

De noodzaak tot vervanging van de Josefschool in Overloon



Rapport
Stichting Katholiek Onderwijs Vierlingsbeek (SKOV)

BMC
september 2018
C.L.E. van den Heuvel
Projectnummer: PO001106

Inhoud

Inhoud	2
Inleiding	3
Basisgegevens Josefschool	3
Hoofdstuk 1 Beoordeling kwaliteit van het gebouw	5
1.1 Functionele kwaliteit	5
1.2 Technische kwaliteit	7
1.3 Verblijfskwaliteit	8
1.4 De kosten en de effecten van een eventuele renovatie	12
1.5 Eindconclusie kwaliteit van het gebouw	12
Hoofdstuk 2 IKC is het toekomstbeeld van de Josefschool	14
2.1 Integraal Kindcentrum (IKC)	14
2.2 Samenwerking in het Integraal kindcentrum	15
Hoofdstuk 3 Nieuwbouw voor de Josefschool en het kindcentrum	17
3.1 De prognose en de omvang van de Josefschool	17
3.2 De omvang van de IKC-voorzieningen	19
Ruimtebehoefte Buitenschoolse Opvang	19
Buitenschoolse Opvang en school	20
Peuterspeelzaal	21
Dagopvang	21
Gymzaal	21
3.3 De totale omvang van het kindcentrum Overloon	21
3.4 De locatie voor het kindcentrum Overloon	22
De Gymzaal	23
Hoofdstuk 4 De kosten van nieuwbouw	28
4.1 Eisen aan de normering	28
4.2 Wat is er mis met de huidige normering?	29
4.3 Naar een correcte kostendeekkende normering	30
Kwaliteitskader Huisvesting PO	31
4.4 Investeringsnorm nieuwbouw voor 2019	32
Kosten voor BENG	32
4.5 Investeringsberekening nieuwbouw voor 2019	33
4.6 Stichtingskosten nieuwbouw IKC Overloon	33
4.7 Twee nieuwbouwsenario's vergeleken	35
4.8 De dekking van de investering	35
Hoofdstuk 5 Samenvatting en eindconclusies	38

Inleiding

De huidige gebouwen van de Josefschool in Overloon zijn (milieu) technisch en functioneel zodanig verouderd dat ze een bedreiging vormen voor de gezondheid van leerlingen en personeel van de school. Het schoolbestuur heeft de afgelopen jaren deze schoolgebouwen op een verantwoorde wijze onderhouden conform een meerjarenonderhoudsplan dat voldoet aan NEN-norm 2767. De gebouwen uit 1949 zijn nu echter zodanig verouderd dat de instandhouding van een aanvaardbaar niveau met regulier onderhoud niet meer mogelijk is en ook economisch niet meer verantwoord. Vervanging op niet al te lange termijn is noodzakelijk voor goed onderwijs in een gezonde leer- en werkomgeving. De Stichting Katholiek Onderwijs Vierlingsbeek wil daarom deze gebouwen vervangen om te kunnen voldoen aan de huidige wettelijke normen en eisen conform het Bouwbesluit.

SKOV heeft BMC Advies ingeschakeld om een advies uit te brengen over de noodzaak van vervanging van de Josefschool, de omvang van deze school en de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van een schoolgebouw dat voldoet aan de huidige eisen die daaraan worden gesteld.

BMC is als onderdeel van Yacht Group met ongeveer 1.000 adviseurs, interim-managers en beleidsexperts marktleider binnen de publieke sector. BMC adviseert al 30 jaar overheden, zorg-, onderwijs- en welzijnsinstellingen, woningcorporaties en andere organisaties met publieke taken. BMC heeft een jarenlange ervaring en expertise op het gebied van onderwijs en onderwijshuisvesting.

Basisgegevens Josefschool

De school is gehuisvest op de adressen Theobaldusweg 54 (hoofdvestiging) en Generaal Whistlerlaan 3 (dislocatie). De school bestaat uit twee gebouwen met daartussen een gymnastiekzaal.





Van de gemeente Boxmeer zijn de volgende gegevens over de Josefschool ontvangen:

JOSEFSCHOOL OVERLOON (gegevens gemeente Boxmeer)		
Status schoolgebouw	Hoofdvestiging	Dislocatie
Straatnaam en huisnummer	Theobaldusweg 54	Gen. Whistlerlaan 3
Postcode en gemeentenaam	5825 BL Overloon	5825 AZ Overloon
Telefoonnummer	0478 - 641614	0478 - 641614
Bruto vloeroppervlakte m2	1.072	904
Bouwaard	Permanent	Permanent
Aantal bouwlagen	2	2
Bouwjaar	1949	1949
Aantal groepsruimten (normatief)	7	8
Aantal groepsruimten (werkelijk)	9	7
Aantal speellokalen	1	0
Aantal nevenruimten	0	1 (gemeenschapsruimte)

In totaal heeft de Josefschool een brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.976 m². De exacte afmetingen van de gymzaal zijn bij de gemeente Boxmeer niet bekend. Op basis van een opgave van het schoonmaakbedrijf Price Cleaning BV zou de oppervlakte 495 m² moeten bedragen.

Opmerkelijk gegeven is dat slechts 1.085 m² van de totale bvo in beslag genomen wordt door onderwijsruimten. Dat is slechts 55% van het totale schooloppervlak. De andere 45% bestaat uit verkeersruimten, sanitair en nevenruimten. Hieruit blijkt dat de indeling van de gebouwen inefficiënt is. In moderne schoolgebouwen is een gangbare ratio tussen onderwijsruimten en facilitaire ruimten 80 : 20.

De Josefschool heeft op de hoofdvestiging in werkelijkheid zes groepsruimten in gebruik en op de dislocatie acht groepsruimten.

SPRING heeft momenteel op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag drie groepsruimten op de hoofdlocatie in gebruik voor Buitenschoolse Opvang (7.30 - 8.30 u/14.15 - 18.30 u).

Hoofdstuk 1 Beoordeling kwaliteit van het gebouw

Een schoolgebouw dat aan vervanging toe is wordt beoordeeld op drie hoofdcriteria:

- functionele kwaliteit van het gebouw;
- technische kwaliteit van het gebouw;
- verblijfskwaliteit van het gebouw.

1.1 Functionele kwaliteit

Wij onderscheiden twee vormen van functionaliteit:

- Is het gebouw geschikt om het onderwijs te geven dat de school en de ouders voor ogen staat om de kinderen zich optimaal te laten ontwikkelen en hen voor te bereiden op hun toekomst?
- Biedt het gebouw voldoende faciliteiten om invulling te kunnen geven aan deze ambitie van toekomstgericht denken, zoals onderstaande afbeelding illustreert?

Wat hebben de kinderen nodig om na acht jaar basisonderwijs en zes jaar voortgezet onderwijs te kunnen functioneren? Beter gezegd: Wat hebben onze kinderen die nu 4 jaar zijn nodig aan vaardigheden over veertien jaar? Welke onderwijskundige functies heeft het gebouw hiervoor nodig? Geeft het gebouw gelegenheid om een diversiteit aan leersituaties (klassikaal, in groepsverband of individueel) te scheppen en om werkrelaties op te bouwen waarbij samenwerking tussen personeel en leerlingen onderling vanzelfsprekend wordt en optimaal gewerkt kan worden aan kennis, vaardigheden en competenties die nodig zijn in de 21^e eeuw?



Figuur 1 Het aanleren en inzetten van 21^e-eeuwse vaardigheden

En wat zijn de mogelijkheden om de ruimten flexibel in te zetten en delen van een gebouw afzonderlijk te gebruiken (compartimentering), zodat niet het hele gebouw verwarmd hoeft te worden bij beperkt gebruik?

De gebouwen van de Josefschool aan de Theobaldusweg en de Generaal Whistlerlaan in Overloon zijn vlak na de oorlog in 1946 (her)gebouwd als afzonderlijke jongens- en meisjesschool, zoals in die tijd gebruikelijk was. De gebouwen zijn slecht geïsoleerd, met als gevolg dat de energiekosten veel hoger zijn dan de rijksvergoedingen die de school hiervoor ontvangt. Tussen beide gebouwen in ligt een verouderde gymzaal, die veel onderhoud vergt. Beide schoolgebouwen worden gekenmerkt door lange smalle gangen, die enkel te gebruiken zijn als verkeersruimte en garderobe; ze hebben geen enkele onderwijskundige functie. De onderwijsgebouwen hebben de typische kenmerken van die tijd en zijn louter bedoeld voor klassikaal onderwijs aan grote groepen leerlingen. Ze zijn volledig ongeschikt voor het huidige onderwijs, waarin zelfverantwoordelijkheid, samen leren en werken en het aanleren van sociale en cognitieve vaardigheden vooropstaan. Er worden andere eisen gesteld aan kennis, intelligentie en vaardigheden van leerlingen, ouders en professionals dan in 1946, toen de gebouwen zijn ontworpen. Om deze eisen en ambities te kunnen waarmaken moeten de randvoorwaarden hiervoor aanwezig zijn. De belangrijkste randvoorwaarde is een gebouw dat het onderwijs op moderne wijze faciliteert.

Een school hoort een leergemeenschap te zijn waar ontmoeting, contact en aandacht voor elkaar vanzelfsprekend zijn. Binnen de huidige gebouwensetting zijn de jongste en de oudste leerlingen van elkaar gescheiden. Dit geldt wellicht nog in grotere mate voor het onderwijsteam. Door de grote onderlinge afstanden heeft men nauwelijks dagelijks contact met elkaar. Vaak kiest men ervoor om in het eigen lokaal te blijven in plaats van elkaar op te zoeken in het andere gebouw. Kinderen kennen elkaar nauwelijks, laat staan de kinderen die in het andere gebouw zitten.

Door de situering op het grote terrein, de vele in- en uitgangen en de uitgestrektheid van de gebouwen door de vele lange gangen zijn er onvoldoende controle mogelijkheden op de toegang tot de gebouwen. Het is een onveilige situatie. De school heeft overdag diverse keren ongewenst bezoek gehad.

In het kader van passend onderwijs ontbreken stilteruimtes, time-outplekken, gespreksruimten en aandachtplekken.

Directie en bouwcoördinatoren zitten verspreid over het gebouw. Dit leidt tot onvoldoende onderlinge samenhang en contact voor een goede samenwerking. Gezamenlijk leiderschap is moeilijk als gevolg van de fysieke scheidingen. Nauwe contacten en afstemming zijn lastiger te organiseren, er is onvoldoende binding met elkaar en er is geen gelegenheid om elkaar ongedwongen te ontmoeten.

De zo gewenste doorgaande lijn komt maar mondjesmaat tot stand. Op een gekunstelde manier heeft de school toch gepoogd iets van een doorgaande lijn te creëren door het team te verdelen in onderbouw, middenbouw en bovenbouw, zodat er in ieder geval op drie fronten verbinding en samenwerking kan ontstaan.

Dit is nog ver weg van de ideale lijn, waarbij verbindingen ontstaan binnen en door de hele school, maar ook met de BSO, de Kinderopvang en de gemeenschap van Overloon (zoals verenigingen).

Om ouderparticipatie te bevorderen willen bestuur en directie de drempel tussen school en ouders verlagen, maar ook de drempel tussen ouders onderling. Een kindvriendelijk gebouw op één locatie is ook voor ouders en de omgeving aantrekkelijker. Ouders moeten óók trots kunnen zijn op de school van hun kinderen. De directie heeft veel opmerkingen van ouders ontvangen over de ouderdom van de school. De Josefschool is de enige school in het dorp en heeft dus geen concurrentie. Ouders hebben dus weinig te kiezen.

1.2 Technische kwaliteit

Een van de belangrijkste onderdelen om te bepalen of een gebouw aan vervanging toe is is de technische staat van een gebouw ofwel de onderhoudstoestand.

SKOV heeft door Lamers & Visser Bouwmanagement & Bouwtechnieken een inspectie laten uitvoeren van de bestaande schoolgebouwen, de gymzaal en de terreininrichting gelegen aan de Theobaldusweg en de Generaal Whistlerlaan in Overloon. Deze inspectie (december 2015) is uitgevoerd op basis van de NEN2767-methodiek, die op objectieve wijze de onderhoudsstaat van bouwkundige en installatietechnische elementen van een gebouw vaststelt.

Het doel van onderhoud is het in stand houden van de bouwprestaties gedurende de gebruiksperiode van een gebouw. De conditiemeting volgens NEN 2767 stelt de onderhoudsbehoefte van gebouwen vast, waarbij deze behoefte wordt vergeleken met de geldende prestatie-eisen en wordt beoordeeld op doeltreffend, veilig en duurzaam toekomstig gebruik.

