangen aanvragen wordt op basis van het bepaalde in de verordening opgedeeld in een zogeheten Programma en een zogeheten Overzicht.

Aan de vorming van Integrale KindCentra (IKC's) zijn enkele beleidsintenties verbonden. Zoals het realiseren van harmonisatie van peuterspeelzaalwerk en kinderopvang (één regelgeving en één financiering); aanpakken van de toenemende tweedeling tussen kansrijke en kansarme scholen (segregatie); het optimaliseren van onderwijsachterstandbestrijding; en (in het zicht van passend



onderwijs ) condities creëren waaronder kinderen in het reguliere onderwijs straks passende zorgarrangementen geboden kunnen worden.

De ontwikkeling van Integrale Kind Centra willen wij een natuurlijk en organisch proces laten zijn. Het nieuw vast te stellen Integraal Huisvestingsplan moet jaarlijks op basis van actuele leerlingenaantallen, verschuivingen van leerlingenstromen, financiën en veranderingen in regelgeving, bijgesteld kunnen worden.

De gemeente zal de uitvoering van concentratie van voorzieningen via haar jaarlijks op te stellen programma onderwijshuisvesting concretiseren. Intentie is om de concentratie van voorzieningen zoveel mogelijk in bestaande gebouwen te realiseren.

Daarbij is de verwachting dat het plan steeds naar beneden toe (minder locaties) bijgesteld zal moeten worden. Realiteit zal echter vooral zijn dat menig schoolgebouw een herbestemming zal moeten krijgen, waardoor de (maatschappelijke) vastgoed problematiek voor de gemeente de komende jaren alleen maar groter zal worden.

#### Programma Onderwijshuisvesting 2016

Het Programma 2016 omvat de voor het uitvoeringsjaar 2016 goed te keuren aanvragen. In Bijlage I geven wij u daarvan een specificatie.

#### Capaciteitsuitbreidingen/aanpassingen

#### **Basisonderwijs (BO)**

##### *El Habib*

Op het programma onderwijshuisvesting 2015 is een voorbereidingskrediet ad € 154.350,- opgenomen voor de nieuwbouw van Basisschool El Habib. Uw college heeft op 18 november 2014 een principebesluit genomen tot nieuwbouw van de basisschool El Habib op de huidige locatie (zie bijlage). Nu ligt voor de definitieve keuze tot nieuwbouw. De afgelopen maanden hebben in het teken gestaan van het definitief maken van het Programma van Eisen, het maken van een Voorlopig Ontwerp en het ruimtelijk inpassen van de nieuwbouw. In het nieuwe schoolgebouw zijn volgens de beleidsintenties IKC ook ruimten opgenomen voor peuterspeelzaalwerk. De stichtingskostenraming van het plan sluit op € 4.950.000 inclusief BTW. Voor de realisering van de nieuwbouw zal op het Programma 2016 een bedrag worden opgenomen van € 4.795.650,00. Dit bedrag betreft het investeringsbedrag ( € 4.950.000,00) minus het voorbereidingskrediet (€ 154.350,-). Onderdeel van



de kosten vormt de sloop van het huidige schoolgebouw ad € 470.000, te dekken via de exploitatie onderwijshuisvesting 2015. Daarnaast financiert het schoolbestuur zelf € 50.000 voor hun nieuwe huisvesting. Na aftrek van het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet resteert dus een bedrag van € 4.275.650.000 dat gedekt wordt uit de Investeringsruimte Onderwijshuisvesting

#### *John F. Kennedy*

De afgelopen jaren heeft er voortdurend een toename plaatsgevonden van het aantal leerlingen op deze basisschool, die uiteraard ten koste is gegaan van de leerlingenaantallen op scholen in de directe omgeving. Prognoses geven aan dat de aantallen op deze school thans redelijk stabiel zullen blijven. De huidige capaciteit van het gebouw biedt echter niet voldoende ruimte om al deze leerlingen op een deugdelijke wijze te huisvesten. Daarom zal via het plaatsen van units deze extra ruimte tijdelijk aangeboden worden.

In separate bijeenkomsten worden in het kader van het Integraal Huisvestingsplan gesprekken gevoerd om met name binnen het basisonderwijs toekomstbestendige voorzieningen te ontwikkelen, waaronder basisschool J.F. Kennedy. Op het Programma zal in afwachting van de uitkomst en besluitvorming omtrent het Integraal Huisvestingsplan een bedrag worden opgenomen van € 86.500,00 ten behoeve van de tijdelijke maatregelen in 2016.

#### *Elckerlyc / Kindcentrum Dynamiek*

Vanwege het krimpend aantal leerlingen van de basisscholen ABB Fons Olterdissen en OBS Elckerlyc heeft het schoolbestuur Stichting „kom Leren’ (beide scholen ressorteren onder schoolbestuur komLeren) besloten om vanaf schooljaar 2015/2016 beide scholen samen te voegen tot kindcentrum Dynamiek aan de locatie Goudenweg 200 (voormalig gebouw van OBS Elckerlyc). Duidelijk is dat het huidige aantal leerlingen in het schoolgebouw past, daarvoor is geen uitbreiding noodzakelijk.

Om echter een Integraal KindCentrum te kunnen vormen is ook huisvesting van kinderopvang aan de orde. Op dit moment past die voorziening niet in de basisschool en zou er dus uitbreiding in de vorm van een noodlokaal aan de orde zijn. Omdat er nog onduidelijkheid is over het aantal leerlingen dat er in 2016 daadwerkelijk wordt gehuisvest in dit schoolgebouw en dus niet bekend is of er daadwerkelijk ter zijner tijd uitbreiding noodzakelijk is, wordt vooralsnog een bedrag van € 61.050,--, ten behoeve van de tijdelijke maatregelen 2016, geplaatst op het programma. In 2016 zal mede in



relatie tot het Integraal Huisvestingsplan –welke jaarlijks geactualiseerd dient te worden- opnieuw bekeken worden of daadwerkelijke uitbreiding op dat moment nog van toepassing is.

#### *Montessorischool*

Vooruitlopend op de besluitvorming van het IHP heeft het schoolbestuur verzocht medewerking te verlenen aan de omvorming van de Montessorischool tot integraal kindcentrum. In een brief van de gemeente aan het schoolbestuur is aangegeven dat de bijdrage van de gemeente wordt meegenomen in het uitvoeringsplan van het IHP. In het concept-uitvoeringsplan is de bijdrage aan het schoolbestuur opgenomen voor 2016.

