

# ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

|                                                |                              |                                 |                             |
|------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Steller advies:</b><br>A. Hogenbirk-de Jong | <b>Zaaknummer</b><br>2157306 | <b>Afdeling:</b><br>Samenleving | <b>Datum:</b><br>27-03-2019 |
|------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|

**Onderwerp:**

Spoedprocedure huisvesting Kolibrie

**Voorstel tot besluit:**

1. De raad voor te stellen een bedrag van € 574.880 ter beschikking te stellen aan Stichting de Meerkring voor de herhuisvesting en uitbreiding van de Kolibrie
2. In te stemmen met de bijbehorende jaarlijkse kapitaalslasten van € 42.000
3. Het Definitief Ontwerp voor de huisvesting van de Kolibrie vast te stellen
4. Bijgevoegde overeenkomst te ondertekenen waarin de afspraken m.b.t. de huisvesting van de Kolibrietussen S Heeren Loo, Stichting de Meerkring en Gemeente Soest zijn vastgelegd

**Advies secretaris:**

Conform advies

**Beslissing**

Conform besloten

| Document   | Openbaar  | Alleen invullen indien geheim |             |                    |
|------------|-----------|-------------------------------|-------------|--------------------|
|            |           | reden (art. 10 WOB)           | tot hoelang | bekrachtiging raad |
| Besluit    | <b>Ja</b> |                               |             |                    |
| Adviesnota | <b>Ja</b> |                               |             |                    |
| Bijlage(n) | <b>Ja</b> |                               |             |                    |

|                                          |                             |                                        |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          |                             | <b>B&amp;W verg.d.d.</b><br>09.04.2019 |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| Bijzondere aspecten                      | Nee                         |                                        | KM                                                                                    | AT                                                                                    | LvA                                                                                   | NK                                                                                    | HD                                                                                    |
| Portefeuillehouder                       | Harrie Dijkhuizen           | Akkoord                                |  |  |  |  |  |
| Overleg met portefeuillehouder           | Ja                          |                                        |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| Overleg met andere afd. en ext. partners | Ja, Financiën en Realisatie | Bespreken                              |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| Ter inzage voor beleidsveld              | Welzijn                     |                                        |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |

Bijlage(n)

1. Overeenkomst herhuisvesting Kolibrie

### Inleiding

De Kolibrie is een school voor speciaal onderwijs voor zeer moeilijk opvoedbare kinderen van 8 tot 12 jaar. Kinderen die zijn uitgevallen in het speciaal onderwijs kunnen hier terecht. Het onderwijs is bijzonder intensief: de klassen bestaan uit maximaal 6 leerlingen en worden, naast de leerkracht, begeleid door een gedragsdeskundige. Sinds augustus 2017 valt dit onderwijs onder Stichting de Meerkring. De Kolibrie is een officiële nevenvestiging van de Van Voorthuysenschool in Amersfoort. Dit betekent dat wij als gemeente Soest verantwoordelijk zijn voor de huisvesting. In de jaarlijkse bekostiging die de gemeente Soest via het gemeentefonds ontvangt voor onderwijshuisvesting, worden deze leerlingen ook meegerekend. Op dit moment telt de Kolibrie 24 leerlingen.

Momenteel huist de Kolibrie in bij de Lasenberg aan de Schrikslaan 20. Omdat de Lasenberg groeit en de Kolibrie ook, is voor de Kolibrie andere huisvesting nodig. De woonlocatie Groot Emmaus van S Heeren Loo (direct achter de Lasenberg) is aangewezen als Jeugdzorg Plus locatie. Dit betekent dat er kinderen op het terrein komen wonen die ook naar school moeten (de zorgkosten voor deze kinderen zijn op basis van het woonplaatsbeginsel voor de gemeente waar het kind vandaan komt). Deze kinderen vallen binnen de doelgroep van de Kolibrie. Dit betekent dat de Kolibrie moet uitbreiden naar 42 leerlingen.