De uitkomst van de conditiemeting is dat er een bedrag (prijspeil 2015) van € 1.255.853,— nodig is voor de schoolgebouwen en € 322.549,— voor de gymzaal om deze weer op een aanvaardbaar onderhoudstechnisch niveau te brengen. Volgens BouwkostenKompas zijn de prijzen tussen 2015 en heden (augustus 2018) met 16,8% gestegen en zouden de kosten nu € 1.466.836,— respectievelijk € 376.737,— bedragen. Dit is nog exclusief maatregelen voor verbetering van de functionele kwaliteit van de gebouwen en de binnenmilieukwaliteit in het kader van het Programma van Eisen Frisse Scholen. Hierop komen we in de volgende paragrafen terug.

De gebouwen dateren van vlak na de oorlog. Toen zijn ze herbouwd in het kader van herstel van oorlogsschade. Ze zijn daarmee meer dan 65 jaar oud, oorspronkelijk gebouwd als jongens- en meisjesschool en naar de maatstaven van die tijd. Een groot deel van de kosten om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken heeft dan ook te maken met de leeftijd van de gebouwen.

Belangrijke gebouwelementen van de schoolgebouwen van de Josefschool die grootschalig onderhoud behoeven dan wel vervangen moeten worden zijn:

- dak-, vloer- en spouwmuurisolatie;
- dakgoten en hemelwaterafvoeren;
- plafonds;
- vloeren;
- verlichting;
- sanitair;
- cv-installatie en leidingen;
- binnengevels en tegelwerk;
- voegwerk buitengevels;
- kozijnen.

De gebouwen zijn in de voorliggende periode uitstekend onderhouden door het schoolbestuur, maar op een bepaald moment is onderhoud niet meer lonend in relatie tot het toekomstige gebruik. Dit is het moment dat gebouwen om technische redenen vervangen moeten worden. De verhouding onderhouds-/renovatiekosten en nieuwbouwkosten geeft de urgentie aan van de noodzaak tot vervanging. Vuistregel is dat als de renovatiekosten circa 60% van de nieuwbouwkosten bedragen, men kan stellen dat renovatie economisch gezien geen zin meer heeft, aangezien de levensduur slechts met maximaal twintig jaar wordt verlengd, terwijl de levensduur van nieuwbouw minimaal veertig jaar is. De kapitaallasten (rente en afschrijving) van renovatie zijn dan hoger dan die van nieuwbouw.

1.3 Verblijfskwaliteit

In Nederland geldt het Programma van Eisen Frisse Scholen als maatstaf om de prestatie-eisen te bepalen voor onder andere duurzaamheid, luchtkwaliteit en energiezuinigheid van schoolgebouwen. Het PvE Frisse Scholen dient als leidraad voor opdrachtgevers van nieuw- en verbouw van scholen (schoolbesturen en gemeenten) bij het realiseren van Energiezuinige en Frisse Scholen. Het PvE sluit aan bij de Bouwbesluiteisen van 2015 en formuleert op drie ambitieniveaus eisen voor energie en binnenmilieuaspecten voor het ontwerp van het gebouw en de installaties. Een slecht binnenmilieu in scholen heeft een negatief effect op de gezondheid, de leerprestaties en het functioneren van de leerlingen en het onderwijzend personeel. Naast een optimaal binnenmilieu is ook een laag energiegebruik van scholen essentieel. Met het PvE kunnen er ambities worden geformuleerd, eisen worden opgenomen in ontwerp en bestek en offertes worden opgesteld, kan de uitvoering worden gecontroleerd en kunnen er eisen worden gesteld aan monitoring, en beheer en onderhoud. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft het PvE opgesteld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het PvE Frisse Scholen gaat in op vijf thema's:

1. Energie
2. Lucht: binnenluchtkwaliteit
3. Temperatuur: thermisch comfort
4. Licht: visueel comfort
5. Geluid: akoestisch comfort

Voor ieder thema zijn drie ambitieniveaus vastgesteld:

- klasse C (acceptabel),
- klasse B (goed) en
- klasse A (zeer goed).

Aan de ambitieniveaus zijn (prestatie)eisen gekoppeld. Klasse C is het basisniveau, gebaseerd op geldende wet- en regelgeving zoals die in het Bouwbesluit tot 2012 van kracht was.

In 2012 en 2015 zijn de eisen in het Bouwbesluit voor nieuwbouw zodanig verzaamd dat bij nieuwbouw voor de thema's energie en lucht minimaal klasse B moet worden gerealiseerd.

Het PvE werkt als een menukaart; de opdrachtgever bepaalt zelf welke eisen hij opneemt en op welk ambitieniveau. Het kwaliteitsniveau is een keuze op maat en per thema. Het niveau wordt bepaald op basis van de ambities, eventuele speciale eisen ten aanzien van het type onderwijs of leerlingen en het beschikbare budget. De RVO geeft ten aanzien van de ambitiekeuze het volgende advies:

- Kies bij nieuwbouw en ingrijpende renovaties in beginsel op alle aspecten minimaal voor een klasse-B-kwaliteit.
- Kies op één of meerdere aspecten voor klasse A wanneer extra kwaliteit gewenst wordt, bijvoorbeeld een klasse A voor akoestiek op een school waar les wordt gegeven in een taal die voor veel leerlingen niet de moedertaal is.
- Kies bij tijdelijke huisvesting of kleine renovaties voor klasse C, tenzij het Bouwbesluit een hogere klasse voorschrijft.

SKOV wil graag frisse scholen, schoolgebouwen, die energie-efficiënt functioneren en een goed binnenklimaat hebben. Dit is door SKOV opgenomen in het 'Strategisch Beleidsplan 2015-2019' als ambitie binnen het huisvestingsbeleid. Dit is overigens niet alleen een wens van SKOV. Scholen dienen aan bepaalde minimale normen te voldoen, zodat het schoolgebouw geschikt is voor het geven en volgen van onderwijs. Deze normen zijn onder meer vastgelegd in het Bouwbesluit.

Het PvE Frisse Scholen sluit nauw aan bij het Bouwbesluit; in het PvE zijn de minimale eisen uit het Bouwbesluit omgezet in te nemen maatregelen.

SKOV heeft door adviesbureau Installmanagement onderzoek laten doen naar de mate waarin de huidige gebouwen van de Josefschool voldoen aan het PvE Frisse Scholen en welke maatregelen er nodig zijn om de energiehuishouding en het binnenklimaat op het gewenste B-niveau te brengen. Het rapport (juni 2016) richt zich in hoge mate op de luchtkwaliteit en in mindere mate op energie en temperatuur. Het onderzoek van Installmanagement trekt de volgende conclusies:

- Het schoolgebouw heeft een normale bezettingsgraad. De luchtkwaliteit is moeilijk te handhaven; dit blijkt uit de gemeten waarden van 1.500 CO₂ ppm (parts per million) tot 1.800 ppm. Het lokaal op de bovenverdieping (boven de ruimten in gebruik door Spring Kinderopvang) meet zelfs 2.000 ppm; in deze ruimte is met gesloten ramen zelfs geen enkele ventilatiemogelijkheid. Ppm is een meeteenheid die aangeeft hoeveel stofdeeltjes er in de lucht zitten.
- Er is geen mechanische ventilatie in de onderwijsruimten aanwezig.

- De schuine daken zijn gedateerd en niet geïsoleerd.
- Systeemplafonds boven in de lokalen hebben daarboven gedeeltelijk houten planken en plafonds met steenwolplaten.
- De zolder boven de lokalen is gedeeltelijk vrije ruimte zonder vloer.
- Een 100% technische oplossing voor alle geconstateerde gebreken kan in deze schoolgebouwen niet worden geboden.

In de schoolgebouwen van SKOV te Overloon zijn geen maatregelen getroffen in het kader van het PvE Frisse Scholen. Recente metingen wijzen uit dat het CO₂-gehalte de normen omschreven in de leidraad (950 ppm CO₂) ver overstijgen (> 1.800 ppm CO₂). Dat betekent dat de gemeten waarden in de huidige situatie van gemiddeld 1.500 tot 1.800 CO₂ ppm leiden tot een vaak ongezonde en onaanvaardbare situatie voor leerlingen en personeel. Hiervoor zullen aanvullende maatregelen moeten worden getroffen. Alleen een raam openzetten volstaat niet.

Het ambitieniveau is door SKOV vastgesteld op klasse B. Klasse B is de gangbare norm bij nieuwbouw en ingrijpende renovaties en komt overeen met het geldende Bouwbesluit.

Speerpunten ambitieniveau klasse B in bestaande schoolgebouwen:

- Het energielabel is minimaal B.
- De warmteweerstand voldoet minimaal aan de eisen voor nieuwbouw, zoals aangegeven in artikel 5.3 en tabel 5.1 van het Bouwbesluit.
- Een ventilatiesysteem met mechanische luchttoevoer is voorzien van warmteterugwinning en een minimaal rendement van 75%.
- Het ventilatiesysteem heeft een variabele luchtvolumestroom, geregeld op basis van de CO₂-concentratie in de ruimte.
- De warmtedistributie heeft een rendement van minimaal 95%.
- Het geïnstalleerde vermogen van de verlichting in verblijfsruimten bedraagt maximaal 9W/m².
- Het geïnstalleerde vermogen van de verlichting in overige ruimten bedraagt maximaal 4,5W/m².
- De verlichting van de verblijfsruimten is geschakeld door middel van aanwezigheidsdetectie, die kan worden 'overruled' door de gebruiker.
- De verlichting in de ruimten waar daglicht aanwezig is wordt geregeld op basis van het daglichtaanbod.
- Minimaal 10% van de totale energieconsumptie van het gebouw is afkomstig uit duurzame bronnen.
- Het ontwerp van de E-installatie is dusdanig uitgevoerd dat de verschillende onderdelen (verwarmen, koelen, ventilatie, bevochtiging, verlichting en apparatuur) individueel gemeten kunnen worden.
- De CO₂-concentratie in de leslokalen (in de ademzone) is tijdens gebruikstijd maximaal 950 ppm.
- In de leslokalen is de afstand van vloer tot (verlaagd) plafond minimaal 2,80 m.
- Bouw- en inrichtingsmaterialen hebben aantoonbaar lage emissies van formaldehyde en vluchtige organische stoffen.
- In het gebouw wordt niet gerookt, ook niet in een rookruimte.
- De operationele temperatuur ligt in het stookseizoen tussen 20 en 24°C.
- De eisen ten aanzien van de operationele temperatuur in de zomer zijn afhankelijk van de aanwezigheid van actieve koeling in het gebouw.

- Actieve componenten voor verwarming zijn in het stookseizoen per verblijfsruimte handmatig regelbaar met een bandbreedte van minimaal 4°C binnen de gekozen grenswaarden voor de operationele temperatuur.
- De temperatuur kan door de docent worden beïnvloed met één bedieningsknop.
- Het geluidsniveau ten gevolge van installaties is maximaal 33dB.
- Voor de overige eisen zie het 'Programma van Eisen Frisse Scholen' van september 2015 (<http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/frisse-scholen/tools-voor-frisse-scholen>).

De uitkomst van de verblijfskwaliteitsmeting is dat de luchtkwaliteit van de onderwijsomgeving momenteel slecht is en de gemeten waarden kunnen leiden tot gezondheidsklachten bij leerlingen en personeel. Om te voldoen aan het Bouwbesluit dient voor bijna alle facetten van het PvE Frisse Scholen klasse B als ambitieniveau te worden gehanteerd. Investerings in nieuwe W/E-installaties zijn nodig: in totaal € 615.000,—, inclusief btw en conform prijspeil 2015. Volgens BouwkostenKompas zijn de prijzen tussen 2015 en heden (augustus 2018) met 16,8% gestegen en zouden de kosten nu € 718.320,— bedragen. Klasse B blijkt echter niet haalbaar te zijn en bij een groot-schalige renovatie kan men niet volstaan met de laagste klasse C-luchtkwaliteit, omdat de school dan niet voldoet aan het Bouwbesluit. Bij een grootschalige renovatie dient de school te voldoen aan het Bouwbesluit voor nieuwbouw.

Op hoofdlijnen zijn de kosten voor klasse B onderstaand in beeld gebracht voor beide schoolgebouwen. Deze bedragen staan los van de bedragen zoals geraamd voor de bouwkundige renovatie.

