

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 25 april 2024
ZAAKNUMMER 1406501
BEHANDELD DOOR Jan Pool
TELEFOON 14035
UW KENMERK
BIJLAGEN 1. Beantwoording vragen aan de raad van Albertus Perk
BETREFT Beantwoording vragen cf. art. 41 RvO van Democraten Hilversum
over School in het Centrum (Montessorischool centrum)

Geachte raadsleden,

Op 7 februari 2024 heeft de fractie van DH vragen (hieronder *cursief*) gesteld op basis van artikel 41 van het Reglement van Orde over School in het Centrum (Montessorischool centrum).

De Montessorischool aan de Naarderstraat 100 sorteert voor op sloop-en-nieuwbouw in plaats van renovatie. Dit roept bij Democraten Hilversum de volgende vragen op:

Vraag 1

Wat zijn anno 2024 de actuele inzichten over de nieuwbouwkosten resp. renovatiekosten?

	Nieuwbouw	Renovatie	Oppervlakte
Montessorischool-centrum	2019: € 5.9 - 7.3 mln. (school + gymzaal) 2020: € 8.086.400 (school + gymzaal) ** 2024: ??? ingeval van sloop: "éénmalige afschrijving van € 880.000 boekwaarde voor huidige pand"	* "In absolute zin zijn de éénmalige totaalbedragen voor renovatie lager dan die voor nieuwbouw" * 2024: ???	"Stichting heeft momenteel 2.352 m2 (schoolgebouw) en 198 m2 (gymzaal) = 2.550 m2 terrein in eigendom. Hiervan is 1.152 m2 bebouwd, en 198 m2 bebouwd gymlokaal (110 m2 speelvloer). Resteert 1.200 m2 verhard oppervlak rondom de school voor fietsstalling en schoolplein." *
locatie huidige bibliotheek 's-Gravelandseweg 55-55a			Oppervlakte 3.456 m ² Perceel 5.060 m ²

(Tabel en highlights vragensteller)

Antwoord:

Het totale budget voor nieuwbouw van de school en nieuwbouw van de gymzaal is met de vaststelling van het nieuwe IHP 2024-2029 voor de Montessori 1941m2 vervangende nieuwbouw en een gymzaal van 510 m2 met een totaalbedrag van € 8.549.088. Dit is het totaalbedrag voor de nieuwbouw op basis van de nieuwe eisen en uitgangspunten. Daarnaast zijn er sloopkosten die nu op € 250.000 zijn begroot in het IHP.

Er is geen actueel en onderbouwd bedrag en voor renovatie voorhanden. In december 2021 is gekozen voor sloop en nieuwbouw. Sindsdien is de renovatie optie stilgelegd. In het door de gemeenteraad onlangs vastgestelde Integraal huisvestingsplan 2024-2039 is renovatie van een monumentaal pand op 95% van de nieuwbouwwaarde beprijsd. Voor een regulier pand is dat 70%. In het geval dat het huidige pand als monument gerenoveerd zou worden zou daarvoor dus 95% van het normbedrag beschikbaar zijn. Wel zal dan de gymzaal (geen monument) op een andere plek gerealiseerd moeten worden tegen 100% van het normbedrag en het aankoopbedrag voor de grond.

Vraag 2

*U stelt: "Businesscases hebben aangetoond dat vervangende nieuwbouw de beste optie is." Maar klopt deze bewering wel voor wie kijkt naar de gehanteerde wegingen? ** Concept Programma Onderwijshuisvesting 2024 en Overzicht.*

*"Op aangeven van de gemeente is een afwegingstabel renovatie versus nieuwbouw ingevuld. Hierbij is op basis van acht criteria een inhoudelijke afweging gemaakt. De wegingsfactoren zijn in samenspraak tussen gemeente en stichtingsbestuur bepaald." * MSC Hilversum, Businesscase Montessori School Hilversum Centrum Stichting Hilversumse Montessorischolen, 10 sept. 2021, versie 1.0.*

