



Integraal Huisvestingsplan gemeente Rucphen

Afsprakenkader en overzicht scenario's

Opdrachtgever
Gemeente Rucphen

Referentienummer
2182278/20190911/DD

Datum
20 september 2019

Auteur
Onno Damen
Marieke Slits
Nora Hartman

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Afsprakenkader opvang- en onderwijshuisvesting	3
2.1 Aanbod en samenwerking	3
2.2 Krimp en groei	4
2.3 Aanbod per kern	5
2.4 Gezondheid en duurzaamheid	5
2.5 Type maatregelen binnen IHP	6
2.6 Investeren in kinderopvang	10
3. Scenariokaarten en financiële vertaling	11

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.



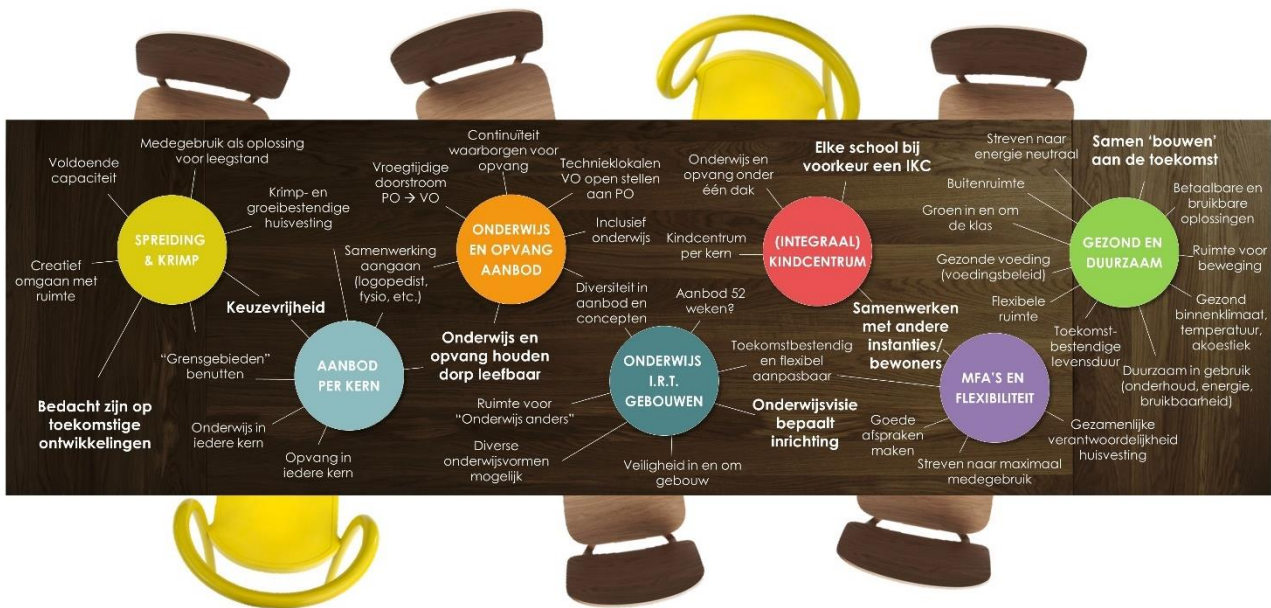
1. Inleiding

In dit document is een afsprakenkader omschreven die is opgesteld vanuit de onderwijs- en opvangorganisaties en de gemeente Rucphen. Daarnaast zijn scenariokaarten toegevoegd waarop de oplossingsrichtingen per school/kern zijn omschreven. Ook is hieraan een financieel overzicht toegevoegd van de ingrepen.

Dit document dient als fasedocument van het Integrale Huisvestingsplan van de gemeente Rucphen.

2. Afsprakenkader opvang- en onderwijshuisvesting

Het afsprakenkader opvang- en onderwijshuisvesting vormt een belangrijke basis voor het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Naast een heldere ambitie bevat het afsprakenkader concrete uitgangspunten en spelregels voor de uitvoering van het IHP. Het kader is tot stand gekomen door samenwerking tussen schoolbesturen, opvangorganisaties en de gemeente Rucphen. De vraag die centraal stond, is: "Wat is onze belofte ten aanzien van het onderwijs- en opvangaanbod en de huisvesting aan de kinderen van de gemeente Rucphen?"



In dit hoofdstuk komen de volgende thema's aan bod:

- Aanbod en samenwerking
- Krimp en groei
- Aanbod per kern
- Gezondheid en duurzaamheid
- Type maatregelen binnen IHP
- Investeren in kinderopvang



2.1 Aanbod en samenwerking

De gemeente Rucphen bestaat uit vijf kernen: Rucphen, Sint Willebrord, Sprundel, Schijf en Zegge. Momenteel is in iedere kern één of meerdere onderwijs- en opvangvoorziening(en) aanwezig. Hoe groot of klein de kern ook is, de ambitie van onderwijs- en opvangorganisaties en de gemeente Rucphen is om een doorgaande leerlijn van 0 tot 18 jaar te bieden. Iedereen doet mee. Ook wanneer extra ondersteuning nodig is, zorgt men voor een passende leerplek. Nauwe samenwerking tussen onderwijs en opvang is een voorwaarde voor succes. Het samenwerken kan worden geoptimaliseerd wanneer partners samen gehuisvest zijn, bijvoorbeeld in een integraal kindcentrum (IKC).

Wanneer partners samenwerken in het belang van het kind doen ze dat vanuit eenduidige pedagogische waarden. Zo wordt voor het kind een bestendige ontwikkelweg vormgegeven. Het onderwijsaanbod sluit aan bij de lokale behoefte en is gevarieerd, maar scholen hebben wel een eigen identiteit. Dit vormt geen

belemmering voor de samenwerking. Verschillende identiteiten kunnen elkaar juist versterken. Ouders en kinderen hebben vrijheid in het kiezen van een onderwijs- en opvangorganisatie die het beste bij hen en het kind past. In de verschillende kernen wordt door middel van accenten invulling gegeven aan deze gemeenschappelijke visie. Deze accenten zitten hem met name in de functie van de school in de kern. De school heeft een centrale plek in het netwerk rond het kind in het belang van zijn/haar sportieve, culturele en creatieve ontwikkeling. De school heeft in alle kernen een centrale plek in de gemeenschap. Naast onderwijs en opvang kan, afhankelijk van de lokale behoefte, in de school ook ruimte worden geboden aan educatie, sport, ontmoeting of zorg. Zo wordt de gemeenschap betrokken bij de groei en ontwikkeling van het kind en kunnen voorzieningen behouden blijven voor de dorpen. De combinatie tussen zorg en onderwijs kan leiden tot een meer preventiegerichte benadering. Indien sprake is van nieuwbouw of renovatie denken de betrokken partijen altijd gezamenlijk na over de mogelijkheden tot clustering van diverse maatschappelijke functies in een gebouw of in een gebied.