Onderdeel	Beknopte omschrijving maatregel	Investering
Ventilatie	Gebalanceerd ventilatie systeem met CO2 meting	€ 220.000
Regeling	Individuele regelbaarheid per lokaal/zone	€ 120.000
Warmtedistributie	Verhogen efficiëntie warmteafgiftesysteem door middel van na verwarming op ruimte niveau en verbeteren regelbaarheid	€ 120.000
Bemetering	Individuele bemetering hoofdcomponenten	€ 25.000
Energie	Zonnecollectoren 10% duurzame energiebronnen	€ 75.000
Verlichting	Aanwezigheidsdetectie	€ 25.000
Ontwerp	Ontwerp- en onderzoekskosten	€ 30.000

Wat betreft de thermische schil is het ambitieniveau klasse C in bestaande scholen het hoogst haalbare. Hiermee wordt niet voldaan aan het Bouwbesluit 2015. Een Rc van 2,9 m²K/W voor de buitenmuren en een Rc van 3,5 m²K/W voor het dak is meegenomen in de kostenraming voor bouwkundige maatregelen.

1.4 De kosten en de effecten van een eventuele renovatie

De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Boxmeer zegt het volgende over de noodzaak tot vervanging: *'Op grond van een overeenkomstig NEN 2767 opgestelde bouwkundige rapportage wordt vastgesteld dat onderhoud of aanpassen niet zal leiden tot de gewenste levensduurverlenging van ten minste 20 jaar.'*

De essentiële vraag bij de beoordeling of een schoolgebouw vervangen moet worden of met onderhoud en aanpassing nog 20 jaar mee kan en aan de gestelde eisen kan voldoen, is of de kosten die gemoeid zijn met het onderhoud, de aanpassing(en) en de renovatie in redelijke verhouding staan tot de kosten van nieuwbouw en of dat met renovatie kan worden voldaan aan de wettelijke eisen. Dit alles bezien in de context van technische kwaliteit, functionaliteit, duurzaamheid, exploitatiekosten, veiligheid en leer- en arbeidsomstandigheden.

Om de schoolgebouwen in technische zin weer enigszins aan de hedendaagse normen te laten voldoen zou er volgens de NEN2767-rapportage van Lamers & Visser en het onderzoek van installatieadviesbureau Installmanagement een investering nodig zijn van meer dan € 2,6 miljoen, exclusief de kosten om het gebouw ook onderwijskundig aan te passen. Bij het renovatiebedrag van € 2,6 miljoen dient heel nadrukkelijk de kanttekening gemaakt te worden dat hiermee **niet** kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en evenmin aan het PvE Frisse Scholen. Daar kunnen we aan toevoegen dat bij alle aanvragen voor een omgevingsvergunning na 1 januari 2019 nog strengere eisen zullen gelden ten aanzien van duurzaamheid en energieverbruik. Er wordt dan uitgegaan van dogenoemde 'Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG)'. Volgens de onderzoeken van Lamers & Visser en Installmanagement kan met renovatie niet eens aan het huidige Bouwbesluit worden voldaan, laat staan aan de eisen van BENG. Renovatie is daarom alleen al vanuit het oogpunt van het voldoen aan wettelijke eisen geen optie.

Om die reden laten we dan ook een vergelijking tussen renovatiekosten en nieuwbouwkosten achterwege.

1.5 Eindconclusie kwaliteit van het gebouw

De functionele kwaliteit van de beide, verouderde onderwijsgebouwen voldoet niet meer aan de eisen die het hedendaagse en het toekomstige onderwijs aan gebouwen stelt. Er is in de gebouwen louter klassikaal onderwijs mogelijk, terwijl gedifferentieerde werkvormen en onderlinge samenhang en samenwerking de basis vormen voor het onderwijs in de 21^e eeuw.

Ook vanuit het oogpunt van exploitatie zijn de gebouwen niet meer van deze tijd. Een verlengde schooldag of werken buiten de reguliere tijden is slechts mogelijk als de verwarming in het hele gebouw brandt. Zelfs het verwarmen van de BSO leidt tot extra en onnodige kosten, omdat de gebouwen en de installaties niet gecompartmenteerd zijn. De gebouwen zijn slecht geïsoleerd, met als gevolg dat de energiekosten veel hoger zijn dan de rijksvergoedingen die de school hiervoor ontvangt.

In technische zin zijn de gebouwen inclusief de gymzaal sterk verouderd. Het schoolbestuur probeert de zaak zo goed mogelijk draaiende te houden. Het onderhoudsrapport van Lamers & Visser toont aan dat er grote investeringen nodig zijn om de gebouwen weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Uit metingen is gebleken dat met name de luchtkwaliteit slecht is. De vraag is of het verantwoord is om 25 à 30 kinderen en een leerkracht in een ruimte te laten verblijven waarin CO₂-waarden van meer dan 1.800 ppm worden gemeten, waar 950 ppm de norm is. Wij menen van niet.

De algemene eindconclusie is dat de gebouwen 'op' zijn. Technisch en functioneel zijn ze aan het eind van hun levensduur. Ze zijn niet meer geschikt en ook niet met redelijke financiële inspanningen geschikt te maken om nog langer een onderwijsfunctie te vervullen. Renovatie is onmogelijk, omdat het minimaal vereiste kwaliteitsniveau onhaalbaar is. De kosten van renovatie zouden ook niet opwegen tegen de kosten van nieuwbouw.

Hoofdstuk 2 IKC is het toekomstbeeld van de Josefschool

2.1 Integraal Kindcentrum (IKC)

Op 12 juli 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Boxmeer de *Notitie Kindcentra Boxmeer* vastgesteld met een aantal voorbehouden, waarvan we er hier één specifiek uitlichten: 'De vorming van kindcentra wordt van harte toegejuicht met de direct aan onderwijs verbonden partners als onderwijs, kinderopvang, TussenSchoolse Opvang, BuitenSchoolse Opvang, peuterspeelzalen en de aanbieders van Naschoolse Activiteiten.' In principe is de vorming van een kindcentrum dus voorbehouden aan een school met aan onderwijs gerelateerde voorzieningen.

In deze notitie wordt de volgende definitie van een brede school of kindcentrum gegeven:

Een kindcentrum is een samenhangend netwerk van toegankelijke en goede voorzieningen voor kinderen, ouders en buurt, met de school (scholen) als middelpunt.

Het kerndoel voor de ontwikkeling van kindcentra in de gemeente Boxmeer is het realiseren van een doorgaande lijn in de ontwikkeling van kinderen en het stimuleren van de inzet en ontwikkeling van hun talenten. Daarbij wordt aangesloten bij bestaande voorzieningen en wordt het accent gelegd op het bevorderen van de inhoudelijke samenwerking tussen deze voorzieningen. Participatie van kinderen en ouders, het optimaliseren van de aanwezige zorgvoorzieningen in een verbreed zorgaanbod en leefbaarheid in wijken en dorpskernen zijn integraal met de samenwerking in kindcentra verbonden. Hiervoor wil men in een kindcentrum de volgende zaken realiseren:

- een doorgaande leer- en ontwikkelingslijn;
- samenhang tussen binnen- en buitenschoolse activiteiten;
- multidisciplinaire samenwerking.

SKOV wil als medeauteur van de *Notitie Kindcentra Boxmeer* niets liever dan voor de gemeenschap van Overloon een kindcentrum realiseren met de Josefschool als middelpunt. In de situatie van de Josefschool is nieuwbouw daarvoor een absolute randvoorwaarde. In de huidige huisvesting is de vorming van een kindcentrum met de gedefinieerde doelstellingen van een kindcentrum niet mogelijk.

2.2 Samenwerking in het Integraal kindcentrum

De Josefschool heeft momenteel 9 groepen plus 3 groepen schakelklas (opvang asielzoekerskinderen). Vanaf schooljaar 2016-2017 heeft Spring Kinderopvang de BSO ondergebracht in de Josefschool. De BSO telt drie basisgroepen en Spring Kinderopvang heeft hiervoor momenteel drie groepslokalen bij de Josefschool in gebruik.



Een derde loot aan de stam van het kindcentrum, naast de school en de BSO, zou binnen een IKC-concept een peuterspeelzaal of peuteropvang kunnen zijn als voorportaal van het basisonderwijs en belangrijke spil in de voor en vroegschoolse educatie (VVE). Juist hier kan de doorlopende leerlijn gerealiseerd worden.

Peuterspeelzaal 't Smurfje (Spring Kinderopvang) is nu gehuisvest aan de Theobaldusstraat 50 en werkt nauw samen met Kinderdagverblijf Het

Kleine Atelier en de Josefschool. De peuterspeelzaal werkt met een programma voor VVE. Dit betekent dat er op de peuterspeelzaal programma's worden aangeboden met als doel kinderen spelenderwijs kennis te laten maken met verschillende thema's die de diverse ontwikkelingsgebieden ondersteunen. Het VVE-programma wordt tevens ingezet voor kinderen die mogelijk extra aandacht nodig hebben in hun ontwikkeling, bijvoorbeeld op het gebied van taal. Voor een peuterspeelzaal is, inclusief alle benodigde voorzieningen, circa 120 m² bvo nodig. Door de peuterspeelzaal te huisvesten binnen de muren van de school ontstaan er ruimere mogelijkheden voor de ontwikkeling van de peuters.

Idealiter zou aan een kindcentrum ook een dagopvangvoorziening verbonden moeten zijn om zodoende bijna alle kinderen van 0-12 jaar te kunnen bereiken en de doorlopende leerlijn optimaal te kunnen inzetten.



KDV Het Kleine Atelier van Spring Kinderopvang is gevestigd aan de Vierlingsbeekseweg 3 en verzorgt dagopvang voor de kinderen uit Overloon en Holthees. Het Kleine Atelier beschikt over een verticale groep en een peutergroep. Ook op deze groepen wordt gewerkt met het VVE-programma 'Uk en Puk'. Hier wordt tevens de verbinding gelegd met de wijkverpleegkundige van het consultatiebureau, de peuterspeelzaal en de basisschool. Voor twee groepen kinderdagopvang is circa 250 m² bvo nodig.

Het huisvesten van zowel de BSO als de peuterspeelzaal, de dagopvang en de school onder één dak maakt het gemakkelijker om niet alleen in theorie, maar ook in de praktijk de doorlopende ontwikkelingslijn te realiseren. Spring Kinderopvang en de Josefschool willen deze doorlopende ontwikkelingslijn graag gezamenlijk vormgeven.

Hoofdstuk 3 Nieuwbouw voor de Josefschool en het kindcentrum

In hoofdstuk 1 hebben we geconcludeerd dat renovatie van de Josefschool geen optie is. Er kan met geen mogelijkheid worden voldaan aan de huidige en toekomstige wettelijke eisen. Het binnenklimaat is ronduit ongezond te noemen blijkens de metingen die gedaan zijn.

Nieuwbouw is de enige mogelijkheid om in Overloon weer onderwijs te geven in een gebouw dat aan de minimale wettelijke eisen voldoet. Leerlingen en leerkrachten hebben recht op een gezonde leer- en werkomgeving. Nieuwbouw geeft het schoolbestuur de gelegenheid om een gebouw te laten ontwerpen dat voldoende faciliteiten biedt om het gewenste onderwijs vorm te geven. Een school met voldoende differentiatie in (multifunctionele) ruimten, zodat er gelegenheid is voor zowel klassikale instructie als het werken in groepsverband of individueel. Ruimten die flexibel en multifunctioneel te gebruiken zijn. Een gebouw dat het personeel gelegenheid biedt voor sociale en professionele contacten, onderlinge uitwisseling van kennis en intervisie, zodat er een hecht team kan ontstaan dat een en hetzelfde doel voor ogen heeft, namelijk de leerlingen zich zo goed mogelijk laten ontwikkelen naar ieders capaciteiten. Een gebouw ook dat vorm kan geven aan de doelstelling om ook meer verbinding met ouders, verenigingsleven en andere omgevingsfactoren te zoeken.

In het tweede hoofdstuk zijn we ingegaan op het toekomstbeeld dat de Josefschool samen met zijn ontwikkelingspartners voor ogen staat en dat in lijn is met het door de gemeente Boxmeer vastgestelde beleid voor een integrale benadering van de opvoeding en ontwikkeling van jonge kinderen.

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtebehoefte van de Josefschool en de IKC-partners.

3.1 De prognose en de omvang van de Josefschool

In opdracht van de gemeente Boxmeer is in januari 2017 door PVG een prognose opgesteld.

