

**Notitie Toekomst onderwijshuisvesting Boekel**

oktober 2014

**Inleiding**

Er zijn een aantal ontwikkelingen ten aanzien van onderwijshuisvesting in Boekel en Venhorst:

- Schoolbesturen verzoeken de schoolgebouwen breed in te mogen zetten voor IKC-vorming
- Het groot onderhoud basisscholen wordt miv 2015 overgeheveld naar de schoolbesturen
- Leerlingenprognoses geven aan dat de overcapaciteit in onderwijshuisvesting toeneemt
- De staat van 24 van de 42 lokalen basisscholen en peuterwerk in kern Boekel is matig/slecht

Naar aanleiding hiervan, maar ook in relatie tot centrumontwikkeling en huisvesting van maatschappelijke voorzieningen is het wenselijk te komen tot een toekomstperspectief op de onderwijshuisvesting in onze gemeente.

Deze notitie bevat de volgende onderdelen:

- 1: Toekomst onderwijshuisvesting
- 2: Actuele ontwikkelingen
- 3: Voorstellen aan de gemeenteraad

**1: Toekomst onderwijshuisvesting: naar een passende onderwijshuisvesting**

De gemeente is op grond van de Wet op Primair Onderwijs verantwoordelijk voor huisvestingsvoorzieningen voor het primair onderwijs.

Vanuit de Wet Ontwikkelkansen en Educatie (OKE) is de gemeente verantwoordelijk voor peuterspeelzaalwerk.

De gemeente ondersteunt de ontwikkeling van Integrale Kindcentra (IKC's); integratie van basisscholen met voorzieningen voor kinderopvang, peuterwerk en buitenschoolse opvang.

**1.1 Huidige situatie: staat van de gebouwen**

Basisonderwijs en peuterwerk is momenteel ondergebracht in de 4 basisscholen Octopus, Regenboog, Uilenspiegel, St Cornelius en peuterspeelzaal De Mieren.

Buitenschoolse opvang maakt gebruik van ruimte in de basisscholen en sporthal De Burcht. Kinderdagopvang Fides is ondergebracht in 't-Stappertje Nia Domo en de Villa van Venhorst.

De staat van de gebouwen vraagt al langere tijd om aandacht. Onderhoud wordt uitgevoerd op basis van meerjarenonderhoudsplanningen. Over de gebouwen van Uilenspiegel/De Mieren en Regenboog is in een analyse van adviseur Paul Schless in 2012 aangegeven: *'deze gebouwen missen de technische kwaliteit en flexibiliteit om nog op een economisch verantwoorde wijze voor nieuwe onderwijsfuncties of andere functies aan te passen'*.

Octopus en St Cornelius zijn in goede staat volgens de analyse van Schless.

**1.2 Naar passende onderwijshuisvesting**

In **bijlage 1** wordt per school de huidige capaciteit afgezet tegen de behoefte:

De staat van Octopus en St Cornelius is goed. Op grond van deze eerste scan lijkt het goed mogelijk om de combinatie met IKC-functies te realiseren binnen de bestaande gebouwen.

De staat van de Regenboog en Uilenspiegel/De Mieren pleit voor vervanging. Daarmee ontstaat de kans de huisvestingsvoorzieningen in de kern Boekel passend te maken aan de behoefte.

De samenwerking van scholen, peuterwerk en kinderopvang ontwikkelt steeds verder tot Integrale Kindcentra. De gemeente ondersteunt dit. Het realiseren van passende onderwijshuisvesting voor de toekomst wordt verbonden met de ontwikkeling en facilitering van Integrale Kindcentra in Boekel en Venhorst.