2.2 Krimp en groei

De komende jaren laat de leerlingenprognose voor de gemeente Rucphen een vrij stabiel beeld zien. In enkele kernen is sprake van een lichte daling, maar een grote krimp of aanzienlijke groei is niet aan de orde.

Ondanks een stabiele prognose en minimale krimp kan er toch sprake zijn van leegstand. Leegstand heeft verschillende gevolgen voor de onderwijshuisvesting, te weten:

- Ruimtelijk: er wordt minder efficiënt gebruik gemaakt van onderwijsruimten.
- Financieel: de materiële instandhoudingvergoeding (vanuit het Rijk) is ontoereikend om de normatief leegstaande lokalen te kunnen bekostigen. Kortom: leegstand kost geld.
- Bedrijfsmatig: voor de opvang zijn gevulde kindplaatsen belangrijk voor de levensvatbaarheid van een locatie, maar ook om kwaliteit te kunnen bieden (bijvoorbeeld interactie tussen kinderen).

Het uitgangspunt is dat wordt gesproken van leegstand indien meer dan twee ruimten (bijvoorbeeld twee lokalen) leeg staan. Leegstand van één of twee ruimten geeft een school vaak extra flexibiliteit en doet niet af aan de functionaliteit van het schoolgebouw. Indien meer dan twee lokalen leegstaan en deze leegstand ook de komende jaren aanhoudt, kan het desbetreffende schoolbestuur het gesprek aan gaan om zo gezamenlijk met de gemeente een integraal en toekomstbestendig plan op te stellen om de leegstand de komende jaren terug te dringen. Bij het opstellen van deze integrale plannen dient rekening te worden gehouden met de toekomstige ontwikkelingen en behoeften op kernniveau. Nieuwbouw voor meerdere scholen (samen onder één dak) is hierbij een optie die kan zorgen dat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten.

Naast krimp of een stabiele situatie kan ook sprake zijn van groei bij een bepaalde locatie of in een specifieke kern. Het is belangrijk om op groei te anticiperen bij (vervangende) nieuwbouw of renovatie door aandacht te hebben voor:

- Uitbreidingsmogelijkheden: Op een locatie moet in de planvorming rekening gehouden worden met ruimtelijke mogelijkheden voor groei en/of uitbreiding zonder dat de uitbreiding het onderwijskundige of opvangconcept te niet doet.
- Aanpasbaarheid: Voor nieuwbouw geldt dat de toekomstige aanpasbaarheid onderdeel is van de wijze om groei op te vangen. Daarbij is aandacht voor het ventilatieconcept om grote investeringen bij aanpassing zo veel mogelijk te voorkomen.



2.3 Aanbod per kern

De gemeente Rucphen bestaat uit vijf kernen. De school, met bijbehorende functies, vervult in alle kernen een belangrijke functie. Deze voorzieningen dragen sterk bij aan de leefbaarheid in het dorp. De kind voorzieningen zorgen voor sterke sociale verbanden en een gevoel van geborgenheid en saamhorigheid.

Het aanbieden van onderwijs en opvang per kern vergroot daarnaast ook de keuzevrijheid van ouders en kinderen. Iedere onderwijs- en opvangorganisatie heeft eigen accenten. De accentverschillen zorgen ervoor dat voor de ouders en het kind iets te kiezen is. De hoofdzaak is echter altijd dat op kernniveau de schoolfunctie met goed onderwijs en de opvangfunctie van kwaliteit geborgd worden. Daarbij geldt dat er ruimte is voor een breed onderwijskundig aanbod met een opvangaanbod per kern.



2.4 Gezondheid en duurzaamheid

Een gezond klimaat in het gebouw is een voorwaarde voor goed onderwijs en opvang. Om dit te waarborgen wordt gestreefd naar een goed binnenklimaat, waarbij vooral de CO₂-concentratie en binnentemperatuur van belang zijn. Het is de ambitie om op alle school- en opvanglocaties minimaal te voldoen aan het kwaliteitsniveau Frisse Scholen klasse B en de vereisten die gelden voor opvangvoorzieningen. Dit geldt zowel bij nieuw te realiseren voorzieningen, als bij renovatie en instandhouding. Voor de bestaande bouw (renovatie en in stand houden) is het streven de ambitie zo goed mogelijk te benaderen met nog verantwoorde investeringen. De gemeente, schoolbesturen en opvangorganisaties hebben daarin een gezamenlijke verantwoordelijkheid om deze ambitie te realiseren. De gemeente heeft daarbij een verantwoordelijkheid en een financiële verplichting voor het realiseren van een goed binnenklimaat bij nieuwe en te renoveren voorzieningen. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het binnenklimaat in bestaande locaties. De opvangorganisaties zijn verantwoordelijk voor het voldoen van de bekostiging via een huurvergoeding van gepleegde investeringen in de gebouwen (voor het deel dat ze gebruiken). Alle betrokken partijen maken samen een beargumenteerde keuze.

Een ander aspect van gezondheid is het bevorderen van bewegen, ook bij jonge mensen. Om te komen tot goede leerprestaties en ontwikkeling van kinderen is het belangrijk dat ze voldoende kunnen bewegen rond het (school)gebouw. Bij de bestaande locaties wordt de buitenruimte gehandhaafd. Voor nieuwbouw of renovatie wordt de omvang van de buitenruimte nader beschouwd. Voor de opvang wordt voldaan aan de geldende regelgeving (ook bij bestaande bouw) en voor het onderwijs wordt uitgegaan van minimaal 3,5 m² per leerling. Het is aan het schoolbestuur en de opvangorganisaties om de buitenruimte op een interessante wijze vanuit de gezamenlijke pedagogische visie vorm te geven en in te richten.

Met het klimaatakkoord en vanuit Europese regelgeving wordt het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed steeds belangrijker. Het vastgoed van onderwijs valt ook onder deze categorie. Veelal zijn deze gebouwen gefinancierd met maatschappelijke middelen van overheidswege. Binnen het IHP worden deze gebouwen als overheidsgebouwen aangemerkt en duurzaamheidsambities geformuleerd.

Daardoor wordt in het IHP uitgegaan van de volgende duurzaamheidsambities:

- Het realiseren van bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Hierbij ligt de focus op de gebouw gebonden installaties en niet op het energiegebruik veroorzaakt door gebruikers (zoals smartboards, laden van ICT-apparatuur en keukenfaciliteiten). Vanuit BENG wordt gekeken naar de maximale energiebehoefte per jaar, het maximale primaire fossiele energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. Voor nieuwbouw is BENG het uitgangspunt. Bij renovatie wordt de ambitie van BENG beargumenteerd benaderd tot het niveau dat te plegen investeringen in verhouding staan tot de opbrengsten.