Tabel 1 Leerlingenaantallen

Gemeente Boxmeer

Overzicht leerlingen per school

PVGpro

1 oktober	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Schooljaar	16-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30	30-31	31-32	32-33	33-34	34-35
Boxmeer Kern																				
De Bakelgeest	141	135	124	120	112	104	100	98	93	89	92	94	93	95	96	96	96	96	95	93
De Bonckert Bolwerk	254	242	213	194	185	179	171	169	164	160	161	163	161	162	162	161	160	158	156	154
De Peppes	347	355	358	358	370	380	386	387	378	377	382	388	392	396	399	400	399	389	368	394
De Wijzenwereld	243	244	209	207	207	197	189	189	185	184	187	190	192	194	195	196	195	185	193	191
Overloon																				
Sint Josef Overloon	318	364	362	365	353	335	331	326	322	314	318	314	310	310	312	319	320	320	319	318

Bron: Prognose PVG 2017

Volgens de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Boxmeer is de prognose van het aantal leerlingen over 15 jaar maatgevend voor de omvang van permanente huisvesting. Uitgaande van het prognosejaar 2017 is de uitkomst van de prognose voor het jaar 2032 maatgevend voor het te verwachten aantal leerlingen van de Josefschool op lange termijn. De omvang van de permanente huisvesting dient daarom gebaseerd te worden op 319 leerlingen.

Binnen deze omvang wil SKOV ook de leerlingen van het AZC Overloon huisvesten. Dit AZC is gevestigd in de voormalige penitentiaire inrichting 'Maashegge'. Sinds de zomer van 2014 worden op een groot terrein met moderne gebouwen maximaal 900 mensen opgevangen. De aanwezigheid van een permanent AZC in Overloon zorgt voor 45 à 50 leerlingen extra per jaar, zo is de afgelopen jaren telkens gebleken. Dat zijn drie groepen (schakelklassen) van 15 leerlingen, die in de Josefschool gehuisvest moeten worden. Het betreft een permanent AZC en er zullen altijd wel brandhaarden in de wereld zijn en er zullen dus ook vluchtelingenstromen blijven in de wereld. Desondanks is er geen absolute zekerheid hoelang het AZC in Overloon gevestigd zal blijven. Feit is wel dat er nu overal in den lande AZC's gesloten worden en dat Overloon blijkbaar tot de categorie behoort die het COA wil continueren. We zullen intussen en voor zolang het duurt wel rekening moeten houden met de huisvesting van de leerlingen die vanuit het AZC komen en dit in de onderwijshuisvesting moeten faciliteren.

Schoolbestuur SKOV vindt aan de ene kant een nieuwe school met daarnaast meteen tijdelijke huisvesting in de vorm van units onacceptabel. Dat is onderwijskundig en maatschappelijk niet verantwoord (zie paragraaf 1.1). Aan de andere kant wil men zeker niet bouwen voor toekomstige leegstand. SKOV wil het gebouw zodanig flexibel inrichten dat men zo nodig ruimte kan creëren voor de schakelklassen en als dat niet meer nodig zou zijn, kan men deze ruimte voor andere (onderwijs)doeleinden binnen het IKC kan inzetten. Voordeel hiervan is dat er geen dure tijdelijke huisvesting door de gemeente hoeft te worden aangeschaft. Als men deze namelijk langer dan 1 à 1,5 jaar nodig heeft, is aankoop goedkoper dan huur, maar toch altijd nog relatief duur gezien de levensduur en de kwaliteit (€ 1.000 à € 1.100 all-in per m²).

Het aantal van 319 leerlingen geeft het volgende resultaat voor de ruimtebehoefte:

II.a. Aantal leerlingen naar leeftijd		
		totaal
aantal leerlingen 4 t/m 7 jaar		149
aantal leerlingen 8 jaar en ouder		170
Totaal		319

II.b. Aantal leerlingen naar gewicht		
gewichtscategorie	0	245
gewichtscategorie	0,3	34
gewichtscategorie	1,2	40
Totaal		319

"Nieuwe" systematiek (m ² bvo)	
Aantal leerlingen	
aantal leerlingen 4 t/m 7 jaar	149
aantal leerlingen 8 jaar en ouder	170
Totaal	319
ongecorrigeerde gewichtensom	58,2
6 % van totaal aantal leerlingen	19
gecorrigeerde gewichtensom	39
schoolgewicht maximaal 80%	255,2
gecorrigeerde gewichtensom	39
Ruimtebehoefte m² bvo	
basisruimtebehoefte	1.805
toeslag	55
totaal ruimtebehoefte in m² bvo	1.859
beschikbare capaciteit	0
verschil (min is tekort)	-1.859
Tekort in m² bvo (ruimtebehoefte)	1.859

Uitgaande van dit aantal leerlingen, de verdeling tussen onderbouw en bovenbouw en gelijke verhoudingen tussen de gewichtencategorieën als bij de leerlingentelling per 1-10-2017 geeft dit het volgende resultaat voor de benodigde ruimte:

De leerlingen van het AZC krijgen doorgaans een gewichtenscore van 1,2 toegekend. Dit leidt in de ruimtebehoefteberekening tot een extra toeslag van 55 m². De schakelklassen hebben circa 15 leerlingen per groep. Dat betekent dat er drie groepsruimten nodig zijn. Omdat er echter een relatief gering aantal leerlingen in een groep zit, hoeft de groepsruimte ook niet zo groot te zijn als een normale groepsruimte. SKOV ziet in het geval van permanente huisvesting dan ook kans om de drie schakelklassen in principe te huisvesten binnen de basisruimtebehoefte voor de Josefschool van 1.805 m². Zie echter ook de volgende paragraaf over de omvang van het IKC in totaalperspectief.

3.2 De omvang van de IKC-voorzieningen

Ruimtebehoefte Buitenschoolse Opvang

Vanaf schooljaar 2016-2017 heeft Spring Kinderopvang de BSO ondergebracht in de Josefschool. De BSO telt drie basisgroepen en Spring Kinderopvang heeft hiervoor momenteel drie groepslokalen in gebruik. De kinderopvangwetgeving schrijft voor dat er voor buitenschoolse opvang ten minste netto 3,5 m² per aanwezig kind passende ingerichte binnenspeelruimte beschikbaar moet zijn. Een BSO-groep met kinderen van 4-12 jaar bestaat uit hooguit twintig kinderen. Als een groep bestaat uit kinderen van 8-12 jaar mag dit maximaal dertig kinderen zijn.

Ervan uitgaande dat er twee groepen jongere kinderen zijn en één groep met oudere kinderen, gaat het om maximaal 75 kinderen in de BSO. Dat betekent een netto ruimtebehoefte van $75 \times 3,5 \text{ m}^2 = 262,5 \text{ m}^2$ netto aan binnenspeelruimte. Omgerekend is dat circa 315 m^2 bvo. Voor de buitenspeelruimte is minimaal 3 m^2 per kind voorgeschreven. Uiteraard kan er gebruikgemaakt worden van het speelterrein van de school.

Buitenschoolse Opvang en school

Er is een tweetal scenario's om op een goede manier zowel inhoudelijk als financieel met de ruimtebehoefte van de school en de BSO om te gaan.

Scenario 1

De termijn voor de noodzaak van huisvesting van vluchtelingenkinderen is niet bekend. Dat geeft enige onzekerheid over de noodzaak van de omvang van de onderwijshuisvesting voor deze doelgroep.

De school heeft een ruimtebehoefte voor 319 leerlingen. Dat is 1.805 m^2 bvo. SKOV kan met een flexibele indeling binnen deze ruimte ook de drie schakelklassen huisvesten voor zolang dat noodzakelijk is.

We kunnen afzonderlijk voorzien in de ruimtebehoefte van de BSO en circa 315 m^2 huisvesting realiseren. In feite wordt er dan voortgeborduurd op de huidige situatie, waarin de BSO drie groepsruimten bezet. Dat betekent voor de BSO dat deze de volledige huur- en exploitatiekosten voor zijn rekening krijgt, terwijl ruimten gedurende grote delen van de dag leeg staan. SKOV zou ook de schakelklassen kunnen huisvesten in de BSO-ruimten, zodat dit niet ten koste gaat van ruimte voor de school. Voor de BSO heeft dit als voordeel dat men in ieder geval tijdelijk een lagere huur in rekening gebracht krijgt en de exploitatie beter wordt. Er bestaat wel het risico dat de BSO op enig moment – als het AZC wordt opgeheven – de volledige huur en exploitatie van zijn ruimten doorbelast krijgt.

In dit scenario wordt in totaal voor de school inclusief schakelklassen en BSO 2.120 m^2 nieuwbouw gerealiseerd.

Scenario 2

In navolging van basisschool Laurentiushof in Vierlingsbeek zou de BSO ook mede gebruik kunnen maken van reguliere groepslokalen van de school. Noodzakelijk is dan wel dat deze lokalen of circa 15 à 20 m^2 groter worden of dat er apart extra bergruimte voor de BSO wordt gecreëerd. In totaal is er in dat geval extra ruimte nodig van circa 50 m^2 vanwege het gecombineerde gebruik. Dit heeft naast een aantal praktische uitdagingen ook zeker een aantal voordelen voor zowel de school als de BSO. De exploitatie van het kindcentrum wordt efficiënter door een betere benutting van ruimten. Dit heeft dan wel tot gevolg dat er voor de schakelklassen alsnog de toeslag van 55 m^2 extra gerealiseerd moet worden. SKOV vindt immers noodlokalen voor de schakelklassen onacceptabel om onderwijskundige en maatschappelijke redenen (geen integratie). Het is ook niet mogelijk om zowel de schakelklassen als de BSO binnen de ruimtenormering van een reguliere basisschool te huisvesten. Dat zou een te grote druk leggen op de beschikbare ruimte en zeker als er toch meer AZC-kinderen komen dan verwacht.

In dit scenario wordt in totaal 1.910 m^2 ($1.805 + 55 + 50$) nieuwbouw gerealiseerd voor school en BSO. Dat is 210 m^2 minder dan in scenario 1.

De voorkeur van SKOV en Spring gaat uit naar scenario 2 (zie ook hoofdstuk 2). Met het creëren van drie extra grote groepslokalen of beperkte extra berging voor de BSO van circa 50 m² en drie kleine groepslokalen (met flexibele wanden) voor de schakelklassen, met een toevoeging van 55 m², kan op een zo efficiënt mogelijk manier in de ruimtebehoefte worden voorzien en kan het IKC ook exploitatietechnisch goed worden gerund. De school kan zich voldoende ontwikkelen, de schakelklassen worden geïntegreerd binnen het onderwijs- en maatschappijconcept, de BSO heeft geschikte ruimte tegen een gereduceerde huurprijs (medegebruik) en de gemeente Boxmeer investeert optimaal, terwijl het risico van leegstand tot een minimum wordt beperkt.

Peuterspeelzaal

Een derde loot aan de stam van het kindcentrum naast de school en de BSO zou idealiter de peuterspeelzaal of peuteropvang zijn als voorportaal van het basisonderwijs. Juist hier kan de doorlopende leerlijn gerealiseerd worden en de voor- en vroegschoolse educatie (VVE) worden vormgegeven. Peuterspeelzaal 't Smurfje is nu gehuisvest aan de Theobaldusstraat 50. Als de school nieuwe huisvesting krijgt, ligt het voor de hand om hierin ook de peuteropvang op te nemen. Voor een peuterspeelzaal/peuteropvang is inclusief alle benodigde voorzieningen circa 120 m² bvo nodig.

Dagopvang

Als sluitstuk van het IKC en om het IKC compleet te maken ligt het voor de hand om ook dagopvang aan het kindcentrum toe te voegen. KDV Het Kleine Atelier is nu gehuisvest aan de Vierlingsbeekseweg 3 en bestaat uit één verticale groep en één peutergroep. Hiervoor is circa 205 m² bvo nodig.

Gymzaal

Ook de huidige gymzaal naast de school is verouderd en er zijn hoge onderhoudskosten mee gemoeid om de zaal technisch weer enigszins op peil te brengen. Eigenlijk zou de zaal tegelijk met de school vervangen moeten worden. Behalve voor de Josefschool is deze gymzaal echter niet noodzakelijk om in de sportbehoefte van Overloon te voorzien en staat hij buiten schooltijd grotendeels leeg. Er is immers een goed geoutilleerde Raaijhal voor de sport. In feite is de gymzaal dus overbodig. Afhankelijk van de te kiezen locatie voor het IKC is vervanging of een alternatief noodzakelijk. We komen hierop terug bij de locatiekeuze.