#### **Speciaal Onderwijs (SO)**

Voor het speciaal onderwijs zijn geen capaciteitsuitbreidingen aangevraagd.

#### **Voortgezet onderwijs (VO)**

##### *VMBO College Maastricht*

In het spreidingsplan voortgezet onderwijs is ingezet op een fysieke clustering van alle VMBO-opleidingen per schooljaar 2015/2016 in het zogenaamde „Bemelerveld”. De reeds bestaande schoolgebouwen van het Porta Mosanacollege en het Sint Maartenscollege zullen met name gebruikt worden om deze leerlingen te huisvesten. Voor de komende jaren is de bestaande huisvesting echter niet voldoende. Op de locatie Bemelergrubbe (huisnummer 17) ligt een voormalig onderwijsgebouw van Leeuwenborgh Opleidingen dat geschikt te maken is voor de huisvesting van met name de theorievakken van de VMBO-leerlingen. Aanvankelijk waren de interne verbouwingskosten geraamd op € 600.000 (incl. BTW) . Ten tijde van de besluitvorming hierover (Collegebesluit d.d. 10 februari 2015) kon een groot gedeelte van het pand niet betreden worden vanwege een juridische procedure met de toen nog aanwezige huurder. De raming van de uit te voeren werkzaamheden is dus gebaseerd op een aanname van de staat van dat deel van het gebouw. Na ontruiming bleek dat de noodzakelijke werkzaamheden (zowel bouwkundig als installatie-technisch) omvangrijker waren dan aangenomen. Hoewel kritisch is omgegaan met vereiste en gewenste aanpassingen is een extra investering van € 250.000,00 noodzakelijk gebleken.



## Constructiefouten

### ***Basisonderwijs (BO)***

*Sint Oda*

Door een constructiefout in de fundering van het entreegebouw van het schoolgebouw is dit bouwdeel deels verzakt. Voor herstel van deze constructiefout wordt een bedrag van € 25.000,00 op het programma geplaatst.

### ***Speciaal Onderwijs (SO)***

Voor het speciaal onderwijs zijn geen voorzieningen tot herstel van constructiefouten aangevraagd.

### ***Voortgezet onderwijs (VO)***

Voor het voortgezet onderwijs zijn geen voorzieningen tot herstel van constructiefouten aangevraagd.

## **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

De schoolbesturen zijn autonoom opdrachtgever voor de uit te voeren werkzaamheden. In het kader van het overleg over de wijze van uitvoering en de bepaling van de hoogte van de te vergoeden kosten (bekostigingsbesluit) zullen wij aspecten als duurzaamheid en gezondheid meenemen. De gemeente Maastricht heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en energie. Zo wil de gemeente Maastricht in 2030 klimaatneutraal zijn.

In de gesprekken over de wijze van uitvoering zullen wij kijken hoe wij bovenop de wettelijke eisen een zo hoog mogelijk duurzaamheidsresultaat kunnen realiseren.

Conform de in de verordening opgenomen bepalingen dienen schoolbesturen zich bij het uitvoeren van de op het Programma onderwijshuisvesting geplaatste voorzieningen te houden aan de in de gemeente Maastricht geldende aanbestedingsregels, inclusief duurzaamheidscriteria.

## **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

## **6. Personeel en organisatie**



Niet van toepassing

## 7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

## 8. Financiën

### 1. Investerings huisvesting

Investerings voor capaciteitsuitbreidingen o.a. verbouw/nieuwbouw, aanpassingen en eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair. Deze investeringen zijn noodzakelijk om in een goede huisvesting te voorzien.

#### a. Basisschool El Habib

De totale kosten nieuwbouw El Habib bedragen € 4.950.000,- inclusief btw. De dekking is als volgt:

- ✓ Beschikbaar gesteld bij Programma Onderwijshuisvesting 2015 € 154.350,-;
- ✓ Eigen bijdrage basisschool El Habib € 50.000,-;
- ✓ Sloopkosten ad € 470.000,- via voorziening exploitatiebegroting onderwijshuisvesting 2015;
- ✓ Bestaande investeringsgelden Primair Onderwijs € 4.275.650,-.

#### b. Montessorischool

De bijdrage van de gemeente in de kosten voor realisering van een integraal kindcentrum € 185.000,- inclusief btw.

De dekking is voorzien via de bestaande investeringsgelden Primair Onderwijs.

#### c. VMBO-College Bemelergrubbe € 250.000,- inclusief btw

De dekking is voorzien via de bestaande investeringsgelden Voortgezet Onderwijs.

### 2. Tijdelijke huisvesting

De kosten van tijdelijke huisvesting 2016 betreffende de John F Kennedyschool en IKC Dynamiek/Elcerlyc ad € 147.550,- komen ten laste van de exploitatiebegroting onderwijshuisvesting 2016.





### 3. Herstel constructiefouten

Het betreft de uitgaven voor herstel van constructiefouten aan schoolgebouwen van het primair-, speciaal- en voortgezet onderwijs.

#### a. Basisschool Sint Oda : € 25.000,- inclusief btw

De kosten komen ten laste van de voorziening “onderhoud onderwijshuisvesting”.

## 9. Aanbestedingen

Conform de in de verordening opgenomen bepalingen dienen de schoolbesturen zich bij het uitvoeren van de op het Programma onderwijshuisvesting geplaatste voorzieningen te houden aan de in de gemeente Maastricht geldende aanbestedingsregels, inclusief duurzaamheidscriteria. Bij Europese en openbare aanbestedingen worden de schoolbesturen desgevraagd vanuit de gemeente ondersteund in de procedure.

## 10. Participatie tot heden

De aanvragen zijn ter plekke door de gemeente beoordeeld op hun rechtmatigheid. De bevindingen hiervan zijn in een ambtelijk overleg teruggekoppeld met het betreffende schoolbestuur. Tijdens dit ambtelijk overleg zijn ook de uitvoeringsaspecten met de schoolbesturen besproken.

De verordening voorziet in een „Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) tussen de portefeuillehouder en de schoolbesturen. Dit overleg vindt normaalgesproken plaats in de vorm van een zogenaamd sectoroverleg voor het primair respectievelijk voortgezet onderwijs. Sinds 2006 is het OOGO in overleg met de schoolbesturen schriftelijk afgehandeld, aangezien bij het ambtelijk overleg verregaande consensus werd bereikt. Voorgesteld wordt om dit voor 2016 op gelijke wijze af te handelen.