- Daar waar het realiseren van een energieneutraal gebouw eerder nog een aanzienlijke inspanning vroeg, is dit tegenwoordig een zeer haalbare ambitie. Per situatie wordt bezien of de volgende stap naar energieneutrale gebouwen (ENG) verantwoord is.
- Voor nieuwbouw geldt dat deze gasloos wordt gerealiseerd.



2.5 Type maatregelen binnen IHP

In het IHP wordt een vijftal scenario's voor gebouwen onderscheiden:

1. Vervangende nieuwbouw;
2. Renovatie (inclusief verduurzamen);
3. Handhaven en verduurzamen;
4. In stand houden;
5. Afstoten.

In onderstaande tabel worden de scenario's benoemd. Daarbij wordt voor elk van de scenario's aangegeven bij wie de verantwoordelijkheid ligt voor het uitvoeren van het scenario en wat het bijbehorende budget is.

Optie	Scenario	Verantwoordelijkheid	Budget
1	Nieuwbouw	Gemeente en schoolbestuur	100% norm nieuwbouw
2	Renovatie	Gemeente en schoolbestuur	70% norm nieuwbouw
3	Handhaven en verduurzamen	Gemeente en schoolbestuur	50% norm renovatie
4	In stand houden	Schoolbestuur	MI-vergoeding
5	Afstoten	Schoolbestuur	n.v.t

Per scenario wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. Hierbij wordt gesproken over gemeente en schoolbesturen vanuit hun positie als mogelijke bouwheren. Voor de kinderopvang wordt verderop beschreven hoe de investeringen worden gepleegd.

Overweging:

Het verduurzamen (type maatregel 3) enkel uit te voeren in combinatie met grootschalige onderhoudswerkzaamheden of renovatie. Door deze combinatie kan efficiency bereikt worden in de uitvoering van de werkzaamheden. Bij investeren in verduurzamen is het noodzakelijk dat het gebouw een aanzienlijke periode nog in gebruik blijft of dat het gebouw courant is waardoor de investering ook interessant is bij toekomstige herbestemming.



Nieuwbouw

Voor nieuwbouw geldt vanaf 2020 aangescherpte wet- en regelgeving omtrent de kwaliteit van schoolgebouwen en daarbij duurzaamheid in het bijzonder. Het Bouwbesluit en vigerende wet- en regelgeving is altijd van kracht. Binnen het Bouwbesluit is bijvoorbeeld Frisse Scholen klasse B uitgangspunt. De aangescherpte regelgeving vanuit Europa bepaalt dat vanaf 2020 alle nieuwbouw van overheidsgebouwen (inclusief scholen) in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) moeten zijn. BENG specificeert eisen voor de maximale energiebehoefte, het maximale fossiele energiegebruik en een minimaal aandeel hernieuwbaar op te wekken energie. Verder is de ambitie aangevuld met het gasloos realiseren van nieuwbouw of een beredeneerde keuze te maken om voorbereidend te bouwen, waardoor een gebouw in de toekomst relatief eenvoudig gasloos kan worden. Er dienen wel zwaarwegende argumenten te zijn om niet direct gasloos te gaan bouwen.

Voor het realiseren van nieuwbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- Het realiseren van de duurzaamheidsambitie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en schoolbesturen als mogelijke bouwheren. Hierin worden de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid gevolgd en deze zijn leidend.
- De gemeente is in het verlengde van nieuwe regelgeving verantwoordelijk voor de bekostiging van BENG en overige wettelijke voorschriften inzake verplichte energiemaatregelen.
- De schoolbesturen dragen bij aan het behalen van duurzaamheidsambities via een bijdrage. Deze bijdrage bestaat enerzijds uit een bijdrage van € 100,- per bruto vierkante meter (onderbouwd door een business case per situatie) en kan bijvoorbeeld ingezet worden voor het behalen van een duurzaamheidsambitie die bovenwettelijk is, zoals onderdelen van de Frisse Scholen (binnenklimaat) of het realiseren van ENG in plaats van BENG. Anderzijds bestaat de bijdrage uit inbreng van uitgespaarde onderhoudsmiddelen. Voor beide bijdragen geldt dat deze mogelijk zijn mits deze bestaan uit een exploitatiegerichte investering met een redelijke terugverdientijd van vijftien jaar. Daarnaast geldt dat de bijdrage zich redelijkerwijs verhoudt tot het eigen vermogen van het schoolbestuur en binnen de kaders van het Onderwijsaccountantsprotocol.
- De gemeente kan, onder vast te stellen voorwaarden, schoolbesturen, door middel van een financieel arrangement, ondersteunen bij de bekostiging van deze bijdrage met een terugbetaalverplichting.
- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een levensduur van 40 jaar. Voor de installaties wordt een afschrijvingstermijn van 15 jaar gehanteerd inclusief een vervangingsinvestering in jaar 15.
- Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van een stichtingskostenbedrag van € 2.700,- per bruto vierkante meter (prijspeil heden, inclusief een jaarlijkse indexering van 2,5%).



Renovatie

Uitgangspunt is dat renovatie een gelijkwaardig alternatief vormt voor (vervangende) nieuwbouw. Hierbij zijn ook de wettelijke eisen van toepassing en de ambities van nieuwbouw worden zo veel mogelijk benaderd. Een voorbeeld vormt het voldoen aan BENG. Dit is in bestaande bouw niet volledig haalbaar, maar wordt beredeneerd zo veel mogelijk gehaald. Verder wordt per casus gezien op welke wijze renovatie verantwoord is qua investeringen versus opbrengst. De afweging voor (levensduur verlengende) renovatie wordt gemaakt wanneer een gebouw 40 jaar in gebruik is geweest zonder grootschalige tussentijdse investeringen. Bij renovatie wordt gekeken naar:

- Verbeteren van de functionaliteit (flexibiliteit, multifunctionaliteit en aansluiten onderwijsconcept);
- Levensduurverlenging door investering in bouwkundige en installatietechnische ingrepen;

- Verduurzaming van het gebouw (benaderen ambitie BENG niet ENG).

Verder wordt bij renovatie het kwaliteitskader primair onderwijs als richtlijn gehanteerd. Op basis hiervan maken gemeente en schoolbestuur een gerichte afweging van te nemen maatregelen of maatregelen die achterwege worden gelaten (vervat in een businesscase annex maatregelenplan). Onderdeel van de businesscase is een vergelijking met de kosten van vervangende nieuwbouw op basis van kapitaallastniveau inclusief eenmalige investeringen zoals tijdelijke huisvesting. Indien de kosten te veel oplopen kan vervangende nieuwbouw de te prefereren keuze zijn in verband met het halen van maximaal rendement uit inzetten maatschappelijke middelen (lees: lage structurele lasten). De businesscase bestaat uit inzicht in:

- de kosten van instandhouding op basis van het uitgevoerde onderhoud van de afgelopen vijf jaar en een actueel meerjaren onderhoudsplan;
- benodigde aanpassingen o.b.v. een actueel ruimteprogramma (inhoudelijke wensen kindcentrum);
- benodigde investeringen voor vernieuwen van bouwkundige en installatietechnische aspecten;
- benodigde investeringen voor verduurzaming;
- de actuele boekwaarde;
- benodigde tijdelijke huisvesting of andere investeringen.

