

<b>Datum vergadering</b>	: raad 30 november 2017	<b>Agendapunt</b> : 3
<b>Zaaknummer</b>	: 2017-000692	
<b>Programma</b>	: Wonen & Werken	
<b>Portefeuillehouder</b>	: R. Zijlstra en H. Bouma	
<b>Commissie</b>	: Leven	
<b>Onderwerp</b>	: Huisvesting van gymnastiekonderwijs, breedtesport en maatschappelijke functies in de wijk <b>Thamerdal</b>	

## Bijlage

- Historie besluitvorming
- Second opinion scenario-onderzoek maatschappelijk vastgoed door BBN adviseurs
- Openbaar Bijlagenboek bij Second opinion scenario-onderzoek maatschappelijk vastgoed
- Geheim Bijlagenboek bij Second opinion scenario-onderzoek maatschappelijk vastgoed (**geheim**)
- Stedenbouwkundig advies scenario 4a
- Overzicht financiële effecten van scenario's op meerjarenbegroting
- Antwoorden raadvragen
- Notitie Fiscaliade (**geheim**)

## Korte inhoud

In opdracht van ons college heeft BBN adviseurs een second opinion uitgevoerd op het haalbaarheids-onderzoek van het bureau OLCO over de huisvesting van gymnastiekonderwijs, breedtesport en maatschappelijke functies in de wijken Thamerdal en Zijdelwaard. Mede op basis van de second opinion hebben wij ons eerdere voorstel inzake de huisvesting van eerdergenoemde functies in de wijken Thamerdal en Zijdelwaard herzien. In dit voorstel behandelen wij ons advies met betrekking tot de huisvesting van gymnastiekonderwijs, breedtesport en maatschappelijke functies in de wijk Thamerdal. U heeft separaat een voorstel van ons ontvangen voor de wijk Zijdelwaard.

Wij verzoeken u in te stemmen met ons voorstel voor een nieuw scenario voor Thamerdal (gebaseerd op scenario 4a) waarbij het schoolgebouw Het Duet wordt uitgebreid met een gymnastieklokaal, een multifunctionele accommodatie met een buurthuisfunctie op het terrein naast basisschool Het Duet wordt gebouwd en de Bovenboog wordt getransformeerd in woningen. In dit raadsvoorstel wordt onze keuze voor dit nieuwe scenario toegelicht.

Aan de Raad.

---

## **Algemeen**

---

### *Onderzoeksvraag*

U heeft ons gevraagd om onderzoek te doen naar de huisvesting van gymnastiekonderwijs, breedtesport en maatschappelijke functies in de wijken Thamerdal en Zijdelwaard. Voor Thamerdal betekent dit een passende oplossing te vinden voor de gymnastiekaccommodatie en deze te combineren met sociaal-maatschappelijke functies om zo een sociaal-maatschappelijke impuls te geven aan de wijk. Hiervoor heeft u ons kaders meegegeven die vermeld staan in het onderzoeksrapport van Olco en BBN.

Bij de behandeling van de uitkomsten van het onderzoek van OLCO in uw raadscommissie Leven bleek dat er nog vragen bij u leefden. Ook kwamen er nieuwe onderwerpen aan de orde die nader onderzoek vergden zoals de Beweegbox en de casus Vaals (voorbeeld PPS/maatschappelijk financieren). Samen met een omissie in het rapport van OLCO was dit voor ons aanleiding om BBN adviseurs te vragen een second opinion te maken over het onderzoeksrapport van OLCO.

Tijdens het onderzoek door BBN kwamen voorts nog nieuwe ontwikkelingen aan het licht die mogelijk van invloed konden zijn op de keuze voor het uit te werken scenario. In onze brief van 14 augustus 2017 hebben wij u hierover verteld. Het ging om de veranderende fiscale wetgeving en de gesprekken met de Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS) over een mogelijke financiële bijdrage aan de leefbaarheid van Uithoorn.