3.3 De totale omvang van het kindcentrum Overloon

Op basis van de voorgaande paragrafen kan de totale ruimtebehoefte van een kindcentrum in Overloon als volgt worden bepaald, uitgaande van het beschreven scenario 2:

• Josefschool	1.860 m ²
• BSO	50 m ²
• Peuteropvang	120 m ²
• Kinderdagverblijf	<u>205 m²</u>
Totaal IKC:	2.235 m²

De huidige leerlingenprognose van de gemeente Boxmeer gaat uit van 319 leerlingen op lange termijn. Dit is exclusief AZC-kinderen. SKOV wil pertinent geen noodhuisvesting voor deze kinderen. De omvang van de school moet worden vastgesteld op 1.860 m² bvo, inclusief een wettelijke ruimtetoeslag om hierbinnen drie schakelklassen te kunnen huisvesten in combinatie met medegebruik van de school door de BSO en een ruimtetoeslag hiervoor van 50 m². De totale ruimte voor de Josefschool en de BSO komt hierdoor op 1.910 m². Dat is een integratievoordeel van 210 m².

De omvang van de IKC-voorzieningen is gebaseerd op het huidige aantal groepen dagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang, afgezet tegen de minimale wettelijke ruimterichtlijnen.

Vervanging van de gymzaal of een alternatief hiervoor hangt af van de locatiekeuze voor het IKC.

3.4 De locatie voor het kindcentrum Overloon

Er zijn twee mogelijke locaties in beeld voor de nieuwbouw van een IKC. De eerste is bijna vanzelfsprekend de huidige locatie van de school aan de Theobaldusweg/Generaal Whistlerlaan. De tweede locatie, waarvoor SKOV een sterke voorkeur heeft, is een locatie in de nabijheid van de buitensportvoorzieningen in Overloon en de Raaijhal.

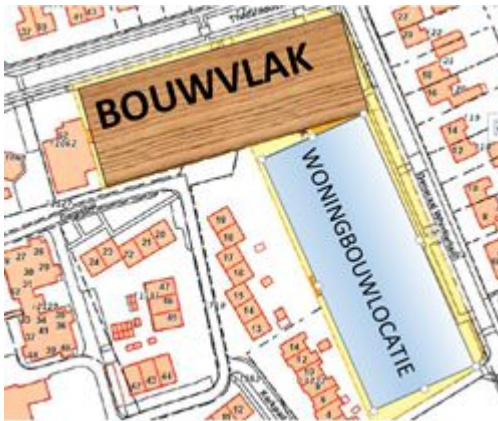
Locatie 1: Theobaldusweg/Generaal Whistlerlaan



De locatie is gelegen binnen het Bestemmingsplan 'Kom Overloon' en heeft de bestemming maatschappelijke voorzieningen. De totale locatie is circa 11.135 m² groot, verdeeld in een stuk van circa 5.000 m² en een van circa 6.100 m².

Het beoogde IKC wordt op deze locatie 2.340 m² bvo (zie onder kopje 'De gymzaal'). Het voornemen is om het IKC gedeeltelijk in twee verdiepingen te bouwen.

Als we er ruwweg van uitgaan dat ongeveer 3/5-deel op de begane grond moet (peuter-, kleuter- en kinderopvang) en 2/5-deel op de verdieping kan (bovenbouw, BSO en kantoorvoorzieningen), zou dat een ruimtebeslag op het perceel betekenen van grofweg 1.400 m². Er resteert dan nog ruim 3.600 m² voor het speelplein en parkeervoorzieningen. Dat is ruim voldoende.



Het restant van het huidige schoolterrein van circa 6.100 m² zou bestemd kunnen worden voor woningbouw. We gaan ervan uit dat circa 70% hiervan zou kunnen worden uitgegeven als bouwgrond. Dat is ongeveer 4.300 m². Hier zouden acht bouwkvavels op kunnen van 450 à 500 m². De bouwgrondprijs (2017) in Overloon bedraagt € 265,- per m². Met de verkoop van circa 4.000 m² bouwgrond zou minimaal een opbrengst gegenereerd kunnen worden van circa € 1.060.000,—. Voorzieningen zoals wegen en rioleringen zijn reeds aanwezig.

De Gymzaal

Naast het gymonderwijs wordt de zaal door de Josefschool gebruikt voor enkele schoolbrede activiteiten, zoals vieringen, en voor naschoolse activiteiten. In een nieuwe school kan men hier echter rekening mee houden in het ontwerp, zodat ook daar de mogelijkheid gecreëerd kan worden voor deze grotere activiteiten. Het is voor de school wel belangrijk om heel dichtbij een 'beweegvoorziening' te hebben voor de jongste groepen, omdat de afstand tot de Raaijhal zou leiden tot veel verlies van onderwijstijd voor deze jongste groepen.

SKOV heeft het volgende voorstel ontwikkeld met betrekking tot het bewegingsonderwijs. SKOV maakt daarbij onderscheid tussen de groepen 1 tot en met 4 (onderbouw) en de groepen 5 tot en met 8 (bovenbouw). Binnen de school hoort een speellokaal te zijn. Normaliter heeft dit een bvo van 90 m². SKOV is bereid om het bewegingsonderwijs voor de onderbouwgroepen 1 tot en met 4 in het speellokaal te laten plaatsvinden, mits dit lokaal iets groter van omvang is, zonder dat dit ten koste gaat van de overige schoolfaciliteiten. Het speellokaal zou dan circa 30 m² groter moeten worden. De bovenbouw zou in de Raaijhal kunnen sporten als de klokuren kunnen worden gebundeld. Dat wil zeggen dat de twee klokuren bewegingsonderwijs die nu nog afzonderlijk gegeven worden (2 x 1 klokuur) samengevoegd kunnen worden tot 1 x 2 klokuur, zodat de groepen maar één keer de afstand naar de Raaijhal hoeven af te leggen. Hierdoor wordt de reistijd geminimaliseerd.

SKOV stelt in verband met de huidige locatie concreet voor:

- om de huidige gymzaal niet te vervangen, maar te slopen;
- 30 m² extra beschikbaar te stellen voor een groter speellokaal;
- de gymlessen voor de bovenbouw gebundeld in de Raaijhal te laten plaatsvinden.

Dit heeft voor de gemeente als voordeel dat deze gymzaal niet vervangen hoeft te worden en dat de Raaijhal een betere bezetting krijgt. Tegenover een extra investering voor een groter speellokaal van 120 m² in plaats van 90 m² staat het achterwege blijven van de investering voor een nieuwe gymzaal van € 1,2 à € 1,3 miljoen op het huidige kostenniveau. De omvang van het IKC zou hierdoor **2.265 m² bvo** worden.

Als de school op de huidige locatie herbouwd zou worden, gaan we ervan uit dat dit gebeurt op het terrein van een van beide schoolgebouwen. Voor het schoolgebouw dat gesloopt wordt dient er dan (gedeeltelijk) te worden voorzien in tijdelijke huisvesting in de vorm van noodlokalen. We houden rekening met de huur van noodlokalen van circa 800 m² gedurende twee jaar. Inclusief plaatsing, aansluiting en verwijdering na gebruik zal hiermee een huurbedrag gemoeid zijn van circa € 375.000,—. Deze eenmalige kostenpost kan achterwege blijven door de school op een andere locatie te bouwen.

Locatie 2 Raaijhal/Raaijweg

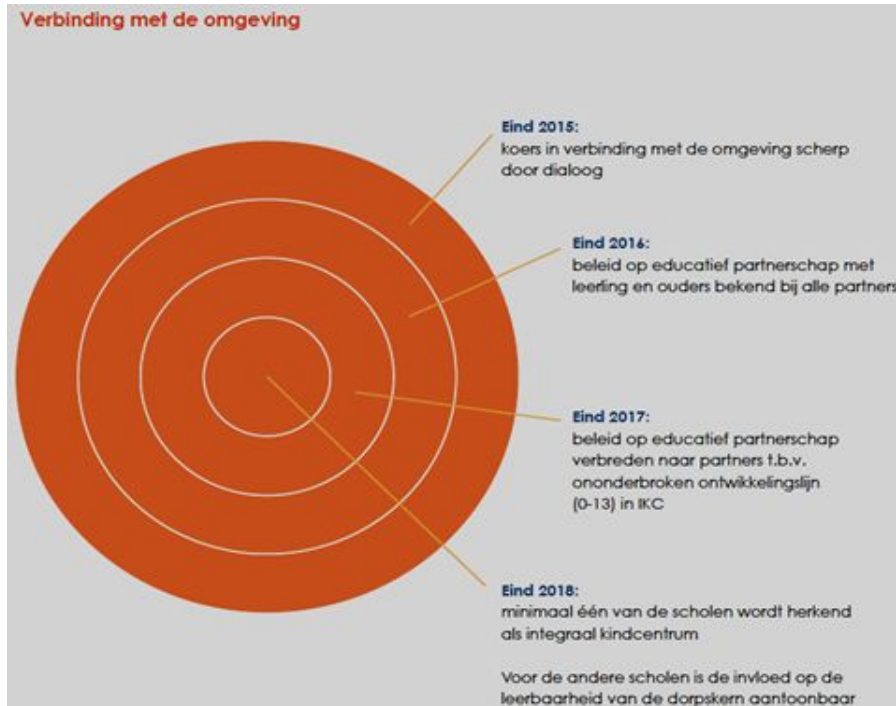
Het kindcentrum moet een voorziening voor het hele dorp worden. Op deze beoogde locatie kunnen (nieuwe) relaties ontstaan met het verenigingsleven en kan verbinding worden gelegd met de schoolpartners en de omgeving, een van de kerndoelen van de Josefschool en SKOV. Het beleidsplan van SKOV zegt hier (samengevat) het volgende over:

Krachten bundelen in verbinding met de omgeving

De schoolleiders hebben onderling overleg in het directiebestuur, met 'verbinding met de omgeving' als terugkerend onderwerp van gesprek. Met name ook om krachten waar mogelijk te bundelen. Verbinding wordt gezocht met onze partners: ouders, dorp/omgeving, voortgezet onderwijs, educatieve partners (Stromenland, Samenwerkingsverband Passend Onderwijs), stagiaires, maatschappelijke organisaties en bedrijven, gemeente, CJG. Deze verbinding wordt doorontwikkeld naar integratie en tot een integraal kindcentrum. Wij gaan onze partners meenemen in onze ontwikkeling om daarmee optimale betrokkenheid te realiseren.

Bestuurlijk moeten we het (net)werk van onze organisaties coördineren. Uitvoerend moeten we ervoor zorgen dat we leerlingen beter in contact brengen met het aanbod van andere instellingen en organisaties en vooral ook wat de meerwaarde en het doel hiervan is. SKOV wil hierin een voortrekkersrol vervullen en zoekt dan ook actief de samenwerking met eenieder die een bijdrage kan leveren aan de versterking van onze organisatie, de kwaliteit van het onderwijs aan onze kinderen én verbetering van de leefbaarheid van de omgeving waarin zij opgroeien.

De visie op en de weg naar verbinding met de omgeving is onderstaand gevisualiseerd:



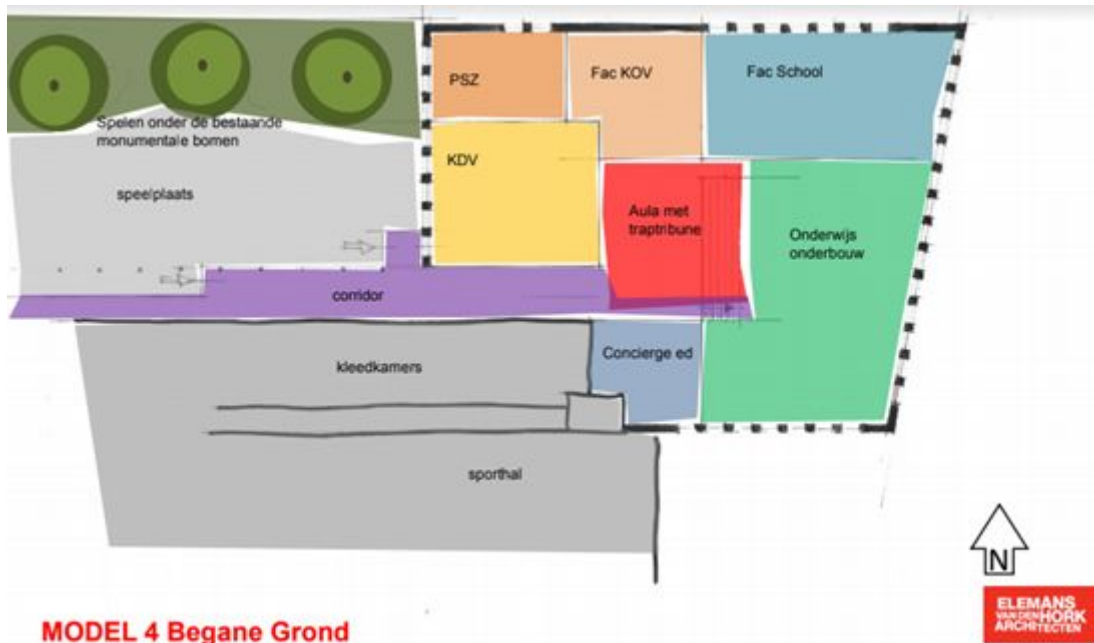
Behalve vanwege de mogelijkheden om beter verbindingen te leggen met de omgeving, zijn er voor SKOV nog meer redenen om te opteren voor een locatie aan de rand van het dorp bij de sportvoorzieningen. De huidige locatie van de school levert behoorlijk wat overlast op voor de omgeving. Met name het brengen en halen van de kinderen veroorzaakt gevaarlijke situaties, omdat de omgeving hierop niet is ingericht.

