

Businesscase De School Maasbree

Startdocument: uitgangspunten



Status: concept
Datum: 08-04-2022
Schrijver: Michiel Bots en Joëlle Wijntjens (ICSadviseurs)

Deze notitie

De gemeenteraad stelde op 8 juni 2021 het IHP vast. Daarbij besloot zij ook, via een amendement, dat “de raad de uitgangspunten per businesscase vaststelt”. Deze startnotitie met uitgangspunten geeft daar invulling aan. De notitie is opgesteld door ICSadviseurs in samenspraak met een vertegenwoordiging van/namens stichting Akkoord!-PO, De School, Hoera kindercentra en de gemeente Peel en Maas.

Na instemming met deze startnotitie met uitgangspunten door de gemeenteraad, zal de regiegroep de businesscase uitwerken en op basis van de resultaten daarvan komen met een voorkeursscenario.

Feiten op een rij

De feiten van de huidige situatie zijn als volgt:

- De openbare basisschool De School is sinds het schooljaar 2016-2017 gehuisvest in tijdelijke huisvesting op de locatie Op de Kemp 34 in Maasbree.
- De tijdelijke huisvesting bestaat uit een noodgebouw met een bruto vloeroppervlak (bv) van 445m².
- De kwaliteit van de tijdelijke huisvesting is matig. Het noodgebouw is (technisch) gedateerd en heeft een matig binnenklimaat. Het noodgebouw voldoet niet aan de (in het IHP verplicht gestelde) eisen van het PvE Frisse Scholen. Het gebouw kent een relatief hoog energieverbruik en is (hierdoor) niet duurzaam. De exploitatielasten zijn relatief hoog.
- Het noodgebouw staat op een tijdelijk beschikbaar gesteld (bouw)kavel aan het parkeerterrein tegenover basisschool De Violier. Deze locatie is niet optimaal, de verkeersveiligheid is niet (altijd) geborgd. Er is te weinig buitenspeelruimte op het terrein en/of in directe omgeving.
- Het noodgebouw is in 2016 geplaatst voor een beoogde periode van 5 jaar. Inmiddels is de hiervoor afgegeven vergunning in 2021 verlengd voor een tweede periode.
- De gemeente Peel en Maas is zowel juridisch als economisch eigenaar van het noodgebouw. De noodgebouwen zijn dus niet gehuurd.
- Het huidig aantal leerlingen van De School is 52 (oktobertelling 2021). Ondanks een daling in het leerlingenaantal is de prognose dat het aantal leerlingen in de komende 15 jaar groeit naar 83. De verwachte groei wordt echter (volgens Akkoord!-PO) geremd door de tijdelijke huisvesting van beperkte technische en functionele staat en gebrek buitenruimte. Akkoord!-PO verwacht dat de School in een (semi)permanente situatie groeit naar circa 100 leerlingen.
- In de uitwerking van de businesscase en latere kredietaanvraag wordt uitgegaan van de meest actuele gegevens en prognoses.
- De boekwaarde van het noodgebouw per 1-1-2022 is nihil en zal geen onderdeel uitmaken van de businesscase.

Beleidskader en ambitie

De volgende passage uit het IHP vat de kern van het beleidskader samen:

“Schoolbesturen, opvang en gemeente willen aan kinderen uit de gemeente een integraal aanbod van opvang en onderwijs bieden, met een doorlopende leerlijn van 0 tot 12 jaar (en verder). De sleutel tot succes is nauwe samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang. Het uitgangspunt is vanuit visie samenwerken aan een kindcentrum. Dit vindt bij voorkeur plaats in één gebouw of in de directe omgeving. Bij nieuwbouw is het streven van een kindcentrum vanzelfsprekend. Bij bestaande bouw worden de mogelijkheden bekeken. Ook nabijheid van maatschappelijke organisaties en vrijetijdsvoorzieningen ondersteunt in de doorgaande ontwikkellijn en om het maximale uit talenten van leerlingen te halen.

In een kindcentrum staat nadrukkelijk de ontwikkeling en ontplooiing van het kind voorop. Een kindcentrum start vanuit de inhoud. De fysieke locatie (huisvesting) speelt hierin een faciliterende en aanvullende rol voor het vergemakkelijken en versterken van de samenwerking”.