### *Overige onderwerpen*

De toevoeging van deze complexe onderwerpen aan een al ingewikkeld vraagstuk betekende dat wij meer tijd nodig hadden voor een voorstel aan uw raad. Daarin hebben we om de grote hoeveelheid aan informatie te beperken, een onderscheid gemaakt in informatie die ons en uiteindelijk u, de gemeenteraad, helpt om een keuze uit de scenario's te maken en informatie die, hoewel interessant en mogelijk later van belang, niet van invloed is op die keuze.

Dit heeft er toe geleid dat wij de veranderende fiscale wetgeving en de gesprekken met de Stichting Leefomgeving Schiphol (SLS) over een aanzienlijke financiële bijdrage aan de leefbaarheid van Uithoorn geen onderdeel hebben gemaakt bij de uiteindelijke keuze voor één van de scenario's. Voor de wijk Thamerdal hebben wij geconcludeerd dat in het scenario dat wij voordragen de fiscale gevolgen nihil zijn. De gymzaal wordt namelijk onderdeel van de school. De keuze hoe wij met ons vastgoed om willen gaan (BV of zelf doen) is daarom hierop niet van toepassing.

Naar aanleiding van de second opinion van BBN hebben wij ook de mogelijke opbrengst van potentiële woningbouwlocaties buiten beschouwing gelaten voor zover het om de financiering van de scenario's gaat. De ruimtelijke impact van woningbouwlocaties en of er sprake is van een positief of negatief grondexploitatieresultaat zijn wel meegewogen.

Op basis van de commissievergadering en de gesprekken met het Duet en andere betrokkenen, zijn twee aanvullende scenario's toegevoegd, waarbij de speelzaal van het Duet wordt uitgebreid tot gymzaal.

Deze scenario's (4a en 4b) hebben wij BBN gevraagd ook in hun onderzoek te betrekken. In beide scenario's wordt het bestaande speellokaal in de school Het Duet uitgebreid tot een gymzaal.

In scenario 4a worden de maatschappelijke functies uit de Bovenboog verplaatst naar nieuwbouw bij de school. Het gebouw De Bovenboog kan dan worden herontwikkeld zodat woningbouw kan worden gerealiseerd. Verder sprak in het voordeel van dit scenario een aanbod dat wij hebben ontvangen om de Bovenboog te herontwikkelen met woningbouw voor huishoudens die anders moeilijk aan een woning komen. Hierover volgt later in dit voorstel meer.

Scenario 4b wijkt van dit scenario af doordat de Bovenboog in dit scenario wordt gerenoveerd waardoor de maatschappelijke functies daar gehuisvest kunnen blijven en naast het Duet ruimte ontstaat voor woningbouw.

---

## **Scenariokeuze**

---

### *Advies BBN*

Het advies van BBN bevat o.a. een voor- en nadelen overzicht van de inhoudelijke, ruimtelijke aspecten daarnaast worden de financiële bevindingen van de verschillende scenario's weergegeven. Daarbij geven zij aan dat de opsomming van de voor- en nadelen niet limitatief is.

Voor de wijk Thamerdal adviseert BBN scenario 2b of 2a (renovatie van de Bovenboog) verder uit te werken omdat dit de meest kosteneffectieve oplossingen zijn. Zij zien in de scenario's 4a en 4b (nieuwbouw gymzaal en MFA bij Het Duet) een goed alternatief hoewel de investering hoger ligt omdat nieuwbouw nu eenmaal duurder is dan renovatie. Wij verwijzen u naar de second opinion van BBN voor een nadere toelichting over hoe zij tot deze keuze zijn gekomen.

## *Uit te werken scenario*

Doordat BBN hoofdzakelijk ingaat op de financiële aspecten van de scenario's is het aan het bestuur van Uithoorn om daarin een eigen weging te maken en te kijken hoe dit zich verhoudt tot de financiële aspecten waarover BBN een voorkeursscenario heeft aangewezen.. Wij zijn van mening dat OLCO en BBN ons genoeg informatie hebben gegeven om een weging te kunnen maken en op basis daarvan u een voorstel te doen voor de uitwerking van een voorkeursscenario.

