

BIJLAGE 8

Managementsamenvatting
SWECO, december 2020

1 Managementsamenvatting

Sweco heeft in overleg met de Projectorganisatie A2 Maastricht namens en voor partijen (Gemeente Maastricht, kom Leren, MIK) de financiële afwegingen en effecten in beeld gebracht voor een Kern Kind Centrum (KKC) op 'de beste locatie' in relatie tot 'het beste plan' voor de omgeving van deze locatie. Dit op basis van door partijen aangeleverde informatie als ook door deelname aan diverse expertsessies in de periode oktober-december 2020.

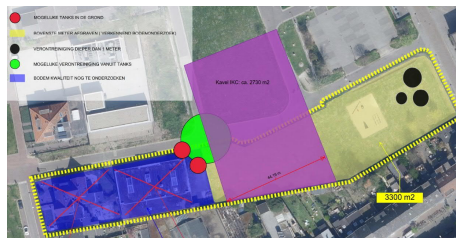
- Daarbij zijn vier locaties beschouwd:
 Model 1: midden op het Essent-terrein
 Model 2: naast het Trefcentrum
 Model 3: kop Groene Loper
 Model 4: Theresiaschool

Ruimtegebruik

Een studie naar het ruimtebeslag van het beoogde KKC op de vier locaties, wijst uit dat de impact op de afzonderlijke locaties groot is. De impact op de locaties Essentterrein is dusdanig dat herontwikkeling uitgaande van een KKC middels andere (woon)functies hier (zeer) beperkt zal zijn. De invloedssfeer van een KKC (met schoolplein; geluid; dagelijks verkeer ouders/kinderen) op de directe omgeving en woonbeleving is groot. Bij een vergelijking met de andere locaties scoren beide scenario's (een KKC midden op het terrein; een KKC op de kop van het terrein/hoek Groene Loper) alleen al om deze reden relatief laag

Exploitatie Essentterrein

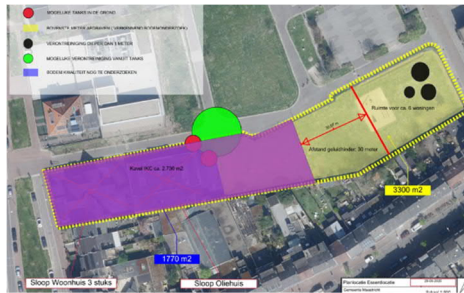
Los van het ruimtelijk beslag leert een financiële studie naar het verleden van de braakliggende locatie Essent, door het sneuvelen van eerdere plannen tot herontwikkeling, nog afgezien van een eventueel KKC, hier een behoorlijke negatieve boekwaarde is goed te maken. Daar komt nog bij een substantiële kostenpost voor bodemsanering (locatie Oliehuisje). Zeker de optie van een KKC op de kop van het Essentterrein, met sloopkosten van gemeentelijke panden tot gevolg, is hier gewoonweg een kostbare aangelegenheid. De optie van een KKC midden op het terrein, zal ingesloten worden door een stedelijke woonwand, en daarmee naar de toekomst niet of nauwelijks aanpasbaar (verbouw/uitbreiding) zijn bij een groei van het aantal leerlingen.