De ambitie is om De School te huisvesten in een (semi) permanent kindcentrum. Dit kindcentrum wil Akkoord!-PO samen met haar samenwerkingspartner Hoera kindercentra realiseren. Beiden hebben voor De School de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De nieuwe locatie is een Integraal Kindcentrum voor basisonderwijs en kinderopvang (Hoera kindercentra).
- De locatie biedt ruimte voor innovatie en vernieuwing waardoor recht wordt gedaan aan het streven naar keuzes voor kinderen en ouders.
- De locatie biedt een (semi)permanente oplossing voor de huisvesting van De School.

Ruimtebehoefte en overige uitgangspunten

- Op basis van de leerlingenprognoses heeft De School met 83 leerlingen een permanente ruimtebehoefte 617m^2 ¹ bvo voor het onderwijs. Akkoord!-PO gaat echter uit van 100 leerlingen. Dit leerlingenaantal biedt de school ruimte om te groeien. De normatieve ruimtebehoefte hierbij is 703m^2 bvo, uitgaande van 4 klassen/groepen.
- Aanvullend op het onderwijs heeft de kinderopvang een (verwachte) ruimtebehoefte van ca. 220m^2 (2 groepen (0-2 en 2-4 jaar) met per groep 2 slaapkamers en nevenruimten) met een aansluitend kinderopvangconcept op De School, waarbij de BSO op basis van dubbelgebruik wordt ingevuld.
- Er is vooralsnog géén rekening gehouden met andere (kindgerelateerde) functies. In de verdere uitwerking van de businesscase zal dit nader verkend moeten worden.
- Er is vooralsnog géén rekening gehouden met een gymzaal. Uitgangspunt is een functionele gymzaal op loopafstand aanwezig is. Voor de jongste kinderen wordt uitgegaan van een speelzaal in het gebouw.
- De totale ruimtebehoefte ligt hiermee op 837 tot 923m^2 bvo.
- De nieuwe huisvesting wordt duurzaam gebouwd waarbij het uitgangspunt is dat het minimaal voldoet aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en Frisse Scholen klasse B, conform IHP. Daarnaast geldt in geval van nieuwbouw dat deze ook aardgasloos is.
- De nieuwe huisvesting wordt efficiënt ingericht. Een minimum aan gangen en verkeersruimten is dan ook het uitgangspunt.
- De nieuwe huisvesting wordt efficiënt ingericht, zodat de verschillende ruimte multifunctioneel inzetbaar zijn en daardoor voor diverse doeleinden gebruikt kunnen worden. Flexibiliteit betekent daarnaast ook dat het gebouw de mogelijkheid heeft om te groeien en te krimpen, zodat eenvoudig geanticipeerd kan worden op de nog fluctuerende leerlingenaantallen van De School.

Relatie met De Violier

Bij de start van De School in schooljaar 2016-2017 is gesproken over een mogelijk toekomstige huisvesting van De School in het gebouw van De Violier. Beide schoolbesturen Kerobei (De Violier) en Akkoord!-PO (De School) staan in beginsel positief tegenover samenwerking in één gebouw, mits recht gedaan wordt aan beide onderwijsconcepten. Dit laatste is van essentieel belang opdat ouders in Maasbree een keuzemogelijkheid hebben om naar de school van hun voorkeur te gaan.

Om De School in het gebouw van de Violier te kunnen huisvesten moet er daarentegen wel voldoende capaciteit beschikbaar zijn. Dit laatste is echter op dit moment niet het geval. En het is zeer ongewis of dit op middellange termijn wel het geval zal zijn.

De totale onderwijscapaciteit van de Violier is 2.989m^2 bvo. De normatieve ruimtebehoefte op basis van de huidige 440 leerlingen is 2.413m^2 bvo. Dit betekent een verschil van 576m^2 bvo dat normatief beschikbaar is voor De School. Indien de geprognoseerde krimp doorzet en het leerlingenaantal over 15 jaar daalt naar 412 leerlingen neemt het verschil verder toe tot 717m^2 bvo. De gevraagde capaciteit zit echter op 837 tot 923m^2 bvo.