Criterion	Weging	Renovatie	Nieuwbouw
Ruimtelijk	12,5%	2,0	2,4
Onderwijs / samenwerkingsconcept	20%	1,8	3,0
Gebouw	5%	2,0	3,0
Maatschappelijk	15%	2,0	2,3
Financieel	25%	1,6	1,4
Bestuurlijk / politiek	5%	1,8	2,3
Juridisch	12,5%	1,7	1,7
Planning en overige risico's	5%	2,0	2,0
Totaal	100%	179,6	215,8

Uit bovenstaande tabel blijkt, gebaseerd op meerdere criteria waarbij een weging is gehanteerd die is afgestemd met de gemeente, dat nieuwbouw de voorkeur geniet boven renovatie.

(Afbeelding vragensteller)

*Als Conclusie afweging renovatie – nieuwbouw stelt u: "Uit bovenstaande tabel blijkt, gebaseerd op meerdere criteria waarbij een weging is gehanteerd die is afgestemd met de gemeente, dat nieuwbouw de voorkeur geniet boven renovatie." * MSC Hilversum, Businesscase Montessori School Hilversum Centrum Stichting Hilversumse Montessorischolen, 10 sept. 2021, versie 1.0*

Echter, dit ziet eruit als toepassen van arbitraire wegingsfactoren die de waarde van een conclusie kunnen ondergraven.

Antwoord:

De bewering dat nieuwbouw de beste optie voor dit onderwijsgebouw klopt. Onafhankelijke onderzoek in het kader van de mogelijke plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst laat zien

dat het monumentale karakter van het gebouw aangetast moet worden wil het aan de voor onderwijs geldende kwaliteitseisen voor de komende decennia kunnen voldoen. Deze beoordelingscriteria en de gehanteerde wegingen zijn in 2019 opgesteld door de gemeente als instrument om toe te passen op projecten waarbij een afweging tussen renovatie en nieuwbouw gemaakt moest worden.

Eerder hebben wij vragen van de Historische Kring Albertus Perk en de Erfgoedvereniging Heemschut over dit onderwerp beantwoord die nader ingaan op de afweging tussen sloop of renovatie HIGHLITE en ons besluit het pand niet op lijst van gemeentelijke monumenten te plaatsen. (Bijlage)
De commissie Bezwaarschriften heeft geadviseerd ons besluit hierover te handhaven. Dit advies hebben wij overgenomen.

Onze conclusie is dat wij zowel bij het oorspronkelijke besluit waarbij van de tabel gebruik hebben gemaakt als bij het besluit om het pand niet op de lijst van gemeentelijke monumenten te plaatsen zorgvuldig hebben gehandeld.

Vraag 3

Waarom weegt het gebouw maar voor 5% en is dit net zo zwaar als politiek/bestuurlijk?

Antwoord 3a:

Zie de beantwoording van vraag 2.

Wat wil een weging van 12,5% juridisch en 12,5% ruimtelijk zeggen?

Antwoord 3b:

Dat de uitkomst van de beoordeling van de juridische en de ruimtelijke aspecten voor één achtste meetellen in het eindoordeel. Dit betekent dat de score op deze aspecten van groter belang is dan, bijvoorbeeld, de door u aangehaalde politiek/bestuurlijke aspecten.

Vraag 4

Wat is de motivering met objectieve criteria per wegingsfactor?

Antwoord:

Zie de beantwoording van vraag 2.

Vraag 5

In de afwegingstabel wordt door renovatie van het bestaande gebouw te vergelijken met een programma van eisen voor nieuwbouw een bestaand gebouw vergeleken met een fictief gebouw. Hoe zijn conclusies te wettigen die gebaseerd zijn op deze ongelijkwaardige vergelijking?

Antwoord:

Wij zijn het niet met u eens dat dit een ongelijkwaardige vergelijking is. Uitgangspunt is dat een gebouw van goede kwaliteit moet zijn om onderwijs in te geven en 40 jaar mee kan. De gemeente is daartoe wettelijk verplicht. Daarnaast dient er effectief en efficiënt met de beschikbare middelen omgegaan te worden. Vandaar dat er wordt onderzocht of een levensduur verlengende renovatie van een bestaand gebouw tegen minder kosten een kwalitatief goed gebouw kan opleveren voor het onderwijs.