Mocht het schriftelijk OOGO reacties opleveren die van invloed zouden kunnen zijn op uw beslissing over voorliggend Programma en Overzicht, zullen wij u opnieuw in positie brengen om tot een eventuele heroverweging te komen.



## 11. Voorstel

1. Het Programma onderwijshuisvesting 2016 (goed te keuren aanvragen) voor het primair en voortgezet onderwijs in Maastricht vast stellen volgens de specificatie van Bijlage I;
2. Het bedrag dat beschikbaar is voor de vergoeding van de aangevraagde voorzieningen voor capaciteitsuitbreidingen vast stellen op € 5.378.200,00 (inclusief BTW) en € 25.000,00 (inclusief BTW) voor herstel constructiefouten;
3. Definitief instemmen met nieuwbouw El Habib;
4. Kennis nemen van het feit dat er voor 2016 geen Overzicht (af te wijzen aanvragen) wordt vastgesteld voor het primair en voortgezet onderwijs in Maastricht;
5. Toestemmen om het „Op Overeenstemming Gericht Overleg’ (OOGO) schriftelijk te voeren;
6. Raad informeren via Raadsinformatiebrief.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Normaliter volgt er na vaststelling van het Programma onderwijshuisvesting een overleg met de schoolbesturen over de uitvoering. Tijdens het ambtelijk overleg in juli 2015 zijn de uitvoeringsaspecten reeds met de schoolbesturen besproken en is er overeenstemming bereikt. Mocht het noodzakelijk zijn alsnog nader overleg hierover te voeren, dan worden hiervoor in december 2015 afspraken gepland met de betreffende schoolbesturen.

Als er overeenstemming is over de wijze van uitvoeren, dient het schoolbestuur voor de betreffende voorziening een bekostigingsbesluit aan te vragen bij het College. Middels het afgeven van een bekostigingsbesluit, gevolgd door een afrekening, vindt ten slotte de definitieve beschikbaarstelling van de gelden plaats.

## B Openbaar

### CAPACITEITSUITBREIDINGEN

(Uitbreiding, aanpassingen en herstel  
constructiefout van huisvesting en 1<sup>e</sup> inrichting  
Onderwijs leerpakket en meubilair)

geraamd/genormeerd  
bedrag (incl. btw)

#### Basisonderwijs

El Habib	Nieuwbouw	€ 4.795.650,00
John F. Kennedy	Tijdelijke uitbreiding	€ 86.500,00
Elckerlyc / KC Dynamiek	Tijdelijke uitbreiding	€ 61.050,00
Montessorischool	Aanpassing	€ 185.000,00

#### Speciaal (voortgezet) onderwijs

Geen aanvragen

#### Voortgezet Onderwijs

VMBO-College	Uitbreiding	€ 250.000,00
--------------	-------------	--------------

#### **ALGEMEEN TOTAAL**

**€ 5.378.200,00**

### CONSTRUCTIEFOUTEN

#### Basisonderwijs

St. Oda	Constructiefout	€ 25.000,00
---------	-----------------	-------------

#### Speciaal (voortgezet) onderwijs

Geen aanvragen

#### Voortgezet onderwijs

Geen aanvragen

#### **ALGEMEEN TOTAAL**

**€ 25.000,00**

## Toelichtingen:

### 1. Nieuwbouw El Habib

Op basis van de wet op het primair onderwijs zijn gemeenten verantwoordelijk voor een passende huisvesting van het basisonderwijs. Het huidige gebouw van basisschool El Habib voldoet niet meer aan de basiseisen voor onderwijskwaliteit. Herhuisvesting van de school is onderdeel van het integraal huisvestingsplan kindcentra. De situatie is inmiddels echter dusdanig slecht dat de voorbereidingen voor herhuisvesting parallel aan het huisvestingsplan zijn opgepakt (Collegebesluit 18 november 2014). Hiertoe is op het Programma 2015 een voorbereidingskrediet opgenomen van € 154.350,00. De uitwerking van de plannen de afgelopen maanden hebben geleid tot een Voorlopig Ontwerp waarin conform beleidsintenties IKC ook een peuterspeelzaal is opgenomen.

Voor de realisatie voor de nieuwbouw van dit IKC is inclusief de sloop van het huidige schoolgebouw een investeringsbedrag nodig van € 4.950.000,00 waarvan de dekking als volgt is opgebouwd:

1. € 50.000,00 eigen bijdrage El Habib;
2. € 470.000,00 voorziening sloopkosten exploitatie OWH 2015
3. € 4.430.000,00 investeringsbudget primair onderwijs

Na aftrek van het reeds beschikbare voorbereidingskrediet van € 154.350,00 resteert dus een benodigd krediet van € 4.795.650,00.

Het benodigde bedrag is hoger de bandbreedte van € 3,5 – 4,2 mln) die vermeld werd in het principebesluit tot nieuwbouw. Het verschil kan als volgt worden verklaard;- in principebesluit werd uitgegaan van nieuwbouw voor 330 leerlingen (= 2.190m<sup>2</sup>); vanwege verdere groei is met schoolbestuur afgesproken dat er nieuwbouw komt voor maximaal 360 leerlingen (=2.548m<sup>2</sup>); schoolbestuur zal sturen op dit maximum;

- in principebesluit is door de externe adviseur slechts rekening gehouden met sloopkosten van een 3-tal schoolgebouwen ad.€ 40.000;

- in principebesluit is geen rekening gehouden met post onvoorzien, interne apparaatskosten en halfjaar rente.

Belangrijkste afwegingen om te komen tot het principebesluit tot nieuwbouw waren de onderwijsinhoudelijke voordelen en de risico's (beschikbaarheid en financieel) die gemoeid zijn met de verwerving en aanpassing van de alternatieve locatie. Indien deze kosten in november 2014 meegenomen zouden zijn in de afwegingen, zou dat niet tot een ander besluit hebben geleid.

### 2. John F. Kennedy

Conform de ruimtebehoefte berekening heeft basisschool John F. Kennedy te Belfort recht op uitbreiding. De huidige 21 groepslokalen bieden niet voldoende ruimte om het huidige leerlingenaantal te huisvesten.

Met het schoolbestuur is overeengekomen dat middels het tijdelijk plaatsen van een tweetal groepslokalen in de vorm van units er ruimte wordt gecreëerd om tijdelijk voldoende huisvesting te bieden. In separate bijeenkomsten worden in het kader van het Integraal Huisvestingsplan gesprekken gevoerd om met name binnen het basisonderwijs toekomstbestendige voorzieningen te ontwikkelen, waaronder basisschool J.F. Kennedy. Op het Programma zal een bedrag worden opgenomen van € 86.500,00.