**Samenvatting situatie kern Boekel:**

	Huidig:	Slecht/matig	Goed	Behoeft 2014	Behoeft 2020	Behoeft 2033	Vernieuwen:
Octopus	18		18	20	16	16	
Regenboog	13	13		10	8	8	
Uilenspiegel	9	9		5	5	5	
De Mieren	2	2		2	2	2	
<b>Totaal</b>	<b>42</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>37</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31 – 18 = 13</b>

**Opmerkingen:**

- Een school omvat natuurlijk meer dan groepsruimten. Voor onderwijshuisvesting gelden normen die worden uitgedrukt in m2 bruto vloeroppervlak. Voor de overzichtelijkheid wordt in deze notitie gesproken over benodigde groepslokale basisonderwijs en peuterwerk. Bij verdere uitwerking zal gekeken worden in hoeverre dit aansluit bij normen voor IKC ontwikkelingen.
- vanwege de overcapaciteit zijn de 2 schoolwoningen die momenteel nog als lokaal worden ingezet voor de Octopus, opgezegd per 1-8-2015. Deze zijn niet in deze tabel opgenomen.

**Conclusies:**

- De scholen in Boekel hebben momenteel 37 groepen.
- De komende jaren neemt het aantal groepen geleidelijk af tot 31 in schooljaar 2020/2021
- Daarna stabiliseert de ruimtebehoefte op dat niveau, in ieder geval tot 2033 (einde prognoses)
- Naast de 18 lokalen van de Octopus is voor de lange termijn ruimte nodig voor 13 groepen.

Er wordt voorgesteld een verkenning te doen naar nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel. Daarbij zal bekeken worden hoe te komen tot huisvesting van Integrale Kindcentra in Boekel. De eerste onderwerpen daarbij zijn locatiekeuze en verbindingen met andere voorzieningen. Naast de belangen van de kindcentra dient daarbij ook rekening gehouden te worden met aspecten vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening, leefbaarheid en centrumontwikkeling.

1.3 Tijdpad

De schoolbesturen worden vanaf 2015 verantwoordelijk voor groot onderhoud van de schoolgebouwen. Ze nemen deze verantwoordelijkheid over maar willen daarbij wel duidelijkheid over de toekomst van de gebouwen. Met name de staat van de Regenboog en Uilenspiegel/ De Mieren vraagt om vervanging op niet al lange termijn. Op de meerjarenonderhoudsplanning van deze gebouwen staan voor het jaar 2018 grote onderhoudswerkzaamheden gepland.

Oplevering en ingebruikname van nieuwbouw in augustus 2018 is acceptabel en haalbaar:

- Voorjaar 2015: projectplan in gemeenteraad
- Zomer 2016: plan van aanpak, programma van eisen, financiën, procedures voorbereiding
- Zomer 2017: start bouw
- Zomer 2018: openen

Op grond van de prognoses 2013 verminderen de leerlingenaantallen de komende jaren tot aan 2020 waarna ze stabiliseren.

Groepen	Cap	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021>> 2033
Octopus	<b>18</b>	20	19	19	19	18	18	17	16	16
Regenboog	<b>13</b>	10	9	9	8	8	8	8	8	8
Uilenspiegel	<b>9</b>	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Mieren	<b>2</b>	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Totaal	<b>42</b>	37	35	35	34	33	33	32	31	31

Bij realisatie in 2018 ontstaat op grond van deze prognoses tijdelijke ruimtegebrek van twee groepen. Wellicht kan in het nieuwe ontwerp rekening gehouden worden met wisselende leerlingenaantallen in de toekomst. Zo nodig kan voor beperkte tijd nog gebruik gemaakt worden van een deel van de Regenboog.

In de periode tot de nieuwe situatie hebben we nog te maken met oplopende overcapaciteit. Met de schoolbesturen worden afspraken gemaakt over de inzet hiervan. Dit komt verderop in deze notitie aan de orde.

1.4 Financieel

Een belangrijk aspect van het vervolgtraject zijn de kosten en de financiering van vervangende bouw voor onderwijshuisvesting. Een eerste financiële verkenning levert het volgende beeld op:

- Volgens rekenmodellen gebaseerd op de Wet op het Primair Onderwijs is de benodigde omvang van een basisschool voor 13 groepen ongeveer 2000 m2.
- Volgens rekenmodellen van de VNG en Hevo-advies bedragen de bouwkosten van een school van dergelijke omvang momenteel tussen de € 3,2 en 3,8 miljoen.
- De Octopus (schooldeel: 17 groepen/2700 m2) is in 2005 gebouwd voor € 2,6 miljoen. Omgerekend naar 13 groepen/ 2000 m2 komen de kosten op ongeveer € 2 miljoen.
- Dit zijn berekeningen incl Btw, excl. kosten voor verwerving terreinen en sloop.
- Fictieve berekening van de kapitaallasten voor de financiering van nieuwbouw:

		gemiddelde kosten per jaar bij rente:	3,20%	3,60%	4,00%
bouwkosten € 3.5miljoen	40 jaar		€ 145.000	€ 152.000	€ 159.000
bouwkosten € 2 miljoen	40 jaar		€ 83.000	€ 87.000	€ 91.000

In het verdere proces zal gekeken worden naar verschillende concepten van ontwikkeling van onderwijshuisvestingsvoorzieningen, mogelijk ook met of door maatschappelijke investeerders. Welke keuzes hier ook in gemaakt gaan worden: Een school bouwen kost geld.

#### Bekostiging

Via het gemeentefonds ontvangt de gemeente middelen voor onderwijshuisvesting:

Tot en met 2014 was dit € 470.000 per jaar. Vanaf 2015 gaat dit wijzigen:

- Vanwege het niet besteden van deze middelen voor onderwijshuisvesting, heeft het rijk de stortingen in het gemeentefonds verminderd met € 256 miljoen per jaar. Voor de gemeente Boekel is dit een vermindering van naar schatting € 120.000.
- Verder wordt vanwege de overdracht van het buitenonderhoud naar de schoolbesturen (zie verderop in deze notitie) € 158 miljoen overgeheveld. Dit betekent een vermindering van ongeveer € 70.000. Hier staat een vermindering van onderhoudskosten tegenover.
- Per saldo ontvangt de gemeente vanaf 2015 ongeveer € 280.000 voor onderwijshuisvestingsvoorzieningen.
- Deze consequenties voor het gemeentefonds zijn reeds verwerkt in de gemeentebegroting.

De bestaande kapitaallasten onderwijshuisvestingsvoorzieningen staan in 2014 op de begroting voor ongeveer € 180.000. Dit bedrag geeft echter een vertekend beeld. Op de totale huidige boekwaarde voor schoolhuisvesting wordt namelijk een beperkt deel van de rentelasten toegerekend. Dit als gevolg van een interne verdeling van rentekosten tussen grondbedrijf en algemene dienst.

Deze cijfers geven aan dat de gemeente niet alleen verantwoordelijk is voor onderwijshuisvesting maar hier ook de middelen voor ontvangt. Deze middelen zijn echter niet geormerkt. Het is aan de gemeenteraad om keuzes te maken voor de bestemming van deze middelen.

Deze berekeningen beperken zich tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting. Huisvesting voor kinderopvang kan hiermee verbonden worden onder verantwoordelijkheid en op kosten van de kinderopvangorganisatie. Bij combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen dienen ook de financiële consequenties voor het geheel bekeken te worden.

#### 1.5 Verkenning Nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel

Een school bouw je niet in één dag. Dit vraagt om nader onderzoek; te beginnen met een verkenning van de weg naar passende onderwijshuisvesting in de toekomst. Dit op grond van de gegevens en overwegingen in deze notitie.

Samen met de partners in de ontwikkeling van integrale kindercentra; Zicht PO, Stichting OOG en Fides, willen we antwoorden formuleren op de vragen *wat nodig, gewenst en mogelijk is* voor onderwijshuisvesting in de toekomst in Boekel:

- Wat moeten we?
- Wat willen we ?
- Wat kunnen we?

Dit resulteert in een projectvoorstel voor vervolgvragen als *wat daarvoor gedaan moet gaan worden* en *hoe dat te realiseren* is:

- Wat gaan we doen?
- Hoe?

Uitgangspunt daarbij is de kennis die we als gemeente samen met onze partners al hebben over de situatie in Boekel, over de gebouwen en over onze toekomst.

In **bijlage 2** is het voorstel voor deze verkenning nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel verder uitgeschreven.

Deze notitie, en de eerste richtinggevende besluiten die hierin voorgesteld worden, geldt als startdocument. De schoolbesturen is deze notitie voorgelegd en gevraagd de inhoud en uitgangspunten hiervan de onderschrijven. Hun reactie is als bijlage bijgevoegd.