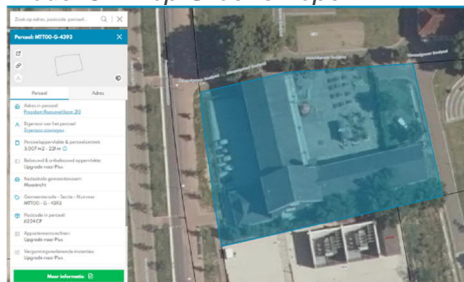
Model 1 Midden



Model 2 Naast Trefcentrum



Model 3 – Kop Groene Loper



Model 4 - Theresiaschool

Trefcentrum

Een combinatie van een KKC met het huidige Trefcentrum lijkt op het eerste gezicht een nieuw perspectief te bieden voor een te moderniseren centrumvoorziening. De koppeling is echter een 'koude', dat wil zeggen dat het gemeenschapshuis en de school over en weer (wettelijk gezien) niet vrij gebruik kunnen maken van elkaars ruimten. De beoogde synergie is dus beperkt. Een meer 'warme' combinatie van het gemeenschapshuis met een in/outdoor sportvoorziening, en ook uitwisselbare ruimten als ook de mogelijkheid tot een efficiënter, gemeenschappelijk beheer/exploitatie van beide voorzieningen, is daarentegen om deze redenen veel kansrijker. Financieel gesproken lijkt hier een (gemeentelijke) investering maatschappelijk rendabeler uit te pakken dan een combinatie van het Trefcentrum met een eigenstandig functionerende school. Daar komt bij dat een koppeling met een school, meteen ook de discussie entameert in hoeverre de huidige indeling en uitstraling van het Trefcentrum daarbij past c.q. vraagt om meteen te worden opgepakt in een 'totaalplan' van vernieuwd gemeenschapshuis annex school.

Theresiaschool

De Theresiaschool, met een gedeeltelijke sloop en nieuwbouw voor een KKC, is voor de gebiedsontwikkeling, inhoudelijk en financieel gesproken, veruit de beste keuze. Deze locatie biedt de meeste synergie naar de andere locaties, en is op zichzelf beschouwd ook een logische keuze, vanwege niet alleen de centrale inpasbaarheid als een centrumvoorziening maar ook vanwege de diverse mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding. Dat de grondexploitatie negatief is, is een gevolg van de sanering van het Oliehuisje. Alleen model 4 oefent geen invloed uit op het resultaat.

De woningbouw op het Essentterrein en een KKC in de Theresiaschool zijn niet van elkaar afhankelijk en staat los van het saneringsrisico in de andere modellen.

Meer informatie over de grondexploitatie treft u aan in hoofdstuk 4 en details in bijlage 1.

Vastgoedexploitatie gemeente

De nieuwbouw leidt tot lagere exploitatielasten voor de gemeente, zowel door de investering alsook belastingen en verzekeringen, dan de huidige oudere gebouwen. In model 4 treden twee effecten op. Enerzijds worden de huidige exploitatielasten van de locatie Projectbureau beëindigd, anderzijds is er een extra last als gevolg van het tekort op de herontwikkeling. Per saldo is model 4, Theresiaschool wel voordeliger.

Meer achtergrond over deze cijfers treft u aan in paragraaf 3.4 en hoofdstuk 7.

Herontwikkeling achterblijvende schoollocaties

Er zijn verschillende mogelijkheden onderzocht voor het gebruik van de oude schoollocaties.

De Regenboog kan worden verhuurd of verkocht. De boekwaarde is lager dan de WOZ. Mocht, op termijn, gekozen worden voor sloop en herontwikkeling naar woningbouw, dan laat een verkenning zien dat een neutraal resultaat mogelijk is.

In beide scenario's is de uitkomst positief.

De Nutsschool kan gebruikt worden door het Voortgezet Onderwijs. Het resultaat van ander gebruik door verhuur of verkoop is nu niet goed te bepalen.

Meer informatie staat in hoofdstuk 6.

Effect op de scholen.

De scholen zijn verplicht om het door de gemeente bekostigde schoolgebouw in stand te houden. De scholen mogen zelf niet investeren in nieuwbouw. Door een wijziging in de regelgeving worden geen reserves meer opgebouwd voor onderhoud, maar worden eenmaal gemaakte kosten geactiveerd. Wel mogen de scholen investeren in verduurzaming als daar een besparing tegenover staat. Dit krijgt aandacht in de uitwerking van de modellen. Mocht de monumentenstatus van de Theresiaschool leiden tot extra kosten, dan staan daar compenserende subsidiegelden tegenover. Zie voor een overzicht paragraaf 5.3.

Conclusie financieel

Model 4, Theresiaschool, is integraal op gebiedsniveau bekeken ook de voordeligste keuze.

'In deze management samenvatting zijn bedragen achterwege gelaten om reden van aanbesteding'