### 3. Elckerlyc / Kindcentrum Dynamiek

Vanwege het krimpend aantal leerlingen van de basisscholen ABB Fons Olterdissen en OBS Elckerlyc heeft het schoolbestuur Stichting kom Leren besloten om vanaf schooljaar 2015/2016 de scholen samen te voegen tot Kindcentrum Dynamiek aan de locatie Goudenweg 200 (voormalig gebouw van OBS Elckerlyc). Duidelijk is dat het huidige aantal leerlingen in het schoolgebouw past, daarvoor is geen uitbreiding noodzakelijk.

Om echter een Integraal KindCentrum te kunnen vormen is ook huisvesting van kinderopvang aan de orde. Op dit moment past dat niet in de basisschool en zou er dus uitbreiding in de vorm van een noodlokaal aan de orde zijn. Omdat er nog onduidelijkheid is hoeveel leerlingen in 2016 er daadwerkelijk moeten worden gehuisvest in dit schoolgebouw en dus niet bekend is of er daadwerkelijk ter zijner tijd uitbreiding noodzakelijk is, wordt vooralsnog een bedrag van € 61.050,-- geplaatst op het programma. In 2016 zal opnieuw bekeken worden of daadwerkelijke uitbreiding op dat moment nog van toepassing is.

#### 4. St. Oda

Door een constructiefout in de fundering van het entreegebouw van het schoolgebouw is dit bouwdeel deels verzakt. Voor herstel van deze constructiefout wordt een bedrag van € 25.000,-- op het programma geplaatst.

#### 5. Montessorischool

De Montessorischool wordt dit jaar verbouwd tot kindcentrum, waarin school en MIK gehuisvest worden. Ook voor STEPS blijft ruimte in het kindcentrum tot aan overname door MIK. Op dit moment wordt voor de school een naastliggende dislocatie gehuurd door de gemeente. Na de verbouwing is dit niet meer nodig. Dat betekent voor de gemeente dat de huurkosten voor de dislocatie vervallen, een jaarlijks bedrag van € 13.000,-.

Middels schrijven van 19 mei 2014 is aan het schoolbestuur bericht dat een bijdrage van € 181.800 wordt meegenomen in het uitvoeringsplan van het IHP.

#### 5. VMBO College Maastricht

Naast de schoolgebouwen van het huidige Porta Mosanacollege en Sint Maartenscollege in het zogenaamde 'Bemelerveld' is aanvullende huisvesting nodig om de clustering van alle VMBO-opleidingen te realiseren. De gemeente is met het schoolbestuur tot een maatwerkoplossing gekomen wat geleid heeft tot het geschikt maken van het pand Bemelergrubbe 17 voor de theorievakken van het VMBO-cluster. Aanvankelijk waren de interne verbouwingskosten geraamd op € 600.000 (incl. BTW). Ten tijde van de besluitvorming hierover (Collegebesluit d.d. 10 februari 2015) kon een groot gedeelte van het pand niet betreden worden vanwege een juridische procedure met de toen nog aanwezige huurder. De raming van de uit te voeren werkzaamheden is dus gebaseerd op een aanname van de staat van dat deel van het gebouw. Na ontruiming bleek dat de noodzakelijke werkzaamheden (zowel bouwkundig als installatie-technisch) omvangrijker waren dan aangenomen. Hoewel kritisch is omgegaan met vereiste en gewenste aanpassingen is een extra investering van € 250.000,-- noodzakelijk gebleken.



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: Vastgoed, Onderwijs  
B. Er is wel overeenstemming  
C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder Damsma, wethouder van Groothoest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Vervangende huisvesting basisschool El Habib

## 1. Aanleiding.

Op basis van de wet op het primair onderwijs zijn gemeenten verantwoordelijk voor een passende huisvesting van het basisonderwijs. Maastricht kent een 17-jarige historie van Islamitisch onderwijs, maar de Islamitische school heeft nooit een definitieve locatie toegewezen gekregen. Basisschool El Habib is de enige Islamitische basisschool in de regio Maastricht en omstreken. Sinds haar stichting is de basisschool een aantal keren verplaatst en heeft momenteel haar plek gevonden in de wijk Pottenberg. Daar is de school gevestigd in een sterk verouderd schoolgebouw. Dit gebouw voldoet niet meer aan de basiseisen voor onderwijskwaliteit, zo stellen gemeente en schoolbestuur vast.

De school heeft sinds de vestiging in Pottenberg een stabiele situatie bereikt: de school is gegroeid naar 333 leerlingen (teldatum 1 oktober 2013). Ook in kwalitatief opzicht is de school gegroeid, zo is het de enige school in Maastricht met het predicaat "Excellente basisschool" van het ministerie OCW. De relatie met de omgeving is goed en de school ontwikkelt wijkgeoriënteerde activiteiten samen met maatschappelijke partners en claimt een taak als ontmoetingsplek in de wijk. De leerlingen komen uit de gehele gemeente (met een accent op Maastricht West), de regio Zuid-Limburg en vanuit België. Volgens recente prognoses voor het basisonderwijs zal de school stabiliseren rond de 315 leerlingen. Daarmee is het Islamitisch onderwijs een sterke factor in het Maastrichtse primair onderwijs.

## 2. Relatie met bestaand beleid.

Als gevolg van de forse ontgroening van de bevolking van Maastricht staat het onderwijs in de stad onder grote druk. Tel daarbij op dat er ingrijpende wijzigingen in het Rijksbeleid hebben plaatsgevonden, die ook gevolgen hebben voor de belangrijkste partners. Denk daarbij aan besluitvorming als Passend Onderwijs, Harmonisatie kinderopvang – peuterspeelzaalwerk en de decentralisatie buitenonderhoud voor het primair onderwijs. In 2011 hebben schoolbesturen, kinderopvang, peuterspeelzaalwerk en gemeente het Manjefiek Akkoord getekend, waarin zij hebben afgesproken toe te werken naar een stadsbreed netwerk van Integrale Kindcentra's (IKC's) in Maastricht als antwoord op voornoemde ontwikkelingen. In een IKC bieden onderwijs, kinderdagverblijf/peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang, jeugdzorg en welzijns-, sport en cultuurorganisaties samen activiteiten en programma's aan. Daarmee wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het onderwijs in Maastricht door het aanbieden van geïntegreerde programma's voor specifieke doelgroepen vanuit één pedagogisch plan.



