

Afwegingsnotitie Kameleon en De Vonder

Behorende bij het raadsvoorstel d.d. 18 september 2013 ten behoeve van de vergadering van de gemeenteraad van 29 oktober 2013

30 september 2013

Voorwoord

Voor u ligt een afwegingsnotitie in verband met de realisatie van twee nieuwe scholen in Goirle: De Vonder en Kameleon. Zoals eerder aangekondigd en ook gepresenteerd in de commissie Welzijn, is de nieuwbouw van beide scholen vervat in één voorstel. Er worden, ook zoals aangekondigd, twee varianten voor beide scholen naast elkaar gezet: een gewone basisschool (reguliere school) en een brede school (in de zin van het integreren van kindfuncties). Deze worden op een aantal aspecten met elkaar vergeleken opdat de raad, een zeer weloverwogen afweging kan maken. Daarbij is getracht de feiten zo volledig en objectief mogelijk weer te geven.

Inhoudsopgave	Pagina's
1. Inleiding / Probleemschets	4-5
2. Nadere toelichting op de noodzaak tot nieuwbouw	
2.1. Gemeentelijke zorgplicht voor huisvesting	5
2.2. Integraal Huisvestingsplan	5
2.3. Noodzaak vervangende nieuwbouw De Vonder / gymzaal	5-6
2.4. Omvang nieuwe basisschool	6
2.5. iDOP gelden en voorbereidingskrediet	6
2.6. Noodzaak vervangende nieuwbouw Kameleon	6
2.7. Omvang nieuwe basisschool	7
2.8. Locatieonderzoek en voorbereidingskrediet	7-8
2.9. Overleg schoolbesturen i.k.v. samenwerking / fusie	8
2.10. Brede Schoolconcept / Herijking	8-9
3. Uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden	
3.1. Aanpak en procedure	9
3.2. Deelnemende partijen	9-10
3.3. Ambitiedocument	10
3.4. Programma's van eisen	10-11
3.5. Frisse Scholen Klasse B / Duurzaamheid	11
3.6. Stichtingskostenraming / Businesscase	11-13
3.7. Eigendom / Exploitatie- en beheer	13
3.7.1. Reguliere school	13-14
3.7.2. Brede school	14
3.8. Huurprijsberekening	15-16
4. Voor en nadelen regulier en breed	
4.1. Organisatorisch, onderwijskundig, functioneel	16-17
4.2. Visie van betrokken partijen	18
4.3. Financiële voor- en nadelen	18-19
4.4. Risico's en kansen	19-20
5. Financiën	20-22
6. Afweging	23
<u>Overzicht bijlagen</u>	
A. Hand out presentatie commissie Welzijn d.d. 28 mei 2013	
B. Leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2013 (d.d. oktober 2012)	
C. Programma's van eisen basisscholen De Vonder en Kameleon	
D. Stichtingskostenraming basisscholen De Vonder en Kameleon	

1. Inleiding / Probleemschets

Ter uitvoering van de door de gemeenteraad vastgestelde onderwijshuisvestingsprogramma's (OHP's) is in de loop van 2012 gestart met de voorbereiding van de vervangende nieuwbouw van de basisscholen De Vonder en Kameleon. Uitgangspunt is beide basisscholen in brede schoolcontext te realiseren. Dit in vervolg op de ontwikkelingen die eerder door de gemeente in gang zijn gezet via de realisering van de Brede Scholen Boschkens-Oost en Frankische Driehoek. De gemeenteraad heeft het via de vaststelling van het Visiedocument Brede Scholen in 2007 en 2010 nuttig geoordeeld het brede schoolconcept verder in de gemeente uit te rollen. Bij de totstandkoming van deze voorzieningen is echter niet de gemeente, maar Woonstichting Leystromen als ontwikkelaar, investeerder en eigenaar opgetreden. Het financiële risico voor de investering en de exploitatie van de hierin gehuisveste basisscholen De Bron, Den Bongerd en Open Hof, alsmede de bouw en de exploitatie/verhuur ten behoeve van de geëxploiteerde kindfuncties, is geheel bij de wooncorporatie weggelegd. Voor de gemeente resteert een beperkt risico, dat zich met name manifesteert in de duur van de huurovereenkomst (40 jaar met de eenmalige mogelijkheid van tussentijdse ontbinding na 20 jaar). Voorts huurt de gemeente voor dezelfde periode(n) de peuterspeelzaal. Het risico van de huur van deze ruimten kan worden afgedekt via beëindiging van de huur van een of meerdere groepsruimten (tot een maximum van vier). De huur van deze groepsruimten kan per direct worden stopgezet.

Vast staat dat Woonstichting Leystromen niet langer bereid is in brede schoolontwikkelingen te participeren. Dit vergt een andere insteek, waarbij de rol van ontwikkelaar, investeerder en eigenaar bij de gemeente komt te liggen. In dat opzicht moet het gemeentebestuur zich beraden of men de vervangende nieuwbouw in fysieke zin in 'reguliere' context (zonder kindfuncties) dan wel in 'brede' context (met kindfuncties) wenst te realiseren. Het gaat daarbij immers niet over gemeentelijke, maar commercieel aangestuurde activiteiten, waarin de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs niet voorziet.

Om thans aan een verdere fysieke brede schoolontwikkeling gestalte te kunnen geven, is het noodzakelijk gebleken een andere gebouwopzet te hanteren dan het concept dat voor de brede scholen Boschkens-Oost en Frankische Driehoek is ontworpen en gerealiseerd. Deze nieuwe insteek is ambtelijk gepresenteerd in de vergadering van de commissie Welzijn van 28 mei 2013. In deze nieuwe opzet wordt gekozen voor een gebouwconcept waarbinnen:

- sprake is van intensief meervoudig gebruik van ruimten (óók groepsruimten); ruimten die waar mogelijk multifunctioneel worden ingezet waardoor synergievoordelen in gebruik en exploitatie worden behaald;
- er voor de kindfunctie voor- en naschoolse opvang géén extra ruimte wordt gecreëerd;
- in zo gering mogelijke mate exclusieve ruimten worden gerealiseerd voor de overige kindfuncties (met name de peuteropvang en de kinderdagopvang);
- functies als speelruimte en gymruimte (in het bijzonder in Riel) met elkaar worden verknoot, waardoor minder vierkante meters vloeroppervlak behoeft te worden gebouwd.

Onderkend wordt dat deze opzet weliswaar een extra investering vergt voor het creëren van maximale functionaliteit, maar qua investering- en exploitatielasten goedkoper is dan het oude model.

Tegelijk met de vaststelling van de Ambitiedocumenten is opdracht verstrekt de integratie van de kindfuncties en de financiële haalbaarheid hiervan in de gebouwconcepten van de vervangende nieuwbouw van de basisscholen De Vonder en Kameleon nader te onderzoeken. Een definitief standpunt over de 'breedte' van de school en de rol van de gemeente in de totstandkoming (investering en exploitatie) van kindfuncties is afhankelijk gesteld van de resultaten van dit onderzoek. Aan de commissie Welzijn is aangegeven dat de onderzoekresultaten van de beide basisscholen in één voorstel zullen worden gepresenteerd. In deze afwegingsnotitie zijn de reguliere en de brede variant op de volgende aspecten nader uitgewerkt:

- voor- en nadelen op onderwijskundig, organisatorisch- en functioneel gebied;
- visie van betrokken partijen;
- financiën (investering en exploitatie);
- risico's.

2. Nadere toelichting op de noodzaak tot nieuwbouw

2.1. Gemeentelijke zorgplicht voor huisvesting

In de Wet op het primair onderwijs (artikelen 92 t/m 112) is voor de gemeenten de zorgplicht voor het primair onderwijs opgenomen. Op grond van deze zorgplicht is de verantwoordelijkheid voor de realisatie van voldoende én goede huisvestingsvoorzieningen voor het onderwijs sinds 1997 aan de gemeente toebedeeld. Deze zorgplicht dient nader vorm te worden gegeven via de vaststelling van een Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Deze regeling is door de gemeenteraad vastgesteld in de vergadering van 18 juni 2013. Van rijkswege is aangekondigd dat de verantwoordelijkheid voor groot onderhoud en aanpassing van schoolgebouwen in het primair onderwijs bij de schoolbesturen komt te liggen. Deze maatregel zal naar verwachting per 1 januari 2015 in gaan. Dit betekent dat de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting in omvang iets afneemt. Het is wel zaak dat het gemeentebestuur toezicht houdt op de wijze waarop schoolbesturen invulling geven aan hun onderhoudstaak, dit ter voorkoming van ongewenste financiële complicaties op lange(re) termijn. Met de exploitatie en het beheer van de basisscholen heeft de gemeente geen bemoeienis. Dit is een taak van schoolbesturen. Voor de brede scholen Frankische Driehoek en Boschkens-Oost zijn hieromtrent nadere afspraken vastgelegd in een exploitatie- en beheerovereenkomst.

2.2. Integraal Huisvestingsplan

De gemeente geeft haar onderwijshuisvestingsbeleid - naast het vaststellen van genoemde verordening - verder vorm via de periodieke vaststelling van Integrale Huisvestingsplannen (IHP). Een IHP komt in nauwe samenwerking tussen gemeente en schoolbesturen tot stand. Doelstelling van het IHP is inzicht te verschaffen in de huisvestingswensen/-plannen, behoeften en investeringen voor de korte, middellange en lange termijn. In de loop van 2008 is het IHP PO/VO Goirle 2004-2011 geactualiseerd. In zijn vergadering van 9 december 2008 heeft de gemeenteraad het IHP PO/VO Goirle 2009-2016 vastgesteld. Daarin is de vervangende nieuwbouw van beide scholen opgenomen.

