

Memo

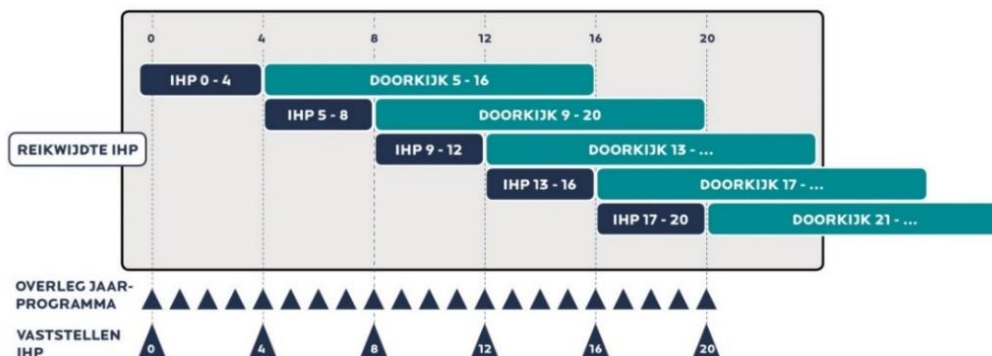
.....

Aan Gemeente Waalre
 Van Bas Verkerk
 Datum 28 maart 2022
 Referentie 1695701-0055.1.2
 Betreft Toelichting IHP scenario's

.....

1. Inleiding

De gemeente Waalre en haar schoolbesturen zijn gezamenlijk betrokken bij het opstellen van het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Het IHP vormt het beleidskader voor het onderwijshuisvestingsbeleid voor de periode 2022-2042 en wordt iedere 4 jaar herijkt (figuur 1). In het jaarlijks te formuleren uitvoeringsprogramma worden projecten nader gedefinieerd, alvorens wordt gestart met de realisatie van de projecten.



Figuur 1 Termijnen Integraal Huisvestingsplan conform het wetsvoorstel 2021

Dit traject wordt begeleid door HEVO, in opdracht van de gemeente Waalre. Gedurende het proces zijn diverse deelproducten met elkaar afgerond, waaronder het beleidskader (Bouwstenennotitie), de gebouw analyses en de capaciteitsanalyse. Momenteel worden de scenario's verkend. Tijdens deze verkenning is vastgesteld dat er een keuze gemaakt moet worden alvorens ingegaan kan worden op de verdere uitwerking ervan. De keuze gaat over wijze waarop de leerlingen worden verdeeld over de scholen alsmede over de spreiding van schoollocaties in de gemeente.

In deze memo wordt de stand van zaken toegelicht en worden de IHP scenario's omschreven die gedurende verkenning behandeld zijn. Als introductie worden eerst de beleidsuitgangspunten voor de onderwijshuisvesting besproken en wordt kort ingegaan op de analyse (gebouwkwaliteit en capaciteit). Daarna worden de verschillende scenario's toegelicht. In de laatste paragraaf worden de kosten per scenario inzichtelijk gemaakt.

2. Doel en besluitvorming

Het doel van deze memo is om het college en de fracties in Waalre op de hoogte te brengen van de stand van zaken met betrekking tot het project IHP en de keuzes die hierbij te maken zijn. Op basis van de analyse is geconcludeerd dat er binnen afzienbare tijd geïnvesteerd moeten worden in de onderhuisvesting van onze kinderen. De memo geeft inzicht in de uitgangspunten, de verschillende scenario's en de financiële consequenties hiervan voor de gemeente. Het college en de fracties kunnen zich met deze memo al inlezen en voorbereiden op de keuzes die het komende jaar gemaakt moeten worden. Op 21 april 2022 is een werksessie met het college, uw raad en de schoolbesturen ingepland, waarbij we het onderwerp uitgebreid kunnen behandelen. Besluitvorming voor de scenario's staat gepland in juni. Op basis van het besluit kan daarna direct gestart worden met de haalbaarheidsonderzoeken, zodat deze meegenomen kunnen worden in de vaststelling van het IHP en de gemeente begroting (eind 2022). Met de huidige inzichten wordt in de Kaderbrief reeds geanticipeerd op de nodige investeringen voor onderwijshuisvesting.

3. Beleidsuitgangspunten

Met gemeente en schoolbesturen is in meerdere sessies verkend wat belangrijk is voor de toekomst van het scholenlandschap. Deze beleidsuitgangspunten zijn verwoord in de Bouwstenennotitie. Hieronder staat een korte samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten:

- Gebouwelijke samenwerking met (kind-) partners is een pre, maar geen voorwaarde voor een onderwijsgebouw. Inhoudelijke samenwerking met (kind-) partners is belangrijk en gebeurt momenteel al.
- Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk kinderen binnen hun eigen gemeente naar school te laten gaan in het kader van passend onderwijs.
- Het onderwijsaanbod in de gemeente moet divers genoeg zijn om ouders keuze te geven in onderwijsconcepten. De kwaliteit van het onderwijs is hierin leidend.
- Schoolgebouwen moeten kwalitatief goede en duurzame gebouwen zijn. Het streven hierbij is dat nieuwbouw scholen energieneutraal gebouwd worden. Bij renovatie wordt het beoogd dit zoveel mogelijk te realiseren.

4. Analyse

4.1. Gebouwkwaliteit

De gebouwanalyses zijn in 2021 uitgevoerd volgens de Quickscan methodiek van HEVO. Deze objectieve methodiek kijkt niet alleen naar de bouwkundige staat, maar ook naar onderwijskundige functionaliteit, binnenmilieu, exploitatie, veiligheid en uitstraling.