De uitwerking wordt vastgelegd in een integraal huisvestingsplan (IHP) dat betrokken partijen samen opstellen. De uitwerking daarvan is niet eenvoudig vanwege veranderende wet- en regelgeving en bijbehorende onduidelijkheid en de demografische ontwikkelingen. Streven van alle betrokkenen is echter om op korte termijn duidelijkheid te verkrijgen over de spreiding van IKC's over Maastricht, ook voor het speciaal onderwijs. De betrokken organisaties hebben behoefte aan duidelijkheid over de toekomstbestendige infrastructuur, om zo in te kunnen spelen op de veranderingen. Voor de gemeente hebben de keuzes consequenties voor verdere (locatie)keuzes, bijvoorbeeld voor sportvoorzieningen, welzijnswerk en zorgfuncties. Een visie op de onderwijshuisvesting is naar verwachting eind 2014 gereed. De vervolgstap voor 2015 is de visie te concretiseren in een integraal huisvestingsplan waarin ook de uitvoering en de financiële consequenties (en dekkingsmogelijkheden) in beeld worden gebracht. Streven is medio 2015 deze vervolgstap te kunnen zetten.

Daarnaast ligt er een link met de nieuwe aanpak voor maatschappelijk vastgoed van de gemeente Maastricht. In het bestuursakkoord *Wij Maastricht!* is afgesproken integraal accommodatiebeleid te voeren, zonder daarbij als gemeente verantwoordelijkheden over te nemen. Dat vraagt om scherpe keuzes en bijbehorende financiële en maatschappelijke consequenties. Het integraal accommodatiebeleid moet kaders bieden voor die keuzes, en verlichting geven voor problemen die in de loop der jaren zijn ontstaan. Hoofddoel is regie te voeren en te komen tot een betere aansluiting van vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed. Het integraal huisvestingsplan kindcentra is een van de pijlers waarop de nieuwe aanpak voor maatschappelijk vastgoed rust. Daarnaast is het van invloed op locatiekeuzes voor bijvoorbeeld jeugdzorg, bibliotheekwerk, sportvoorzieningen en aanpalende zorg- en welzijnfuncties.

### 3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Herhuisvesting van de Islamitische basisschool is uiteraard onderdeel van het integraal huisvestingsplan kindcentra. De situatie is inmiddels echter dusdanig dat de voorbereidingen voor herhuisvesting parallel met het huisvestingsplan moeten worden opgepakt om problemen te voorkomen. Het bestuur van El Habib heeft een ontwikkelperspectief geschetst en met de gemeente gedeeld. Daarin is ook de huisvestingsvraag uitgewerkt. In deze visie zijn de volgende aspecten beschreven:

- Onderwijsaanbod en –kwaliteit door extra aandacht te besteden aan extra lessen, speciale methodieken en het versterken van de samenwerking met ouders. De school is in 2012 door het ministerie aangewezen als excellente school.
- Aandacht voor de Nederlandse taal: de school geeft onderwijs aan een grote groep kinderen met een anderstalige achtergrond. De school besteedt daarom extra aandacht aan ontwikkeling van de Nederlandse taal.
- Integratie in de samenleving: Door de samenstelling van het team en door het creëren van bewustzijn voor burgerschap draagt de school actief bij aan de integratie van kinderen en ouders in de samenleving.
- Integratie in de wijk: De school streeft een versterking van de postie als wijkvoorziening na. Dit komt nu al tot uitdrukking in maatschappelijke samenwerking met wijkpartners en in de wens om te komen tot wijkgerichte voorschoolse voorzieningen.

De huisvestingssituatie van de Islamitische school vraagt om een bestuurlijk antwoord. Gemeente en schoolbestuur hebben drie scenario's verkend; verbouw van het huidige gebouw, nieuwbouw en herbesteding van een ander pand in de stad. Verbouw van het huidige gebouw blijkt uit de inventarisatie vanwege de slechte staat niet meer haalbaar. Om de verschillende opties voor de herhuisvesting in beeld te brengen is een quickscan gedaan, dat is samengevat in het



'zoekdocument verkenning locaties'. In deze beoordeling wordt uitgegaan van het ruimteprogramma van Islamitische Basisschool El Habib, zoals dat is beschreven in de visie op huisvesting van de school: 2.400 m2 en 17 groepen. Dit is gebaseerd op de wettelijke normen voor onderwijshuisvesting. Uit de quickscan blijkt dat nieuwbouw huidige locatie en herbestemming Zoetmanstraat reële opties zijn. Vervolgens is de RO-groep gevraagd een beoordeling te maken van deze twee scenario's. In beide opties zal het huidige schoolgebouw worden gestookt. De kosten van sloop worden geraamd op € 300.000,-.

#### *Nieuwbouw basisschool*

Het schoolbestuur heeft een grote voorkeur om in Pottenberg te blijven. Zij geeft zelf aan "met de voeten in de wijk te staan". De vestiging van de Islamitische basisschool is in eerste instantie met wantrouwen bekeken, en heeft te maken gehad met vandalisme. In de afgelopen jaren is dit wantrouwen omgeslagen in betrokkenheid. Op dit moment is er sprake van een goede verstandhouding van en samenwerking tussen school, buurtbewoners en verenigingen. Het risico bestaat dat bij verhuizing van de school opnieuw weerstand ontstaat in de ontvangende buurt. Het schoolbestuur heeft plannen ontwikkeld voor nieuwbouw van de school op de huidige locatie. Door gebruik te maken van het speelterrein kan tussentijdse verhuizing worden voorkomen. Na realisatie van de nieuwbouw zou het huidige gebouw moeten worden afgebroken om plaats te maken voor het speelterrein. Daarnaast is gekeken naar nieuwbouw in de ontmoetingsplek 'Brusselsepoort'. Op basis van de Structuurvisie zou herhuisvesting in de naastgelegen ontmoetingsplek de voorkeur hebben. Deze optie blijkt bij beoordeling (zoekdocument) echter om financiële redenen en de onzekerheid over de beschikbaarheid geen geschikte optie.