2.3. Noodzaak vervangende nieuwbouw De Vonder / gymzaal

Voorafgaand aan de vaststelling van het IHP is een nulmeting verricht naar de kwaliteit van het schoolgebouw en de gymzaal in Riel. Via deze nulmeting is tevens de functionaliteit van het schoolgebouw beoordeeld in relatie tot het brede schoolconcept. Vastgesteld is dat het gebouw slecht scoort op de condities van vocht en isolatie. De technische staat van de installaties van het schoolgebouw is als matig beoordeeld, net zoals de staat van onderhoud van de platte daken en de vloerafwerking in gangen en kantoren. Veel installaties zijn aan het einde van hun levensduur en dienen te worden vervangen. De functionaliteit van het schoolgebouw in relatie tot het brede schoolconcept is zeer beperkt. Het feit dat het schoolgebouw in drie fasen tot stand is gekomen, heeft zijn weerslag gehad op de constructie en de inrichting hiervan. Compositie, organisatie en looplijnen in het gebouw zijn niet logisch en er is sprake van niveaueverschil in het gebouw. Gelet op de constructie van het gebouw is het complex zonder ingrijpende, constructieve voorzieningen aanpassingen in het schoolgebouw aan te brengen. Door de beperkte indeling zijn er daarnaast amper mogelijkheden voor bouwkundige aanpassingen, benodigd voor de noodzakelijke flexibiliteit / multifunctionaliteit in relatie tot het brede schoolconcept.

De noodzaak tot nieuwbouw steunt duidelijk op 2 peilers: de technische staat en de functionaliteit in relatie tot het brede schoolconcept. Indien er geen brede school wordt gerealiseerd, valt een van beide peilers weg. Alsdan doet zich de vraag voor of niet kan worden volstaan met een ingrijpende renovatie en aanpassing van het bestaande gebouw. Om dit goed te kunnen beoordelen wordt het doen van nader onderzoek aangeraden.

Ten aanzien van de gymzaal is Riel is op basis van de nulmeting in 2008 geoordeeld, dat het voortgezet gebruik van deze voorziening voor een korte tijdspanne (max. 10 jaar) bij tijdige en adequate uitvoering van onderhoudswerkzaamheden nog verantwoord werd geacht. Gelet op de constructie van dit gebouw, de slechte tot zeer slechte score op met name de condities vocht, ventilatie en isolatie, de staat van de installaties en de huidige inrichtingseisen is ook vervangende nieuwbouw van dit gebouw noodzakelijk geoordeeld.

2.4. Omvang nieuwe basisschool

Op basis van het in oktober 2012 opgestelde rapport 'Leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2013' is de ruimtebehoefte voor de vervangende nieuwbouw bepaald op 11 groepsruimten. Op langere termijn (medio 2029) wordt op basis van de thans bekende gegevens een uitbreiding met een 12^e groepsruimte voorzien.

2.5. iDOP gelden en voorbereidingskrediet

Na de vaststelling van het IHP is door het gemeentebestuur in nauwe samenspraak met de bewoners van de kern Riel een Integraal dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP) opgesteld. Het iDOP is een op uitvoering gericht plan om de leefbaarheid in kleine kernen te verbeteren. Het iDOP voor de kern Riel bevat diverse plannen, waaronder de realisering van een fysieke brede school. Voor de uitvoering van het iDOP is een subsidie bij het provinciebestuur Noord-Brabant aangevraagd en gekregen. Specifiek voor de ontwikkeling van een brede school in Riel is een subsidiebedrag ad € 73.615,00 beschikbaar gesteld. Dit subsidiebedrag is onderverdeeld in twee componenten, te weten:

- a. een bedrag ad € 42.865,00 voor inhoudelijke brede schoolvorming;
- b. een bedrag ad € 30.750,00 voor onderzoek en voorbereiding t.b.v. de fysieke realisatie.

Met gebruikmaking van het bedrag ad b zijn in februari 2011 de voorbereidingen gestart tot realisering van de vervangende nieuwbouw van basisschool De Vonder. In eerste aanleg heeft een uitvoerige verkenning plaatsgevonden over de deelname van Woonstichting Leystromen in dit project. Omdat de wooncorporatie afhaakte, moest de gemeente zelf aan de slag met de voorbereiding van deze voorziening. In aanvulling op de beschikbare iDOP-gelden heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 19 juni 2012 via de vaststelling van het OHP voor het kalenderjaar 2012 hiervoor een voorbereidingskrediet ad € 200.000,00 beschikbaar gesteld.

Vervangende nieuwbouw van basisschool De Vonder, waartoe besloten is via de vaststelling van het IHP PO/VO 2009-2016, is noodzakelijk indien wordt gekozen voor het brede schoolconcept. Indien wordt gekozen voor enkel een basisschool wordt geadviseerd om eerst aanvullend onderzoek te doen naar de renovatiemogelijkheden van het bestaande gebouw.

Vervangende nieuwbouw van de gymzaal, waartoe besloten is via de vaststelling van het IHP PO/VO 2009-2016, is zonder meer noodzakelijk.

2.6. Noodzaak vervangende nieuwbouw Kameleon

Ook voor basisschool Kameleon is voorafgaand aan de vaststelling van het IHP vermelde nulmeting verricht. De gevels en kozijnen verkeren in een slechte tot zeer slechte staat. De technische staat van de installaties in het schoolgebouw wordt gekwalificeerd van matig tot zeer slecht. De centrale verwarming kent nog een zgn. éénpijpsysteem, waardoor deze installatie niet aan de huidige eisen voldoet. Aanleg van een compleet nieuwe installatie is hierdoor noodzakelijk. Ook op de condities vocht en isolatie scoort het gebouw slecht. Bovendien vertoont de bouwconstructie allerlei scheuren.

Daarnaast is vastgesteld dat het schoolgebouw qua functionaliteit (ruimtelijk- en installatietechnisch) niet geschikt is om invulling te kunnen geven aan het brede schoolconcept.

Gezien de bouwkundige staat van het gebouw is geoordeeld dat renovatie geen reële optie is.

2.7. Omvang nieuwe basisschool

Op basis van het in oktober 2012 opgestelde rapport 'Leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2013' is de ruimtebehoefte voor de nieuwbouw bepaald op 6 groepsruimten. Blijkens de prognosecijfers zal de huisvestingsomvang van basisschool Kameleon zich in elk geval de komende 20 jaren op dit getal stabiliseren.

2.8. Locatieonderzoek en voorbereidingskrediet

Daartoe aangezet door de gemeenteraad is aan ICS Adviseurs opdracht gegeven een locatiestudie te doen naar een geschikte locatie voor vervangende nieuwbouw, uitmondend in het in oktober 2012 verschenen rapport 'Locatieonderzoek Kameleon'. Voor het verrichten van deze werkzaamheid is door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet (werkbudget) ad € 75.000,00 beschikbaar gesteld. De resultaten van dit onderzoek zijn voorgelegd aan de gemeenteraad in de vergadering van 29 oktober 2012. Besloten is de huidige schoollocatie Tamboerstraat 4 als locatie van de vervangende nieuwbouw te bestemmen. Ter voorbereiding van de nieuwbouw heeft de gemeenteraad in laatst vermelde vergadering een aanvullend voorbereidingskrediet ad € 125.000,00 beschikbaar gesteld.

Vervangende nieuwbouw van basisschool Kameleon, waartoe besloten is via de vaststelling van het IHP PO/VO 2009-2016, is zonder meer noodzakelijk.

Ten tijde van de besluitvorming over de locatiekeuze van basisschool Kameleon zijn ook de aspecten spreidingsbeleid en leegstand nader belicht. Ten aanzien van het spreidingsbeleid is vastgesteld dat Goirle wat betreft de situering van basisscholen in twee gebieden kan worden verdeeld, te weten ten westen en ten oosten van de Tilburgseweg. Deze weg vormt een natuurlijke barrière tussen de twee onderwijsgebieden. Aan de westzijde van de Tilburgseweg zijn de basisscholen Kleine Akkers, Kameleon, Open Hof en Den Bongerd gesitueerd. Specifiek aan de zuidrand van de gemeente is alleen basisschool Kameleon gehuisvest. Deze basisschool heeft een eigen voedingsgebied. Geoordeeld is dat voor een goede spreiding van basisscholen handhaving van een schoollocatie aan de zuid(west)zijde van de gemeente noodzakelijk is.

Ten aanzien van het aspect leegstand is geconcludeerd dat er zowel bij basisschool De Kleine Akkers als op de locatie Frankische Driehoek op dit moment sprake is van leegstand. Op de locatie van basisschool De Kleine Akkers zijn per aanvang schooljaar 2013/2014 twee groepsruimten (regulier) niet in gebruik. Het leerlingaantal van deze basisschool zit weer in de lift en zal per teldatum 1 oktober 2014 opnieuw boven de opheffingsnorm ad 105 leerlingen uitkomen. Op de locatie Brede School Frankische Driehoek is voor de korte termijn (2014-2016) sprake van een leegstand van 4 à 5 groepen. Op basis van de beschikbare leerlingenprognose, waarin rekening wordt gehouden met actuele woningbouwontwikkelingen, neemt het leerlingenaantal in de periode 2017-2033 echter aanzienlijk toe. Verwacht wordt dat het schoolgebouw medio 2020 volledig bezet zal zijn. Bij de besluitvorming over de locatiekeuze van basisschool Kameleon in oktober 2012 is geconcludeerd, dat het niet mogelijk is het huisvestingsvraagstuk van deze basisschool structureel op te lossen via benutting van leegstand op de locaties Burg. Philipsenstraat 2 en Frankische Driehoek.