Legenda score		Uitstraling	Bouwkundige Staat	Veiligheid	Binnenmilieu	Exploitatie	Onderwijskundig	Totaalscore
Bij <57 punten	Binnen 5 jaar							
Bij 57 t/m 63 punten	Binnen 5-10 jaar							
Bij 64 t/m 69 punten	Binnen 10-20 jaar							
Bij >69 punten	Na 20 jaar of langer							
School	Bouwjaar	1	3	1	2	2	3	
Nutschool De Meent	1965	6,0	4,0	6,0	5,5	5,0	5,5	61,5
De Drijfveer	1957	5,5	4,0	6,0	5,0	4,0	7,0	62,5
Christoffelschool	2012	7,0	8,0	7,0	6,0	4,0	7,0	79,0
Ekenrooi	2012	7,0	8,0	7,0	6,0	4,0	7,0	79,0
De Wilderen	2017	8,0	8,0	7,0	6,0	7,0	6,0	83,0

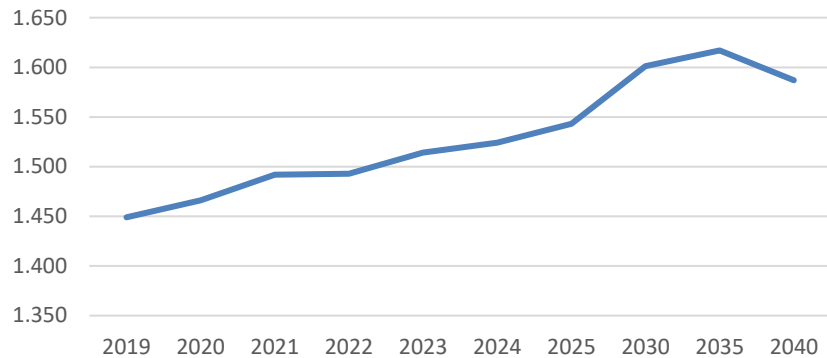
Figuur 2 Beoordeling gebouwkwaliteit volgens de Quickscan methodiek van HEVO

In overleg met de schoolbesturen zijn deze analyses uitgevoerd en vastgesteld. Met deze methodiek en overzicht wordt inzicht gegeven in de urgentie/ bevestiging van de vervangingsopgave én geeft een eerste doorkijk in de prioritering.

4.2. Capaciteit

Leerlingenprognose

In 2020 (oktobertelling van 2019) is een leerling prognose opgesteld, welke is bijgesteld op basis van de oktobertelling van 2021. Deze bijgestelde prognose is vastgesteld in het overleg met de schoolbesturen (OOGO).



Figuur 3 Leerlingenprognose Gemeente Waalre (bron: Pronexus, 2020)

Er zijn wel enkele kanttekeningen:

- De Wilderen trekt meer kinderen en laat een snellere stijging zien dan de prognose.
- Er is in de regio een grote behoefte aan internationaal onderwijs, mochten scholen dit gaan aanbieden kan de prognose hoger uitvallen.
- Er bestaat een mogelijkheid dat Waalre op termijn (na 2030) meer woningen moet bouwen gezien de economische groei in de regio.
- De daling na 2035 is erg onzeker.

Op basis van bovenstaande inzichten is besloten om rekenkundig uit te gaan van de gemiddelde stijging 2022-2032 en daarboven een marge van +3% (+50lln). Daarnaast is afgesproken dat de leerlingenprognose in 2022 wordt herijkt ten behoeve van de haalbaarheidsonderzoeken, zodat we zeker weten dat met de juiste cijfers gerekend wordt. Tevens wordt in het IHP afgesproken om de leerlingenprognose periodiek (tweejaarlijks) te herzien.

Match vraag en aanbod (m2)

Door de prognose te koppelen aan de normatieve ruimtebehoefte bepaling kunnen we de vergelijking maken met de beschikbare vierkante meters. Uit figuur 4 (volgende pagina) kunnen we opmaken dat de onderwijs vierkante meters “passend” zijn voor de hele gemeente én dat er per locatie een scheefheid zit in de ruimtebehoefte (tekort/overschot).

Let wel: dit is een normatieve benadering. In werkelijkheid wordt de mate van “overschot” of “tekort” niet altijd zo ervaren. Zo kan de verhouding klaslokalen versus verkeers- en nevenruimten van de huidige scholen (beschikbaar) niet optimaal zijn.

School	BVO (m2)	2.022	2.025	2.030	2.035	2.040	gem*+3%
De Wilderen	2.831	2.821	3.032	3.168	3.218	3.218	3.109
		10	-201	-337	-387	-387	-193
Nutsscholen de Meent	1.975	2.167	2.267	2.358	2.333	2.227	2.335
		-192	-292	-383	-358	-252	-301
Christoffelschool	2.105	1.759	1.724	1.754	1.795	1.779	1.800
		346	381	351	310	326	368
Ekenrooi	1.357	1.100	1.040	1.055	1.075	1.070	1.095
		257	317	302	282	287	303
De Drijfveer	1.540	663	698	718	713	688	716
		877	842	822	827	852	870
	9.808						9.060

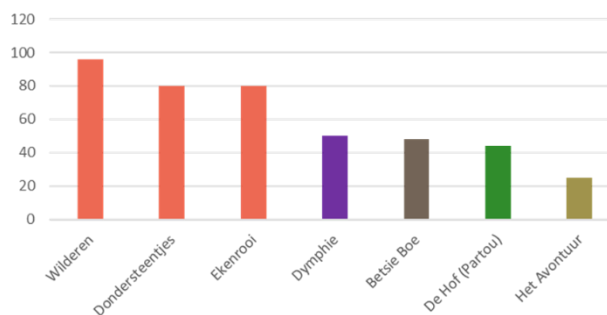
Figuur 4 Capaciteitsanalyse scholenbestand gemeente Waalre)

In overleg met de schoolbesturen is afgesproken dat het wenselijk is om toe te werken naar een “gezonde” schoolgrootte in onderwijsconcept en bedrijfsvoering. Het is hierbij van belang om kritisch te blijven kijken naar de omvang van een school en ook vanuit de spreiding van de scholen. Binnen de scenario’s is hier rekening mee gehouden. De Wilderen heeft reeds een aanvraag ingediend voor een tijdelijke uitbreiding van 2 lokalen om de groei op te kunnen vangen. In de Brede School Aalst in Ekenrooi is er overcapaciteit aan onderwijs m2. Deze overcapaciteit wordt in goed overleg met de scholen aan de kinderopvang verhuurd door de gemeente. De overcapaciteit bij de Drijfveer wordt momenteel voor een deel ingevuld door een schakelklas van circa 20 leerlingen.