Voor zowel renovatie als vervangende nieuwbouw wordt een investeringsraming op kengetallenniveau gemaakt. Deze investeringen worden vertaald naar een kapitaallast op basis van actuele parameters (zoals rekenrente en afschrijvingstermijnen) van de gemeente Rucphen. Bij nieuwbouw wordt ook het eenmalig afboeken van de boekwaarde betrokken.

Voor de realisatie van een renovatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Het realiseren is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en schoolbesturen op basis van genoemde businesscase annex maatregelenplan.
- De gemeentelijke bijdrage is maximaal 70% van de stichtingskostennorm voor nieuwbouw (€ 1.890,- per bruto vierkante meter) met een jaarlijkse indexering van 2,5%. Deze gemeentelijke bijdrage wordt niet overschreden. Zo wel, dan is in de businesscase beargumenteerd aangegeven waarom dit gebeurt. De gemeentelijke bijdrage is een invulling van het voorstel vanuit de VNG en PO-raad dat de gemeente bijdraagt in de bekostiging van renovatie.
- De schoolbesturen dragen bij in de realisatie van renovatie. Deze bijdrage bestaat enerzijds uit een bijdrage van € 100,- per bruto vierkante meter (onderbouwd door een business case per situatie) en kan bijvoorbeeld ingezet worden voor het behalen van een duurzaamheidsambitie die bovenwettelijk is, zoals onderdelen van de Frisse Scholen (binnenklimaat) of het realiseren van ENG in plaats van BENG. Anderzijds bestaat de bijdrage uit inbreng van uitgespaarde onderhoudsmiddelen. Door het in beeld brengen van de onderhoudsstaat van het bestaande gebouw, middels een gebrekenrapportage voorzien van financiële doorrekening van geconstateerde punten, ontstaat een beeld van de huidige onderhoudsverplichting van het schoolbestuur. De uitkomst vormt de onderbouwing van het tweede deel van de bijdrage die een school levert. Hiervan kan een deel bijdragen worden. Voor beide bijdragen geldt dat deze mogelijk zijn, mits deze bestaan uit een exploitatiegerichte investering met een redelijke terugverdientijd van vijftien jaar. Daarnaast geldt dat de bijdrage zich redelijkerwijs verhoudt tot het eigen vermogen van het schoolbestuur en binnen de kaders van het Onderwijsaccountantsprotocol.
- De gemeente kan schoolbesturen, onder vast te stellen voorwaarden, door middel van een financieel arrangement, ondersteunen bij de bekostiging van deze bijdrage met een terugbetaalverplichting.
- Bij renovatie wordt uitgegaan van ingrepen die de levensduur met 20 jaar verlengen.

In het proces om te komen tot een afweging voor renovatie zijn nog twee spelregels van toepassing:

- Indien er aanleiding is om de bouwkundige en installatietechnische maatregelen ter discussie te stellen, kan een gebrekenrapportage inclusief maatregelen opgesteld worden ter onderbouwing.

- Er kunnen argumenten zijn om een bestaand gebouw toch te handhaven. Dit dient uitgebreid beargumenteerd te worden.



Handhaven en verduurzamen

Dit betreft gebouwen waar vervangende nieuwbouw of renovatie niet aan de orde is. Normaliter worden deze gebouwen in stand gehouden door het schoolbestuur. Echter, met enkel in stand houden levert dit geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsambitie van gemeente en schoolbesturen. Om deze gebouwen toch een bijdrage te laten leveren aan deze ambitie kan een verduurzamingslijn ingezet worden.

Voor het verduurzamen van bestaande gebouwen gelden de volgende uitgangspunten:

- De levensvatbaarheid van de locatie is voor minimaal 6 jaar gegarandeerd vanuit het schoolbestuur en de opvangorganisatie.
- Voor het gebouw wordt een Quick Scan uitgevoerd rond duurzaamheid op basis van de dan geldende wet- en regelgeving en voorschriften. Onderdeel van de scan is een energiescan. Tevens worden maatregelen in het kader van het Activiteitenbesluit Milieubeheer (verplichte investeringen) meegenomen. De Quick Scan wordt, met het oog op de duurzaamheidsambities van de gemeente, bekostigd door de gemeente.
- Het verduurzamen van het gebouw gaat in combinatie met uitvoeren van het meerjaren onderhoudsplan en gebeurt door inzicht te geven in maatregelen en terugverdiertijden.
- De maximale bekostiging vanuit de gemeente, ten behoeve van verduurzaming, bedraagt 50% van stichtingskostennorm renovatie (€ 945,- per bruto vierkante meter) inclusief jaarlijks 2,5% indexering.
- De gemeente kan onder vast te stellen voorwaarden schoolbesturen door middel van een financieel arrangement ondersteunen bij de bekostiging van deze bijdrage met een terugbetaalverplichting.



In stand houden

Dit betreft een activiteit van het schoolbestuur om een bestaand gebouw in stand te houden. Hiervoor zet zij de materiële instandhoudingsvergoeding in. Deze activiteit vergt geen bijdrage vanuit de gemeente. Mogelijk wordt een schoolbestuur wel geconfronteerd met verplichte maatregelen vanuit het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Indien dit aan de orde is en een schoolbestuur kan niet direct financieel aan deze verplichting voldoen, dan kan de gemeente het schoolbestuur faciliteren met een financieel arrangement voor de bekostiging met een terugbetaalverplichting.

Voor het kwaliteitsniveau zijn de vereisten uit de verordening leidend, ook bij het aan de onderwijsbestemming onttrekken van het gebouw.



2.6 Investeren in kinderopvang

In bestaande kindcentra binnen de gemeente Rucphen is inmiddels voorzien in het huisvesten van onderwijs en opvang. Voor de continuïteit worden bestaande afspraken inclusief ruimtegebruik geborgd in samenwerkingsovereenkomsten. Dit geeft partijen zekerheid over inhoudelijke en ruimtelijke afspraken, en geeft investeringsperspectief vanuit inhoud en financiën aan de opvangorganisatie. Ook worden de bestaande huurafspraken met de opvangorganisatie herbevestigd.

Voor de scenario's waarin nieuwbouw of renovatie aan de orde is, kan de gemeente in het gebouw de ruimte voor de kinderopvang voorfinancieren. De opvangorganisatie betaalt de investering terug via een huurvergoeding (ter compensatie van de door de gemeente gemaakte kosten). Deze huurvergoeding wordt samen met het ruimtegebruik vastgelegd in een overeenkomst tussen het schoolbestuur en de opvangorganisatie. Deze conceptovereenkomst wordt voorgelegd aan de gemeente, waarna deze schriftelijk instemt met de overeenkomst waardoor een tripartiete overeenkomst ontstaat. Het sluiten van deze overeenkomst is voorwaarde voordat investeringen worden gepleegd door de gemeente.