Opgemerkt wordt dat in het locatiekeuzeonderzoek destijds ook de voormalige basisschool De Wildert in de St. Jansstraat als potentiële locatie voor de huisvesting van basisschool Kameleon is belicht. Via het daartoe opgestelde prognoserapport is vastgesteld dat dit schoolgebouw thans is gesitueerd in een voedingsgebied dat nauwelijks leerlingen genereert. De bevolkingsopbouw in het centrum van Goirle, alsmede de toekomstige woningbouwontwikkelingen aldaar, geven geen aanleiding om te veronderstellen dat het aantal potentiële leerlingen in dit gebied in de (nabije) toekomst zal toenemen. Daarnaast is deze locatie via de Notitie prioritering woningbouwlocaties in toekomstig perspectief bestemd voor woningbouw. Geconcludeerd is dat ook deze locatie geen oplossing biedt voor het huisvestingsvraagstuk van basisschool Kameleon.

In het kader van het spreidingsbeleid en het thans voorliggende vraagstuk van verbreding van basisschool Kameleon is het tevens nuttig ook de aanwezigheid van de kindfuncties in de gemeente tegen het licht te houden. Aan de oostzijde van de Tilburgseweg zijn de kindfuncties geconcentreerd op de locaties Boschkens-Oost en Grobbendonckpark, beiden in stand gehouden door Stichting Kinderopvang Humanitas. Aan de westzijde van de Tilburgseweg is een kindcentrum gesitueerd op de locatie Frankische Driehoek, dat in stand wordt gehouden door De Avonturiers BV. Daarnaast is Humanitas in dit deel van de gemeente actief met peuteropvang Marmot in de St. Jansstraat en met BSO op de locatie van basisschool De Kleine Akkers aan de Burg. Philipsenstraat. Tot slot is in de Herstellenstraat de kinderopvangorganisatie De Vlinderboom actief. Voor een evenwichtige spreiding van deze voorzieningen over de gemeente wordt het wenselijk geacht aan de zuid(west)zijde een kindfunctie te handhaven.

2.9. Overleg schoolbesturen i.k.v. samenwerking / fusie

De besturen van de Stichting Katholiek Basisonderwijs Goirle en Openbaar Onderwijs Goirle sedert enige tijd in gesprek zijn over een mogelijke bestuurlijke fusie of samenwerking. Op dit moment heeft dit overleg nog niet tot resultaat geleid. Afgaand op recente reacties van schoolbesturen is de uitkomst van dit beraad nog ongewis.

Mochten deze ontwikkeling op enig moment toch positief worden afgerond, dan zal dat in het uiterste geval aanleiding kunnen geven tot een fusie van één of meerdere partijen. Mogelijkerwijs kan in het verlengde daarvan besloten worden tot het doen opheffen en/of samenvoegen van een enkele basisschool. Hiermee is het huisvestingsprobleem van basisschool Kameleon echter niet opgelost. Het gemeentebestuur dient vanuit haar zorgplicht tijdig voor voldoende en adequate huisvesting te zorgen. Een vraagstuk dat op dit moment urgent is vanwege de technische staat waarin basisschool Kameleon verkeert. Zoals eerder gesteld, kan dit probleem niet worden opgelost via aanwending van de beschikbare leegstand op de locaties Burg. Philipsenstraat en Frankische Driehoek. Ook uitbreiding van de schoolgebouwen op deze locaties ligt niet in de rede. De ruimten rondom deze basisscholen zijn zo zeer beperkt dat uitbreiding niet mogelijk is. Vastgesteld wordt dat het huisvestingsprobleem van basisschool Kameleon naar huidig inzicht niet kan worden opgelost via aanwending en/of uitbreiding van bestaande schoollocaties, maar dat hiervoor realisering van (vervangende) nieuwbouw noodzakelijk is.

Realisering van vervangende nieuwbouw van Kameleon is ruimtelijk noodzakelijk los van de uitkomst van de lopende gesprekken over fusie en/of samenwerking tussen schoolbesturen.

2.10. Brede Schoolconcept / Herijking

De besturen en de directies van de basisscholen De Vonder en Kameleon opteren voor de totstandkoming van het brede schoolconcept, waarin naast aandacht voor inhoudelijke brede schoolontwikkeling ook fysiek plaats is voor kindfuncties. Zoals gesteld past dit streven geheel binnen de voornemens en de uitgangspunten die het gemeentebestuur eerder ten aanzien van brede schoolontwikkeling heeft vastgesteld en wordt het wenselijk geacht dit concept verder in de gemeente uit te rollen.

In de loop van 2012 heeft de Rekenkamer onderzoek gedaan naar de stand van zaken van brede schoolvorming in onze gemeente. Dit onderzoek heeft geresulteerd in de duiding van diverse knelpunten en het aanreiken van een aantal verbeterpunten. Voorafgaand aan dit onderzoek heeft het bestuur van de Stichting Brede Scholen Goirle via een zgn. 'O-meting' een eigen onderzoek verricht naar het functioneren van de brede scholen in onze gemeente. Het rapport van de Rekenkamer is behandeld in de vergadering van de gemeenteraad van 18 september 2012. Besloten is dat de visie op de brede schoolontwikkeling over een jaar zal worden herijkt.

Deze herijking vindt plaats aan de hand van een voorstel in de vergadering van de gemeenteraad van 29 oktober 2013. Het voorstel voor herijking voorziet niet in een omslag van beleid. Naast aandacht voor verdere vormgeving van inhoudelijke brede schoolontwikkeling, blijft ook de fysieke component relevant voor waarborging en intensivering van het brede schoolconcept.

De herijking van de visie op de brede schoolontwikkeling heeft, naar huidig inzicht, geen invloed op de eerder relevant geachte fysieke component van het brede schoolconcept

3. Uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden

3.1. Aanpak en procedure

Met gebruikmaking van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is voor beide scholen met behulp van een extern adviseur achtereenvolgens een ambitiedocument en een programma van eisen opgesteld. Vervolgens is een daarop gebaseerde stichtingskostenraming gemaakt en is een beheer- en exploitatiemodel opgesteld. Een en ander is in goed overleg gebeurd met alle beoogde partners. Genoemde stappen en het resultaat daarvan worden in dit hoofdstuk beschreven.

3.2. Deelnemende partijen

In de kern Riel zijn thans drie kinderopvangorganisaties actief, te weten 't Dorpje, Kober Groep en de Koningsbeer. Alle drie deze organisaties zijn van meet af aan betrokken bij de voorbereiding van de vervangende nieuwbouw van basisschool De Vonder. In een vroegtijdig stadium is 't Dorpje om moverende redenen afgehaakt. Kober Groep en de Koningsbeer participeren nog steeds in de voorbereiding van de vervangende nieuwbouw. Kober Groep zal de functies voor- en naschoolse opvang gaan organiseren en de Koningsbeer zal de functies peuteropvang en kinderdagopvang voor haar rekening nemen.

Stichting Kinderopvang Humanitas is vanuit het begin betrokken bij de voorbereiding van de vervangende nieuwbouw van basisschool Kameleon. Deze stichting organiseert opvang op diverse locaties in Goirle, waaronder peuteropvang op de locatie St. Jansstraat 1-06 (vml. peuterspeelzaal Marmot). Als onderdeel van de peuteropvang biedt men op deze locatie voorschoolse educatie (VVE) aan voor peuters met een opvoeding- en/of ontwikkelingsachterstand. Dit geschiedt in nauwe samenwerking met basisschool Kameleon, die op haar locatie eenzelfde programma aanbiedt voor leerlingen met een opvoeding- en/of ontwikkelingsachterstand in de vroegschoolse fase. De meerwaarde van deze samenwerkingsrelatie kan verder worden geïntensiveerd door beide voorzieningen op dezelfde locatie te huisvesten. Voor Humanitas biedt deze fysieke verbreding betere voorwaarden om tegelijkertijd ook voor- en naschoolse opvang op de locatie Tamboerstraat aan te bieden. Voor de Kameleon is de aanwezigheid van deze kindfuncties op haar locatie van belang omdat het invloed heeft op het leerlingbestand.

Recent is door Stichting Kinderopvang Humanitas bekend gemaakt dat haar rol/positie in de ontwikkeling van de vervangende nieuwbouw van basisschool Kameleon ter discussie staat. Als gevolg van de economische malaise in de kinderopvang wil Humanitas haar activiteiten op twee hoofdlocaties in Goirle concentreren, te weten de locaties Boschkens-Oost en Grobbendonckpark. Voor een efficiënte bedrijfsvoering wordt het noodzakelijk geacht een aantal locaties te sluiten, waaronder peuteropvang De Marmot. Overwogen wordt om deze activiteit op termijn te verplaatsen naar vrijkomende ruimte op de locatie Grobbendonckpark. Het gemeentebestuur acht dit om drieërlei redenen een ongewenste ontwikkeling. Ten eerste omdat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de intensieve en kwalitatief hoog gewaardeerde samenwerking tussen Kameleon en Humanitas op VVE-terrein, temeer omdat het merendeel van de VVE geïndiceerde kinderen uit het voedingsgebied van de Kameleon afkomstig is. Daarnaast wordt de aanwezigheid van peuteropvang Marmot in de directe nabijheid van de Kameleon van belang geacht voor de instroom, en daarmee de stabiliteit van het leerlingenaantal van de basisschool op middellange-/lange termijn. Tot slot staat deze ontwikkeling een

evenwichtige spreiding van peuteropvang in Goirle in de weg. Over deze ontwikkeling zijn begin juli jl. gesprekken gevoerd met de directie van Stichting Kinderopvang Humanitas. Momenteel beraadt men zich nader op deze situatie. In de loop van augustus 2013 zal nader overleg plaatsvinden ter bepaling van een definitief standpunt ter zake.