4.3. Afstemming kinderopvang

In overleg met de kinderopvang organisaties is verkend wat de behoefte gaat zijn aan kindplaatsen. In totaal zijn er 423 kindplaatsen in de gemeente, o.a. in 2 Brede Scholen. De verwachting is dat dit aantal minimaal evenredig toeneemt met de leerlingenprognose.

De kindpartners zien het als een voorwaarde dat er per school minimaal voorzien is in een BSO en bij voorkeur met kinderopvang (0-4 jaar). Het laatste is met name wenselijk vanuit Vroeg voorschoolse educatie (VVE). De kans bestaat dat de behoefte aan kinderopvang sterker zal toenemen, wanneer vanuit de rijksoverheid het besluit wordt genomen om de kinderopvang nagenoeg “gratis” beschikbaar te maken. De kindpartners verwachten dan een toename van ongeveer 15%.



Figuur 4 Aantal kindplaatsen per locatie (aanbieder)

4.4. Scholenlandschap

Op basis van de verschillende analyses is alles verwerkt in het scholenlandschap (kaart, zie **bijlage 1**). Deze kaart zorgt voor de nodige inzichten en draagt bij aan het scenario ontwikkelen.

5. IHP scenario's

Tijdens het IHP traject zijn er enkele aspecten naar voren gekomen die van belang zijn geweest voor het ontwikkelen van de IHP scenario's. In de wijk Voldijn in Aalst zijn 2 scholen (Drijfveer en Meent) die binnen 5 tot 10 jaar toe zijn aan vernieuwing en daarnaast kampt de Meent met een ruimte tekort. In Waalre-dorp wordt er tevens een snel stijgend ruimtetekort ervaren bij de Wilderen.

Op hoofdlijnen zijn de volgende uitgangspunten met elkaar gedeeld:

- In alle scenario's zit kinderopvang in of nabij de school. Bij (vervangende) nieuwbouw van een school is het wenselijk om kinderopvang hiervan structureel onderdeel te laten zijn. Rekenkundig wordt rekening gehouden met 1 groep kinderopvang à 120m² per leerlijn.
- Vanuit schoolbesturen wordt de urgentie gezien om de vernieuwingsopgave direct op te pakken, ook vanuit de exploitatielasten (energie en onderhoud) en de terugverdientijden (business case) die mogelijk zijn vanuit bijna (energieneutraal) bouwen.
- Het is wenselijk om flexibiliteit in te bouwen en evt. rekening te houden met marge in m².
- Op basis van de capaciteitsanalyse is bepaald dat er een mismatch (tekort) is van ca. 160 leerlingen en dit tekort zich met name voordoet in Waalre-Dorp. Het is de taakstelling van deze scenario analyse om te verkennen hoe deze leerlingen worden verdeeld over de scholen.
- Door De Wilderen is begin 2022 een aanvraag ingediend voor tijdelijke huisvesting, vanaf schooljaar 2022-2023. De behandeling van deze aanvraag is onderdeel van deze scenario studie. Het gekozen scenario is wel van invloed op de besluitvorming rondom de aanvraag.
- De stichtingsaanvraag van een initiatief voor een nieuwe school in Waalre, de Gelukstuin, bevindt zich in een gevorderd stadium. De Gelukstuin heeft de intentie uitgesproken om zich bij het schoolbestuur RBOB De Kempen aan te sluiten. Naar verwachting zullen zij aanstaande zomer een BRIN nummer ontvangen en voor februari 2023 een aanvraag doen voor huisvesting. In de huidige scenario ontwikkeling is de Gelukstuin niet opgenomen, echter is het wel van belang om de ontwikkeling hiervan mee te nemen.

Op basis van het voorgaande zijn de volgende IHP scenario's geformuleerd, deze zijn in **bijlage 2** verder uitgewerkt:

- Scenario 1.1: Uitstel investeringen (op korte termijn niets doen)
 - Uitstel van grote investeringen op de korte termijn
 - Later nieuwbouw van de 2 basisscholen in de Voldijn op hun huidige locatie
- Scenario 1.2: Uitstel investeringen m.u.v. uitbreiden de Wilderen.
 - Uitstel van de grootste investeringen op de korte termijn
 - Wel investeren in 4 lokalen bij de Wilderen om de groei in Waalre-dorp op te vangen
 - Later nieuwbouw van de 2 basisscholen in de Voldijn op hun huidige locatie
- Scenario 2: uitbreiden de Wilderen en realiseren van nieuwbouw van 2 basisscholen in de Voldijn op 1 locatie
 - Investeren in uitbreiding bij de Wilderen.
 - En ook investeren in nieuwbouw in de Voldijn op de locatie van de Meent voor zowel de Drijfveer als de Meent.
 - De locatie van de Drijfveer komt na de oplevering vrij.
- Scenario 3: nieuwbouw van een nieuwe school in Waalre-dorp en nieuwbouw van de Meent
 - De bouw van een nieuwe school in Waalre voor 250 leerlingen
 - De Drijfveer verhuist naar de nieuwe schoollocatie en komt na oplevering vrij.
 - Na de bouw van de nieuwe school in Waalre-dorp komt er nieuwbouw voor de Meent in de Voldijn.