Vanuit de gemeente geldt een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden:

- *Eigendom:* Vanuit diverse invalshoeken heeft het de voorkeur om het eigendom van een kindcentrum bij één partij te leggen. Er hoeft dan geen VvE (Vereniging van Eigenaren) te worden opgetuigd, wat bij een integraal ontwerp vaak erg lastig is. Indien het eigendom bij het schoolbestuur wordt gelegd, verhuurt de school de extra ruimte aan de opvangorganisatie. Gemeente en schoolbestuur moeten afspraken maken over het afdragen van een deel van huurinkomsten (onder andere ter compensatie van de investering). Tevens moeten er dan afspraken worden gemaakt over welke ruimten als onderwijscapaciteit worden beschouwd. In deze constructie kan de gemeente (telkens) maximaal 3 jaar toestemming geven voor de verhuur van de ruimte die aan de onderwijscapaciteit is onttrokken. Vanwege de visie dat onderwijs en opvang even belangrijk zijn binnen een kindcentrum wordt dit gebruik na 3 jaar verlengd.
- *Huurprijs:* De eigenaar is verhuurder en bepaalt de huurprijs. Bij een gemeentelijke investering moet de huurprijs minimaal kostprijsdekkend zijn. Bij het bepalen van een kostprijsdekkende huur wordt doorgaans een scope van 40 jaar gehanteerd. Belangrijk is om de grondkosten (alleen rente) en rentederving mee te nemen. Hoe korter de beoogde huurperiode, des te hoger het percentage voor de huurder. Het leegstandsrisico ligt namelijk bij de investeerder (gemeente). Het is belangrijk om bij realisatie van het kindcentrum de kosten voor de extra ruimten voor kinderopvang specifiek inzichtelijk te laten maken.
- *Enkel- en dubbelgebruik:* Bij het bepalen van de huurprijs dient tevens onderscheid te worden gemaakt tussen enkel- en dubbelgebruik. Bij enkelgebruik wordt de ruimte uitsluitend door de opvangorganisatie gebruikt en wordt een volledige (100%) huur betaald. Bij dubbelgebruik wordt de ruimte een bepaald deel van de tijd door de opvangorganisatie gebruikt (bijvoorbeeld naschools) en een bepaald deel door het onderwijs. De kinderopvangorganisatie betaalt voor dit dubbelgebruik naar rato op basis van een nader te bepalen verdeelsleutel.
- *Beheer en exploitatie:* Naast het eigendom dienen er ook afspraken te worden gemaakt over het uitvoeren van de taken rondom beheer en exploitatie. Vaak is de school de grootste gebruiker van het kindcentrum en wordt zij verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie. Dit betekent tevens dat zij de servicelasten verrekent met de opvangorganisatie.

Bij investeringen in bestaande gebouwen of bij renovaties gelden in beginsel dezelfde principes. De gemeente dient gecompenseerd te worden voor eventuele investeringen. Indien het schoolbestuur eigenaar is en blijft van het gebouw speelt altijd dat de extra ruimte in de toekomst (mogelijk) gevorderd kan worden ten behoeve van onderwijs. Met de beleidslijn die we nu vastleggen in het IHP Rucphen is dit niet waarschijnlijk. Echter, de wettelijke mogelijkheid blijft wel van kracht. Binnen het IHP wordt de afspraak gemaakt dat onderwijs en opvang even belangrijk zijn en opvang niet wijkt als onderwijs groeit en meer capaciteitsbehoefte heeft.

3. Scenariokaarten en financiële vertaling

In dit hoofdstuk worden de scenario's weergegeven die volgen uit de analyse van de schoolgebouwen. Achtereenvolgens worden de volgende scenario's weergegeven:

- OBS Het Palet + St. Marinus, Rucphen – variant 1
- OBS Het Palet + St. Marinus, Rucphen – variant 2 (a en b)
- IKC Heilinde, Sint Willebrord
- IKC Vinkenbos, Sprundel
- Daltonschool De Vindplaats, Schijf
- IKC Mariadonk, Zegge
- Munnikenheide College, Rucphen

Ook wordt een overzicht van de financiële investeringen gegeven die nodig is voor de uitvoering.

St. Martinus + Het Palet, Rucphen

Type ontwikkeling:

Vervangende nieuwbouw St. Martinus
Renovatie + uitbreiding van het Palet



Samenwerking en clustering:

Voor beide geldt: ontwikkeling in combinatie / afstemming met opvang. Bij St. Martinus Kober kinderopvang (PSZ en BSO), bij Het Palet Nikkids (KDV) en Blitz 4 kidz (BSO)



Karakteristieken:

OBS Het Palet: Dalton school. Onderwijs niet meer enkel vanuit de klas. Verbinding met het dorp, buiten, flexibele onderwijsplekken.



Locatie:

Nader te bepalen locatie voor St. Martinus
Huidige locatie voor Het Palet



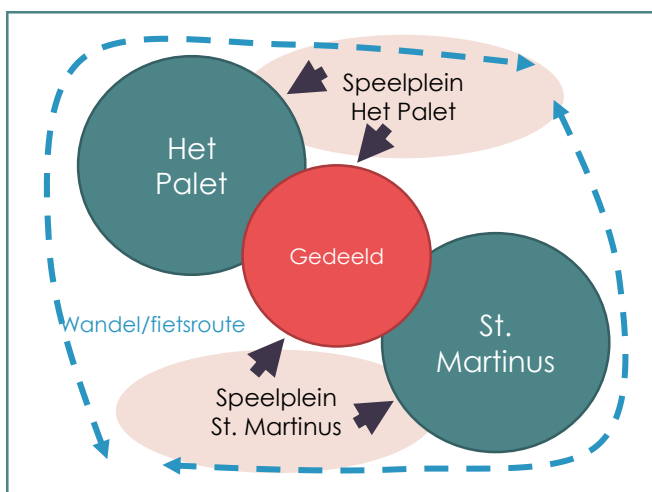
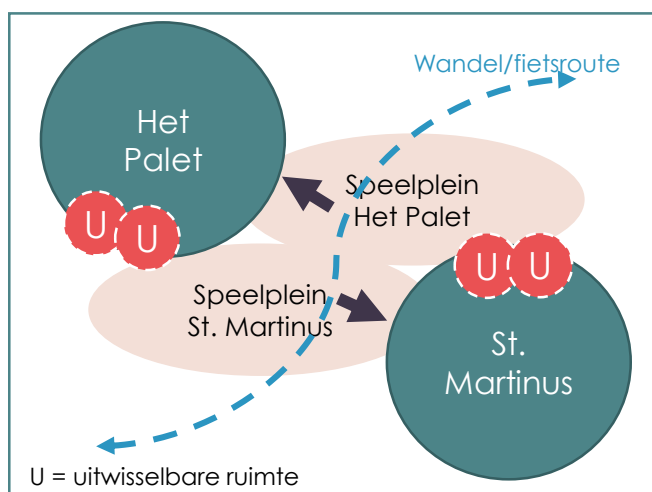
Scenario:

Aandachtspunten:

- Het gelijktijdig uitvoeren van nieuwbouw en renovatie om 'verstorende effecten' in leerlingenstromen te voorkomen.
- Realisatie afhankelijk van het lange termijn perspectief. Indien nieuwbouw voor beide scholen op één locatie aan de orde is, dan heeft dit invloed op de te plegen investeringen.
- Voor de renovatie van OBS Het Palet moet nader bekeken worden of dit zonder tijdelijke huisvesting kan, welke mate van renovatie noodzakelijk is en op welke wijze de meters voor kinderopvang gerealiseerd worden:
 - Bij renovatie wordt een plan gemaakt. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de onderhoudsmaatregelen die genomen worden. De gemeente kan bijdrage in de duurzaamheidsaspecten.
 - Voor kinderopvang de overweging om de opvang zelf te laten investeren.

Campus St. Martinus + Het Palet, Rucphen

Type ontwikkeling:	Samenwerking en clustering:	Karakteristieken:	Locatie:
<p>Vervangende nieuwbouw</p> <p>Capaciteit (onderwijs) bij nieuwbouw 562 + 1.779 m² bvo</p> 	<p>Nieuwbouw in combinatie met opvang</p> 	<p>OBS Het Palet: Dalton school. Onderwijs niet meer enkel vanuit de klas. Verbinding met het dorp, buiten, flexibele onderwijsplekken.</p> 	<p>Nader te bepalen</p>



Scenario:

Aandachtspunten:

- Het gelijktijdig uitvoeren van nieuwbouw en renovatie om 'versturende effecten' in leerlingstromen te voorkomen.
- Realisatie afhankelijk van beschikbaar komen van locatie.
- Voor kinderopvang de overweging om de opvang zelf te laten investeren.

IKC Heilinde, Sint Willebrord

Type ontwikkeling:

Volledig vervangende
nieuwbouw

Capaciteit (onderwijs)
bij nieuwbouw
2.609 m² bvo



Samenwerking en clustering:

Nieuwbouw in de buurt
van het gebouw met
peuteropvang en sport.



Karakteristieken:

Hart van het dorp en de
gemeenschap. Bewegend
leren. Verbinding met
opvang (TSO, PSZ), zorg
(logopedie), sport,
jeugdwerk en ouderen.
Mogelijkheden voor BSO in
of in nabijheid van de
school verder
onderzoeken.



Locatie:

Pastoor
Bastiaansensingel 21 /
Poppestraat 48



Scenario:

Uitvoering van het gewenste scenario uit het haalbaarheidsonderzoek: het plegen van nieuwbouw achterop het terrein.

Aanvullend noodzakelijk investering is nieuwbouw van de gymzaal.

IKC Vinkenbos, Sprundel

Type ontwikkeling:

Uitbreiding

Capaciteit (onderwijs)
uitbreiding
230 m² bvo



Samenwerking en clustering:

Momenteel nauwe samenwerking met parochie, dorpswerk en andere maatschappelijke voorzieningen in het dorp



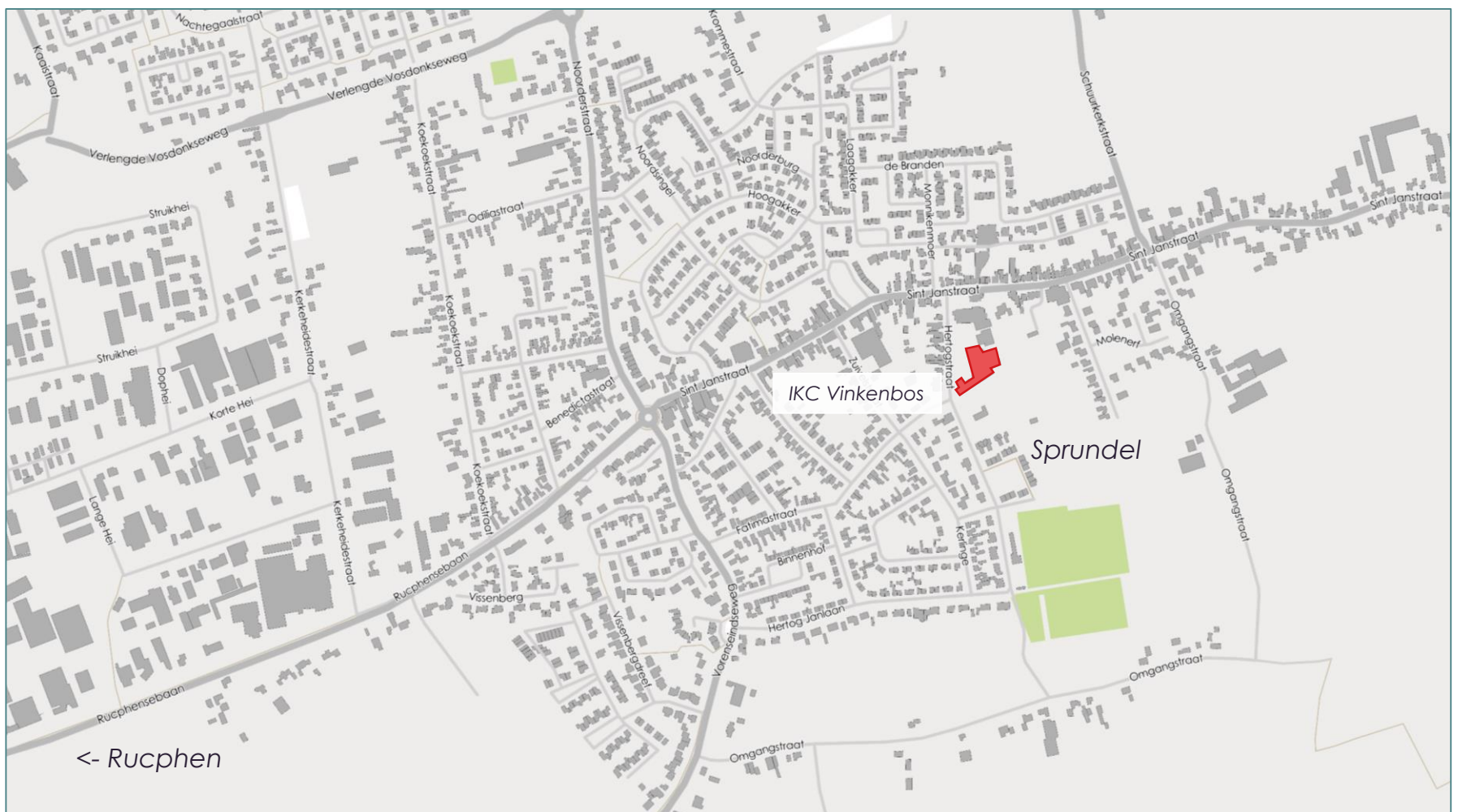
Karakteristieken:

Samenwerking / afstemming beleidsplan kinderopvang.
Doorlopende leerlijn.
Deelname aan activiteiten Sprundel



Locatie:

Huidige locatie



Scenario:

Het realiseren van uitbreiding voor de school/opvang met een nader te bepalen aantal vierkante meters (230 vierkante meter is een indicatie).