Een nieuwe locatie kan zodanig worden ingericht net buiten de bebouwing dat er van verkeersoverlast geen sprake meer is. De parkeergelegenheid bij het sportpark en/of de sporthal kan overdag door de school gebruikt worden (dubbel gebruik), evenals de sporthal zelf voor de gymnastieklessen. Vervanging van de gymzaal met veel leegstand is niet meer nodig.

Een IKC-locatie bij de Raaijhal is door de gemeente Boxmeer nader onderzocht, aangezien de vrees bestond dat de bouw van een IKC nadelige gevolgen zou hebben voor de ecologische hoofdstructuur. De gemeente Boxmeer heeft Elemans van den Hork Architecten uit Oss in twee fasen opdracht gegeven om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de bouw van het beoogde IKC op de locatie bij de Raaijhal. Hieruit zijn vier mogelijke modellen naar voren gekomen die, rekening houdend met de gestelde kaders, voldoen aan de stedenbouw- kundige en ecologische uitgangspunten.



Op basis van de onderwijskundige visie en de visie op de vorming van een IKC gaat de voorkeur van SKOV, de Josefschool en de andere partners uit naar model 4 van het haalbaarheidsonderzoek van Elemans van den Hork Architecten uit Oss met betrekking tot de locatie Raaijhal.



MODEL 4 Begane Grond

Hoofdstuk 4 De kosten van nieuwbouw

4.1 Eisen aan de normering

In artikel 102 lid 2 van de Wet op het primair onderwijs is de eis opgenomen dat de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (waarin opgenomen de normbedragen) zodanig moet worden vastgesteld dat kan worden voldaan aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van scholen in de gemeente stelt.

Op grond van artikel 148 van de Wet op het primair onderwijs geldt er een verbod voor schoolbesturen om te investeren in onderwijshuisvesting behoudens de wettelijke taken, zoals onderhoud en aanpassing.

Artikel 102 Wet op het primair onderwijs (gedeeltelijk)

1. *De gemeenteraad stelt bij verordening een regeling vast met betrekking tot:*
 - a. *de voorzieningen die ingevolge artikel 92 voor bekostiging in aanmerking kunnen worden gebracht,*
 - b. *de oppervlakte en de indeling van schoolgebouwen,*
 - c. *de urgentiecriteria,*
 - d. *de prognosecriteria,*
 - e. *de termijn bedoeld in artikel 99,*
 - f. *de procedure met betrekking tot verhuur en het medegebruik van ruimten voor het onderwijs,*
 - g. *de termijn gedurende welke een gebouw of terrein voor een school of nevenvestiging nog ten hoogste kan worden gebruikt bij toepassing van artikel 110, alsmede de procedure in verband met een eventueel op te maken staat van onderhoud, en*
 - h. *de gegevens bedoeld in artikel 112.*
2. *De regeling wordt zodanig vastgesteld dat kan worden voldaan aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van scholen in de gemeente stelt.*
3. *De gemeenteraad stelt normen vast aan de hand waarvan de bedragen worden vastgesteld voor de toegekende voorzieningen in de huisvesting.*

Deze redelijke eisen aan de huisvesting worden voor een groot deel bepaald door de eisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Als van de toegekende normvergoeding aantoonbaar niet gebouwd kan worden conform deze wettelijke eisen, dan is de Verordening op dat punt strijdig met voornoemd wetsartikel. In een kort geding over de vraag of het door de gemeente beschikbaar gestelde krediet voldoende was om een school te bouwen heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West Brabant geoordeeld: 'Bekend verondersteld wordt ook dat de normbedragen van de VNG afwijken van de marktconforme bedragen voor de bouw van een schoolgebouw. De gemeente moet hebben geweten dat haar budget ontoereikend was, omdat het haar bekend moet zijn dat de door VNG vastgestelde bedragen voor bouwprojecten veel lager liggen dan de reële bouwpreizen.'

Hij vond dat de gemeente bij een zorgvuldige raming in plaats van de VNG-tarieven de tarieven van de Stichting Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) had moeten toepassen, omdat de tarieven van de VNG niet als reële bouwkosten kunnen worden aangemerkt. Het BDB is een onafhankelijk instituut dat ook indexcijfers produceert, die afwijken van de indexcijfers die de VNG hanteert. De conclusie luidt dat de gemeentelijke normering de bouw van een school mogelijk moet maken die aan alle wettelijke eisen voldoet.

4.2 Wat is er mis met de huidige normering?

De huidige normvergoedingen zoals die zijn opgenomen in de modelverordening van de VNG voldoen dus niet meer, aldus de rechtbank. Ook de VNG erkent dit nu na de vele onafhankelijke onderzoeken die zijn gedaan naar de discrepantie tussen normbedragen, bouweisen en reële bouwkosten.

Zie onderstaande publicaties op de website van de VNG.

VNG onderzoekt systematiek normbedragen onderwijshuisvesting (21 november 2017)

In het voorjaar heeft de VNG een oproep gedaan aan gemeenten en schoolbesturen over hun ervaringen met de normbedragen onderwijshuisvesting. Naar aanleiding van de resultaten en eerdere signalen onderzoekt de VNG de mogelijkheden om de normbedragen te variëren en actueel te houden. De resultaten van deze oproep zijn door Bouwstenen voor Sociaal gepubliceerd.
De conclusie: de budgetten zijn veel te laag.

VNG Advies voor 2018

Gemeenten moeten er in 2018 rekening mee houden dat de normen zijn achtergebleven bij de bouwkosten en dat de bouw van een school niet kan tegen de normbedragen.
Veel gemeenten passen al jaren kredieten bij tijdens de uitvoeringsfase. Ook in 2018 zal dat in sommige gevallen noodzakelijk zijn, vanwege specifieke lokale omstandigheden, de overspannen bouwmarkt en aanvullende kwaliteitseisen.

De belangrijkste oorzaak voor de discrepantie tussen normbedragen en reële bouwkosten is gelegen in de systematiek die de VNG hanteert voor de jaarlijkse bijstelling van de normvergoedingen. Deze heeft geen enkele relatie met de hedendaagse kwaliteitseisen en de kostenontwikkeling voor onderwijshuisvesting. De normvergoedingen zoals die sinds 1997 in de modelverordening zijn opgenomen waren gebaseerd op de normvergoedingen die tot dan toe door het Ministerie van OCW beschikbaar werden gesteld. Datzelfde gold voor de gehanteerde indexering.
Voor het actualiseren van de normvergoedingen werd de prijsindex voor woningbouw gevolgd. Tot 2008 liep de index aardig parallel met de werkelijke prijsontwikkelingen in de bouw. Gaandeweg ontstonden er echter verschillen. Deze verschillen hebben twee oorzaken.

De prijsindex is gekoppeld aan de ontwikkelingen in de woningbouw. Deze woningbouw-index is grotendeels gebaseerd op de door de gemeenten ontvangen leges en slechts ten dele op de werkelijke bouwkosten in de woningbouw. Door een tweetal financiële crises in de jaren 2008-2015 is de woningbouwproductie in die periode nagenoeg stil komen te liggen en ontvingen de gemeenten nauwelijks bouwleges. Hierdoor was de bijstelling van de normvergoedingen in die jaren negatief, terwijl de kwaliteitseisen in het Bouwbesluit wel steeds werden aangescherpt. Pas in 2018 zien we weer enigszins een opgaande lijn.

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de normvergoeding weer:

NORMKOSTEN VNG	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
index (vergelooft) nieuwbouw, uitbreiding	1,0036	0,9344	0,9774	0,99	0,9938	0,9688	1,0215	0,9644	1,0856	Daling tussen 2010 en 2017
index onderwijsgebouwen en meubilair	0,9826	1,0262	1,0212	1,033	1,0045	1,0016	1,0067	0,9966	1,0194	
Bouwkosten school voor basisonderwijs										
bouwkosten startbedrag incl. 350 m ²	789.640,53	737.840,11	721.164,93	713.953,28	666.689,57	645.888,86	659.775,47	636.287,46	690.753,69	19,42%
bouwkosten elke volgende m ² lavo	1.351,30	1.262,65	1.234,12	1.221,78	1.140,89	1.105,30	1.129,06	1.088,87	1.182,08	

Duidelijk is dat de scherpere wettelijke kwaliteitseisen hadden moeten leiden tot hogere normbedragen. Door een gebrekkige indexerings-systeematiek voldoet de huidige normering niet meer aan de wettelijke eis van het vaststellen van een kostendekkend niveau door de gemeente.

Het aantal onderzoeken en publicaties die aantonen dat de VNG-normering ver achter blijft bij de werkelijkheid is talrijk. Steeds meer gemeenten passen de VNG-normering niet langer toe in de eigen verordening en hanteren bedragen van rond € 1.950,- per m².

Onder druk van de vele onderzoeken en rapporten adviseert de VNG uiteindelijk op 29 maart 2018 aan de gemeenten om de normbedragen voor de nieuwbouw van scholen eenmalig te verhogen met 40%. De reden hiervoor is dat de jaarlijkse indexering van de normbedragen over de afgelopen jaren de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt niet goed blijkt te hebben gevolgd, aldus de VNG. De VNG verwerkt deze correctie in de modelverordening Voorzieningen huisvesting onderwijs per 2019. Gemeenten kunnen er dan van uitgaan dat de nieuwe normen marktconform zijn om te kunnen bouwen op het basisniveau. Dit is het niveau van het huidige Bouwbesluit 2015 en dus nog niet inclusief de kosten voor BENG.

4.3 Naar een correcte kostendekkende normering

De afgelopen periode zijn de eisen die het Bouwbesluit aan nieuwe schoolgebouwen stelt fors opgetrokken. In 2012 zijn de eisen die worden gesteld aan de ventilatie in schoolgebouwen aanmerkelijk verzaamd. Op 1 januari 2015 zijn de energieprestatie-eisen aan nieuwe schoolgebouwen vrijwel verdubbeld. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland 'Bijna-EnergieNeutrale Gebouwen' (BENG) zijn. Nieuwe overheidsgebouwen en dus ook scholen waarvoor vanaf 1 januari 2019 een omgevingsvergunning wordt aangevraagd moeten voldoen aan deze BENG-eisen.

Kwaliteitskader Huisvesting PO

De problematiek van de te lage normbedragen is landelijk bekend. Daarom heeft kenniscentrum Ruimte OK in 2016 samen met de PO-raad en de VNG het Kwaliteitskader Huisvesting PO ontwikkeld. Het Kwaliteitskader gaat uit van een basiskwaliteitsniveau voor een basisschool dat voldoet aan de wettelijke en functionele eisen op 1 januari 2016 (Bouwbesluit 2015) en Frisse Scholen klasse B. Het onafhankelijk bouwkostendatabureau BDB heeft aan de hand van een referentieschool de financiële paragraaf van het Kwaliteitskader uitgewerkt. De financiële paragraaf omvat de kosten voor het bouwen van een onderwijsgebouw voor 221 leerlingen (1.312 m²) volgens de **minimale** eisen geldend op 1 oktober 2016 (wettelijke eisen inclusief de noodzakelijke functionele voorzieningen voor het geven van onderwijs) en afzonderlijk de kosten voor het toepassen van één of meerdere specifieke kwaliteitsthema's. De stichtingskosten van het referentieobject zijn bepaald op basis van het structurele prijsniveau van oktober 2016. Het conjuncturele kostenniveau op het moment van contractvorming (marktwerking) is nog niet meegenomen in de hierbij behorende kostenkengetallen. Het resultaat van het bepalen van de kosten van het referentieobject op bouwbesluitniveau zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Kosten	€	totaal	€/eenheid
Totaal bouwkosten exclusief btw	€	1.746.000	€ 1.331 €/m ² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	€	2.043.000	€ 1.557 €/m ² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€	2.472.000	€ 1.884 €/m ² BVO

Tabel 1: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) referentieobject bouwbesluitniveau. Prijspeildatum oktober 2016.

De stichtingskosten zijn de bouwkosten plus de kosten voor architect, constructeur, installatieadviseur, bouwmanagement en andere bijkomende kosten, zoals de omgevingsvergunning.

