



Samenvatting

Het college gaat akkoord met het principebesluit om op basis van de business case gebruik te maken van het voorkeursrecht voor de aankoop van het pand aan de Randwijcksingel 25 ten behoeve van de groei van de Bernard Lievegoedschool (BLS) Primair onderwijs (PO). Kinderopvang MIK, locatie Vila Luna, is gehuisvest aan de Randwijcksingel 25, gelegen naast het primair onderwijs van de BLS en staat ervoor open dit pand te verlaten en gedeeltelijk af te stoten vanwege hun recente fusie met de PIW Groep. Uit de opgestelde business case blijkt de aankoop van Randwijcksingel 25 een goede uitbreidingsmogelijkheid zou kunnen voor de verwachte leerlingengroei van de BLS.

Bovenstaande is in lijn met de door de raad (december 2019) vastgesteld integraal huisvestingsplan PO, waarin voor de Bernard Lievegoedschool (BLS) Primair Onderwijs (PO) is opgenomen om te bezien welke mogelijkheden er zijn om een permanente uitbreiding te realiseren, gezien de groei op basis van de prognoses de komende jaren. Op dit moment is er een tijdelijke oplossing geboden door de gemeente middels het plaatsen van tijdelijke units.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het principebesluit om op basis van de business case gebruik te maken van het voorkeursrecht voor de aankoop van het pand aan de Randwijcksingel 25 ten behoeve van de groei van de Bernard Lievegoed School Primair Onderwijs.
2. In te stemmen met de business case.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 26 mei 2020:

Conform.



1. Aanleiding

De Bernhard LievegoedSchool (BLS) Primair Onderwijs (PO), onderdeel van stichting Pallas vrije schoolonderwijs, is op dit moment gehuisvest in het pand gelegen aan de Leuvenlaan 35 en kampt al langer met ruimtegebrek vanwege het groeiende aantal leerlingen. Op basis van de prognose zet deze groei zich de komende jaren voort. Op dit moment wordt al in extra ruimte voorzien door twee tijdelijke units (noodlokalen). Deze noodunits zijn een tijdelijke oplossing en er is behoefte om te komen tot een permanente oplossing. Dit op basis van de zorgplicht die de gemeente heeft om huisvesting te verzorgen voor het onderwijs.

In het door de raad in december 2019 vastgestelde integraal huisvestingsplan PO/SO, is bovenstaande meegenomen.

Verder is in het integrale huisvestingsplan PO/SO ook vastgelegd dat we de mogelijkheden voor deze uitbreiding zullen onderzoeken middels een business-case. In de business-case is onderzocht of de aankoop van het pand ten behoeve van de groei van BLS tot de mogelijkheden behoort voor passende permanente huisvesting.

Kinderopvang MIK, locatie Vila Luna, is gehuisvest aan de Randwijcksingel 25, gelegen naast het primair onderwijs van de BLS en staat ervoor open dit pand te verlaten en gedeeltelijk af te stoten vanwege hun recente fusie met de PIW Groep. Bij de verkoop van de bouwgrond aan de Randwijcksingel 25, in 2002, door de gemeente aan MIK is door de gemeente een voorkeursrecht tot koop bedongen. Inhoudende dat MIK bij een voorgenomen verkoop het pand dient aan te bieden aan de gemeente. Op basis van een waardebepaling door middel van een taxatie. Deze taxatie geschiedt door een commissie van drie deskundigen. Zowel MIK als de gemeente wijzen ieder een deskundige aan, waarna deze deskundigen de derde deskundige aanwijzen. De uitslag (koopsom) van deze taxatie is voor beide partijen bindend. De gemeente heeft 4 maanden na ontvangst van dit aanbod, de mogelijkheid om dit aanbod te aanvaarden. Of om af te wijzen, waarna MIK vrij is om eventueel aan derden te verkopen.

Dit recht van de gemeente en het benoemen van de deskundigen zal na besluitvorming in gang worden gezet.

2. Context

Gezien deze zorgplicht is de gemeente Maastricht verantwoordelijk om uitbreiding van de huisvesting voor de BLS te realiseren. De uitbreiding wordt gerealiseerd op basis van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting 2017 gemeente Maastricht.

Gemeente Maastricht heeft in december 2019 een nieuw Integraal Huisvestingsplan Kindcentra vastgesteld.



Met het IHP Kindcentra geeft Gemeente Maastricht invulling aan de opgave zoals benoemd in de Onderwijsvisie “Samen Leren in Maastricht” 2019, waarmee de gemeente haar vastgoedpositie bepaalt ten opzichte van kinderopvangorganisaties en schoolbesturen over de periode 2020-2036, specifiek kijkend naar de eerste uitvoeringsfase 2020-2024.