6. Doorrekening gebouw gebonden kosten

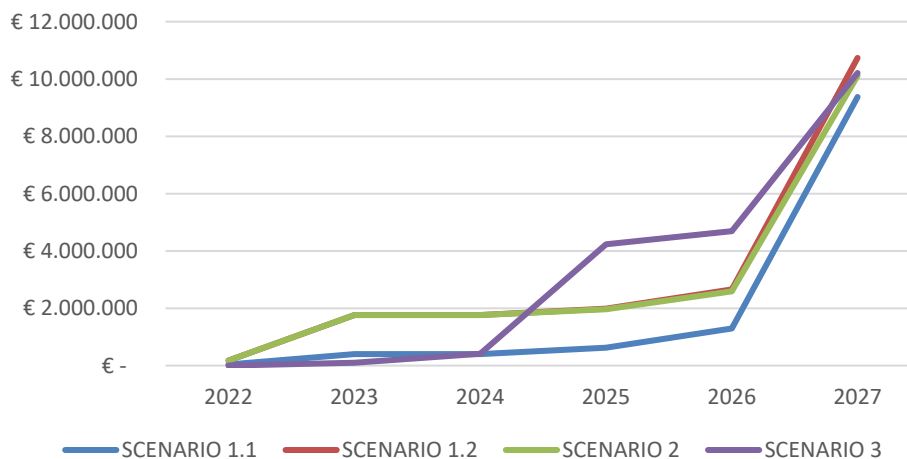
6.1. Projectkosten

Kengetal IHP Waalre

Voor dit IHP zijn de projectkosten bepaald op basis van de kostenconfigurator van HEVO. De uitgangspunten hierbij zijn energieneutrale gebouwen, flexibele gebouwen, Frisse Scholen eisen (op basis van kwaliteitsadvies HEVO) en exploitatiegericht bouwen. In de **bijlage 3** zijn de kosten per vierkante meter terug te vinden, incl. BTW en prijspeil 1-1-2022. Deze kosten zijn in opzet vergelijkbaar met de normvergoeding van de VNG.

Investeringskosten

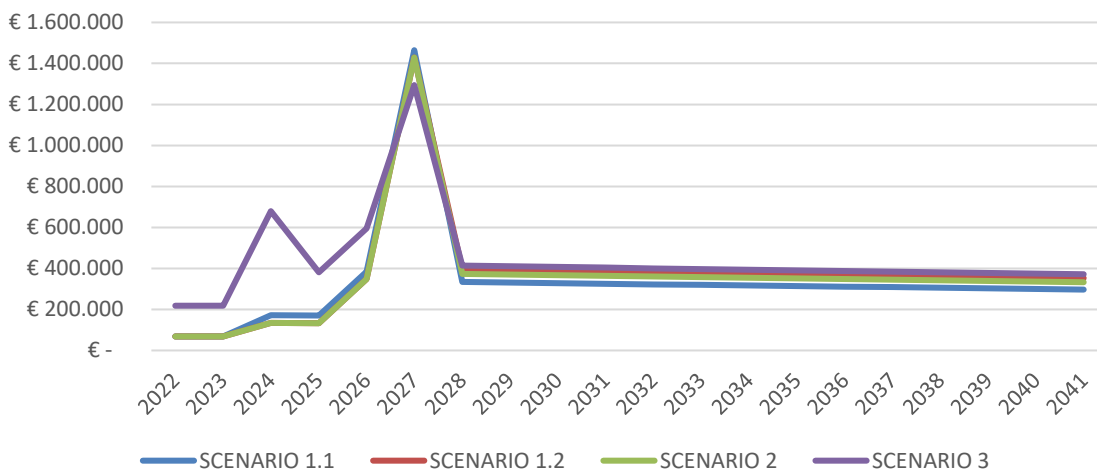
In **bijlage 3** zijn vervolgens per scenario de investeringskosten bepaald. Deze investeringskosten zijn vervolgens per scenario in tijd uitgezet. Alle scenario's werken toe naar een volledige vervanging van de scholen in de Voldijn (Aalst). Per scenario is de routing ernaartoe verschillend. Waar scenario 1 uitgaat van uitstel, gaat scenario 3 uit van een geleidelijke uitvoering.



Figuur 5:
Investeringskosten
Cumulatief per scenario

Kapitaallasten

Als we kijken naar de kapitaallasten dan zien we een “piek” in 2027. Deze wordt veroorzaakt voor een groot deel door het afboeken van de aanwezige boekwaarde van De Drijfveer en De Meent. Daarnaast wordt er rekening gehouden met tijdelijke huisvesting voor De Meent. Deze is in scenario 3 lager, doordat deels gebruik gemaakt kan worden van De Drijfveer. In scenario 3 is echter wel nog gerekend met tijdelijke huisvesting voor De Wilderen tot de beoogde nieuwbouw van De Drijfveer.



*In de grafiek zijn de investeringskosten vertaald naar kapitaallasten en zijn uitsluitend de boekwaarden van de scholen die vervangen worden meegenomen; De Drijfveer en De Meent).

Figuur 6: Kapitaallasten incl. boekwaarden en tijdelijke huisvesting per scenario

6.2. Overige kosten

Zoals benoemd zijn de overige kosten géén onderdeel van de investeringskosten. Deze kosten kennen een andere afschrijvingstermijn en zijn sterk afhankelijk van het betreffende gebouwscenario, de locatie en de totale fasering van het IHP. Deze kosten worden in een haalbaarheidsonderzoek nader inzichtelijk gemaakt. Onderstaand een toelichting per post en waar mogelijk voorzien van een indicatie:

- Eerste inrichting is van toepassing op alle projecten waar sprake is van groei en dient wettelijke te worden betaald door de gemeente.
- Voorfinanciering kinderopvang; De kosten en bekostiging van kinderopvang is buiten beschouwing gelaten. Het uitgangspunt is dat de nieuwbouw van de kinderopvang wordt voorgefinancierd (lange termijn huurcontract) óf de kinderopvang organisatie voorziet zelf in de benodigde financiering. Dit zal in overleg met de kinderopvang organisaties verkend worden.
- Voor alle overige kosten (sloopkosten incl. bouwrijp maken, indexering prijspeil einde werk én onvoorzien) kan per termijn (5 jaar) gerekend worden met ca. 10 tot 15%.