Aandachtspunten:

- De uitbreiding is mede noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van de kinderopvang in het huidige gebouw. De benodigde investering is een gevolg daarvan. De gemeente is bereid deze investering te treffen mits de investeringskosten verrekend kunnen worden in een huurvergoeding met de opvangorganisatie. De opvangorganisatie kan daarmee in haar huidige ruimten blijven zitten en zo ontstaat een situatie waarin de opvangorganisatie een kostprijsdekkende huur betaald. De gemeente kan niet anders handelen omdat ze anders als gevolg in vierkante meters voor kinderopvang zou investeren.
- Het schoolbestuur draagt het deel van de investering bij dat aangemerkt kan worden als onderhoudswerkzaamheden (de uitvoering of vervroegde uitvoering daarvan).

Scenariokaart

Daltonschool De Vindplaats, Schijf

Type ontwikkeling:

Handhaven en verduurzamen



Samenwerking en clustering:

Dubbel ruimtegebruik met Blitz 4 Kids (BSO).



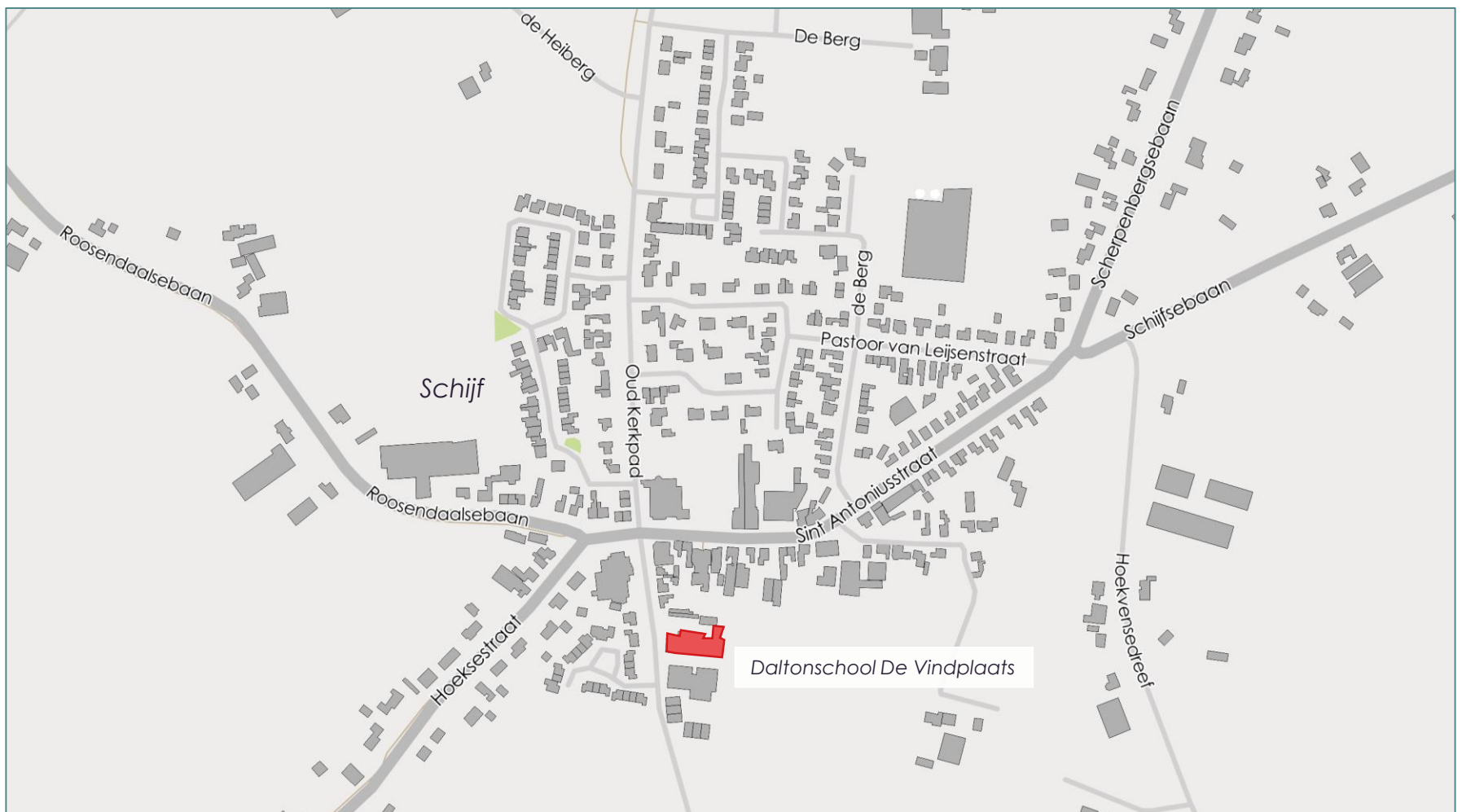
Karakteristieken:

Kleinschaligheid en eigenheid.
Openbaar onderwijs
Dalton onderwijs



Locatie:

Huidige locatie



Scenario:

Het gebouw wordt door het schoolbestuur in stand gehouden. Daarnaast verduurzaming.

Kenmerken:

- Bij grote investeringen kan de gemeente op basis van een maatregelenplan/businesscase een bijdrage leveren in het verder verduurzamen van het gebouw.
- Bij het verduurzamen kunnen ook functionele aanpassingen door het schoolbestuur meegenomen worden vanuit koppeling met onderhoudswerkzaamheden en duurzaamheidsbudget. Dit vraagt om een maatwerk businesscase.