## **2: Actuele ontwikkelingen**

Er is sprake van de volgende ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting:

- gebruik schoolgebouwen voor IKC-vorming
- doordecentralisatie buitenonderhoud basisscholen
- overcapaciteit Octopus

### 2.1 Gebruik schoolgebouwen voor IKC-vorming

De schoolbesturen hebben verzoeken ingediend om de schoolgebouwen in te mogen zetten voor activiteiten in het kader van de IKC-vorming.

Sinds 2008 wordt, op initiatief van de gemeente, gesproken over samenwerking tussen de voorschoolse instellingen en de basisscholen. Een eerste resultaat hiervan is de harmonisatie van peuterwerk met de kinderopvang. In 2011 hebben alle instellingen en gemeente een intentieverklaring ondertekend om te komen tot integrale kindcentra: IKC's. Na een tijdelijke projectondersteuning vanuit de gemeente, dragen de instellingen deze ontwikkeling nu zelf verder.

Zicht PO (Octopus, Regenboog, St Cornelius) trekt hierbij samen op met Fides kinderopvang (kinderopvang, buiten- en tussenschoolse opvang, en peuterwerk).

Basisschool Uilenspiegel heeft ook aangegeven zich te beraden op IKC ontwikkeling. Haar partners hierbij zijn momenteel Bso Uilennest en Peuterplezier.

Met de verzoeken die nu zijn ingediend vragen de scholen toestemming om onderwijsgebouwen voor deze doelen in te kunnen zetten. Hiervoor is toestemming door het college van B&W vereist omdat dit tot gebruik van schoolgebouwen leidt dat niet strikt onder onderwijs (volgens de Wet op Primair Onderwijs) gerekend wordt.

De scholen zijn vanaf 2015 verantwoordelijk voor het volledig onderhoud van de gebouwen. Om dit ook voor de overcapaciteit mogelijk te maken is het te overwegen de mogelijkheid te geven deze ruimtes voor maatschappelijke doeleinden te verhuren.

In **bijlage 3** staan de bepalingen aangegeven omtrent eigendom, medegebruik, verhuur van schoolgebouwen.

Conclusies:

Gemeente en de IKC partners gaan werken aan een toekomst met passende onderwijshuisvesting, zonder overcapaciteit. De eerste voorstellen daarover worden met deze notitie aan de gemeenteraad voorgelegd. Voor de tussentijd maken we afspraken met de schoolbesturen over gebruik van overcapaciteit. Daarbij volgen we regelgeving omtrent medegebruik en verhuur.

IKC voorzieningen kunnen aangemerkt worden als een passende inhoudelijk invulling. De scholen wordt toestemming verleend om schoolgebouwen in te zetten voor IKC doelen voor zover sprake is van integraliteit van opvang, peuterwerk en onderwijs. Bij deze wijze van inzet van overcapaciteit wordt afgezien van huurvordering door de gemeente bij de scholen. Dit geldt voor de benutting van de

overcapaciteit in de huidige schoolgebouwen. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden voor de invulling van het project verkenning nieuwbouw onderwijshuisvesting.

Overige situaties van verhuur worden afzonderlijk beoordeeld. Wanneer het gebruik verenigbaar is met de onderwijsfunctie kan toestemming verleend worden. Dit onder de volgende voorwaarden:

- De verhuur moet beëindigd kunnen worden wanneer dat door de gemeente wordt vereist. Dit kan aan de orde zijn wanneer de ruimte weer nodig blijkt voor het onderwijs of wanneer we als gemeente andere bedoelingen hebben met (een deel van) het gebouw. Dit is zeker aan de orde wanneer de onderwijshuisvestingsvoorzieningen in de toekomst weer passend gemaakt worden.
- Doorbetaling aan de gemeente van een vergoeding ten bedrage van 7% van de WOZ waarde (per m<sup>2</sup>, per jaar). De kosten die we laten doorbetalen betreffen kapitaallasten; aflossing en rente over investeringen in het verleden, belastingen, verzekeringen en schades waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. De waardering aan de hand van de WOZ blijkt hier een redelijk goede afspiegeling van te zijn, en is daarnaast gemakkelijk hanteerbaar.