Bewegingsonderwijs

In scenario 3 wordt de school op een andere locatie geplaatst, daarmee moet ook gekeken worden naar het bewegingsonderwijs. Op 2 van de 3 beoogde locaties dient een gymlokaal bijgebouwd te worden of zal door de gemeente voorzien moeten worden in vervoer naar de sporthal. De kosten voor een gymzaal bedragen minimaal 1,4 miljoen euro. In de scenario's kan overwogen om het

bewegingsonderwijs te spreiden, bijvoorbeeld door tot groep 4 gebruik te maken van een speellokaal en vaker buitensporten.

Kosten grondexploitatie, en terreininrichting (speelplaats en fietsenstalling)

De grondkosten bestaan uit kosten voor de verwerving, het bouwrijp maken en infrastructurele aanpassingen die benodigd zijn. Hierbij is uitgegaan van 2700 m2 voor het gebouw inclusief speelplaats en fietsenstalling. En ruim 1700 m2 ten behoeve van parkeren en andere infra. Deze investeringen worden geraamd op ongeveer €600.000 euro.

Echter worden deze kosten substantieel hoger wanneer een beoogde locatie niet in eigendom is van de gemeente en er gronden verworven moeten worden. Dit speelt bij nieuwbouw van een school in Waale-dorp (scenario 3). En afhankelijk van de locatie kunnen deze kosten ook flink oplopen wanneer er bijvoorbeeld gesaneerd moet worden en er een planologische procedure gevoerd moet worden.

7. Afwegingskader

7.1. *Toelichting*

In het afwegingskader zijn de verschillende scenario's gescoord op verschillende uitgangspunten. Een deel van deze uitgangspunten zijn afkomstig uit de bouwstenen-notitie. Deze zijn aangevuld met extra beleidsuitgangspunten zoals financiën. Tevens is zowel bestuurlijk een score gegeven aan de verschillende scenario's (zowel door de schoolbesturen als door het college van B&W). De scores zijn rood (negatief) oranje (neutraal) en groen (positief).

7.2. *Samenvatting*

	Scenario 1.1	Scenario 1.2	Scenario 2	Scenario 3
	Uitstel (op korte termijn niets doen)	Uitstel en uitbreiding Wilderen	Nieuwbouw in Voldijn* én uitbreiding Wilderen	Nieuwbouw in Voldijn én in Waalre Dorp
Ruimtelijke inpassing	Green	Green	Green	Green
Financieel (kapitaallasten)	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Spreiding onderwijslocaties	Yellow	Yellow	Yellow	Green
Onderwijskundig / inclusiviteit	Red	Yellow	Green	Green
Duurzaamheid	Red	Red	Green	Green
Adaptiviteit/flexibiliteit	Red	Red	Green	Green
B&W	Red	Yellow	Green	Green
Schoolbesturen*	Red	Yellow	Yellow	Green

*In overleg met schoolbesturen wordt de voorkeur benoemd

8. Vervolproces/planning

8.1. *Integraal Huisvestingsplan*

Gereed begin oktober, daarna mogelijk nog 1 aanpassingsronde n.a.v. werksessie met de raad

8.2. *Haalbaarheidsonderzoek(en)*

In de haalbaarheidsonderzoeken wordt een verdere verkenning gedaan van 1 of meerdere scenario's, i.r.t. tot de kosten en het tijdspad, zodat hierover besluitvorming kan plaatsvinden bij de vaststelling van het IHP. De haalbaarheidsonderzoeken lopen van juni t/m oktober.

8.3. *College en raad*

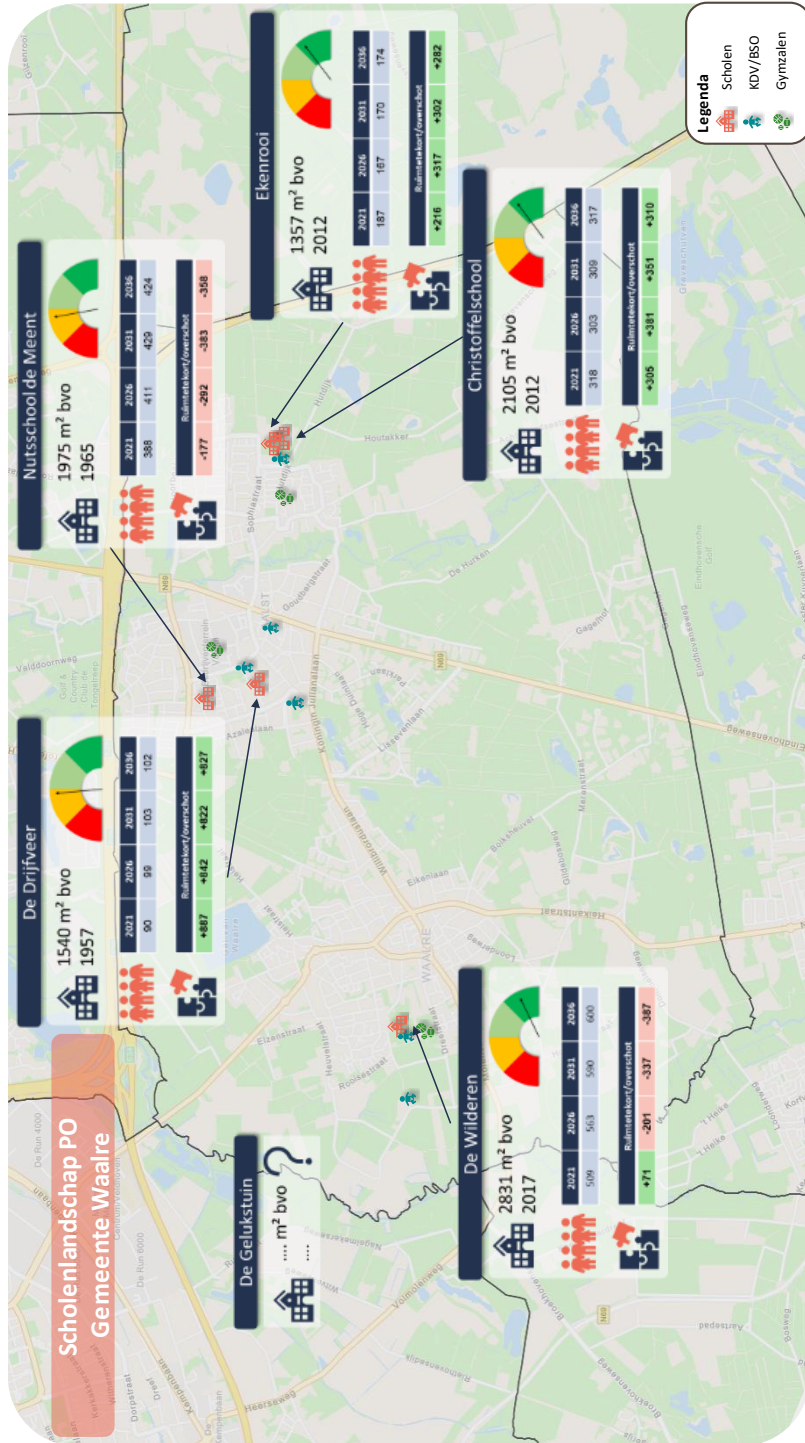
Besluitvorming inzake het IHP traject bestaat uit 2 delen:

- 1 In Q2 staat besluitvorming gepland over de scenario's, het afwegingskader en het vervoltraject inclusief de haalbaarheidsstudies. Door het college van B&W zal een advies worden voorbereid met daarin een voorkeursscenario alsmede de uitvraag voor het doen van 1 of meerdere haalbaarheidsstudie om de (financiële) haalbaarheid gedegen in kaart te brengen.
- 2 In Q4 staat besluitvorming gepland voor het IHP, waarin de haalbaarheidsonderzoeken zijn verwerkt en er een keuze gemaakt wordt voor het uit te voeren scenario met bijbehorende financiering.

Dit leidt tot een volgende voorlopige planning:

- Bijpraten raad: 21 april, werksessie samen met schoolbesturen
- Besluitvorming B&W inzake haalbaarheidsonderzoeken en voorkeursscenario: mei
- Besluitvorming raad inzake haalbaarheidsonderzoeken en voorkeursscenario: juni
- Bijpraten/werksessie IHP + hbo's: eind september/begin oktober
- Besluitvorming B&W inzake IHP: eind oktober
- Besluitvorming Raad inzake IHP: eind november/begin december

BIJLAGE 1: Scholenlandschap



BIJLAGE 2: Uitwerking IHP Scenario's

1.1 Uitstel investeringen (op korte termijn niets doen), daarna nieuwbouw scholen Voldijn.

- In dit scenario wordt uitgegaan van het doorverwijzen van leerlingen naar de beschikbare ruimte. Dat betekent dat nieuwe aanmeldingen bij De Wilderen en De Meent worden doorverwezen naar de Drijfveer. De Drijfveer moet in dit scenario wel uitgebreid worden om het aantal leerlingen te kunnen plaatsen.
- Met het doorverwijzen zullen veel leerlingen uit het verzorgingsgebied Waalre-dorp (incl. Waalre Noord) worden doorverwezen (geen keuze vrijheid) en dit zorgt voor meer verkeersbewegingen binnen Waalre-dorp richting de scholen in de Voldijn. En een vergroting van de parkeerproblematiek rond de Drijfveer.
- Op korte termijn zijn er beperkte investeringen nodig, behoudens een (tijdelijke) uitbreiding. Over 5 tot 10 jaar zijn de scholen in de Voldijn wel aan vervanging toe, rekenkundig is rekening gehouden met nieuwbouw in 2028.
- Onderstaand de vertaling van de taakstelling naar ruimtebehoefte. Daarbij is ervanuit gegaan dat de behoefte van 60ln wordt ingelost bij de vervangende nieuwbouw van De Meent.

School	vraag ln	vraag m2	bestaand m2	nieuw m2	match m2	match ln
De Wilderen	500	2.715	2.831	0	116	
Nutsscholen De Meent	350	1.961	1.975	0	15	60*
De Drijfveer	270	1.556	1.540	120	104	100
	1.120	6.230	6.350	120	120	160

*aantal leerlingen toevoegen bij vervangende nieuwbouw 2028

- Planning:

School	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
De Wilderen							
Nutsscholen De Meent					THV	THV	
De Drijfveer							

THV: Tijdelijke huisvesting, locatie/ omvang n.t.b.
bouw ingebruik

1.2 Uitstel investeringen m.u.v. uitbreiden de Wilderen, daarna nieuwbouw scholen Voldijn.

- De Wilderen wordt in dit scenario uitgebreid en uitsluitend De Meent moet doorverwezen naar de Drijfveer. De Drijfveer hoeft in dit scenario ook niet uitgebreid te worden.
- Uitbreiding bij de Wilderen is mogelijk niet voldoende om alle toekomstige behoefte in Waalredorp op te vangen wanneer het verzorgingsgebied wordt uitgebreid door de woningbouw in Waalre Noord.
- Op korte termijn is een permanente uitbreiding nodig voor De Wilderen (2024). Over 5 tot 10 jaar zijn de scholen in de Voldijn aan vervanging toe, rekenkundig is rekening gehouden met nieuwbouw in 2028.
- Onderstaand de vertaling van de taakstelling naar ruimtebehoefte. Daarbij is ervanuit gegaan dat de behoefte van 60ln wordt ingelost bij de vervangende nieuwbouw van De Meent. Dit kan ook verdeeld worden over beide scholen De Meent en De Drijfveer:

School	vraag	vraag	bestaand	nieuw	match	match
	ln	m2	m2	m2	m2	ln
De Wilderen	600	3.218	2.831	503	116	100
Nutsscholen De Meent	350	1.961	1.975	0	15	60*
De Drijfveer	110	751	1.540	0	789	
	1.060	5.930	6.350	500	920	160

*aantal leerlingen toevoegen bij vervangende nieuwbouw (solitair)