3.3. Ambitiedocument

Als eerste stap in de ontwikkeling van de beide accommodaties is een Ambitiedocument opgesteld. In dit document is de input van alle deelnemende partijen opgenomen. Het Ambitiedocument beoogt de uitgangspunten die de deelnemende partijen hebben geformuleerd en/of vastgesteld in een vroegtijdig stadium te managen. Zo kunnen keuzes worden gemaakt en kan tijdig worden gezien waar zich eventuele knelpunten (zullen) voordoen. Hierop kan vervolgens worden geacteerd. Zo kunnen veel afstemmingsproblemen in de definitie- en ontwerpfase worden voorkomen. In deze fase is door de deelnemende partners ook de keuze gemaakt gezamenlijk op te trekken in de voorbereiding van dit proces. De Ambitiedocumenten van de basisscholen De Vonder en Kameleon zijn vastgesteld en ter kennisname gebracht van de commissie Welzijn.

3.4. Programma's van eisen

De programma's van eisen (PvE) voor de vervangende nieuwbouw van de basisscholen De Vonder en Kameleon zijn inmiddels gereed. Deze programma's zijn opgesteld vanuit het gedachtegoed van multifunctionaliteit en verknoping, zoals dat aan de leden van de commissie Welzijn van 28 mei jl. is gepresenteerd. Uitgangspunt is derhalve het realiseren van vervangende nieuwbouw in fysieke brede schoolcontext (dus in de zin van het integreren kindfuncties). De PvE's zijn zodanig opgezet, dat een eventuele omzetting naar PvE's naar reguliere basisscholen (incl. gymzaal te Riel) snel en eenvoudig is te realiseren. De PvE's zijn tot stand gekomen via nauwe betrokkenheid van de veronderstelde partners van de brede school. Deze partners conformeren zich aan de inhoud van deze documenten.

De tot stand gekomen bescheiden bestaan uit drie onderdelen, te weten een functioneel-, een ruimtelijk- en een technisch PvE. In het functioneel PvE wordt aandacht besteed aan de functie van het gebouw, de benodigde ruimtes, de omvang van de functies, de relaties tussen de ruimtes, de logistiek die bij functies en ruimtes hoort en de wettelijke voorschriften die bij de functie horen en van invloed zijn op het functioneren van het gebouw. Vervolgens is het functionele PvE omgezet naar een ruimtelijke PvE. In dit ruimtelijk PvE wordt een vertaalslag gemaakt naar de feitelijke ruimtebehoefte, in casu het benodigd aantal vierkante meters voor de onderscheidenlijke voorzieningen. Dit geldt zowel voor het gebouw als ook voor de buitenruimten.

Specifiek voor basisschool De Vonder is in het functioneel en ruimtelijk PvE rekening gehouden met het feit dat in het schoolgebouw ruimte moet worden gecreëerd voor groepen van 60-80 personen, dit als achtervang voor de sociaal-culturele voorziening De Leybron. Deze inspanningsverplichting vloeit voort uit eerdere besluitvorming van de gemeenteraad inzake het Accommodatieplan Riel. Via een handige indeling en verknoping van ruimtes in het schoolgebouw kan aan deze verplichting worden voldaan, zonder dat het schoolgebouw oppervlaktetechnisch hoeft te worden uitgebreid. Dit geldt zowel via realisering van de reguliere variant (zonder kindfuncties) als via totstandkoming van de brede variant (met kindfuncties). De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn minimaal (hooguit een extra vouwwand).

De ruimtelijk PvE's geven inzicht in de omvang/de mate waarin ruimtewinst wordt geboekt via de verknoping van functies basisonderwijs, peuteropvang, kinderdagopvang en voor- en naschoolse opvang. Voor basisschool De Vonder is deze ruimtewinst berekend op 358 m². Voor basisschool Kameleon is deze ruimtewinst iets minder vanwege het ontbreken van een voorziening voor kinderdagopvang. De ruimtewinst in dit schoolgebouw is berekend op 256 m². De financiële vertaling van deze ruimtewinst wordt vervolgens tot uiting gebracht in de stichtingskostenraming en de businesscase.

Tot slot is op basis van de functionele en de ruimtelijke PvE's van de beide basisscholen een technisch PvE vervaardigd. In dit PvE wordt een technische vertaling gegeven van de eisen en de wensen van gebruikers uit het functioneel-/ruimtelijk PvE voor de afwerking en de inrichting van gebouw en terrein, alsmede voor de installaties die zich hierin bevinden. De PvE's (functioneel, ruimtelijk en technisch) van de basisscholen De Vonder en Kameleon zijn vastgesteld.

De functionele-, ruimtelijke- en technische programma's van eisen van de respectievelijke basisscholen De Vonder (incl. gymzaal) en Kameleon zullen worden gehanteerd bij de uitwerking de vervangende nieuwbouw van de betreffende voorzieningen.

3.5. Frisse Scholen Klasse B / Duurzaamheid

Een actuele landelijke ontwikkeling die de laatste tijd regelmatig in het nieuws is, is de kwaliteit van het binnenmilieu op scholen. Uit onderzoek is gebleken dat het in veel scholen te benauwd is. In 80% van de onderzochte lokalen voldoet het CO₂-gehalte niet aan de gestelde gezondheidskundige advieswaarden van de GGD. Het gevolg hiervan is, naast slechtere leerprestaties, een hoger ziekteverzuim onder leerlingen en docenten.

Het gemeentebestuur heeft de noodzaak van een goed binnenmilieu in scholen al eerder onderkend, ten principale via de vaststelling het IHP PO/VO 2009-2016 in december 2008, waarin een stelpost voor onderzoek en verbetering van het binnenmilieu in basisscholen is opgenomen. De gelden uit deze stelpost zijn door de gemeenteraad gevoteerd via de vaststelling van het OHP 2010 in december 2009. In samenspraak met de schoolbesturen is besloten het niveau Frisse Scholen - Klasse B (niveau Bouwbesluit-*plus*) als standaard te hanteren. Voor de basisscholen waarvoor inmiddels vervangende nieuwbouw is gerealiseerd (t.w. de basisscholen De Bron, Open Hof, Den Bongerd en De Kleine Akkers), is deze kwaliteitsstandaard al toegepast. Uitgangspunt is deze standaard ook te hanteren voor de vervangende nieuwbouw van de basisscholen De Vonder en Kameleon. In de investeringsopzet is zowel met de kosten van deze voorziening, als met de reeds beschikbaar gestelde gelden op basis van het OHP 2010, rekening gehouden.

Ten aanzien van de eisen van duurzaamheid zijn eisen opgenomen in het technisch programma van eisen.

Het niveau van Frisse Scholen - Klasse B (niveau Bouwbesluit-*plus*) zal ook voor de vervangende nieuwbouw van de basisscholen De Vonder en Kameleon als standaard worden gehanteerd.

3.6. Stichtingskostenraming / Businesscase

In vervolg op de totstandkoming van de PvE's is een stichtingskostenraming en een businesscase voor de vervangende nieuwbouw van de beide basisscholen opgesteld. De stichtingskostenraming geeft inzicht in de omvang van de investeringskosten op basis van kengetallen, gerelateerd naar aard en omvang van de functies. Tevens wordt hierin zichtbaar gemaakt hoe de kosten zich verhouden tot het normbudget dat op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs voor de bouw van de beide (reguliere) basisscholen beschikbaar is. In de businesscase is vervolgens gekeken of de ontwikkeling van de brede school (in de zin van het integreren kindfuncties) haalbaar is qua lasten voor de deelnemende partijen. Meer in het bijzonder geeft dit document inzicht in de wijze waarop de investeringskosten voor de kindfuncties kunnen worden vertaald naar huur- en exploitatiekosten.

Onderscheidenlijk wordt via de stichtingskostenraming inzicht verschaft in:

- a. de kosten van een reguliere basisschool (zonder kindfuncties), incl. gymzaal te Riel, met toepassing van een luchtkwaliteitsysteem op het niveau van 'Frisse Scholen - Klasse B';
- b. de kosten van een brede school (in de zin van het integreren van kindfuncties), incl. gymzaal te Riel, met en zonder toepassing van een luchtkwaliteitsysteem op het niveau van 'Frisse Scholen - Klasse B';
- c. specifiek voor Riel de kosten van het al dan niet gefaseerd doen realiseren van de vervangende nieuwbouw van een brede school (in respectievelijk 12 of 24 maanden);
- d. de separate kosten van de kindfuncties.

Voor een nadere afweging en besluitvorming op de vraag of de vervangende nieuwbouw in reguliere dan wel brede schoolcontext moet plaatsvinden, is het onderscheid in kosten tussen de voorzieningen ad a en ad b van evident belang. Via deze variabelen worden de meerkosten van de integrale bouwvorm zichtbaar, welk inzicht benodigd is om:

- de extra investeringskosten ten behoeve van de kindfuncties te kunnen berekenen;
- een juiste berekening van de huurkosten van de kindfuncties te kunnen maken in relatie tot de extra investeringskosten;
- de financiële risico's van de gemeente ten aanzien van de extra investeringskosten nader te kunnen bepalen.