De scholen zijn vrij in het bepalen van de huurprijs. De meeropbrengsten kunnen gebruikt worden voor onderhoud van deze overcapaciteit.

## 2.2. Doordecentralisatie buitenonderhoud basisscholen

Als gevolg van wetwijziging buitenonderhoud wordt met ingang van 1 januari 2015 de verantwoordelijkheid voor het buitenonderhoud en aanpassingen van schoolgebouwen in het primair onderwijs overgeheveld van de gemeenten naar de schoolbesturen. Het bijbehorend budget wordt overgeheveld. Op macroniveau wordt € 158 miljoen overgedragen aan de schoolbesturen. Voor de gemeente Boekel betekent dit een vermindering van ongeveer € 70.000 per jaar. Verder wordt het gemeentefonds met ingang van 2015 met € 256 miljoen verlaagd vanwege middelen die door gemeenten niet worden besteed aan onderwijshuisvesting. Voor de gemeente Boekel bedraagt deze verlaging ongeveer € 120.000 per jaar. Deze consequenties voor het gemeentefonds zijn reeds verwerkt in de gemeentebegroting.

De gemeentelijke onderhoudstaken worden in onze gemeente sinds 2006 uitgevoerd middels meerjarenonderhoudsplannen. Deze plannen zijn afgestemd met de schoolbesturen. De scholen zijn daardoor op de hoogte van de stand van de gebouwen en het onderhoud. Vanwege deze stand van zaken is er geen reden om nadere afspraken met de scholen te maken over de overdracht van het onderhoud. Dit is besproken met de schoolbesturen. Zij accepteren dit.

De schoolbesturen vragen de gemeente in verband hiermee duidelijkheid over de toekomst van de schoolgebouwen in Boekel. Dat is van belang om het onderhoud van de gebouwen op af te stemmen. Verder willen ze actief betrokken worden bij de verdere ontwikkelingen van schoolgebouwen. Dit is een van de aanleidingen om de toekomst van de onderwijshuisvesting te gaan onderzoeken zoals hierboven wordt voorgesteld. Zoals in het projectvoorstel aangegeven worden de schoolbesturen hier bij betrokken.

De gemeente blijft wel verantwoordelijk voor nieuwbouw en vervanging (alsmede verzekering, ozb en gymnastiekruimte). De lokale huisvestingsverordening wordt aan de nieuwe situatie aangepast. De VNG modelverordening komt in de loop van 2014 beschikbaar.

## 2.3 Naar een passende onderwijshuisvesting: overcapaciteit Octopus

Met het oog op de toekomst gaan we werken aan een passende onderwijshuisvesting. Zoals hierboven aangegeven kan de scholen in de tussentijd de ruimte geboden worden om de overcapaciteit in te vullen ten behoeve van maatschappelijke doelen.

Wat betreft basisschool De Octopus bestaat echter de mogelijkheid de capaciteit al eerder te verminderen. Binnen het Octopus complex zijn namelijk een aantal appartementen in gebruik als klaslokalen. Deze ruimtes zijn bedoeld als flexibele onderwijsruimte. Deze appartementen worden door de gemeente gehuurd en beschikbaar gesteld aan de school. In aanvang ging dit om 3 lokalen. Een eerste lokaal is opgezegd per augustus 2010.

Het huurcontract voor de resterende twee schoolwoningen (looptijd 5 jaar) was opzegbaar per 1 augustus 2015, met een opzegtermijn van 1 jaar.

Vanwege de leerlingenprognoses, en de huidige overcapaciteit in andere schoolgebouwen, is de huur voor de resterende twee schoolwoningen per 1 augustus 2015 opgezegd. Het schoolbestuur is hiervan op de hoogte gesteld.

Dit betekent dat de schoolwoningen vanaf schooljaar 2015/2016 niet meer beschikbaar zijn. Dat kan een aantal jaren een krappe situatie opleveren in De Octopus. Het is aan het schoolbestuur hiervoor een oplossing te vinden; de totale omvang van schoollokalen in de kern Boekel is voldoende.