In ons oorspronkelijke voorstel hebben wij geadviseerd om scenario 2b aan te wijzen als voorkeursscenario voor de wijk Thamerdal. Destijds hebben wij echter de nieuwe scenario's 4a en 4b niet mee kunnen wegen in ons voorstel aan u. Met alle informatie die tot onze beschikking staat zijn wij tot de conclusie gekomen dat voor de wijk Thamerdal een nieuw scenario, gebaseerd op scenario 4a uitbreiden speellokaal van Het Duet tot een gymzaal met een multifunctionele accommodatie met buurthuisfunctie naast Het Duet, gecombineerd met woningbouw in De Bovenboog de beste optie is om verder uit te werken. Wij verwachten, op basis van gesprekken met ontwikkelaars dat het gebouw de Bovenboog behouden kan worden met een passende invulling met woningbouw die minimaal de opbrengst oplevert zoals in het rapport van BBN genoemd wordt.

Hieronder lichten wij ons voorstel voor het uit te werken scenario toe.

## *Overwegingen*

De signalen gegeven in raadscommissie, gesprekken met Het Duet en een ontwikkelaar gespecialiseerd in het transformeren van bestaande gebouwen naar woningbouw heeft geleid in ons gewijzigde advies.

Met dit scenario komen we tegemoet aan de kaders van uw raad:

- het gymnastiekonderwijs zoveel mogelijk binnen de eigen wijk moet plaatsvinden;
- getracht moet worden in Europarei en Thamerdal de gymnastiekaccommodatie te combineren met sociaal-maatschappelijke functies om zo een sociaal-maatschappelijke impuls te geven.

We sluiten aan bij de wens van de school om een gymzaal in de school te situeren en meer buitenruimte te realiseren. En er zijn kansen om de Bovenboog te transformeren in woningen. Het realiseren van woningbouw hoort tot de kaders van uw raad.

Vergeleken met ons oorspronkelijke scenario renoveren Bovenboog is dit scenario duurder. Wij hebben echter een afweging gemaakt waarbij naar onze mening een goede balans moet zijn tussen enerzijds de huisvesting van het gymnastiekonderwijs en de sociaal-maatschappelijke functies en anderzijds de investeringen en de consequenties voor de gemeentelijke meerjarenbegroting. Daarbij hebben we ook de ruimtelijke impact van de bebouwing en overige aspecten zoals duurzaamheid en overlast voor betrokkenen meegewogen.

Om te beginnen voldoet dit scenario aan de wettelijke onderwijstaak van de gemeente en de normen die worden gesteld aan een gymnastieklokaal (KVLO).

Wij hebben dit nieuwe scenario recentelijk voorgelegd aan Het Duet omdat de impact van dit scenario voor de school het grootst is. Het Duet heeft aangegeven volledig achter dit scenario te staan. Zij zien grote voordelen in dat het gymnastiekonderwijs in pandig voortaan plaatsvindt en er ruimte is voor een groter speelplein. Een en ander gaat wel ten koste van een speellokaal maar met de school is afgesproken dat in de uitwerking wordt onderzocht om in het gebouw met buurthuisfunctie een multifunctionele ruimte te maken die ook als speellokaal kan fungeren. Net als Het Duet denken wij dat de mogelijke bouwoverlast tot een minimum kan worden beperkt door in goed overleg een planning te maken. De aard van de werkzaamheden maken dat de tijdsduur beperkt is.

Met Het Duet is ook gesproken over de beweegbox. In het rapport van BBN heeft u al kunnen lezen dat om een beweegbox te laten voldoen aan alle normen (KVLO) er € 284.900 meer voor de bouw en inrichting moet worden geïnvesteerd ten opzichte van de bouw en inrichting van een traditionele gymzaal. Met Het Duet is echter afgesproken bepaalde interactieve elementen van de beweegbox te integreren in het gymnastieklokaal. En Het Duet is bereid om een financiële bijdrage te leveren aan de

inrichtingskosten van zowel het gymnastieklokaal als het speellokaal waaronder de interactieve elementen van de Beweegbox.