Op basis van de uitkomst van deze berekeningen kan worden vastgesteld dat:

- 1 het mogelijk is de vervangende nieuwbouw van de beide basisscholen in reguliere context (incl. de gymzaal te Riel) te realiseren binnen de normvergoeding die van gemeentewege op basis van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Goirle beschikbaar is;
- 2 het naar het huidig inzicht tevens mogelijk is de gewenste luchtkwaliteitvoorziening binnen het beschikbare normbudget op het hiervoor genoemde niveau van 'Frisse Scholen – Klasse B' te realiseren;
- 3 het volgens de becijfering afgerond € 475.000,00 inclusief btw duurder is om de basisschool De Vonder in twee fases te bouwen. De kosten van tijdelijke huisvesting verschillen niet veel. Het verschil wordt veroorzaakt door het feit dat in fases bouwen veel duurder is;
- 4 de ruimtewinst die via de verknoping is geboekt tot gevolg heeft dat de stichtingskosten van de brede school aanmerkelijk kunnen worden verlaagd;
- 5 de stichtingskosten globaal geraamd bedragen zoals in onderstaande tabel bij 2 en 6 staat aangegeven.

Het is uit kosten oogpunt nodig om basisschool De Vonder in één fase te bouwen.

Uit de stichtingskosten raming is afgeleid welke bedragen nog door de raad beschikbaar moeten worden gesteld. Dit rekening houdende met posten als VAT-kosten (voorbereiding, toezicht en advies), de reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten, (extra) sloopkosten e.d. De uitkomsten staan in onderstaande tabel.

	De Vonder		
1		Bedrag basisschool	Extra kosten brede school
2	Stichtingskostenraming van Aerde variant 2 + 4 (zie bijlage D)	€ 3.171.177,00	€ 968.210,00
3	TOTAAL nog beschikbaar te stellen incl. VAT en btw	€ 3.225.000,00	€ 1.038.000,00

	Kameleon		
5	Stichtingskostenraming van Aerde op basis pve (zie bijlage D)	€ 1.533.237,00	€ 406.570,00
6	TOTAAL nog beschikbaar te stellen incl. VAT en btw	€ 1.520.000,00	€ 440.000,00

Opmerkingen en kanttekeningen bij de tabel.

- 1 De ramingen zijn gebaseerd op oppervlaktes en recente kengetallen en hebben een globaal karakter. De ramingen zijn inclusief VAT-kosten, tijdelijke huisvesting, verhuiskosten, sloopkosten en BTW;
- 2 De ramingen zijn exclusief de synergievoordelen die zijn te behalen indien twee scholen tegelijk worden gebouwd. Deze zijn becijferd op € 210.000,00;
- 3 De ramingen zijn exclusief de opbrengsten van de grond die bij basisschool De Vonder vrijkomt indien in brede school context wordt gebouwd. Deze opbrengst is geraamd op € 200.000,00;
- 4 Door de in brede schoolcontext gerealiseerde verknoping van functies (multifunctionaliteit) behoeven minder m²-ers BVO te worden gerealiseerd, dan wanneer de basisscholen en kindfuncties apart zouden worden gebouwd. De totale besparing in m²-ers bedraagt 614 m² (358 m² bij b.s. De Vonder en 256 m² bij b.s. Kameleon). De besparing die hiermee ten opzichte van separaat bouwen wordt gerealiseerd, wordt geraamd op ca. € 750.000,00.

De stichtingskostenramingen en de businesscase die zijn opgesteld ten behoeve van de vervangende nieuwbouw van de basisscholen De Vonder en Kameleon worden als uitgangspunt gehanteerd voor de bepaling van de hoogte van het krediet en de dekking daarvan.

3.7. Eigendom / Exploitatie- en beheer

3.7.1. Reguliere school

De eigendomsituatie en de opzet van het exploitatie- en beheermodel is geheel afhankelijk van de wijze waarop de vervangende nieuwbouw tot stand wordt gebracht. Indien besloten wordt tot vervangende nieuwbouw van reguliere basisscholen (incl. gymzaal te Riel) treden de schoolbesturen op basis van het bepaalde in de Wet op het primair onderwijs (WPO) ten principale als bouwheer op. Op verzoek van beide schoolbesturen wordt deze taak door de gemeente overgenomen. Dit betekent dat de nieuwe schoolgebouwen na voltooiing van de bouw op basis van het bepaalde in de WPO om niet aan schoolbesturen in gebruik zullen worden gegeven. Voor beide basisscholen kan de eigendomsituatie alsdan onveranderd blijven. De schoolbesturen blijven juridisch eigenaar van het nieuwe schoolgebouw en de ondergrond, de gemeente behoudt het economisch claimrecht.

Voor basisschool De Vonder moeten wel specifieke afspraken worden gemaakt over het eigendom van de gymzaal. Reden hiervan is dat de bouw van de nieuwe gymzaal geïntegreerd wordt in het schoolgebouw, het gehele complex op de huidige schoollocatie aan de Vonderstraat/Goirleseweg wordt gesitueerd en dat er een klein stukje perceel is waarvan het schoolbestuur vanuit het verleden zowel juridisch als economisch eigenaar is.

Binnen deze opzet berust de verantwoordelijkheid voor exploitatie en beheer van de nieuwe schoolgebouwen geheel bij de schoolbesturen/-directies zelf. Met het oog op de van rijkswege per 1 januari 2015 aangekondigde

decentralisatie van groot onderhoud en aanpassing van schoolgebouwen, zal de bemoeienis van de gemeente na overdracht van de nieuwe schoolgebouwen nog marginaal zijn. Overigens zullen - net zoals ten aanzien van de eigendomsituatie - ook over exploitatie en beheer van de gymzaal in Riel met schoolbestuur separate afspraken moeten worden gemaakt.

Bij de nieuwbouw van twee reguliere basisscholen blijven de eigendomssituatie en de exploitatie- en beheersaspecten ongewijzigd. Omtrent de gymzaal moeten separate afspraken worden gemaakt.

3.7.2. Brede school

Anders is de situatie wanneer besloten wordt de vervangende nieuwbouw in brede schoolcontext (in de zin van het integreren kindfuncties) te realiseren. In dat geval zullen er op de schoollocaties zowel gemeentelijke functies (basisscholen + gymzaal) als commerciële activiteiten (kindfuncties) in een geïntegreerde bouwvorm worden gerealiseerd. In deze omstandigheid zal de gemeente optreden als investeerder, ontwikkelaar en bouwheer. Het is niet gebruikelijk en welhaast onmogelijk schoolbesturen met deze taken te belasten. Vooral ook omdat het aan voldoende kennis ontbreekt om zo'n project van de grond te tillen. Daarnaast ontvangen de schoolbesturen van rijkswege geen gelden om uitvoering te geven aan deze taak.

Het is een gegeven dat het vanuit de integrale opzet van een fysieke brede school (verknoping van functies) lastig is het eigendom tussen gemeentelijke (onderwijs)- en commerciële functies te scheiden. Het ligt in de rede, dat na voltooiing van de vervangende nieuwbouw van de beide brede scholen zowel het juridisch als het economisch eigendom van gebouw en ondergrond geheel bij de gemeente komt te liggen. Over deze insteek is gecommuniceerd met schoolbesturen, die beiden geen bezwaar hebben tegen deze ontwikkeling.

Bij de nieuwbouw van brede scholen (in de zin van het integreren kindfuncties) zowel het juridisch als het economisch eigendom van gebouw en ondergrond geheel bij de gemeente houden.

Ook de rol van de gemeente in het kader van exploitatie en beheer van de brede school behoeft nadere aandacht en besluitvorming. Vast staat dat de gemeente zelf geen gebruik zal maken van de brede school. Voorts staat vast dat de gemeente zich niet - of in elk geval in zo gering mogelijke mate - wenst te bemoeien met de dagelijkse exploitatie en het beheer van deze voorziening. Alleen al omdat dit extra menskracht vergt en daarmee extra geld kost. Insteek van de gemeente is dat zij vanuit haar initiërende en investerende rol voor dekking zorg draagt van de investeringskosten (kapitaallasten) en eigenaarlasten. De verantwoordelijkheid voor exploitatie en beheer dient echter bij een andere partij te liggen. Dit met uitzondering van de gymzaal.

Bij de realisering van de vervangende nieuwbouw van de basisscholen De Vonder en Kameleon in brede schoolcontext is daarom de voorwaarde gesteld dat het exploitatie en beheer van het gehele complex niet door de gemeente gebeurt.

Ten aanzien van de huurrelatie is het vanuit gemeentelijk perspectief het meest praktisch om te gaan werken met een constructie van één hoofdhuurder, die vervolgens verantwoordelijk is voor onderverhuur. In deze opzet zouden de basisscholen kunnen gaan optreden als hoofdhuurder. Zoals eerder in dit voorstel is gesteld, worden de schoolgebouwen op basis van de merites van de WPO om niet aan de besturen in gebruik in gebruik gegeven. De gerealiseerde kindfuncties in deze complexen worden dan door de gemeente aan de scholen verhuurd. De gemeente vraagt hiervoor dan een kostendekkende huur, waarin kapitaallasten, eigenaarlasten en cyclisch onderhoud zijn verrekend.

Deze constructie is met schoolbesturen besproken. Schoolbesturen hebben aangegeven de rol van hoofdhuurder niet op zich te willen nemen. Dit betekent dat de gemeente een afzonderlijke huurovereenkomst zal gaan sluiten

met de toekomstige (commerciële) gebruikers en dat schoolbestuur met deze partijen (financiële) afspraken moet maken omtrent de exploitatie- en beheerstaken.

Gebruikers en gemeente hebben bij deze rolverdeling de taak om zich in te spannen om leegstand van de kindfuncties zo veel mogelijk te voorkomen. Het uiteindelijke leegstandrisico ligt echter bij de gemeente. Ter compensatie van dit risico zal de huurvergoeding die de gemeente in rekening brengt een financiële component bevatten, waarmee de gemeente een buffer zal creëren ter dekking van eventuele leegstandskosten.