Het opzeggen van deze schoolwoningen levert een besparing van € 23.000 per jaar (per 1-8-2015). In 2015 zal dit voordeel wegvallen tegen de kosten die gemaakt moeten worden om de twee woningen terug te brengen in de oorspronkelijke staat. Dit is reeds verwerkt in de voorjaarsnota.

### **3. Voorstellen aan de gemeenteraad**

Op grond van deze notitie worden de volgende voorstellen gedaan:

1. Kennis nemen van deze notitie
2. Start verkenning nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel met de volgende uitgangspunten:
  - vervanging Regenboog, Uilenspiegel, De Mieren
  - passende onderwijshuisvesting kern Boekel: 31 groepen in 2018

Bijlagen:

- 1: Huidige capaciteit vs behoefte nu en in de toekomst
- 2: Verkenning Nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel
- 3: Eigendom, medegebruik, verhuur schoolgebouwen
- 4: Reactie schoolbesturen

**Bijlage 1 Huidige capaciteit vs behoefte nu en in de toekomst**

Prognoses	Cap	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	>> 2033
Octopus	18	20	19	19	19	18	18	17	16	16
Regenboog	13	10	9	9	8	8	8	8	8	8
Uilenspiegel	9	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Mieren	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
St Cornelius	9	9	9	9	8	8	8	7	7	7

**Octopus**

- 18 lokalen
- 2 schoolwoningen (lokaal 19 en 20), opgezegd per augustus 2015
- 1 bso lokaal

Bouwkundige staat: goed (2005)

Door inpassing van IKC-voorzieningen (peuterwerk, bso, kinderopvang) is dit een redelijk goed passend gebouw, eventueel met medegebruik van andere voorzieningen in samenhang met andere schoolgebouwen in kern Boekel (tbv Taalklas, schoolbiel, handvaardigheidsatelier)

**Regenboog**

- 13 lokalen

Bouwkundige staat: 10 slecht (1968/1994); 3 matig (2005) geheel: slecht (lappendeken)

Momenteel wordt overcapaciteit benut voor bso, pantein, schoolbiel, peuterwerk.

Wellicht kunnen de 3 lokalen en speellokaal dd 2005 behouden blijven bij vervangende nieuwbouw op huidige locatie.

**Uilenspiegel**

- 9 lokalen
- Bso ruimte

Bouwkundige staat: slecht (1974)

Momenteel wordt overcapaciteit benut voor handvaardigheid Octopus, taalklas, schoolbiel.

**De Mieren**

- 2 speellokale
- centrale ontvangstruimte

Bouwkundige staat: slecht (1978)

Naar verwachting kan worden volstaan met 2 peutergroepen in Boekel en 1 in Venhorst.

**Samenvatting situatie kern Boekel:**

	Huidig:	Slecht/matig	Goed	Behoeftte 2020 en verder	Vernieuwen:
Octopus	18		18	16	
Regenboog	13	13		8	
Uilenspiegel	9	9		5	
PSZ De Mieren	2	2		2	
Totaal	42	24	18	31	31 - 18 = 13

**Sint Corneliuschool**

- 9 lokalen (vanwege grote groep voor de komende jaren twee lokalen gecombineerd)
- ruimte voor peuterspeelzaal

Bouwkundige staat: goed (uitbreiding/renovatie +-1987)

Door inpassing van IKC-voorzieningen is dit een redelijk goed passend gebouw.





**Bijlage 2 Verkenning Nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel**

1/2

*Resultaat:*

- 1: Antwoord op de vraag: Hoe ziet de onderwijshuisvesting in de gemeente Boekel er in 2030 uit?
- 2: Projectvoorstel om te komen tot passende onderwijshuisvesting

*Wanneer:* Voorjaar 2015 raadsvoorstel

*Aanleiding:*

Vanwege diverse ontwikkelingen met betrekking tot onderwijshuisvesting is er behoefte aan een perspectief op de toekomst van de gebouwen voor onderwijs en daaraan verbonden voorzieningen. Zoals omschreven in de **Notitie toekomst onderwijshuisvesting gemeente Boekel** willen we gaan werken aan passende onderwijshuisvesting in de toekomst.