Door het concentreren van onderwijs, kinderopvang en maatschappelijke functies op één locatie ontstaan voorts synergievoordelen waardoor de gewenste sociaal-maatschappelijke impuls voor de wijk ontstaat. In onze visie moet het gebouw naast de school een buurthuisfunctie krijgen. Thamerdal is namelijk één van de wijken in Uithoorn met relatief veel kwetsbare huishoudens. Om deze preventief en laagdrempelig te kunnen bereiken is een 'huiskamerfunctie' in de wijk noodzakelijk waar dicht tegenaan maatschappelijke ondersteuning geboden wordt.

Weliswaar is daarvoor nodig om nieuwbouw te realiseren naast de school maar het gebouw met een buurthuisfunctie kan prima op maat worden gebouwd waardoor investeringskosten en exploitatiekosten beperkt kunnen blijven. En ten opzichte van scenario 1 waarbij een volledig nieuwe gymzaal en een gebouw voor de maatschappelijke functies wordt gerealiseerd zijn de investeringskosten aanzienlijk lager. Hierdoor blijft de kostprijsdekkende huur ook lager, alhoewel nog steeds hoger dan op huidige locatie van de Bovenboog. Om het voor gebruikers van het gebouw met buurthuisfunctie aantrekkelijk te laten blijven om een ruimte te huren kunnen deze gebruikers een beroep doen op de gemeentelijke subsidieregeling.

Een belangrijk bijkomend voordeel van ons scenario, is de mogelijkheid om het markante gebouw De Bovenboog te kunnen behouden. Uit gesprekken met ontwikkelaars is gebleken dat het mogelijk is om een passende invulling te geven aan het gebouw zonder dat het hoeft te worden gesloopt, terwijl de opbrengstpotentie minimaal gelijk blijft aan sloop en nieuwbouw van woningen op deze locatie. Deze duurzame oplossing biedt bijvoorbeeld mogelijkheden om huishoudens die anders moeilijk aan een zelfstandige woning komen de gelegenheid te geven een woning te kopen of te huren.

---

## Alternatieven

---

De alternatieve scenario's staan omschreven in de rapportages van BBN.

---

## Aanpak

---

De onderstaande planning betreft zowel het vergroten van het speellokaal tot een gymzaal als het realiseren van de multifunctionele accommodatie in één proces. De school Het Duet heeft aangegeven dat het heiwerk van de gymzaal in de zomervakantie zou moeten gebeuren om overlast te beperken. Echter, in deze planning start het heiwerk in de kerstvakantie dat een kortere vakantie is en met feestdagen. Een alternatief is de gymzaal separaat meervoudig onderhands aan te besteden. Hierdoor is mogelijk tijdswinst te behalen zodat het heiwerk uitgevoerd kan worden in de zomervakantie van 2018. Vervolgens wordt de multifunctionele accommodatie met speellokaal met een Design en Build procedure aanbesteed. Hiermee wordt voldaan aan de aanbestedingswetgeving. Het gebouw De Bovenboog komt pas vrij om te ontwikkelen als de nieuwbouw bij en naast Het Duet gereed is, zodat de kinderen ook tijdens de bouwwerkzaamheden gymnastiekles krijgen. Met Het Duet is afgesproken dat na uw besluit de planning met elkaar wordt uitgewerkt.