De gemeente zal met alle gebruikers een gebruiks- dan wel huurovereenkomst sluiten. Het financiële risico van leegstand ligt bij de gemeente. Ter dekking hiervan wordt een opslag van de huurvergoeding berekend.

3.8. Huurprijsberekening

De keuze voor de brede schoolvariant heeft tot gevolg dat er een prijs moet worden bepaald waarvoor de kindfuncties de gebouwen gaan huren. Uit het PVE is bekend om welke m²-ers het daarbij gaat en uit de stichtingskostenraming blijkt welke extra investering er voor nodig is.

Van belang bij het vaststellen van de huur is met name dat deze de gemeentelijke kosten dekt. Dat zijn de lasten van de investering, de eigenaarlasten en de kosten van cyclisch onderhoud. Bij de berekeningen zijn de in de tabel staande parameters aangehouden:

Investeringskosten	Extra investering tov basisschool volgens de investeringsraming
Looptijd afschrijving	40 jaar
Rente gedurende de looptijd	3,75 % (*)
Bijkomend kosten:	
Verzekering	€ 0,40 per m ² / jaar
OZB	€ 2,00 per m ² / jaar
Onderhoud	€ 12,00 per m ² / jaar
totaal afgerond per m ²	€ 15,00 per m ² / jaar
Aantal m ²	Extra m ² volgens het programma van eisen
Opslag in verband met leegstandsrisico	10 %
Indexering CBS vastgesteld prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie/alle huishouden.	Aangehouden is een percentage van 2 %

(*) = voor de berekening van de huur is conform de gangbare praktijk met de reguliere rekenrente gerekend.

Een commercieel veel gebruikte methode ter bepaling van de huur is een bedrijfswaardeberekening. Daarbij is het investeringsbedrag gelijk aan de contante waarde van de toekomstige in- en uitgaande kasstromen (bedrijfswaarde) gedurende 40 jarige looptijd. Feitelijk betekent een lagere aanvangshuur, die meegroeit met de inflatie, waarbij uiteindelijk de gedane investering wordt terugverdiend.

De resultaten zijn van deze bedrijfswaarde berekening zijn:

	BS De Vonder zonder vooraf trek btw	BS Kameleon zonder vooraf trek btw
Investeringsbedrag	€ 1.038.000,00	€ 440.000,00

huur eerste jaar op basis investeringsbedrag	€ 43.452,00	€ 18.054,00
Totale huur eerste jaar inclusief opslag leegstandsrisico (afgerond)	€ 47.800,00	€ 19.860,00
Totale huur 40e jaar inclusief opslag leegstandsrisico (afgerond)	€ 103.500,00	€ 43.000,00

In het huurbedrag zitten de eigenaarlasten en de kosten van groot onderhoud. Daarnaast is een vergoeding aan de beheerder/ exploitant verschuldigd voor beheers- en exploitatiekosten (beheer, gas, water elektra, schoonmaken, onderhoud etc.).

Groot voordeel van deze geavanceerde huurberekening is de lagere aanvangshuur, die netto contant over de looptijd hetzelfde blijft.

Deze huursommen zijn met de verschillende betrokken partners besproken. Ze kunnen hier in beginsel mee instemmen en deze bedragen zijn in elk geval geen reden om de deelname aan de voorbereiding van de totstandkoming van een brede school te beëindigen.

4. Voor en nadelen regulier en breed

Voor een zorgvuldige analyse en besluitvorming over de fysieke verschijningsvorm 'regulier versus breed' is het van belang de voor- en nadelen van beide opties te kennen, alsmede de risico's die hieraan voor de gemeente verbonden zijn. Deze factoren worden onderstaand in beeld gebracht, nader belicht op de volgende deelterreinen:

- voor- en nadelen op onderwijskundig, organisatorisch- en functioneel gebied;
- visie van de betrokken partijen;
- financieel (investering en exploitatie);
- risico's.

4.1. Organisatorisch, onderwijskundig, functioneel

Voordelen 'brede' concept

- er ontstaat een stimulerende, laagdrempelige, leerrijke en betekenisvolle omgeving waarin partners op dezelfde locatie samenwerken en het kind centraal staat;
- kinderen worden in een brede schoolomgeving optimaal uitgedaagd hun talenten te ontplooiën;
- opvang, onderwijs en (indien nodig) ondersteunende zorg worden centraal op één locatie aangeboden;
- in de hedendaagse zgn. 'spitsuurgezinnen' kunnen ouders hun kinderen 's ochtends naar één locatie brengen en 's avonds daar weer ophalen; dat geeft rust en herkenbaarheid voor de kinderen, die niet dagelijks van de ene naar de andere locatie hoeven te verkassen;
- de kinderen vertoeven hierdoor in een omgeving die vertrouwd en veilig is;
- de partners in de brede school stemmen de regels onderling af, wat duidelijk is voor de kinderen; de drempels tussen peuteropvang / kinderdagopvang en voor- en naschoolse opvang enerzijds en school anderzijds kunnen eenvoudig worden beslecht;
- de samenwerkende partners kunnen veel gemakkelijker vorm en inhoud geven aan een ononderbroken ontwikkelingslijn voor 0-13 jarigen via de hantering van één pedagogische aanpak en onderwijslijn; dit bevordert de leerprestaties van de kinderen;

- partners kunnen gebruik maken van elkaars deskundigheid; te denken valt aan collegiale consultatie en de inzet van een interne begeleider als het gaat om het observeren van peuters; ook peuter- en leerlingvolgsystemen kunnen op elkaar worden afgestemd;
- er is meer ruimte en gelegenheid voor elkaar 'ontmoeten' en het organiseren van gezamenlijke activiteiten; de fysieke aanwezigheid in één gebouw en het eenvoudig kunnen arrangeren van overleg zijn hiervoor van elementair belang;
- aan vakinhoudelijke zaken die in het dagrooster van de school worden aangeboden kan eenvoudig een vervolg worden gegeven via de naschoolse opvang;
- via het inrichten van een ouderkamer in de brede school kan een passend vervolg worden gegeven aan de trajecten Transitie Jeugdzorg en Passend Onderwijs waarmee de gemeente druk doende is; ouders wordt de gelegenheid gegeven in hun eigen omgeving met elkaar van gedachten te wisselen over opvoed- en opgroeioproblemen; bij dit overleg kunnen desgewenst organisaties rondom kinderen worden betrokken;
- voor een groep bijzonder kwetsbare kinderen met een opvoedings- en of ontwikkelingsachterstand, krijgt de daarop gerichte voor- en vroegschoolse educatie (de zgn. VVE) een extra impuls doordat de intensieve samenwerkingsrelatie nu ook een fysieke vertaling krijgt;
- via de fysieke vormgeving/inrichting van brede scholen en integrale kindcentra wordt geanticipeerd op toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen met betrekking tot arbeidsparticipatie en de vraag naar opvang; door de vergrijzing van de bevolking ontstaat er in toekomstig perspectief een gebrek aan arbeidskrachten; dit zal leiden tot een noodzakelijke verdere intensivering van de arbeidsparticipatie van vrouwen, hetgeen tot gevolg heeft dat de vraag naar centralisatie van opvang, onderwijs en ondersteunende zorg op één locatie in de toekomst weer zal stijgen.

Nadelen 'brede' concept

Het is lastig de onderwijskundige nadelen van het brede schoolconcept (in de zin van het integreren van kindfuncties) te duiden, simpelweg omdat er niet veel argumenten voorhanden zijn die als nadeel kunnen worden gekwalificeerd.

Ten aanzien van de functionele- en organisatorische factoren zou in dit verband het aspect exploitatie en beheer kunnen worden benoemd. Dit element is niet zozeer een nadeel ten opzichte van een reguliere school, waar sprake is van één gebruiker, maar is in brede schoolcontext wel lastiger te regelen. Omdat er meerdere partijen bij een brede schoolsetting betrokken zijn, dienen in een vroegtijdig stadium goede afspraken te worden gemaakt over gebruik, beheer en exploitatie van zo'n accommodatie. Iedere partij moet zijn/haar verantwoordelijkheden kennen en daar na oplevering en ingebruikname van de voorziening naar handelen. Het is derhalve voor alle deelnemende partijen van belang dat in een vroegtijdig stadium van het proces zorgvuldig aandacht wordt besteed aan het regelen van de aspecten exploitatie en beheer en dat hierover goede afspraken worden gemaakt. Deze afspraken dienen finaal te worden vastgelegd/geborgd in een door alle partners te ondertekenen 'Exploitatie- en beheerovereenkomst'.

Voor de betrokken partijen, en zeker voor de schooldirectie, kan de exploitatie- en het beheer van een brede school een extra inspanning betekenen. Daar staat tegenover dat naar verwachting de inhoudelijke kant soepeler is te regelen.

Een fysiek brede school (in de zin van het integreren van kindfuncties) biedt betere garanties voor de ontwikkeling van kinderen vanuit onderwijskundig, opvoedkundig- en functioneel perspectief dan een reguliere basisschool.

De organisatorische aspecten kunnen in een vroegtijdig stadium van het proces adequaat worden geregeld via het opstellen van een Exploitatie- en beheerovereenkomst.