De uitbreiding van de Bernhard LievegoedSchool Primair Onderwijs (BLS PO) is onderdeel van dit IHP Kindcentra en staat geprioriteerd in 2020 vanwege de leerlingengroei. In dit IHP is ook opgenomen dat er per locatie door betrokken partners een (gezamenlijke) business case wordt opgesteld, op basis waarvan het vervolg kan worden besloten. De business case voorziet hierin ten behoeve van de uitbreiding van satelliet kindcentrum BLS PO.

3. Gewenste situatie

Door de aankoop van het pand, wordt er een permanente oplossing gerealiseerd voor de huisvesting van de BLS PO. Hiermee wordt de verwachte groei op basis van de leerlingenprognose in de komende jaren opgevangen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

In het IHP Kindcentra wordt gekoerst op nieuwbouw en renovatie van scholen tot op het niveau van BENG (bijna energie-neutrale gebouwen) en Frisse Scholen klasse b in lijn met het raadsbesluit d.d. 26 februari 2019.

Bij renovatie wordt de ambitie van BENG beargumenteerd benaderd tot het niveau dat te plegen investeringen in verhouding staan tot de opbrengsten.

De stand van de techniek is voortschrijdend. De stap naar Energie Neutrale Gebouwen (ENG) vraagt een steeds beperktere inspanning. Per situatie wordt in geval van nieuwbouw zelfs bezien of de hogere ambitie van ENG verantwoord is om deze stap te maken. Dit conform de aangenomen motie “ENG-scenario nieuwbouw primair onderwijs” van de raad d.d. 17 december 2019.

In de business-case is bovenstaande meegenomen en de kosten hiervan zijn in kaart gebracht.

Uiteraard is er ook onderzoek gedaan naar de toepassing van de duurzaamheidsprincipes van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en Frisse scholen klasse b.

Het betreft in dezen echter een uitzonderlijke situatie, doordat de uitbreiding van Bernhard Lievegoedschool plaatsvindt middels huisvesting in een bestaand pand.

We hebben namelijk te maken met een bestaand gebouw en er is gekeken naar een legitieme investering in verhouding tot de levensduur (verlenging) van het pand. De investering om volledig te voldoen aan BENG is zeer kostbaar en technisch een hele ingreep. Opbrengsten en kosten staan dan



niet meer in verhouding tot elkaar. Wat we wel gaan doen om gedeeltelijk aan BENG te voldoen is het plaatsen van zonnepanelen en het aanbrengen van LED verlichting. Deze investering is rendabel. Hierbij zien we af van het verwijderen van de hele schil van de gevels en het vervangen van alle kozijnen met triple glas.

ENG is hier niet van toepassing omdat het hier om een bestand pand gaat en niet om nieuwbouw.

5. Effect op de openbare ruimte

De buitenruimte/speelplaats van de huidige BLS wordt vooralsnog niet aangepast. In de Business case is de aanpassing in de buitenruimte van de BLS en aan de Randwijcksingel niet meegenomen.

6. Personeel en organisatie

N.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering

N.v.t.

8. Financiën

De gemeente heeft reeds een waardebeoordeling laten uitvoeren voor de Randwijcksingel 25, als input voor de business case om te haalbaarheid te toetsen. De uiteindelijke koopsom zal echter zoals eerder geschetst worden bepaald door de taxatie commissie, welke een bindend rapport zullen uitbrengen. De votering van de budgetten vanuit het IHP PO wordt nog ter besluitvorming voorgelegd.

9. Aanbestedingen

N.v.t.

10. Participatie tot heden

Om te komen tot de business-case is afgelopen half jaar met de betrokken partijen (BLS PO en MIK&PIW) nauw overleg gepleegd.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met het principebesluit om op basis van de business case gebruik te maken van het voorkeursrecht voor de aankoop van het pand aan de Randwijcksingel 25 tbv van de groei van de BLS BO.



2. In te stemmen met de business case.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien het college instemt met het voorliggende principebesluit voor de aankoop en MIK ook haar mandaat van het bestuur heeft, zal er een taxatieteam worden geformeerd.

Op basis van het taxatierapport heeft de gemeente 4 maanden de tijd om akkoord te gaan met de koopsom (taxatiewaarde). Op het moment dat er overeenstemming is bereikt zal de door verkoper ondertekende koopovereenkomst aan uw college ter instemming worden voorgelegd onder de opschortende voorwaarde dat de raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen deze aankoop.

Daarna kan pas de eigendomsoverdracht plaatsvinden. Als het pand eigendom is van de gemeente Maastricht kunnen pas de bouwwerkzaamheden van start gaan. Dit zal conform de eisen van de gemeente Maastricht plaatsvinden. De voorbereidingen om te komen tot bouwwerkzaamheden kunnen wel op opgestart worden.