Daarnaast wordt een deel van de beschikbare ruimte van De Violier (233m^2) ingezet de taalklas (enkelgebruik), BSO (dubbelgebruik) en druppelklas (enkelgebruik, instroom gedurende het jaar). Het vertrekpunt is om het kindcentrum Violier met goede inhoudelijke samenwerking in stand te houden. Dit betekent dat de ruimten voor Hoera, JGZ, BSO (na schooluren) en taalklas behouden blijven. Er is dan geen ruimte beschikbaar voor De School in het gebouw van De Violier, er zou dan voor De School en Hoera uitbreiding noodzakelijk zijn.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er onvoldoende capaciteit is om De School in het gebouw van de Violier te huisvesten. In de verdere uitwerking van de businesscase wordt deze variant derhalve niet meer meegenomen.

Financieel

Voor de financiële paragraaf gelden de volgende uitgangspunten, conform IHP:

- Gewerkt wordt met een reële marktconforme bouw prijs, wat gezien de actuele prijsontwikkelingen hoger kan uitvallen dan de hierna uit het IHP overgenomen bedragen

¹ De berekening voor de normatieve ruimtebehoefte is 200m^2 vaste voet en 5.03m^2 per leerling ($200 + 5.03 \times \text{aantal leerlingen}$).

- Bij het IHP is uitgegaan van € 2.750,- per m² bvo voor nieuwbouw. Renovatie geldt als gelijkwaardig alternatief voor nieuwbouw. Bij renovatie is de bijdrage van de gemeente maximaal 70%.
- Indien gekozen wordt voor een semi-permanent gebouw (20-25jr) is voorlopig het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van met nieuwbouw vergelijkbare kapitaallast. Dit betekent dat de bijdrage van de gemeente op 50%-70% van nieuwbouw zit. Bij de uitwerking van de businesscase dient onderzocht te worden of dit financieel gezien haalbaar is?
- Het realiseren van de duurzaamheidsambitie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en schoolbesturen
- De gemeente is vanuit wet- en regelgeving verantwoordelijk voor de bekostiging van BENG en overige voorschriften inzake verplichte energiematregelen zoals gasloos bouwen bij nieuwbouw.
- De schoolbesturen dragen bij in de realisatie van voorzieningen aanvullend op de BENG-norm via een bijdrage. De bijdrage bestaat uit exploitatiegerichte investeringen met een redelijke terugverdientijd van vijftien jaar en die passen binnen het Onderwijsaccountsprotocol
- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een levensduur van 40 jaar. Bij renovatie wordt uitgegaan van ingrepen die de levensduur met tenminste 25 jaar verlengen. Bij een semi-permanente oplossing wordt uitgegaan van een levensduur van 20 tot 25 jaar.
- In de normbedragen zijn de volgende kosten niet opgenomen en worden dus niet uit de normbedragen gefinancierd: grond-, sloop-, grondsanerings-, asbestsanerings- en locatiegebonden kosten zoals infrastructuur, af te schrijven boekwaarden of kosten voor tijdelijke huisvesting.

De financiële analyse in de businesscase wordt op basis van de NEN 2699 opgebouwd en geeft inzicht in (in ieder geval) de volgende kosten:

- Grondkosten
 - Inbreng / grondaankoop
 - Eventuele sloop- en milieukosten
 - Locatiegebonden kosten c.q. infrastructurele voorzieningen (ondergronds, bovengronds)
- Bouwkosten
 - Bouwkundige werken
 - Installaties
 - Vaste inrichting en voorzieningen
 - Terreininrichting
- Inrichtingskosten
 - Inventaris (o.a. meubilair)
- Bijkomende kosten:
 - Projectleiding opdrachtgever (interne uren)
 - Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)
 - Aansluitkosten
 - Heffingen (leges)
 - Tijdelijke huisvesting en overige aanloopkosten
- Risicovoorzieningen

Onderdeel van de financiële analyse is een kostendemarkatie, zodat er in een vroeg stadium van het project duidelijkheid ontstaat over de financiële verantwoordelijkheden van alle betrokken partijen.

De financiële doorkijk op verschillende onderdelen betreft geen exacte raming. Uitgangspunt is dat gewerkt wordt met zo reëel mogelijke kentallen en aannames. Dat maakt het mogelijk de scenario's op het onderdeel financiën met elkaar te vergelijken en geeft een indicatie van de totale kosten.