Voor de herhuisvesting en uitbreiding van de Kolibrie zijn verschillende mogelijkheden onderzocht. Er is gekeken naar de Plantage (inmiddels is van leegstand in de Plantage geen sprake meer en bovendien zou het aanzienlijke kosten met zich mee brengen om het gebouw geschikt te maken voor deze vorm van onderwijs) en naar de aanbouw van de Prins Willem Alexanderschool aan de Beetzlaan die momenteel in gebruik is bij Stichting Bink Peuterspeelzalen en BSO (een goede locatie vlakbij de woonvoorziening maar het gebouw is te klein/ de uitbreidingsmogelijkheden zijn onvoldoende om aan de behoefte van de Kolibrie te voldoen). Voor de kinderen die naar de Kolibrie gaan is een stabiele en rustige omgeving waarin het aantal prikkels wordt geminimaliseerd noodzakelijk. Een combinatie met een andere (basis)school is daarom geen wenselijke oplossing.

Direct achter de Lasenberg (tussen Groot Emmaus en de Lasenberg in) ligt een gebouw dat eigendom is van S Heeren Loo en momenteel in gebruik is als kantoor. In overleg tussen gemeente, s Heeren Loo en de Meerkring is gebleken dat dit gebouw de meest geschikte locatie is voor de huisvesting van de Kolibrie. Het ligt direct achter de Lasenberg waarmee het bekend terrein is voor de kinderen die nu al op de Kolibrie zitten. Ook ligt het direct naast de woonvoorziening waar de nieuwe leerlingen van de Kolibrie komen te wonen. Dit betekent dat er geen kosten gemaakt hoeven worden voor vervoer. Het pand heeft een maatschappelijke bestemming waardoor onderwijs geven binnen het gebouw ook binnen het bestemmingsplan mogelijk is.

S Heeren Loo en de Meerkring hebben met elkaar onderzocht welke gebouwaanpassingen nodig zijn om het kantoorgebouw geschikt te maken voor onderwijs (Kolibrie) en dagbesteding (s Heeren Loo). Voor de verbouwing van het gedeelte voor de Kolibrie heeft Stichting Meerkring een huisvestingsaanvraag ingediend bij de gemeente. Aangezien de eerste kinderen (en daarmee Kolibrie leerlingen) dit voorjaar al op Groot Emmaus komen wonen, is gekozen voor het indienen van een spoedaanvraag. Dit betekent dat de aanvraag niet wordt behandeld in het Programma voorzieningen in de huisvesting (op basis van de verordening onderwijshuisvesting, verwachte raadsbehandeling Q3 2019) maar apart wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

De aanvraag is bijzonder omdat, in tegenstelling tot de gangbare onderwijshuisvesting, de gemeente geen eigenaar is dan wel wordt van het pand waarin de verbouwing plaatsvindt. Het pand blijft in eigendom van s Heeren Loo. In een aparte overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere het economisch claimrecht (de gemeente heeft het recht om leegstand in scholen te vorderen als dit nodig is voor een andere school) en de bekostiging van de restant boekwaarde indien de Kolibrie eerder vertrekt dan de investering is afgeschreven.

### Beoogd resultaat

Kwalitatief goede onderwijshuisvesting voor de leerlingen van de Kolibrie.

### Argumenten

1a. Op basis van de verordening onderwijshuisvesting zou de Kolibrie voor hun herhuisvesting + uitbreiding

aanspraak kunnen maken op een vergoeding van de bouwkosten ter hoogte van € 1.858.105. Dit bedrag is gebaseerd op de nieuwbouwvergoeding bij een ruimtebehoefte van 739 m2 bruto vloeroppervlak (conform de verordening onderwijshuisvesting is dit het aantal m2 waar de Kolibrie recht op heeft bij 42 leerlingen). Door voor verbouwing van het kantoorgebouw van s Heeren Loo te kiezen wordt uitgegaan van een investering van € 574.880. Dit is een verschil van € 1.283.225.