Proces Thamerdal D&B	Raad	Vorbereidingsfase	Raad	B&W	Aanbestedingsfase	Uitwerkingsfase en	Realisatie
<b>Globaal Planning</b>	nov-17	december 2017 t/m februari 2018	jan-18	mrt-18	april t/m juni 2018	juli t/m november 2018	december t/m oktober 2019
<b>Wat gepland:</b>	besluit keuze scenario	scenario: plan van eisen uitwerken uitwerken met betrokkenen, PVE financieel doorrekenen, contracten huurders, opstellen aanbestedingsdocumenten	terugkoppeling bijdrage SLS	Vaststellen PVE met uitgewerkte kostenraming PVE	Aanbestedingsprocedure	D&B ontwikkelingsfase en vergunning en bouwvoorber-eiding	realisatie oplevering oktober 2019

Voorlopige procesplanning

## **Financiële overwegingen**

Wij hebben in onderstaande tabel voor u inzichtelijk gemaakt welk effect ons scenario heeft op de meerjarenbegroting van Uithoorn voor de periode 2018 t/m 2022. Hierin kunt u zien dat in de huidige meerjarenbegroting geen rekening is gehouden met een huisvestingsopgave in de wijk Thamerdal. Er is wel rekening gehouden met de huidige exploitatielasten van De Bovenboog die zijn gericht op instandhouding. Als gevolg daarvan ontstaat er een negatief effect op de meerjarenbegroting, ongeacht welk scenario wordt aangehouden. De overige scenario's hebben wij op dezelfde wijze doorgerekend. Een overzicht van de overige scenario's treft u als bijlage aan.

<b>Thamerdal, nieuw scenario (totale investering: € 2.648.000)</b>					
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Kapitaallasten		196.056	192.450	188.844	185.238
Exploitatielasten		53.156	53.953	54.763	55.584
<b>Totale lasten bij dit scenario</b>	<b>0</b>	<b>249.212</b>	<b>246.403</b>	<b>243.607</b>	<b>240.822</b>
Huidige in de begroting opgenomen kapitaallasten		0	0	0	0
Huidige in de begroting opgenomen exploitatielasten		43.455	43.454	44.841	44.841
<b>Totale dekking huidige begroting</b>	<b>0</b>	<b>43.455</b>	<b>43.454</b>	<b>44.841</b>	<b>44.841</b>
<i>Effect lasten</i>	<i>0</i>	<i>205.757</i>	<i>202.949</i>	<i>198.766</i>	<i>195.981</i>
Inkomsten nieuw scenario		53.298	54.097	54.909	55.733
Huidige in de begroting opgenomen inkomsten		49.800	49.800	49.800	49.800
<i>Effect Inkomsten</i>	<i>0</i>	<i>3.498</i>	<i>4.297</i>	<i>5.109</i>	<i>5.933</i>
<b>Effect op de begroting</b>	<b>0</b>	<b>-202.259</b>	<b>-198.652</b>	<b>-193.657</b>	<b>-190.049</b>

Tabel effect op de begroting

In onze berekeningen zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Investeringsbedragen zijn inclusief BTW
- Vooral nog is geen rekening gehouden met een mogelijke SLS subsidie;
- In 2019 wordt de gymzaal en multifunctionele accommodatie in gebruik genomen;
- Kapitaallasten zijn overgenomen uit het rapport van BBN waarin tijdelijke huisvesting en sloop zijn geactiveerd;
- Huidige inkomsten zijn opgenomen, naar alle waarschijnlijkheid zullen deze hoger liggen. Echter, bij maatschappelijke verhuur wordt deze mogelijk d.m.v. subsidie gecompenseerd. Daarom zijn nu de huidige huurinkomsten aangehouden.

Wij adviseren u het tekort aan dekking te verwerken in de kadernota 2019.

Bij de uitwerking van het voorkeursscenario worden de kapitaallasten aangepast op het uiteindelijke programma van eisen en bestekken. Als de investeringsbedragen en kapitaallasten afwijken en hoger zijn worden deze aan u voorgelegd.

### *Planning investeringen*

Met het uitwerken van het scenario voor Thamerdal moeten o.a. Programma's van Eisen, een schetsplan, kostencalculaties en bestekken worden opgesteld. Daarnaast zijn er uren nodig voor projectbegeleiding vanuit de gemeente. Het voornemen is in 2018 te starten met de uitbreiding van het Duet en het gebouw voor de buurtthuisfuncties. Hiervoor is in 2018 een voorbereidingskrediet nodig van € 415.763,-.