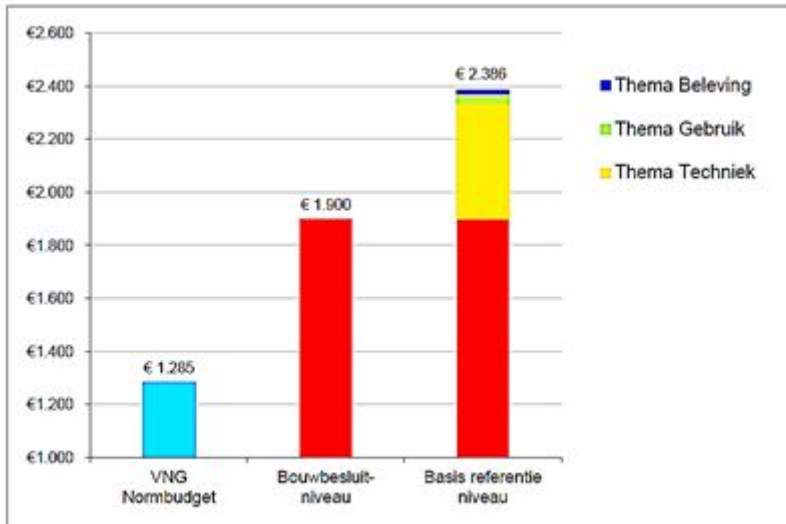
Naast de basiskwaliteitseisen heeft Ruimte OK nog op een aantal specifieke thema's aanvullende kwaliteitseisen opgesteld om het gewenste aanvullende kwaliteitsniveau van een schoolgebouw voor PO op lokaal niveau te kunnen bepalen. Door de kosten van de aanvullende kwaliteitsthema's inzichtelijk te maken wordt het mogelijk om op lokaal niveau ambities en budget integraal op elkaar af te stemmen.

De aanvullende kosten voor het kwaliteitsthema's zijn in tabel 2 opgenomen.

Thema	Beleving	Gebruik	Techniek	Beleving + gebruik + techniek
	€/m ² bvo	€/m ² bvo	€/m ² bvo	€/m ² bvo
Aanvullende bouwkosten exclusief btw	€ 12	€ 23	€ 305	€ 340
Aanvullende stichtingskosten exclusief btw	€ 14	€ 27	€ 357	€ 398
Aanvullende stichtingskosten inclusief btw	€ 17	€ 33	€ 432	€ 482

Tabel 2: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema. Prijspeildatum oktober 2016.

In grafiek 1 is de verhouding tussen de VNG-normvergoeding, de kosten voor het referentieobject bouwbesluitniveau en de kosten voor het referentieobject inclusief de drie kwaliteitsthema's weergegeven.



Grafiek 1: Verhouding van de normbudgetten VNG, kosten referentieobject bouwbesluitniveau en een basisschool inclusief de kwaliteitsthema's (stichtingskosten structureel niveau inclusief b.v. Peildatum januari 2017).

4.4 Investeringsnorm nieuwbouw voor 2019

We hanteren in onze berekeningen de kostprijs stichtingskosten voor het **basiskwaliteitsniveau** zoals dat door Ruimte OK en BDB is berekend als zijnde het minimum voor een school. Dat is per januari 2017 € 1.900,—. De gemeente Boxmeer heeft in 2018 onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van nieuwbouw van de Josefschool bij de Raaijhal in Overloon. Elemans Van den Hork Architecten heeft de haalbaarheid onderzocht van de vestiging van een kindcentrum bij de sporthal. Er is een viertal modellen onderzocht en daarvan zijn de kosten berekend. De kosten varieerden van € 1.818,— tot € 1.950 per m², prijspeil 2017. Ook uit dit onderzoek blijkt dus dat een uitgangspunt van € 1.900,— met als prijspeil januari 2017 een reëel uitgangspunt is.

Bouwkostenbureau BDB geeft in een publicatie in het blad Cobouw aan dat de prijsstijging van de bouwkosten voor 2017 7,5% is geweest en dat men voor 2018 eenzelfde percentage prijsstijging verwacht. Dat betekent dat het reële stichtings- kostenniveau per januari 2019 moet worden bepaald op € 2.196,— per m² bvo (€ 1.900,— + 7,5% + 7,5%). Dit is exclusief de kosten voor BENG.

Kosten voor BENG

HEVO Bouwmanagement uit Den Bosch heeft een zogeheten 'Nieuwbouwkosten-calculator PO' ontwikkeld. Deze tool is vrij beschikbaar. Met slechts enkele 'drukken op de knop' is inzichtelijk te maken wat een schoolgebouw kost dat voldoet aan de minimale wettelijke eisen van het Bouwbesluit 2015, Frisse Scholen Klasse B en met of zonder de specifieke eisen van het Kwaliteitskader.

In de tool is de BENG-optie apart te selecteren en toe te voegen aan de benodigde investeringskosten per m² bvo. In de tool zijn ook aanvullende wensen (boven-Bouwbesluit-eisen) naast de eisen uit het Kwaliteitskader PO financieel door te rekenen.

Deze calculator geeft aan dat voor een school van 300 leerlingen het verschil tussen het bouwen van een nieuwe school op grond van het Bouwbesluit 2015 en Frisse School Klasse B en een nieuwe school die voldoet aan BENG € 200,— per m² bedraagt.

Om een nieuwe school te bouwen die voldoet aan het Bouwbesluit, Frisse school Klasse B en Bijna EnergieNeutraal is, dient rekening te worden gehouden met een stichtingskostenbedrag inclusief btw van € 2.396,—, prijspeil januari 2019. Hiermee kan een schoolgebouw gerealiseerd worden dat aan alle basiseisen voldoet zoals bedoeld in artikel 102 van de Wet op het Primair Onderwijs.

Als SKOV en de andere partners in het IKC een hoger niveau van techniek, energieverbruik of klimaatbeheersing willen realiseren, dient dit uit eigen middelen bekostigd te worden. Voor schoolbesturen geldt dat dit geoorloofd is, mits de extra lasten voldaan kunnen worden uit besparing op de materiële instandhouding (= exploitatielasten).

4.5 Investeringsberekening nieuwbouw voor 2019

In hoofdstuk 3 hebben we de ruimtebehoefte van de onderscheiden voorzieningen op basis van scenario 2 (medegebruik basisschool door BSO) als volgt berekend:

<u>Locatie Raaijhal</u>		<u>Locatie Theobaldusweg</u>	
• Josefschool	1.860 m ²		1.890 m ²
• BSO	50 m ²		50 m ²
• Peuteropvang	120 m ²		120 m ²
• KDV	205 m ²		205 m ²
Totaal	IKC: 2.235 m²		2.265 m²

We hanteren voor elk van de voorzieningen een gelijk investeringsbedrag per m², omdat ze alle aan nagenoeg dezelfde wettelijke normen dienen te voldoen.

We hanteren de investeringsnorm die we in paragraaf 4.4 hebben berekend: € 2.396,— per m² bvo.

4.6 Stichtingskosten nieuwbouw IKC Overloon

We berekenen voor beide locaties de stichtingskosten, zodat we de consequenties voor beide locaties kunnen overzien en ze ook kunnen vergelijken. We nemen daarbij de mogelijke opbrengsten van de locaties in ogenschouw en eventuele extra kosten voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting. We gaan ervan uit dat er geen herbestemming gegeven wordt aan de gebouwen op de huidige locatie en dat deze gesloopt moeten worden. In beide gevallen betreft het de sloop van de huidige schoolgebouwen en van de gymzaal. De kosten van sloop van alle huidige gebouwen inclusief de gymzaal schatten we in op € 162.500,— (ca. 2.500 m² à € 65,— per m²).

A. Locatie Theobaldusweg

Voor het schoolgebouw dat gesloopt zal worden om plaats te bieden aan de nieuwbouw zal er (gedeeltelijk) moeten worden voorzien in tijdelijke huisvesting in de vorm van noodlokalen.

We houden tijdens de sloop- en nieuwbouwperiode rekening met de huur van noodlokalen van circa 800 m² gedurende anderhalf jaar. Op grond van aanbiedingen bij soortgelijke situaties elders schatten we de kosten voor huur, plaatsing, aansluiting nutsvoorzieningen en verwijdering na gebruik op een bedrag van circa € 395.000,—.

Dit is echter slechts een indicatie en niet gebaseerd op een concrete offerte of normbedragen.

Aankoop op de hergebruikmarkt is wellicht aanzienlijk voordeliger dan huur, maar hangt af van de beschikbaarheid. Huur van tijdelijke huisvesting is in het algemeen over een periode van meer dan 1,5 à 2 jaar duurder dan koop. Op deze locatie kan mogelijk 4.300 m² grond worden verkocht voor woningbouw, met een opbrengst van € 1.060.000,—.

B. Locatie Raaijhal

Aangezien de school tot de oplevering van de nieuwbouw in de huidige accommodatie kan blijven, is tijdelijke huisvesting niet noodzakelijk. Voor een nieuwe schoollocatie bij de Raaijhal moet de gemeente wellicht grond aankopen in de nabijheid van de sportvoorzieningen en moet deze grond bouw- en woonrijp gemaakt worden. De gemeente hoeft aan deze grondkosten alleen rente toe te rekenen. Er vindt geen afschrijving op grond plaats. We nemen voor grondkosten vooralsnog een PM-post op.

Tegenover de grondkosten staan mogelijk verkoopopbrengsten van het terrein dat de school verlaat aan de Theobaldusweg (ca. 5.000 m²) en de Generaal Whistlerlaan (ca. 6.135 m²). In totaal gaat het om een oppervlakte van dit terrein van circa 11.135 m².

We gaan uit van de mogelijkheid om 70% van dit perceel als bouwgrond uit te geven. Dat is naar beneden afgerond circa 7.500 m². De prijs voor bouwgrond in Overloon bedroeg in 2017 € 265 per m². Dat maakt een opbrengst mogelijk van € 1.987.500,—. De sloopkosten voor de bestaande gebouwen zijn al meegenomen in de investering voor het nieuwe IKC. In feite is het terrein nagenoeg bouwrijp beschikbaar.

Wat dit betekent voor de totale stichtingskosten voor een volledig IKC wordt weergegeven in onderstaand schema.

Overzicht investeringskosten IKC Overloon prijspeil januari 2019	Locatie Raaijhal		Locatie Theobaldusweg	
	Aantal m ² BVO	Nombedrag per m ² prijspeil 2019	Aantal m ² BVO	Nombedrag per m ² prijspeil 2019
		€ 2.394		€ 2.394
Josefschool	1.860	€ 4.452.840	1.890	€ 4.524.660
BSO	50	€ 119.700	50	€ 119.700
Peuteropvang	120	€ 287.280	120	€ 287.280
Kinderdagverblijf	205	€ 490.770	205	€ 490.770
Totaal investering IKC Overloon	2.235	€ 5.350.590	2.265	€ 5.422.410
Kosten sloop schoolgebouwen en gymzaal	2.500	€ 162.500	2.500	€ 162.500
Kosten huur tijdelijke huisvesting	0	€ 0	800	€ 395.000
Aankoop grond locatie Raaijhal (rentekosten)	pm	pm	0	€ 0
Totaal stichtingskosten IKC Overloon	2.235	€ 5.513.090	2.265	€ 5.979.910
Mogelijke grondopbrengst uit woningbouw	7.500	-€ 1.987.500	4.300	-€ 1.060.000
Saldo kosten en opbrengsten		€ 3.525.590		€ 4.919.910

4.7 Twee nieuwbouwsenario's vergeleken

Het bedrag van de stichtingskosten ligt voor de locatie Raaijhal € 466.820,— lager dan bij de locatie Theobaldusweg. In beide gevallen hoeft er geen nieuwe gymzaal gebouwd te worden. Dat betekent een besparing van € 1,3 miljoen voor de herbouw van een gymzaal.

Nemen we ook de mogelijke grondopbrengsten in ogenschouw, dan is de locatie Raaijhal ten opzichte van de locatie Theobalstraat € 1.394.320,— in het voordeel. Gezien ook andere meer onderwijsinhoudelijke voordelen (IKC), mogelijkheden tot multifunctioneel gebruik en zaken als afstand tot de gymnastiekvoorziening, verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en parkeren is een keuze voor de locatie Raaijhal een logische keuze.

4.8 De dekking van de investering

Gemeenten zijn verplicht om op basis van de wet een vergoeding te verstrekken waarmee een school kan worden gebouwd die aan de minimale wettelijke verplichtingen voldoet. Schoolbesturen is het wettelijk verboden om te investeren in hun huisvesting anders dan voor de taken die in de onderwijswetten zijn vastgelegd, zoals energie en onderhoud.