*Projectbeschrijving:*

*Hoe ziet onderwijshuisvesting in de gemeente Boekel er in 2030 uit?*

Wat moeten we ten minste weten om deze vraag te kunnen beantwoorden?

Deze vraag wordt verkend aan de hand van de volgende deelvragen:

- Wat moeten we?
- Wat willen we?
- Wat kunnen we?

Uit de verkenning volgt een projectvoorstel waar de vervolgvragen onderdeel van zullen zijn:

- Wat gaan we doen?
- En Hoe?

Op de volgende bladzijde wordt een aanzet gegeven voor verdere specificatie van deze vragen.

*Aanpak:*

De projectgroep gaat deze vragen beantwoorden vanuit de volgende aanpak:

- Wat weten we al?

In eerdere besprekingen en onderzoeken zijn al een aantal deelvragen beantwoord.

- Wat kunnen we zelf beantwoorden? (Zelf = de IKC-partners en de gemeente)

Er is veel kennis en expertise over de gebouwen en we hebben zelf al een beeld bij een wenselijke situatie gerelateerd aan de situatie in onze gemeente.

- Voor welke (deel)vragen hebben we externe expertise nodig?

*Projectgroep:*

Mark van den Elzen

Kees Buuts (Zicht/Fides)

Frank van Wetten (OOG)

*Klankbordgroep:* Hans van Zutven, Joep van Kasteren

*Projectbudget voortraject:*

Begrotingspost: ontwikkeling kindpark IKC € 6.000 per jaar.

Deze verkenning resulteert in een projectvoorstel aan de raad, met projectbegroting.

Hoe ziet onderwijshuisvesting in de gemeente Boekel er in 2030 uit?

1 Wat moeten we?

- Wet op primair onderwijs: onderwijshuisvesting ogv prognoses
- prognoses: behoefte huisvesting basisonderwijs
- doordecentralisatie buitenonderhoud 2015
- wet Oke; voorschoolse educatie

2 Wat willen we?

- passende onderwijshuisvesting
  - o passend in m2, ogv prognoses
  - o passend bij de tijd, onderwijsconcepten, passend onderwijs
  - o passend bij wensen/ambities schoolbesturen, gemeente
  - o doordecentralisatie aan schoolbesturen
  - o frisse lucht, energiezuinig
  - o blijvend betaalbaar
- Integrale kindcentra met peuterwerk en voorschoolse educatie
- mfa's met passende partners

3 Wat kunnen we?

- financieel
  - o kosten
  - o wijze van financiering, scenario's
  - o opbrengst vrijkomende locaties scholen en andere partners
  - o exploitatie
- locatie
  - o locatie regenboog, uilenspiegel of elders
  - o centrumontwikkeling
  - o duurzame verbinding met andere voorzieningen; leefbaarheid
  - o schaalgrootte

-----  
 Vervolgfase:  
 -----

4. Wat gaan we doen?

- keuze maken, scenario's
- bouwen?
- voor welke gebruikers
- binnen de mogelijkheden
- Boekels (geen luchtfietserij, financieel duurzaam)

5. En hoe?

- plan van aanpak
- projectleiding
- draagvlak
- wie gaat bouwen (opdrachtgever) en wie wordt eigenaar?
  - o gemeente
  - o schoolbesturen (doordecentralisatie)
  - o maatschappelijk ondernemer / investeerder
  - o commercieel vastgoedondernemer (lokaal/landelijk)
- wie gaat bouwen (realisatie gebouw, bouwbedrijf)
- eigendom, beheer, onderhoud, exploitatie

### Bijlage 3 Eigendom, medegebruik, verhuur schoolgebouwen

#### Eigendom

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende schoolgebouwen. Na realisatie worden deze gebouwen in eigendom gegeven aan de schoolbesturen, voor onderwijs. Het juridische eigendom van de schoolgebouwen bij de schoolbesturen kent een aantal beperkingen: verhuur slechts met toestemming van gemeente; niet bezwaren zonder toestemming van gemeente; niet verkopen aan derde. Na beëindiging van het onderwijs in het gebouw, valt het om niet terug in eigendom aan de gemeente.