4.2. Visie van betrokken partijen

De bij de voorbereiding betrokken partijen, de directies/besturen van de basisscholen en de kinderopvangorganisaties kennen elkaar vanuit de lokale situaties en onderhouden in een enkel geval al een werkrelatie. Al deze partijen onderschrijven de brede schoolvisie, het nut en het belang van huisvesting in één gebouw en het multifunctioneel doen inzetten van de zoveel mogelijk ruimten. Deze partijen erkennen ook gezamenlijk de voordelen van het brede concept. Daarnaast zijn de ouders betrokken bij de voorbereiding van de brede school. Formeel via de medezeggenschapsraad, maar informeel ook via de beïnvloeding van bestuur en directies. Ook deze geleding ziet de meerwaarde van een fysiek brede school.

Vastgesteld kan worden dat directies/besturen en personeelsleden van de basisscholen, maar ook van de betrokken kinderopvangorganisaties voor een brede school zijn. Verwacht mag worden dat het overgrote deel van de ouders een groot voorstander zal zijn van de bouw van brede scholen.

4.3. Financiële voor- en nadelen

De financiële nadelen van de brede school zijn evident. Ten opzichte van de reguliere variant moet een extra investering worden gepleegd in de gebouwen voor de kindfuncties. Voor beide brede scholen samen is een extra investering noodzakelijk van € 1.478.000,00. Deze extra investering kan worden gedekt door inkomsten uit verhuur. Daar zijn echter risico's aan verbonden zoals elders uiteengezet.

Maar daar is niet alles mee gezegd. Alleen nu doet de mogelijkheid zich voor om te profiteren van het voordeel van de verknoping van ruimten en van de synergie van de bouw van twee scholen. Dit is een eenmalige kans. Indien in de toekomst alsnog wordt besloten om kindfuncties fysiek aan de school toe te voegen is slechts een minder efficiënte oplossing mogelijk, die organisatorisch / functioneel veel moeilijker is te realiseren en daardoor ook nog eens veel duurder zal uitvallen

Uit het programma van eisen blijkt dat de verknoping een besparing oplevert van het te bouwen oppervlak van 256 m² bij basisschool Kameleon en 360 m² bij basisschool De Vonder. Qua investering levert dit een besparing op van respectievelijk € 315.000,00 (256 x € 1.228,00) en € 439.000,00 (358 x € 1.228,00). Totaal derhalve € 754.000,00.

Het synergievoordeel is becijferd op een bedrag van € 210.000,00. In de berekening van de bouwkostenraming en het benodigde krediet is geen rekening gehouden met dit synergievoordeel. Dit omdat alle cijfers nog globaal zijn en er nog vele onzekerheden zijn. Daarbij kan worden gedacht aan extra kosten bij de sloop indien er asbest wordt aangetroffen in de bestaande gebouwen (binnenkort wordt daarna onderzoek gedaan), enige onzekerheid met betrekking tot de kosten van de tijdelijke huisvesting en verhuizing.

Via handig gebruik van ruimten wordt het door deze ontwikkeling tevens exploitatie-/beheertechnisch mogelijk voor- en naschoolse opvang op de locatie van de Kameleon aan te bieden.

Een ander financieel aspect dat in dit verband als evident voordeel is te duiden voor de realisering van de vervangende nieuwbouw van basisschool Kameleon in brede schoolcontext, is de verplaatsing van peuterspeelzaal Marmot. Thans is deze voorziening gevestigd op de locatie St. Jansstraat 1-06. Via verplaatsing van De Marmot naar de locatie van de Kameleon, wordt de locatie St. Jansstraat 1-06 vrij gemaakt voor woningbouwontwikkeling in de nabije toekomst. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de

besluitvorming van de gemeenteraad naar aanleiding van de Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de gemeente specifiek voor de ontwikkeling van een brede school in Riel een subsidiebedrag in het kader van iDOP van de provincie heeft gekregen. Indien wordt gekozen voor de reguliere variant, dan dient een aanpassing van de iDOP programma te worden gemaakt.

4.4. Risico's en kansen

Risico's van de optie fysiek brede scholen (in de zin van het integreren van kindfuncties):

- eerste en belangrijkste risico is dat van leegstand. Er wordt een over 40 jaar meer dan kostprijsdekkende huur berekend. Het gebouw wordt in 40 jaar afgeschreven, maar in de huidige markt zijn op dit moment niet zulke lange huurcontracten te realiseren. Wellicht is een huurcontract voor maximaal 5 jaar of 10 jaar haalbaar, maar voor het grootste deel van de looptijd van de investering heeft de gemeente geen zekerheid van huurinkomsten. Mede gezien de huidige kinderopvangmarkt is de kans aanwezig dat zich (tijdelijk) leegstand gaat voordoen. De financiële positie van de kinderopvangorganisaties is namelijk erg afhankelijk van marktontwikkelingen; economische recessie, fiscale maatregelen c.a. hebben direct een weerslag op de vraag naar kinderopvang.

Het risico wordt echter verminderd door:

- de opslag van 10% die bij de becijfering van de bepaling van de huur is gehanteerd t.o.v. de daadwerkelijke kosten. Hierdoor wordt een buffer opgebouwd waarmee tijdelijke leegstand kan worden opgevangen;
- de opbrengst van de bouwgrond, geraamd op € 200.000,00 is eveneens een buffer. Met deze buffer kan alleen al een leegstandsperiode van ongeveer 5 jaar worden overbrugd;
- volgens de prognose is er in de toekomst voor De Vonder een 12^e lokaal noodzakelijk. Indien zich op termijn leegstand bij de kindfuncties voordoet, kan de ruimte door de basisschool worden gebruikt en hoeft alsdan geen extra klaslokaal te worden gebouwd. De kosten van de bouw van een afzonderlijk permanent extra lokaal bedragen volgens de normvergoeding afgerond € 200.000,00. Feitelijk goed voor nog eens 5 jaar huurderiving;
- de raad heeft het college opgedragen om bij de nieuwbouw van basisschool Kameleon al rekening te houden met een mogelijk toekomstig andere bestemming. Hierover is nog overleg gaande met (buurman) Thebe. Dit is van toepassing op de lokalen voor de basisschool, maar kan eveneens gelden voor de ruimten van de kindfuncties;
- via het ontwikkelen van brede scholen en het hieraan fysiek doen verbinden van kindfuncties kan in beginsel concurrentie worden aangedaan aan de stand-alone voorzieningen voor kinderopvang die in de gemeente actief zijn; voor zover de huisvesting hiervan in eigendom is van de gemeente en aan de kinderopvangorganisaties wordt verhuurd, kan dit op termijn leiden tot huurderiving en/of leegstand;
- onverlet de positieve insteek en instelling van de partners is een definitieve deelname van de kinderopvangorganisaties pas zeker als straks samenwerking- en huurovereenkomsten zijn gesloten.

Risico's van de optie fysiek reguliere scholen:

- indien in Riel de bestaande objecten worden gesloopt voor de bouw van een nieuwe reguliere basisschool, zal de bestaande huurrelatie met de gebruiker moeten worden opgezegd. Deze organisatie zal dan naar een andere huisvesting moeten omzien. De keuze voor een reguliere school impliceert dat de peuteropvang en de voor- en naschoolse opvang dan elders een onderkomen moeten vinden. Dit is een achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie;
- indien in de toekomst alsnog wordt besloten om kindfuncties fysiek aan de school toe te voegen, is slechts een minder efficiënte oplossing mogelijk, die ook nog eens veel duurder zal uitvallen. Dit omdat

- omdat, indien wordt gekozen voor de reguliere variant, wordt geadviseerd om eerst nog onderzoek te doen naar de mogelijkheden van renovatie van de bestaande schoolgebouw van basisschool De Vonder, en de noodzaak tot zo snel mogelijke nieuwbouw van basisschool Kameleon wel aanwezig is, kan niet worden geprofiteerd van het synergievoordeel. Dit is becijferd op een bedrag van € 210.000,00;
- de kans bestaat, afhankelijk van de keuze die dan wordt gemaakt, dat er geen grond overblijft voor woningbouw. Dan wordt een opbrengst misgelopen;
- directies en besturen van scholen kunnen de gemeente aanspreken op gedane toezeggingen en gewekte verwachtingen die zijn af te leiden uit het door de raad vastgestelde plannen (Integraal Huisvestingsplan Onderwijs PO/VO 2009-2016 en Onderwijshuisvestingsplannen 2012 + 2013);
- ten aanzien van de specifiek voor de ontwikkeling van een brede school in Riel ontvangen subsidie in het kader van het iDOP, zal in overleg met de Provincie gedeeltelijk een andere bestemming moeten worden gezocht;
- bij de reguliere variant komt het gebouw van de Marmot niet automatisch buitengebruik. Beëindiging van het gebruik van dit gebouw is nodig omdat deze locatie in de toekomst via de prioriteringsnotitie is bestemd als woningbouwlocatie.

Kansen van de brede school

- door het tegelijk bouwen van twee basisscholen (in brede schoolcontext) kan er synergievoordeel worden behaald doordat er bijvoorbeeld maar één architect hoeft te worden ingehuurd en gebruik kan worden gemaakt van één of meerdere adviseurs voor beide projecten. Verder kan hierdoor naar verwachting een aanbestedingsvoordeel worden gegenereerd. Het synergievoordeel is voorlopig ingerekend op € 210.000,00;
- een nieuw te bouwen school, ook in brede school context, kan op een kleiner terrein worden gerealiseerd dan thans in gebruik zijnde terrein. Dit komt door de verknoping van met name ook de nieuwe gymzaal met de school. De ondergrond van de bestaande gymzaal komt op deze manier vrij voor andere doeleinden. In de notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021 is deze locatie aangewezen voor woningbouwdoeleinden.