#### *Herhuisvesting in bestaand vastgoed*

Op basis van de ruimtevraag is in eerste instantie bekeken welke opties er binnen de bestaande vastgoedportefeuille van de gemeente Maastricht zijn. In het bijgevoegde zoekdocument zijn de beschikbare mogelijkheden in de stadsdelen Maastricht Noordwest en Centrum (kerngebied leerlingen) in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat het geschikt maken van deze gebouwen voor de onderwijsfunctie niet haalbaar is. In het licht van de nieuwe aanpak voor maatschappelijk vastgoed is vervolgens getracht verder te kijken dan de eigen vastgoedportefeuille. Samen met de RO-groep is een verkenning gedaan naar mogelijkheden in ander (maatschappelijk) vastgoed binnen de gemeente Maastricht. Met aanpassingen, lijken er mogelijkheden te liggen bij het aanpassen van het voormalig medisch kleuterdagverblijf aan de Zoetmanstraat. Dit gebouw ligt tevens in het kernvoedingsgebied van basisschool El Habib. Het pand is in eigendom van Xonar, maar zij overwegen in de komende jaren vervangende huisvesting te zoeken voor hun activiteiten. Daarom is besloten deze optie mee te nemen in de verkenning naar herhuisvesting voor El Habib.

#### *Beoordeling scenario's*

De opties 'nieuwbouw huidige locatie' en 'Zoetmanstraat' zijn onafhankelijk van elkaar bekeken door de adviesbureaus HEVO en RO-groep. HEVO is ingeschakeld door het schoolbestuur van El Habib en heeft een quickscan gemaakt voor de herhuisvesting. De RO-groep is betrokken bij de totstandkoming van het integraal huisvestingsplan kindcentra en heeft in dat kader een verkenning gedaan van de opties. Onderstaand worden de bevindingen en conclusies kort weergegeven.

	<b>Nieuwbouw huidige locatie</b>	<b>Zoetmanstraat</b>
<b>Positieve score op criteria</b>	- Goede bereikbaarheid voet/fiets. Parkeren bussen is in wijk geaccepteerd.	- Goede bereikbaarheid voet/fiets/OV. Goede bereikbaarheid bussen en auto's. Parkeren bussen mogelijk.





	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locatie ligt in voedingsgebied doelgroep</li> <li>- Nieuw gebouw kan volledig op functionele wensen worden aangepast.</li> <li>- Binnenklimaat: hoge wettelijke eisen zijn eenvoudiger en goedkoper in te vullen</li> <li>- Locatie direct beschikbaar door nieuwe school op schoolplein te bouwen</li> <li>- Verstandhouding met de buurt is omgezet in waardering na oorspronkelijke weerstand bij vestiging</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locatie ligt in voedingsgebied doelgroep</li> <li>- Herbestemming pand</li> <li>- Functionaliteit: technisch en ruimtelijk is inpassing onderwijsfunctie in bestaande situatie mogelijk. Aansluiten op onderwijsinhoud is echter altijd complexer dan bij nieuwbouw.</li> </ul>
<b>Negatieve score op criteria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereikbaarheid auto's en bussen via wijkestraten.</li> <li>- Locatie niet in ontmoetingsplek structuurvisie</li> <li>- Geen herbestemming pand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locatie niet in ontmoetingsplek structuurvisie</li> <li>- Binnenklimaat: Wet stelt strenge eisen aan basisscholen. Deze kwaliteitseisen zijn bij inpassing in bestaand gebouw moeilijker te realiseren aangezien de belangrijkste randvoorwaarden vastliggen in de constructie van het gebouw. De mate waarin dit kan worden ingevuld, kan uitsluitend beoordeeld worden nadat het programma in de school is ingepast en afhankelijk van het beschikbare budget.</li> <li>- Pand is eigendom van Xonar. Uit verkenning is gebleken dat Xonar wil meedenken over eventuele financiële voorwaarden en alternatieve huisvesting. Locatie geldt voor Xonar nu als beoogde tijdelijke huisvestingsplek en potentieel als definitieve locatie. Dit betekent een fors risico voor tijdelijke beschikbaarheid.</li> </ul>
<b>Neutraal / onbekend</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Financiën: kosten van nieuwbouw zijn volgens normvergoeding €3 mln. Ervaringscijfers voor deze omvang €3,5 mln (HEVO) tot €4,2 (RO-groep). Definitieve kosten zijn afhankelijk van programma.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maatschappelijke acceptatie onbekend</li> <li>- Functionaliteit: technisch en ruimtelijk is inpassing onderwijsfunctie in bestaande situatie mogelijk. Aansluiten op onderwijsinhoud is echter altijd complexer dan bij nieuwbouw (duurder / minder aansluiting bij gebruik als school).</li> <li>- Financiën: Verbouwkosten worden normatief op €2 mln geschat, aankoopkosten zijn onbekend (schatting €1 mln). Totaal komt daarmee normatief op €3 mln. Afhankelijk van maatregelen voor functionaliteit en binnenklimaat zijn aanvullende investeringen nodig. Vanwege het normatieve karakter van de beoordeling, dient ook ten aanzien van deze cijfers rekening te worden gehouden met vergelijkbare verhoging als aangegeven bij nieuwbouw.</li> </ul>

Collegenota



### *Conclusie en voorstel*

Nieuwbouw op de huidige locatie biedt de school voordelen. Een nieuw schoolgebouw kan passend worden gemaakt en naar de eigen wensen worden ingedeeld en ingericht. De doorontwikkeling van de relatie met de buurt is mogelijk door op de eigen plek te blijven. Daar staat tegenover dat dit niet de kernopgave van de Islamitische Basisschool El Habib is. De school heeft volgens het integraal huisvestingsplan primair een stedelijke functie en kan dus ook op andere locaties worden gehuisvest. Herontwikkeling van de locatie Zoetmanstraat biedt het voordeel dat deze locatie beter past in het streven van herbestemming vóór nieuwbouw. Bij het uitwerken van de ontwerpen is pas precies mogelijk te bezien welke aanvullende kosten gemaakt moeten worden om het binnenklimaat binnen de wettelijke normen te krijgen. Gezien de complexiteit van de inpassing is dit echter een financieel risico.

Waar momenteel geen duidelijkheid over is (te krijgen), zijn de kosten van verwerving van het gebruiksrecht voor de Zoetmanstraat. Dit laatste kan de vorm krijgen van aankoop maar er kan ook worden gekozen voor een vorm van huur of pacht door de gemeente of door de Islamitische school. In ieder geval is het zeker dat de verwerving van het pand niet gratis zal zijn. In het licht van de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is de gemeente Maastricht in principe terughoudend met het verwerven of huren van ander vastgoed. De financiële of inhoudelijke voordelen moeten substantieel zijn, om af te wijken van deze beleidslijn.