- 1b. Het kantoorgebouw is de meest geschikte en beschikbare locatie voor de huisvesting van de Kolibrie, omdat deze dichtbij de woningen van de (nieuwe) leerlingen van de Kolibrie is en de omgeving relatief prikkelarm is vergeleken met de andere onderzochte/beschikbare opties.
2. Omdat deze situatie anders is dan de 'standaard onderwijshuisvesting' waarbij de gemeente een gebouw bouwt voor een school en hier het economisch eigendom over behoudt, is een tripartiete overeenkomst tussen gemeente, de Meerkring en s Heeren Loo nodig om alle afspraken meerjarig vast te leggen. De overeenkomst omvat de volgende afspraken:
  - De gemeente betaalt €574.880 aan de Meerkring voor de verbouwing en de eerste inrichting van de Kolibrie
  - De Meerkring betaalt €412.702 aan s Heeren Loo voor de verbouwing en een deel van de bouwbegeleiding (door s Heeren Loo)
  - De afschrijvingstermijn van de investering (voor de verbouwing) bedraagt 20 jaar. De normale afschrijvingstermijn voor verbouwingen bedraagt 25 jaar. Omdat het hier een investering in een pand van een andere eigenaar (s Heeren Loo) betreft is gezamenlijk gekozen voor een afschrijving van 20 jaar
  - De afschrijvingstermijn voor de eerste inrichting bedraagt 15 jaar conform de gemeentelijke regels
  - S Heeren Loo is economisch en juridisch eigenaar van het schoolgebouw. Zij dragen hiermee ook de verantwoordelijkheid dat de school voldoet aan alle eisen die aan een schoolgebouw voor deze doelgroep worden gesteld.
  - S Heeren Loo is verantwoordelijk voor de opstalverzekering van het gebouw
  - De gemeente is verantwoordelijk voor de verzekering van de inventaris
  - Gedurende de afschrijvingstermijn (20 jaar) heeft de gemeente vorderingsrecht op eventuele leegstand binnen de Kolibrie. Het vorderingsrecht vervalt op het moment dat de Kolibrie het pand verlaat of de afschrijvingstermijn van 20 jaar is verlopen
  - Verlaat de Kolibrie binnen de afschrijvingstermijn van 20 jaar het pand, dan valt het pand terug naar s Heeren Loo. S Heeren Loo bekostigt het restant van de boekwaarde van de verbouwing dan aan de gemeente.

#### Kanttekeningen/risicobeheersing

- Het schoolgebouw is en wordt geen eigendom van de gemeente. Dit risico wordt afgedekt met de overeenkomst: hierin wordt s Heeren Loo als eigenaar van het pand verplicht om ervoor te zorgen dat het gebouwdeel van de Kolibrie ten allen tijde voldoet aan de eisen die aan onderwijshuisvesting worden gesteld

#### Bestuurlijke vernieuwing

In tegenstelling tot de gangbare onderwijshuisvesting waarbij de gemeente een pand realiseert voor een school, wordt hier in een samenwerking tussen drie organisaties een nieuw schoolgebouw gerealiseerd in een bestaand pand. Deze tripartiete samenwerking is vernieuwend en daarnaast duurzaam omdat met een minimale (ruimtelijke en financiële) impact toch kwalitatief goede huisvesting wordt gerealiseerd.

#### Aanpak/uitvoering

Voor het opstellen van de overeenkomst is externe ondersteuning ingehuurd met specifieke expertise op dit gebied. Na een positief raadsbesluit van 22 mei 2019 zal de overeenkomst worden ondertekend zodat de verbouwing gefinancierd en opgestart kan worden.

#### Communicatie en participatie

Direct na het collegebesluit worden s Heeren Loo en de Meerkring geïnformeerd over de uitkomst.

#### Evaluatie en verantwoording

nvt

#### Kosten, baten, dekking

Volgens de normering van de verordening onderwijshuisvesting bedragen de kosten van de eerste inrichting € 154.178. De verbouwing wordt geraamd op € 421.702 waardoor er een totaal investeringsbudget (krediet) wordt gevraagd van € 574.880.

Het investeringsbudget zal jaarlijks leiden tot €42.000 kapitaallasten. Dit is gebaseerd op een afschrijvings-termijn van 15 jaar voor de eerste inrichting en een afschrijvingstermijn van 20 jaar voor de verbouwing.

De kosten voor onderwijshuisvesting worden gedekt uit de reserve Integraal Accommodatiebeleid.

In het geval dat de Kolibrie binnen de afschrijvingstermijn het pand verlaat, wordt het restant van de boekwaarde door 's Heeren Loo aan de gemeente vergoed.

Referendabel ja/nee

nee

Kernboodschap

De Kolibrie is een school voor speciaal onderwijs in Soest, voor zeer moeilijk opvoedbare kinderen van 8 tot 12 jaar. De Kolibrie is nu gevestigd in de Lasenberg school. Omdat de school groeit (op het naastgelegen zorgterrein Groot Emmaus komen kinderen wonen die van de Kolibrie gebruik gaan maken) wordt de huidige locatie te klein. Naast de huidige locatie staat een kantoorgebouw wat omgebouwd kan worden tot school. De gemeente bekostigt deze verbouwing.