IKC Mariadonk, Zegge

Type ontwikkeling:

Vervangende
nieuwbouw

Capaciteit (onderwijs)
bij nieuwbouw
844 m² bvo



Samenwerking en clustering:

IKC ambitie door clustering met opvang. Combinatie met dorps huis / gymvoorziening. Brede samenwerking binnen de Zegse gemeenschap



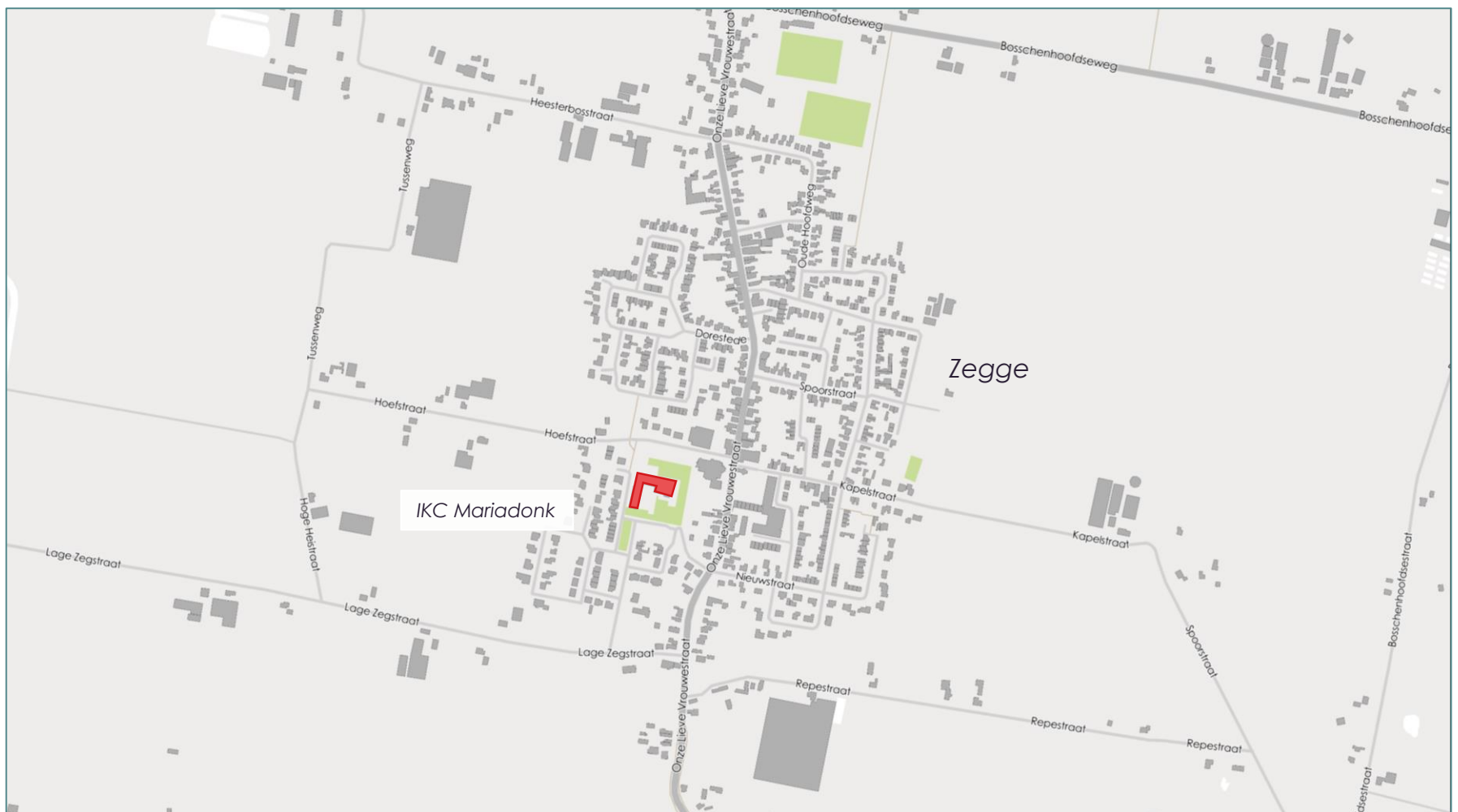
Karakteristieken:

Onderwijs niet meer enkel vanuit de klas. Verbinding met het dorp, buiten, flexibele onderwijsplekken.



Locatie:

Huidige locatie of nader te bepalen locatie. Mogelijk afhankelijk van woningbouwplannen.



Scenario:

Het realiseren van vervangende nieuwbouw op termijn (2029). Het opstellen van een haalbaarheidsonderzoek dient in 2020 te worden opgepakt.

Kenmerken:

- Het nader onderzoeken hoe in combinatie met het dorps huis de beste voorziening voor het dorp Zegge realiseert kan worden.
- In het IHP worden middelen gealloceerd. De daadwerkelijke omvang en aanwending volgt na afronding van het haalbaarheidsonderzoek.
- Het realiseren van een gymzaal dient verder te worden onderzocht.

Munnikenheide College, Rucphen

Type ontwikkeling:

In stand houden



Samenwerking en clustering:

Verdere verkenning voor samenwerking om leegstand in te zetten.



Karakteristieken:

Gebouw met recente ingrepen.



Locatie:

Huidige locatie



Scenario:

Het gebouw wordt door het schoolbestuur in stand gehouden.

Aandachtspunten:

- De school heeft te maken met leegstand. De school voert met diverse organisaties verkennende gesprekken voor verdere inhoudelijke samenwerking en ook ruimtegebruik.
- Verder is de school bezig met plannen voor het uitbreiden van parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers.

Hieronder zijn verschillende toekomstscenario's en een overzicht van de financiële investering die nodig is voor de uitvoering opgenomen.

Naam locatie	Voorstel	Jaar van start uitvoering	Investering gemeente
OBS Het Palet + St. Martinus	Renovatie en nieuwbouw	2026	€ 6.940.000,00
Basisschool Heilinde	Nieuwbouw	2021	€ 7.040.000,00
IKC Vinkenbos	Uitbreiding	2021	€ 620.000,00
Daltonschool De Vindplaats	Handhaven en verduurzamen	2028	€ 1.200.000,00
IKC Mariadonk	Nieuwbouw	2029	€ 2.280.000,00
Munnikenheide College	In stand houden	-	-
Totaal			€ 18.080.000,00

Het overzicht is een raming van de totale gemeentelijke investering in de gebouwen. Een gedeelte van deze investering kan worden gedekt door de bijdrage van het schoolbestuur en de huursom van de kinderopvang. Van de schoolbesturen wordt een bijdrage gevraagd die enerzijds bestaat uit een bijdrage van €100,- per bruto vierkante meter duurzaamheidsambitie (onderbouwd door een business case per situatie). Anderzijds bestaat de bijdrage uit inbreng van uitgespaarde onderhoudsmiddelen. Ingeschat wordt dat hiermee de totale bijdrage van de schoolbesturen uitkomt tussen de 5 en 10% van de volledige investering.

De bedragen in de bijlagen zijn indicatief op basis van kengetallen. Er is nog geen rekening gehouden met sloopkosten of opbrengst, restwaarden of een onderhoudsbijdrage van de schoolbesturen. De financiële doorkijk van de scenario's is bedoeld om een strategische afweging te kunnen maken m.b.t. de grote investeringen de komende jaren. Per afzonderlijke casus zal te zijner tijd een kredietvoorstel worden voorgelegd met de totale kosten en opbrengsten.



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 20 september 2019
Auteur(s): Onno Damen, Marieke Slits en Nora Hartman

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27