Op grond van de Wet markt en overheid mag de gemeente wel investeren in commerciële activiteiten zoals kinderopvang, maar is ze verplicht minimaal een kostendekkende huurprijs in rekening te brengen. Subsidiëren mag dus niet. De gemeente Boxmeer is tot nu toe bereid geweest om te investeren (voorfinancieren) in IKC-voorzieningen zoals een kinderdagverblijf, peuteropvang en buitenschoolse opvang. We gaan ervan uit dat de gemeente dezelfde bereidheid heeft bij het IKC Overloon, met andere woorden dat het beleid met betrekking tot IKC's niet gewijzigd is.

Een investering brengt onder andere kapitaallasten (rente + afschrijving) met zich mee. Om de hoogte van de dekking te kunnen aangeven dienen deze kapitaallasten te worden berekend. We gaan hierbij uit van een gebruikelijke afschrijvingstermijn van 40 jaar en hanteren een rekenrente van 3,0% op annuïtaire basis om een gelijkmatig beeld te krijgen over de hele looptijd. Sloop en tijdelijke huisvesting rekenen we bij de investering van de school. Onderstaand schema geeft een beeld van de onderscheiden kapitaallasten dan wel de te dekken rente en afschrijving.

Overzicht kapitaallasten IKC Overloen	Investering	KAPITAAL LASTEN	Investering	KAPITAAL LASTEN
	LOCATIE RAAIJHAL		LOCATIE THEOBALDUS	
Josefschool incl. sloop en tijd huishv.	€ 4.615.340	€ 199.670,58	€ 5.082.160	€ 219.866,33
BSO	€ 119.700	€ 5.178,51	€ 119.700	€ 5.178,51
Peuteropvang	€ 287.280	€ 12.428,42	€ 287.280	€ 12.428,42
Kinderdagverblijf	€ 490.770	€ 21.232,18	€ 490.770	€ 21.232,18
Totaal investering IKC Overloen	€ 5.513.090	€ 238.509,68	€ 5.979.910	€ 258.705,43
opbrengst verkoop bouwgrond	€ 1.987.500	€ 85.983,98	€ 1.060.000	€ 45.858,12
Saldo kapitaallasten IKC Overloen		€ 152.525,71		€ 212.847,31

Ter illustratie van de werkelijke lasten hebben we de grondopbrengsten als mogelijke lastenvermindering opgevoerd. We hebben geen kennis van nog af te boeken boekwaarden op bestaande panden. Deze boekwaarden kunnen in de grondexploitatie worden meegenomen.

De kapitaallasten ten behoeve van de IKC-voorzieningen worden in principe gecompenseerd door een kostprijsdekkende huur, zodat in feite alleen de lasten voor de onderwijshuisvesting leiden tot een hogere last voor de gemeente Boxmeer. We merken nog op dat de BSO ruimte van het onderwijs gaat medegebruiken. De gemeente dient nog een aanvullende bijdrage door de BSO te bepalen voor het structurele medegebruik van de onderwijsruimte. Dit zou kunnen naar rato van de omvang van de ruimte en het aantal uren gebruik. Als we bijvoorbeeld uitgaan van het gebruik van netto 200 m² onderwijsruimte gedurende 5 uur per dag op een totaal gebruik van 12 uur per dag, zou de aanvullende bijdrage € 8.616,— per jaar kunnen bedragen.

BSO	200	€ 478.800	kap.lasten:	€ 20.679,42
			huur 5/12 uur	€ 8.616,42

Het huidige kabinet heeft in zijn regeringsverklaring een meerjarenraming gemaakt voor het Gemeentefonds. Daaruit blijkt dat het zogenoemde accres de komende jaren aanzienlijk toeneemt en de inkomsten van de gemeenten uit het Gemeentefonds daarom ook aanzienlijk stijgen. De PO-raad heeft een rekenmodel gemaakt waarmee het cluster onderwijshuisvesting binnen de Algemene Uitkering uit het Gemeentefonds kan worden gespecificeerd. Het blijft een Algemene Uitkering, maar het model laat wel zien welk aandeel onderwijshuisvesting binnen het Gemeentefonds heeft en hoeveel dit aandeel de komende jaren stijgt.

Ontwikkeling uitkering gemeentefonds o.b.v. regeerakkoord in miljoenen euro's						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gemeentefonds sept.circulaire	Uitkering	€ 16.674.000	€ 17.140.000	€ 17.592.000	€ 17.975.000	€ 18.409.000
Accres regeerakkoord	gemeentefonds	€ 404.000	€ 894.000	€ 1.074.000	€ 1.121.000	€ 1.321.000
Stijging uitkering accres %	2017	2,4%	5,2%	6,1%	6,2%	7,2%
Onderwijshuisvesting Boxmeer sept.circulaire 2017	€ 986.193	€ 1.040.208	€ 1.058.541	€ 1.074.048	€ 1.139.619	€ 1.210.691
Stijging uitkering		€ 25.204	€ 55.212	€ 65.571	€ 71.072	€ 86.877
Uitkering subcluster onderwijshuisvesting	Regeerakkoord	€ 1.065.412	€ 1.113.753	€ 1.139.619	€ 1.210.691	€ 1.297.568
Verschil met uitkering 2018		€ -	€ 73.545	€ 99.411	€ 170.483	€ 257.360

Uit dit overzicht blijkt dat het aandeel onderwijshuisvesting in de Gemeentefonds-uitkering voor de gemeente Boxmeer van 2018 tot en met 2022 met € 257.360,— stijgt. De lasten voor het onderwijsdeel in het IKC Overloon kunnen dus gedekt worden uit de stijging van de uitkering uit het Gemeentefonds en de opbrengsten van de grond die vrijkomt na sloop van de huidige schoolgebouwen en de gymzaal.

Er is een brede consensus in Nederland (ook van de VNG zelf) dat de huidige VNG-normering bij lange na niet voldoende is om een school conform de geldende wettelijke normen te bouwen, laat staan volgens de BENG-normering die geldt voor bouwaanvragen vanaf 1 januari 2019. Scherpere wettelijke eisen en een gebrekkige indexeringsystematiek hebben ertoe geleid dat de huidige normering ver afstaat van de reële kosten voor de bouw van een school die aan de wettelijke eisen voldoet.

We hanteren een reële kostprijs per m² van € 2.194 inclusief btw per m², exclusief kosten voor sloop, tijdelijke huisvesting en BENG-eisen (€ 200 per m²).

Als locatie wordt gekozen voor de locatie bij de Raaijhal. Dit heeft zowel inhoudelijke als financiële voordelen. De locatie Theobaldusweg en Generaal Whistlerlaan (ca. 11.000 m²) wordt aan het onderwijs onttrokken en aan de gemeente teruggegeven. De gemeente kan hier een aanzienlijke opbrengst genereren uit woningbouw.

De extra lasten voor de nieuwbouw van het IKC Overloon kunnen ruimschoots worden gecompenseerd door een hogere uitkering uit het Gemeentefonds, een eventuele verkoop van bouwgrond en het vervallen van de exploitatielasten voor de gymzaal.

Hoofdstuk 5 Samenvatting en eindconclusies

De algemene conclusie uit de onderzoeken die gedaan zijn naar de kwaliteit van de gebouwen is hard, maar duidelijk. De gebouwen zijn technisch en functioneel 'op' en voldoen aan geen enkele gangbare norm meer. Renovatie is kostbaar en zal hooguit leiden tot enige verbetering, maar niet tot een gebouw dat weer voldoet aan de minimale wettelijke eisen van het Bouwbesluit – en dat is een absolute voorwaarde bij renovatie. Renovatie is dus geen optie.

Het binnenklimaat in de school is zo slecht dat men de vraag moet stellen of het nog wel verantwoord is om in deze omstandigheden hier onderwijs te geven. De gemeten CO₂-waarden overschrijden de in het PvE Frisse Scholen gehanteerde normen voor een gezond klimaat met 60-110%. Een slecht binnenmilieu heeft een negatief effect op de gezondheid, de leerprestaties en het functioneren van de leerlingen en het onderwijzend personeel.

Vervanging door nieuwbouw is de enige manier om de Josefschool weer op een verantwoorde manier te huisvesten. Alleen dan kan in Overloon onderwijs gegeven worden in een gebouw dat aan de wettelijke eisen voldoet en een gezond binnenmilieu heeft.

In lijn met het vastgestelde beleid van de gemeente Boxmeer willen de Josefschool en Spring Kinderopvang een IKC vormen met huisvesting voor zowel de BSO als de peuterspeelzaal, de dagopvang en de school onder één dak. Dit maakt het mogelijk om niet alleen in theorie, maar ook in de praktijk de doorlopende ontwikkelingslijn te realiseren, de voor- en vroegschoolse educatie optimaal vorm te geven en de samenwerking tussen onderwijs en opvang te intensiveren.

De huidige leerlingenprognose van de gemeente Boxmeer gaat uit van 319 leerlingen voor de Josefschool op langere termijn (15 jaar). SKOV wil pertinent geen noodhuisvesting voor AZC-leerlingen en wil uitgaan van permanente huisvesting voor alle leerlingen. Bij de berekening van de permanente huisvestingsbehoefte zijn we dus uitgegaan van 319 leerlingen. Dit leidt tot een ruimtebeslag voor de school van 1.860 m². Hierbinnen huisvest SKOV ook de schakelklassen door de toepassing van flexibele/multifunctionele ruimten. De BSO wordt grotendeels gehuisvest door middel van medegebruik van onderwijsruimten. Hierdoor is er slechts 50 m² afzonderlijke ruimte voor de BSO nodig.

De omvang van de overige IKC-voorzieningen is gebaseerd op het huidige aantal groepen dagopvang en peuteropvang en buitenschoolse opvang, afgezet tegen de minimale wettelijke ruimte-richtlijnen. In totaal is voor het IKC 2.235 m² bvo nodig. Door een zo optimaal mogelijk ruimtegebruik realiseren SKOV en Spring een zo goed mogelijke bezetting van het gebouw en daarmee ook een optimale exploitatie. Dit zal het risico van toekomstige leegstand tot een minimum beperken.

Er is een brede consensus in Nederland (ook van de VNG zelf) dat de huidige VNG-normering bij lange na niet voldoende is om een school conform de geldende wettelijke normen te bouwen, laat staan volgens de BENG-normering die geldt voor bouwaanvragen vanaf 1 januari 2019. Scherpere wettelijke eisen en een gebrekkige indexeringsystematiek hebben ertoe geleid dat de huidige normering mijlenver afstaat van de reële kosten voor de bouw van een school die aan de wettelijke eisen voldoet.

We hanteren daarom een reële kostprijs voor nieuwbouw per m² van € 2.394,— inclusief btw en inclusief de kosten voor de wettelijke BENG-eisen.

Als locatie wordt gekozen voor de locatie bij de Raaijhal. Dit heeft zowel inhoudelijke als financiële voordelen. Op deze locatie kan het best de verbinding met maatschappelijke instellingen worden gelegd. Het is ook een optimale locatie voor naschoolse activiteiten en het parkeren kan worden gecombineerd met het sportpark en de sporthal. De locatie Theobaldusweg/Generaal Whistlerlaan (circa 11.000 m²) wordt aan het onderwijs onttrokken en aan de gemeente teruggegeven. De leefbaarheid in het huidige schoolgebied zal aanzienlijk verbeteren, aangezien de aanwezigheid van de school behoorlijk wat verkeers-hinder oplevert. De gemeente kan hier een aanzienlijke opbrengst genereren door de ontwikkeling van woningen.

De extra lasten voor de nieuwbouw van het IKC Overloon volgens de BENG-norm bedragen op annuïtaire basis met 40 jaar afschrijving en een rente van 3,0% € 238.510,— per jaar. De lasten voor de opvangvoorzieningen worden gedekt door kostprijsdekkende huren. De kapitaallasten voor alleen het onderwijsdeel bedragen € 199.670,—. Deze extra lasten kunnen worden gecompenseerd door een hogere uitkering voor onderwijshuisvesting uit het Gemeentefonds, een eventuele verkoop van bouwgrond en het vervallen van de exploitatielasten voor de gymzaal. Ook hoeft de huidige gymzaal niet vervangen te worden. Dit levert een besparing op van € 1,3 miljoen.

SKOV realiseert zich dat het om een behoorlijke investering gaat, maar de huidige staat van de gebouwen noodzaakt hiertoe. We willen onze leerlingen en leerkrachten zo snel mogelijk weer in een gezonde omgeving laten opgroeien en werken.