Op basis van de normvergoeding zou nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd voor € 3,0 mln. Op basis van recente ervaringsgegevens blijkt echter dat een bedrag van €3,5 - 4,2 mln realistisch is. Deze bandbreedte heeft te maken door dat bij inschattingen cijfers uit het verleden zijn gehanteerd. Door nieuwe bouwmethoden kan deze kostenraming mogelijk naar beneden. Hoe ver dit naar beneden kan is afhankelijk van het precieze programma van eisen en de overige partners in het gebouw. Hierover moet vervolgonderzoek plaatsvinden. Voor een eventuele herbestemming van de Zoetmanstraat moet rekening gehouden worden met vergelijkbare kosten. Uit de verkenning blijkt dat, afhankelijk van de kosten voor de verwerving van de Zoetmanstraat, sprake is van financieel gelijkwaardige opties.

Samengevat zijn de belangrijkste voordelen voor de optie Zoetmanstraat het hergebruik van bestaand vastgoed en de goede bereikbaarheid voor autoverkeer. De belangrijkste voordelen van nieuwbouw zijn de functionaliteit van het gebouw, het eenvoudiger voldoen aan de eisen voor binnenklimaat, en de maatschappelijke acceptatie in de buurt. Gezien de risico's (beschikbaarheid en financieel) die zijn gemoeid met verwerving en aanpassing van de Zoetmanstraat, en de onderwijsinhoudelijke voordelen, wordt geadviseerd om voor nieuwbouw op de huidige locatie te kiezen. Om de voorbereiding voor de nieuwbouw te starten wordt een voorbereidingskrediet gevoteerd van € 154.350,- (conform verordening 5% van genormeerde bouwkosten).

Aan de uitwerking van de herhuisvesting wordt door de gemeente een aantal randvoorwaarden verbonden:

- Het schoolbestuur gaat op dit moment uit van een ontwikkeling naar 360 leerlingen, terwijl de meest recente prognoses een groei naar 330 leerlingen voorzien. Voor de uitwerking wordt uitgegaan van de leerlingprognoses.
- Gezien de financiële consequenties van het integraal huisvestingsplan hebben gemeente en schoolbestuur een gezamenlijke verantwoordelijkheid in het zoveel mogelijk terugbrengen van de kosten voor de nieuwbouw.



- De nieuwbouw moet bijdragen aan de afspraken uit het Manjefiek Akkoord, waarbij is afgesproken toe te werken naar integrale kindcentra. Gezamenlijk wordt gezocht naar partners op het gebied van kinderopvang/peuterspeelzaalwerk en andere kindfuncties.
- Van het schoolbestuur wordt verwacht dat zij constructief blijven meewerken in het proces van het integraal huisvestingsplan kindcentra.

#### *Tijdelijke uitbreiding*

Al geruime tijd is in het huidige gebouw sprake van ruimtegebrek voor de basisschool. Op basis van de landelijke normen heeft de school recht op uitbreiding en maakt daar aanspraak op. Deze kan tijdelijk worden toegekend in de naastliggende vleugel van het schoolgebouw, nu de vorige gebruiker in de zomer is vertrokken. Om het voor de tijdelijkheid geschikt te maken als schoolgebouw zijn een aantal aanpassingen nodig. De kosten voor de aanpassingen, inclusief asbestsaneringen, zijn nu geraamd op € 315.000,-. Een alternatief zou zijn het plaatsen van portocablns. Het plaatsen van 6 klaslokalen brengt een huur van € 100.000,- met zich mee, naast eenmalig € 25.000,- voor plaatsing en aansluiting. Gezien het tijdelijk gebruik van de locatie moet met El Habib gesproken worden over het omlaag brengen van deze kosten, en eventuele eigen investeringen vanuit de school.

#### **4. Duurzaamheid en gezondheid.**

Bij de aanbesteding worden de geldende aanbestedingsregels gevolgd, inclusief de duurzaamheidscriteria. De mogelijkheden met betrekking tot duurzaamheid worden bij de uitwerking in beeld gebracht, om bij de investeringsbeslissing over het definitieve niveau te kunnen besluiten. Daarbij worden ook de ervaringen in de voorbereiding van het schoolgebouw op de Hoolhoeslocatie betrokken.

#### **5. Personeel & Organisatie.**

Niet van toepassing.

#### **6. Informatie en automatisering.**

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, d.w.z er zijn geen gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

#### **7. (Duurzame) aanbestedingen.**

Bij de aanbesteding worden de geldende aanbestedingsregels gevolgd, inclusief de duurzaamheidscriteria.

#### **8. Beheersparagraaf IBOR.**

Met de herhuisvesting van basisschool El Habib is geen uitbreiding van het dagelijks beheer en onderhoud van de openbare ruimte aan de orde. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de buitenruimte op het schoolterrein.



> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

**Mosa Lira**  
T.a.v. Dave Huntjens  
Pastoor Habetsstraat 40a  
6217 KM Maastricht

BEZOEKADRES  
Markt 78  
6211 CL Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP  
**Montessorischool**

DATUM  
19 mei 2014  
**VERZONDEN 19 MEI 2014**

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR  
BJH (Loeffen) Bram

DOORKIESNUMMER  
043 350 71 31

ONZE REFERENTIE

2014.20560

E-MAILADRES  
bram.loeffen@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 350 -- --

UW REFERENTIE

Geachte heer Huntjens,

In het kader van het integraal huisvestingsplan kindcentra (IHP) heeft u de gemeente Maastricht verzocht om medewerking aan de omvorming van de Montessorischool tot integraal kindcentrum. U verzoekt de gemeente Maastricht - vooruitlopend op besluitvorming over het IHP - medewerking aan de realisatie, een financiële bijdrage en het indienen van het plan bij de Provincie Limburg met verzoek tot subsidie.

Omdat dit pand de status van Rijksmonument heeft, doet zich een kans voor vanuit de provinciale subsidieregeling Restauratie en stimulering herbestemming monumenten 2013 - 2014. Hoewel de beschikbare middelen van de provinciale subsidieregeling zijn uitgeput, overweegt de Provincie eenmalig extra budget toe te kennen mits er passende initiatieven worden ingediend. De termijn daarvan sluit op 1 juni 2014. Onzeker is of subsidie ook daadwerkelijk wordt toegekend.