Voor 2018 is voor de realisatie een bedrag van € 400.000,- nodig, voor 2019 een bedrag van € 1.732.264 en voor het jaar 2020 een bedrag van € 100.000,-. De oplevering van de gymzaal en de

multifunctionele accommodatie vindt plaats in 2019. Deze voorbereidingskosten zijn verwerkt in de jaarlijkse kapitaallasten conform de bovenstaande tabel effect op de begroting scenario

Voor de interne personeelslasten is voor het jaar 2018 € 40.000 euro benodigd, deze lasten worden met de 1<sup>e</sup> turap 2018 ten laste gebracht van het begrotingsresultaat. Voor het jaar 2019 is voor interne personeelslasten € 30.000 nodig en voor het jaar 2020 is een bedrag van € 2.500 nodig. Deze lasten worden meegenomen bij de primitieve begroting 2019 t/m 2022.

Planning investeringen Thamerdal	2018	2019	2020	totaal	Opmerkingen
Vorbereidingslasten	415.736			415.736	
Realisatiekosten	400.000	1.732.264		2.132.264	
Opleveringstermijn			100.000	100.000	
<b>Subtotaal</b>				<b>2.648.000</b>	zie tabel effect op de begroting
Personeelslasten	40.000	30.000	2.500	72.500	Nog niet meegenomen tabel effect op de begroting
<b>Totaal</b>				<b>2.720.500</b>	

Tabel planning investeringen

Voor de herontwikkeling van De Bovenboog verwachten wij de voorbereidingskosten te kunnen dekken uit de opbrengsten van de verkoop van De Bovenboog. Het kan nodig zijn de voorbereidingskosten (gedeeltelijk) voor te financieren en later te verrekenen met de opbrengsten. Wij zullen u op de hoogte houden van de ontwikkeling hiervan.

## Communicatie & Participatie

In het langlopende voortraject is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Ten aanzien van dit voorstel zijn de gebruikers van de Bovenboog en Het Duet mondeling op de hoogte gesteld van het besluit van het college. Alle belanghebbenden zijn schriftelijk geïnformeerd over beide voorstellen. Tot de belanghebbenden behoren de gebruikers, huurders en mede-eigenaren van de verschillende panden. Daarnaast ontvingen omwonenden van de verschillende panden een brief over het voorstel en het vervolgproces. Voor dit vervolgproces wordt na het raadsbesluit een communicatie en participatieplan gemaakt. Hierin wordt omschreven op welke manier gebruikers, huurders, mede-eigenaren en omwonenden bij de uitwerking betrokken en welke rol zij daarin spelen (mate van participatie).

## Voorstel

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met het uitwerken van een scenario voor de wijk Thamerdal waarbij het speellokaal van basisschool Het Duet wordt uitgebreid tot een gymnastieklokaal, een multifunctionele accommodatie met een buurthuisfunctie op het terrein naast basisschool Het Duet wordt gebouwd en de Bovenboog wordt getransformeerd in woningen;
2. voor het jaar 2018 een voorbereidingskrediet te verstrekken van € 415.736,-;
3. realisatiekredieten te verstrekken voor het jaar 2018 van € 400.000,-, voor het jaar 2019 een bedrag van € 1.732.264,- en voor 2020 een bedrag van € 100.000,-;
4. voor het jaar 2018 eenmalig een bedrag van € 40.000,- aan personeelslasten in de begroting 2018 op te nemen en deze met de 1<sup>e</sup> turap ten laste te brengen van het begrotingsresultaat;
5. voor de jaren 2019 en 2020 respectievelijk € 30.000,- en € 2.500,- aan personeelslasten in de begroting op te nemen en deze lasten mee te nemen bij het opstellen van de primitieve begroting 2019 t/m 2022.

# Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders van Uithoorn,  
de secretaris,

(dhr. drs. E. M. Voorhorst)

de burgemeester,

(mevr. drs. D.H. Oudshoorn-Tinga)