#### Medegebruik, verhuur

De onderwijswet en huisvestingsverordening maken een onderscheid in *medegebruik* en *verhuur* van overcapaciteit in een schoolgebouw. Bij medegebruik wordt schoolruimte in gebruik gegeven aan uit de openbare kas bekostigd onderwijs of voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Als niet aan deze voorwaarden is voldaan, dan is sprake van verhuur. In geval van medegebruik is geen toestemming door de gemeente nodig. Voorbeelden van medegebruik zijn; repetitie door zangkoor. Voor medegebruik kan de school een gebruikskostenvergoeding vragen.

Voor andere dan hierboven genoemde doeleinden kunnen schoolbesturen toestemming vragen om overcapaciteit van het gebouw te verhuren. Hiervoor geldt, evenals bij medegebruik, dat deze verhuur verenigbaar moet zijn met de onderwijsfunctie. Voorbeelden hiervan zijn bso, kinderopvang/peuterwerk, Pantein. Daarmee wordt de overcapaciteit benut voor maatschappelijke doeleinden.

Bij overcapaciteit kan de gemeente ook besluiten om het in eigendom terug te nemen. Het gedeeltelijk terugnemen van een gebouw levert echter de nodige praktische juridische en financiële bezwaren op: gedeeld eigenaarschap met beperkte mogelijkheid tot herbesteding of sloop.

In gevallen van verhuur brengen schoolbesturen huur in rekening. In het verleden is gesproken over het doorbelasten van een aandeel in de huur voor de gemeente vanwege de kosten van instandhouding van de gebouwen. Vanaf 2015 zijn de schoolbesturen echter verantwoordelijk voor het volledig onderhoud van de schoolgebouwen. Uit jurisprudentie blijkt dat gemeenten geen wettelijke grondslag hebben om afdracht van (een deel van) huurinkomsten op te leggen. Het schoolbestuur draagt volgens de Raad van State, de kosten en risico en is als juridisch eigenaar bevoegd om een huurprijs vast te stellen. Gemeente en schoolbesturen kunnen hierover wel afspraken maken.

Zoals in de notitie is aangegeven wordt de schoolbesturen toestemming verleend om de huidige overcapaciteit in te zetten voor IKC doeleinden (integrale opvang, peuterwerk, onderwijs), zonder huurdoorbetaling aan de gemeente.

Bij verhuur aan andere gebruikers wordt het volgende bepaald:

- De schoolbesturen bepalen zelf de huurprijs voor de ruimtes die zij verhuren.
- Hiervan wordt een bedrag doorbetaald aan de gemeente ter hoogte van 7% van de WOZ waarde. De kosten die we laten doorbetalen betreffen kapitaallasten; aflossing en rente over investeringen in het verleden, belastingen, verzekeringen en schades waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. De waardering aan de hand van de WOZ blijkt hier een redelijk goede afspiegeling van te zijn, en is daarnaast gemakkelijk hanteerbaar.

Verhuur is mogelijk met toestemming door de gemeente. De gemeente stelt zich hierbij soepel op; indien het verenigbaar is met de onderwijsfunctie kan toestemming verleend worden. Daarbij geldt wel de voorwaarde van ontbinding, op aangeven van de gemeente, binnen een termijn van 3 maanden.

School	Uilenspiegel	Regenboog	Octopus	St.Cornelius
m2 bvo	1380	1897	2708	1316
WOZ waarde	€ 928.000	€ 1.760.000	€ 3.348.000	€ 1.380.000
WOZ waarde / m2	€ 672	€ 928	€ 1.236	€ 1.049
Doorbetaling gemeente p/m2 (7% WOZ)	€ 47	€ 65	€ 87	€ 73
Mogelijke opbrengst per lokaal van 50m2	€ 2.350	€ 3.250	€ 4.350	€ 3.650

**Bijlage 4**                      **Reacties schoolbesturen**

**Bijgevoegd:**

Schriftelijke reacties op conceptnotitie Toekomst onderwijshuisvesting Boekel:

- Brief 5 september 2014: Stichting OOG
- Brief 24 oktober 2014: Zicht PO / Fides