De begroting gaat uit van een bedrag van € 1.084.200,- waarmee een kindcentrum wordt gerealiseerd waarin basisschool, kinderopvang (MIK) en peuterspeelzaalwerk (STEPS) haar plek krijgen. ~~De bijdrage van de gemeente aan de realisatie van het kindcentrum is € 104.800,- wordt meegenomen in het uitvoeringsplan van het IHP. Dat kan betekenen dat in de besluitvorming over het gehele uitvoeringsprogramma alsnog besloten wordt dat de bijdrage van de gemeente niet geëffectueerd wordt.~~ Op het moment dat de Provincie Limburg het subsidieverzoek afwijst vervalt de toezegging van de gemeente Maastricht en vindt besluitvorming plaats in het kader van het IHP.

De gemeente Maastricht kan onder voorwaarden instemmen met uw verzoek. Voor wat betreft de gemeente zijn de volgende voorwaarden verbonden aan de gevraagde bijdrage:

- Mosa Lira en de gemeente sluiten een samenwerkingsovereenkomst voor de Montessorischool. Daarin wordt de bijdrage van de gemeente aan de verbouwing geregeld, en maken we afspraken over de huur die Mosa Lira de gemeente in rekening brengt voor de dislocatie. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de wijze waarop omgegaan wordt met groei van de basisschool; op de locatie is uitbreiding van het integraal kindcentrum niet mogelijk.
- Door het ingediende plan en de gekozen opzet zal de gemeente Maastricht in de toekomst ruimte moeten huren bij stichting voorzieningen Montessori-onderwijs Maastricht. Mosa Lira



DATUM  
19 mei 2014

verhuurt in het schoolgebouw vervolgens ruimte aan MIK. Om het financieel risico voor de gemeente Maastricht te beperken wordt afgesproken dat de huur voor het pand Capucijnenstraat 106 nooit hoger zal zijn dan de huurinkomsten van de onderhuur aan MIK. ~~De eigenaar van het gebouw hoeft alleen maar de kosten (van o.a. onderhoud) afgedekt te hebben.~~ Daarnaast worden tussen Mosa Lira en MIK langjarige afspraken gemaakt over huur in het nieuwe kindcentrum. Wij merken daarbij op dat STEPS slechts tot de harmonisatie om niet gebruik kan blijven maken van schoolgebouwen. Na de harmonisatie zullen voor peuterspeelzaalwerk dezelfde kosten in rekening worden gebracht als bij de kinderopvang.

- Mosa Lira en MIK komen tot overeenstemming over een huurovereenkomst voor de Montessorischool. Dit wordt een overeenkomst voor 10 jaar met een 'ontsnappingsclausule' voor MIK wanneer er onvoldoende markt blijkt. Als basis voor de overeenkomst wordt de 65 euro per m2 genomen die stadsbreed ook gehanteerd wordt in het toekomstige IHP. Ook worden heldere afspraken gemaakt over exploitatiekosten die Mosa Lira in rekening brengt aan MIK voor gebruik van de ruimtes.
- In het gebouw Capucijnenstraat 106 is zeer waarschijnlijk asbestsanering aan de orde. Conform de huurovereenkomst is de eigenaar verantwoordelijk voor groot en klein onderhoud. De gemeente doet daarom geen bijdrage in de kosten voor deze asbestsanering.
- Medio 2014 voeren de gemeente en de schoolbesturen overleg over de decentralisatie buitenonderhoud. Daarin spreken we onder andere over de verdeling van de inkomsten uit onderhuur van schoolgebouwen aan kindpartners (de verdeling van de €65 per m2). Mosa Lira heeft voor het programma 2015 een aanvraag gedaan voor de Montessorischool. De gemeente wijst erop dat deze aanvraag naar alle waarschijnlijkheid van rechtswege zal vervallen vanwege de decentralisatie buitenonderhoud.
- Onderdeel van de eerder toegekende onderhoudsvergoeding (€ 102.400) is het vervangen van ramen in de gymzaal. De gemeente eist dat deze ramen worden meegenomen bij de werkzaamheden. In de toekomst zal de gemeente waarschijnlijk verantwoordelijk blijven voor het onderhoud van de gymzaal. Dit onderhoud wil zij daarom conform eerdere afspraak uitgevoerd zien. De overige onderdelen van de uitgekeerde onderhoudsvergoeding die geen onderdeel zijn van de huidige plannen zijn voor rekening en risico van Mosa Lira.
- De bijdrage van de gemeente Maastricht aan het plan blijft beperkt tot de eerder genoemde bedragen. Mosa Lira is zelf verantwoordelijk voor het bijeen brengen van de overige kosten die zijn gemoeid met de werkzaamheden.

De gemeente Maastricht zal voor 1 juni 2014 de aanvraag voor restauratiesubsidie bij de Provincie Limburg indienen. Besluitvorming door de provincie is voorzien medio 2014. In de komende periode gaan we met u om tafel om binnen bovenstaande randvoorwaarden de samenwerkingsovereenkomst tussen Mosa Lira en gemeente, en de huurovereenkomst tussen Mosa Lira en MIK vorm te geven.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Mieke Damsma,  
Wethouder Cultuur, Onderwijs en Student & Stad



#### 10. Voorstel.

1. Per start schooljaar 2015-2016 in de huisvestingsvraag van het VMBO te voorzien door
  - a) Bij positief besluit op de juridische procedure en tijdige ontruiming het schoolgebouw aan de Bemelergrubbe 15 grotendeels aan LVO ter beschikking te stellen en hiervoor een projectbudget van ca € 600.000 inclusief BTW ter beschikking te stellen.
  - b) Bij negatief besluit op de juridische procedure of niet tijdige ontruiming te voorzien in huisvesting door gedeeltelijke verbouwing Bemelergrubbe 15 en plaatsing van noodlokalen.
2. De geraamde investeringen ad € 600.000 te dekken vanuit de herprioritering van investeringsgelden voor onderwijshuisvesting.
3. De raad te informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief

#### 11. Vervolg / Planning.

Om het schoolgebouw bij start van het schooljaar gereed te hebben, is een start van de bouwwerkzaamheden per eind februari noodzakelijk.

Alle werkzaamheden om per start van het schooljaar voldoende te voorzien in onderwijshuisvesting worden verder ter hand genomen.

#### 12. Communicatie.

De nota is vertrouwelijk vanwege het feit dat de gerechtelijke uitspraak omtrent het vrijmaken van het pand nog niet bekend is gemaakt. Het schoolbestuur wordt geïnformeerd over het besluit van het College. De raad wordt geïnformeerd conform de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Collegenota