Indien hier woningbouw wordt gerealiseerd is een opbrengst uit de verkoop van de bouwkvavels mogelijk van globaal € 200.000,00. In de paragraaf 5, Financiën wordt dit bedrag bestemd. Daarmee wordt tevens tegemoet gekomen aan de voorwaarde van het schoolbestuur (gesteld in het Ambitiedocument), dat de grondoverdracht van het gedeelte dat ze nog in eigendom hebben om niet kan plaatsvinden indien de gemeente: "een gedeelte van de residuele grondwaarde ... inzet voor de ontwikkeling van de Brede School".

5. Financiën

Er is sprake van enkele kredieten en voorts dienen eenmalig lasten genomen te worden in verband met het afboeken van boekwaarden in verband met sloop van de huidige schoolgebouwen van basisscholen De Vonder en Kameleon, alsmede in verband met sloop van het huidige gymlokaal in Riel.

Voor de reguliere vervangende nieuwbouw van de basisscholen en de gymzaal te Riel zijn de volgende kredieten nodig (alle bedragen zijn inclusief BTW).

Voor basisschool De Vonder en voor de gymzaal in Riel is een totaalkrediet nodig van € 3.454.910,00. Omdat er al een voorbereidingskrediet van € 200.000,00 beschikbaar is gesteld en er nog een beschikbare post is op basis van het IHP voor verbetering van binnenmilieu, dient voor de nieuwbouw van basisschool De Vonder en de gymzaal een krediet beschikbaar te worden gesteld van afgerond € 3.225.000,00.

Daarnaast is er een krediet nodig van € 33.478,00 voor de 1^e inrichting onderwijsleerpakket en meubilair van de 10^e en 11^e groepsruimte van basisschool De Vonder.

Voorts is er een krediet nodig voor de nieuwbouw van basisschool Kameleon van € 1.742.430,00. Omdat er al een voorbereidingskrediet van € 200.000,00 beschikbaar is gesteld en er nog een beschikbare post is op basis van het IHP voor verbetering van binnenmilieu, dient voor de nieuwbouw van basisschool Kameleon een krediet beschikbaar te worden gesteld van afgerond € 1.520.000,00.

Het krediet van de beide scholen en de gymzaal wordt conform ons afschrijvingsbeleid lineair afgeschreven in 40 jaar en voor de 1^e inrichting bedraagt de afschrijvingstermijn 20 jaar.

De lasten van de kredieten voor basisschool De Vonder (incl. 1^e inrichting onderwijsleerpakket en meubilair) en de gymzaal te Riel en de jaarlijkse lasten van het krediet voor basisschool Kameleon zijn als volgt samengesteld. Het betreft hier de jaarlijkse lasten.

	Rente	Afschrijving	Totale kapitaallasten
Nieuwbouw b.s. De Vonder	€ 120.937,00	€ 80.625,00	€ 201.562,00
1 ^e inrichting b.s. De Vonder	€ 1.256,00	€ 1.674,00	€ 2.930,00
Nieuwbouw b.s. Kameleon	€ 57.000,00	€ 38.000,00	€ 95.000,00
Totaal	€ 179.193,00	€ 120.299,00	€ 299.492,00

Voor 2013 wordt rekening gehouden met de halve kapitaallasten en deze bedragen € 149.746,00. De halve kapitaallasten 2013 ad € 149.746,00 en de volle lasten vanaf 2014 € 299.492,00 komen ten laste van de Reserve huisvesting onderwijs, die op basis van deze cijfers onlangs opnieuw is doorberekend. Deze doorberekening laat zien dat de reserve voldoende groot is.

Daarnaast dienen de boekwaarden van de basisscholen De Vonder en Kameleon (voormalige basisschool De Heibloem) en ook die van de gymzaal te Riel te worden afgeschreven. Voor basisschool De Vonder en de gymzaal betreft dat een bedrag van € 172.822,00. Voor basisschool Kameleon betreft dat een bedrag van € 156.222,00.

Deze bedragen, totaal € 329.044,00, worden eenmalig als last genomen in het jaar dat tot sloop wordt overgegaan. Deze last wordt ineens gedekt via aanwending van de Reserve huisvesting onderwijs, die ook daartoe voldoende ruimte biedt.

Dekking brede scholen

De extra investeringen en de eigenaarlasten van de kindfuncties zullen gedekt moeten worden uit toerekening van een kostprijsdekkende verhuur. Omdat tegenover de kapitaallasten voor de investeringen in de kindfuncties een huurontvangst staat, wordt het krediet voor de kindfuncties afgeschreven via de annuïteitenmethode. Hieronder treft u de betreffende berekeningen (afschrijving op basis van annuïteitenmethode / huurinkomsten op basis van bedrijfswaardeberekening) aan.

	Rente	Afschrijving	Totale kapitaallasten
Kindfuncties bij de Vonder	€ 38.925,00	€ 11.583,00	€ 50.508,00
Kindfuncties bij Kameleon	€ 16.500,00	€ 4.910,00	€ 21.410,00
Totaal	€ 55.425,00	€ 16.493,00	€ 71.918,00

Op basis van de afschrijving van 40 jaar en een rente van 3,75% bedragen de kapitaallasten in totaal € 71.918,00. Voor 2013 wordt uitgegaan van een halfjaarlijkse last ad € 35.959,00.

Berekening huurinkomsten op basis van bedrijfswaarde

De totale huur van de beide basisscholen wordt op basis van de bedrijfswaardeberekening in het eerste jaar becijferd op:

* Locatie De Vonder	€ 43.452,00
* Opslag 10% leegstandrisico	€ 4.345,00
Subtotaal	€ 47.797,00
* Locatie Kameleon	€ 18.054,00
* Opslag 10% leegstandrisico	€ 1.805,00
Totale opbrengst in het 1 ^e jaar	€ 67.656,00

Deze opbrengst stijgt jaarlijks met 2% en ontwikkelt zich de komende jaren als volgt:

2 ^e jaar	€ 69.010,00
3 ^e jaar	€ 70.389,00
4 ^e jaar	€ 71.798,00
5 ^e jaar	€ 73.234,00
6 ^e jaar	€ 74.699,00
7 ^e jaar	€ 76.193,00

De eerste 4 jaren is de huuropbrengst lager dan de kosten van de annuïteit en is er sprake van een tekort. Vanaf het 5^e jaar is de huuropbrengst hoger dan de annuïteit en is er sprake van een overdekking. Deze overdekking wordt in de jaren daarna alsmaar groter. In het 40^e jaar is de annuïteit nog steeds € 71.918,00 maar de huuropbrengst is dan € 94.062,00 voor basisschool De Vonder en € 39.082,00 voor basisschool Kameleon. Het subtaal ad € 133.144,00 dient te worden vermeerderd met 10% t.b.v. dekking leegstandrisico, totaal derhalve € 146.458,00.

In bovenstaande alinea zijn de eigenaarlasten (publiekrechtelijke heffingen en verzekeringen) en de kosten van cyclisch onderhoud aan de kostenkant nog niet toegerekend. In de opzet (parameters) van de huurprijfsberekening is deze component becijferd op € 2,40 voor publiekrechtelijke heffingen en verzekeringen en € 12,00 voor cyclisch onderhoud. Indien alleen de publiekrechtelijke heffingen en verzekeringen in vermelde berekening worden meegenomen, dan is vanaf het 6^e jaar de huuropbrengst hoger dan de annuïteit. Indien in deze berekening ook de kosten van het cyclisch onderhoud worden meegenomen, ligt het omslagpunt in het 12^e jaar. Dus: voor wat betreft de kindfuncties van beide basisscholen geldt dat de eigenaarlasten nu wel zijn meegenomen aan de kostenkant. Deze lasten waren al verdisconteerd in de huur.

Het tekort kan worden gedekt door hiervoor de opbrengst van de grond uit de verkoop van bouwkavels bij basisschool De Vonder, die wordt geraamd op € 200.000,00, te reserveren. Dit geldt ook voor mogelijke hogere tekort in verband met leegstand.

6. Afweging

Op basis van bovenstaande informatie en vergelijking moet een keuze worden gemaakt of de vervangende nieuwbouw van de beide schoolvoorzieningen in reguliere bouwcontext (zonder kindfuncties) of in brede schoolverband (in de zin van het integreren van kindfuncties) moet worden gerealiseerd. Relevant voor de besluitvorming hierover is natuurlijk ten principale het standpunt dat de gemeenteraad in de vergadering van 29 oktober 2013 zal innemen in het kader van herijking van het brede schoolbeleid. Het wordt aannemelijk geacht dat ook in de toekomst voor de waarborging en de intensivering van het brede schoolconcept de aandacht zal zijn gericht op zowel verdere vormgeving van de inhoudelijke concept, als op realisering van de fysieke verschijningsvorm hiervan.

In de kern is de keuze simpel. Indien de voorkeur uitgaat naar een oplossing die betere garanties biedt voor de ontwikkeling van kinderen en laat u de voorkeur van ouders, directies/besturen en personeelsleden doorslaggevend meewegen, dan ligt het voor de hand te kiezen voor de fysieke brede school variant.

Wordt het accent echter gelegd bij de financiële risico's van de extra investering, dan ligt het voor de hand te kiezen voor de reguliere variant.

Wordt gekozen voor de reguliere variant, dan is het advies om nader onderzoek te doen naar de renovatiemogelijkheden van het gebouw van basisschool De Vonder. Dit omdat zoals eerder geconcludeerd de noodzaak tot nieuwbouw steunt op 2 peilers, de matige tot slechte technische staat én de functionaliteit in relatie tot het brede schoolconcept. Indien er geen brede school wordt gerealiseerd, valt een van beide peilers weg en is het de moeite waard te onderzoeken of niet kan worden volstaan met een ingrijpende renovatie en aanpassing van het bestaande gebouw.