Vraag 6

Waar is de vergelijking met potentiële andere locaties?

Het verkoopproces van de panden aan de 's-Gravelandseweg 55-55a (v.h. de Kunstuitleen) wordt overgedaan. De beschikbare oppervlakte is ongeveer 3.500 m². De bestemming is maatschappelijk. Momenteel is hier de bibliotheek gehuisvest.

Antwoord:

Ten opzichte van de kavel aan de Naarderstraat biedt deze kavel en dit gebouw zowel kwalitatief, organisatorisch als financieel geen voordelen ten opzichte van nieuwbouw aan de Naarderstraat. Het voormalige bibliotheekgebouw aan de 's Gravelandseweg is een Rijksmonument en vergt zeer ingrijpende aanpassingen om het tot een schoolgebouw te transformeren. Daarnaast moet er een gymzaal op de kavel ingepast worden.

Vraag 7

Waarom zou deze locatie aan de 's-Gravelandseweg niet interessant zijn?

Zie het antwoord bij vraag 6. Overigens is het pand inmiddels verkocht en geen optie meer.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 6.

Vraag 8

Zou nieuwbouw mogelijk zijn langs de Naarderstraat naast de kerk? Er is ons geen stedenbouwkundige visie bekend die zich hiertegen verzet.

De specialisten van Albertus Perk, het Cuypersgenootschap en de onafhankelijke gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten geven aan dat de Montessorischool Centrum een hoge monumentale waarde heeft als structuralistisch gebouw. Het past perfect in de categorie 'Post 65' die voor bescherming in aanmerking komt.

Het gebouw zou alsnog een gemeentelijk monument moeten worden en kan verduurzaamd worden, zo blijkt uit het DUMO-onderzoek door NIBE.

(Zie ook de publicatie in Gooi en Eembode van 1 september 2023).

Antwoord:

De gemeente zich eerder heeft georiënteerd op een mogelijk aankoop van deze grond maar dat de parochie hier niet toe bereid is.

Vraag 9

Waarom zou u een gebouw – en nog wel een potentieel monument – uit een oogpunt van duurzaamheid willen slopen in plaats van behouden? Is verduurzamen en dan ofwel opnieuw als school gebruiken of herbestemmen, bijvoorbeeld tot buurtcentrum voor het Centrum, niet de meest duurzame optie?

Indien aan bestaande scholen verduurzamingseisen als aan nieuwbouw zouden worden gesteld kan dat ingrijpende gevolgen hebben voor de architectonische, resp. cultuurhistorische waarden. Niet alleen bij deze Montessorischool, maar bij alle monumentale scholen zoals die van Dudok.

Antwoord:

Renovatie en duurzaamheidsmaatregelen vanuit een monumentale status zijn mogelijk, maar houden geen rekening met de schoolfunctie vanuit de normen die de overheid stelt aan renovatie of nieuwbouw van onderwijshuisvesting met een levensduur van 40 jaar.

Op basis van het door u in vraag 8 aangehaalde onderzoek zien wij helaas geen mogelijkheden om met behoud van monumentale waarden het schoolgebouw als schoolgebouw te kunnen gebruiken volgens de eisen die de rijksoverheid en de gemeente Hilversum daaraan stellen.

Wij verwijzen u verder naar de beantwoording van de voorgaande vragen en de antwoorden op vragen aan de raad van de historische kring Albertus Perk.

Vraag 10

Welk maatwerk wilt u voor duurzaamheidseisen toepassen bij monumentale schoolgebouwen?

Antwoord:

Het begrip maatwerk impliceert al dat we deze vraag nu niet in generieke termen kunnen beantwoorden. Wel is in het IHP 2024-2039 vastgesteld het normbedrag voor renovatie te verhogen naar 95% van het normbedrag voor nieuwbouw. Op nieuwbouw is het Hilversums Kwaliteitskader Onderwijshuisvesting van toepassing.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, ls.

de burgemeester,

drs. T.J. Meester

dr. ir. G.M. van den Top