Relatie met de omgeving

Er speelt een aantal ontwikkelingen in de directe omgeving, die in verschillende mate relevant kunnen zijn. Uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen geen onderdeel uitmaken van de opgave voor de businesscase. Maar wanneer er een win-win-situatie ontstaat door met een zogeheten 'meekoppelkans' een andere ontwikkeling ook op te lossen of mogelijk te maken, dan is dat een voordeel.

- De voorzieningen, inclusief spelen en parkeren, moeten op eigen terrein een plaats vinden
- Ontwikkeling nieuwe binnensportaccommodatie

Te bestuderen scenario's

In de businesscase worden de volgende scenario's verder uitgewerkt:

1. Huisvesting op locatie sportieve omgeving
 - a. Inpassing (verbouwing) in sportcentrum Dynamic
 - b. Semi-permanent gebouw
 - c. Volledige nieuwbouw
2. Huisvesting op locatie Meuleveld
 - a. Semi-permanent gebouw
 - b. Volledige nieuwbouw



Onderdelen uitwerking businesscase

In de businesscase worden de volgende aspecten nader beschouwd:

1. Mate waarin de visie op kindcentra en de visie op onderwijs wordt gefaciliteerd
2. Mate waarin multifunctioneel gebruik en meebewegen met leerlingenaantal mogelijk is
3. Bijdrage aan de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit
4. De mate van duurzaamheid (BENG of hoger)
5. Financieel: alle kosten conform uitgangspunten
6. Risicoprofiel (bijvoorbeeld technisch, planologisch, draagvlak)
7. Kansen die het scenario biedt voor andere ontwikkelingen in de omgeving

Uitgangspunt is het streven om de onderscheiden scenario's onderling te kunnen vergelijken in één oogopslag. Dat betekent dat

- alle scenario's op dezelfde wijze op de belangrijkste criteria worden gescoord
- de scoring is in 7 categorieën, van +++ tot ---
- resultaten worden in één tabel samengevat, de waardering ook in kleuren gevisualiseerd
- de scoring is kwalitatief, niet kwantitatief
- de scoring wordt bondig toegelicht en zo mogelijk kwantitatief onderbouwd

Naast bovenstaande wordt ook ingegaan op de volgende vragen (conform bijlage IHP):

- Hoe kijkt dorp/wijk er tegen aan?
- Wat betekent dit voor de bereikbaarheid?
- Wat betekent keuze in relatie tot omgeving?
- Wat zijn andere opgaven in de omgeving vanuit de gemeentelijke kaders?
- Wat zijn de risico's?
- Hoe is samenhang met kinderopvang?

- Hoe is nagedacht over visie op onderwijs en aansluiting gebouw?
- Is het toekomstig gebouw voldoende flexibel in te delen en uit te breiden?
- Wat zijn overige beïnvloedende factoren en alternatieven?

De antwoorden zullen vooral beschrijvend van aard zijn, niet per definitie kwantitatief.

Voorkeursscenario

De businesscase moet uiteindelijk leiden tot een voorkeursscenario. Als de resultaten daar aanleiding toe geven kan een partner een of meerdere scenario's aanwijzen als een "no-go".

Ten aanzien van de besluitvorming over het voorkeursscenario geldt:

- Projectteam adviseert (en spreekt voorkeur uit),
- College van B&W weegt, oordeelt en kiest,
- De resultaten worden vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd, zodat deze het voorkeurs-scenario kan vaststellen en een voorbereidingskrediet voor het vervolg kan verstrekken.

Planning

De planning om te komen tot nieuwe huisvesting voor De School in Maasbree is als volgt:

- **Stap 1: vaststellen uitgangspunten businesscase**
 - Voorbereiding: tot april 2022
 - Besluitvorming: april tot begin juni (raadsvergadering 7-6)
- **Stap 2: uitwerking businesscase en voorbereidingskrediet**
 - Voorbereiding: tot augustus 2022
 - Besluitvorming: augustus tot begin oktober (raadsvergadering 11-10)
- **Stap 3: aanbesteding en realisatiekrediet**
 - Voorbereiding: tot november 2022
 - Besluitvorming: eind december tot februari 2023
- **Stap 4: Realisatie**
 - Start bouw: 2e kwartaal 2023 (afhankelijk van vergunningprocedure);
 - Oplevering afhankelijk van bouwmethode en bouwtijd.