



- 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 Grootheest

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 welzijnsfuncties.

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 positie 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 gesloopt. De kosten van sloep 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 (kernegebied 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.

	Nieuwbouw huidige locatie	Zoetmanstraat
Positieve score op criteria	- 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"> - Locatie ligt in voedingsgebied doelgroep - Nieuw gebouw kan volledig op functionele wensen worden aangepast. - Binnenklimaat: hoge wettelijke eisen zijn eenvoudiger en goedkoper in te vullen - Locatie direct beschikbaar door nieuwe school op schoolplein te bouwen - Verstandhouding met de buurt is omgezet in waardering na oorspronkelijke weerstand bij vestiging 	<ul style="list-style-type: none"> - Locatie ligt in voedingsgebied doelgroep - Herbestemming pand - Functionaliteit: technisch en ruimtelijk is inpassing onderwijsfunctie in bestaande situatie mogelijk. Aansluiten op onderwijsinhoud is echter altijd complexer dan bij nieuwbouw.
Negatieve score op criteria	<ul style="list-style-type: none"> - Bereikbaarheid auto's en bussen via wijkstraten. - Locatie niet in ontmoetingsplek structuurvisie - Geen herbestemming pand 	<ul style="list-style-type: none"> - Locatie niet in ontmoetingsplek structuurvisie - 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. - 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 tijds beschikbaarheid.
Neutraal / onbekend	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maatschappelijke acceptatie onbekend - 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). - Financiën: Verbouwingkosten 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.



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 realistischer 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 portocabins. 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.



9. Financiën

De kosten van de nieuwbouw van de school worden geraamd op € 3,0 - 4,2 miljoen (inclusief BTW, is niet compensabel). Vanuit de Nederlandse wetgeving is de gemeente Maastricht verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting. Hiervoor ontvangt ze via de algemene uitkering uit het Gemeentefonds een financiële bijdrage. Om de voorbereiding op te starten wordt via het reguliere programma onderwijshuisvesting 2015 een voorbereidingskrediet gevraagd van € 154.350,- (incl. rente). De omvang van de kosten voor nieuwbouw moet duidelijk zijn in het voorjaar van 2015, zodat dan een definitief besluit kan worden genomen inclusief financiële dekking in de Kaderbrief 2015.

10. Voorstel.

Het college van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld:

1. Een principebesluit te nemen tot nieuwbouw voor basisschool El Habib naast de huidige locatie.
2. Een voorbereidingskrediet van € 154.350,- (incl. rente) beschikbaar te stellen.

11. Vervolg / Planning.

Via *Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO)* doen schoolbestuur en gemeente gezamenlijk de uitwerking van de herhuisvesting. Het is van belang om oog te hebben voor de relatie tussen de besluitvorming rondom deze school en de positie van andere scholen in Maastricht. Zowel in de omvang van de school als in de financiële consequenties is er samenhang tussen deze ontwikkeling en de realiseerbaarheid van de projecten in het integraal huisvestingsplan. Anderzijds moet, gezien de huisvestingspositie van de Islamitische school, voorkomen worden dat er vertraging optreedt in de datum dat een verbeterde huisvesting beschikbaar komt. Streven is om begin 2015 duidelijkheid te hebben over welk budget nodig is voor de nieuwbouw El Habib, zodat dit in de kaderbrief kan worden meegenomen.