• **Planning:**

School	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
De Wilderen							
Nutsscholen De Meent					THV	THV	
De Drijfveer							

THV: Tijdelijke huisvesting De Meent
 bouw ingebruik

3 Uitbreiden de Wilderen + nieuwbouw Brede School in de Voldijn (Aalst) met 2 scholen op 1 perceel

- Naast de uitbreiding van De Wilderen wordt binnen het scenario ook de nieuwbouw voor 2 scholen op 1 perceel gerealiseerd op de locatie van De Meent. Deze locatie is aangemerkt als meest kansrijke locatie binnen de Voldijn.
- In dit scenario blijft de vraag of de uitbreiding van De Wilderen voldoende is om te voorzien in de behoefte van de woningbouw in Waalre Noord.
- Onderzocht moet worden op welke wijze deze locatie ingepast kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door deels voorzieningen te delen, uit te gaan van een schoolgebouw van 2 lagen en het betrekken van het trapveldje ten zuiden van de locatie van de Meent.
- Er is uitgegaan van uitbreiding van De Wilderen in 2024 en nieuwbouw in de Voldijn in 2028.
- Vertaling van de taakstelling naar ruimtebehoefte:

School	vraag	vraag	bestaand	nieuw	match	match
	ln	m2	m2	m2	m2	ln
De Wilderen	600	3.218	2.831	503	116	100
Nutsscholen De Meent	380	2.111		2.111	0	30
De Drijfveer	140	902		902	0	30
	1.120	6.230	2.830	3.520	120	160

• **Planning:**

School	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
De Wilderen							
Nutsscholen De Meent					THV	THV	
De Drijfveer							

THV: Tijdelijke huisvesting De Meent
bouw ingebruik

3 Bouw nieuwe school in Waalre-Dorp + nieuwbouw van 1 school in de Voldijn (Aalst)

- Het laatste scenario gaat uit van nieuwbouw in Waalre Dorp waarbij de Drijfveer wordt verplaatst naar Waalre-dorp en daarna nieuwbouw van De Meent in de Voldijn.
- Op korte termijn moet er vanuit de Wilderen in Waalre-dorp doorverwezen worden tot de nieuwbouw is gerealiseerd of er moet bij de Wilderen een tijdelijke voorziening worden gerealiseerd.
- De locatie in Waalre Dorp is nog niet bepaald en is mede afhankelijk van gebiedsontwikkelingen. Daarmee is ook de planning en fasering voor dit scenario sterk afhankelijk van de uiteindelijke locatie in Waalre Dorp. Hiervoor worden de volgende locaties overwogen incl. doorlooptijden:
 - a. Waalre Noord: start bouw 2027 en oplevering 2028*
 - b. Hoevenakkers: start bouw 2027 en oplevering 2028*
 - c. Boerenbondterrein: start bouw 2025 en oplevering 2026*

*Deze termijnen zijn onder voorbehoud.

- Vertaling van de taakstelling naar ruimtebehoefte:

School	vraag lin	vraag m2	bestaand m2	nieuw m2	match m2	match lin
De Wilderen	500	2.715	2.831	0	116	
Nutsscholen De Meent	400	2.212		2.212	0	50
De Drijfveer (Waalre Dorp)	220	1.304		1.304	0	110
	1.120	6.230	2.830	3.520	120	160

- Planning:

School	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
De Wilderen							
Nutsscholen De Meent					THV	THV	
De Drijfveer (Waalre Dorp)			?	?	?	?	

THV: gebouw Drijfveer **deels** gebruiken als tijdelijke huisvesting voor De Meent
bouw **ingebruik**

BIJLAGE 3: Financiële tabellen en achtergronden

Kostenkengetal IHP Waalre

In de onderstaande tabel zijn de kosten per vierkante meter terug te vinden, incl. BTW en prijspeil 1-1-2022. Deze onderstaande tabel is een eerste verkenning. Bij het haalbaarheidsonderzoek worden deze kosten verder geduid. In de kengetallen zijn bedragen voor bijvoorbeeld indexering niet meegenomen, echter is het wel van belang deze kosten niet achterwege te laten, zeker gezien de bouwkostenontwikkelingen van begin 2022.

UITGANGSPUNTEN					
Aantal leerlingen:	100	200	300	400	
Aantal leerlingen indien SBO:	62	130	199	267	
Uitgangspunt bouwlagen:	1	1	2	2	2
Norm brutovloeroppervlak (BVO) [m ²]:	703	1.206	1.709	2.212	
RESUMÉ					
Kosten vaste kosten, basis	€ 2.727	€ 2.564	€ 2.277	€ 2.220	
Kosten vaste kosten, overig	€ 177	€ 167	€ 172	€ 172	
Kosten Frisse Scholen	€ 232	€ 221	€ 204	€ 200	
Kosten exploitatiegericht bouwen	€ 73	€ 69	€ 73	€ 71	
Kosten duurzaam bouwen	€ -	€ -	€ -	€ -	
Kosten verhogen kwaliteitsniveau	€ 108	€ 108	€ 108	€ 108	
Subtotaal:	€ 3.317	€ 3.129	€ 2.834	€ 2.771	
Prijsindicator, marktwerking en/of regiooeslag	0% € -	€ -	€ -	€ -	
TOTAALKOSTEN:	€ 3.317	€ 3.129	€ 2.834	€ 2.771	

Niet opgenomen: overige kosten	
Sloopkosten incl. bouwrijp maken	
Indexering	
Infrastructurele aanpassingen	
Groen en openbaar schoolplein	
Tijdelijke huisvesting en interim voorzieningen	
Kinderopvang	
Bewegingsonderwijs	
Grondverwerving	
Eerste inrichting	
Onvoorzien	

Investeringskosten

In onderstaande tabellen is per scenario de investeringskosten bepaald. In de verschillende tabellen is te zien hoeveel vierkante meters er nieuw gebouwd zullen worden en hoeveel de huidige school omvat. Onderstaande bedragen zijn nog onder voorbehoud en exclusief overige koste, zoals o.a. tijdelijke huisvesting. Bij de investeringskosten is rekening gehouden met de termijnen volgens het wetsvoorstel:

- Termijn 1 (0-4 jaar); periode 2022-2027
- Termijn 2 (5-9 jaar); periode 2028-2033

SCENARIO 1.1 Uitstel investeringen (op korte termijn niets doen)

School	bestaand		nieuw		kengetal €/m2	kosten termijn 1 €	kosten termijn 2 €
	m2	m2	m2	m2			
De Wilderen	2.831	0			€ -	€ -	€ -
Nutsscholen De Meent	1.975	0			€ -	€ -	€ 5.983.708
De Drijfveer	1.540	120			€ 3.500	€ 398.000	€ 2.990.889
Totaal	6.350	120				€ 398.000	€ 8.974.597

€ 9.372.597

SCENARIO 1.2 Uitstel investeringen m.u.v. uitbreiden de Wilderen

School	bestaand		nieuw		kengetal €/m2	kosten termijn 1 €	kosten termijn 2 €
	m2	m2	m2	m2			
De Wilderen	2.831	503			€ 3.500	€ 1.761.000	€ -
Nutsscholen De Meent	1.975	0			€ -	€ -	€ 5.983.708
De Drijfveer	1.540	0			€ -	€ -	€ 2.990.889
Totaal	6.350	500				€ 1.761.000	€ 8.974.597

€ 10.735.597

SCENARIO 2 Uitbreiden de Wilderen + nieuwbouw Brede School Voldijn (Aalst)

School	bestaand		nieuw		kengetal €/m2	kosten termijn 1 €	kosten termijn 2 €
	m2	m2	m2	m2			
De Wilderen	2.831	503			€ 3.500	€ 1.761.000	€ -
Nutsscholen De Meent	0	2.111			€ 2.771		€ 5.851.000
De Drijfveer	0	902			€ 2.771		€ 2.499.000
Totaal	2.830	3.520				€ 1.761.000	€ 8.350.000

€ 10.111.000

SCENARIO 3 Nieuwbouw Waalre-Dorp (Drijfveer) + Nieuwbouw Voldijn Aalst (De Meent)

School	bestaand		nieuw		kengetal €/m2	kosten termijn 1 €	kosten termijn 2 €
	m2	m2	m2	m2			
De Wilderen	2.831	0			€ -	€ -	€ -
Nutsscholen De Meent	0	2.212			€ 2.771	€ -	€ 6.129.000
De Drijfveer (Waalre Dorp)	0	1.304			€ 3.129	€ 4.080.000	€ -
Totaal	2.830	3.520				€ 4.080.000	€ 6.129.000

€ 10.209.000

*In de tabel zijn de investeringskosten opgenomen incl. BTW en zijn vergelijkbaar met de VNG normvergoeding. De "overige" kosten zijn hier nog geen onderdeel van.

BIJLAGE 4: Afwegingskader per scenario

- Scenario 1.1 *Uitstel investeringen (op korte termijn niets doen), daarna nieuwbouw scholen in de Voldijn*

Aspect	Ruimtelijke inpassing	Financieel	Spreiding onderwijslocaties	Onderwijskundig / inclusiviteit
Motivatie	<ul style="list-style-type: none"> Alle locaties blijven bestaan. Er dient enkel een kleine uitbreiding gerealiseerd te worden. 	<ul style="list-style-type: none"> Uitstel van financiële uitgaven voor gemeente op korte termijn. Op lange termijn vervangende nieuwbouw voor 2 scholen in Voldijn op de huidige locaties. 	<ul style="list-style-type: none"> De spreiding blijft zoals deze is. Leidt tot extra verkeersbewegingen richting de Voldijn. 	<ul style="list-style-type: none"> Er zal doorverwezen moeten worden vanuit Waalre-dorp en vanuit de Meent. Keuzevrijheid van ouders wordt beperkt. Ruimte voor onderwijsconcept bij de Drijfveer wordt beperkt. Brede School gedachte wordt niet omarmd in de Voldijn

Aspect	Duurzaamheid	Toekomstbestendigheid/ flexibiliteit/ adaptiviteit (ruimte om mee te bewegen)	Bestuurlijk (gemeente)	Schoolbesturen
Motivatie	<ul style="list-style-type: none"> Oude ruimtes blijven in gebruik. Geen bijdrage aan klimaatdoelstellingen. Extra verkeersbewegingen. Hoge kosten schoolbesturen: gebruik van fossiele brandstoffen, aanpassingen klimaatsystemen. 	<ul style="list-style-type: none"> Geeft geen flexibiliteit en ruimte voor groei en/of andere concepten. Zorgt voor grote krapte in Waalre-dorp. 	<ul style="list-style-type: none"> Draagt niet bij aan brede doelstelling voor inclusief onderwijs, een excellente woongemeente en de klimaatdoelstellingen. Geen opbrengsten en kansen bij de Drijfveer. 	<ul style="list-style-type: none"> Negatieve impact op zowel de onderwijskwaliteit als de kosten.

➤ Scenario 1.2 *Uitstel investeringen m.u.v. uitbreiden de Wilderen, daarna nieuwbouw scholen Voldijn*

Aspect	Ruimtelijke inpassing	Financieel	Spreiding onderwijslocaties	Onderwijskundig / inclusiviteit
Motivatie	<ul style="list-style-type: none"> De Wilderen wordt passend uitgebreid. Ook uitbreiding kinderopvang is ruimtelijk in te passen. Leidt wel tot extra (verkeers-)drukte. 	<ul style="list-style-type: none"> Financiële uitgaven voor gemeente op korte termijn voor de Wilderen. Op lange termijn vervangende nieuwbouw voor 2 scholen in Voldijn op de huidige locaties. 	<ul style="list-style-type: none"> De spreiding blijft zoals deze is. 	<ul style="list-style-type: none"> De oude scholen in de Voldijn blijven voorlopig bestaan. Hier is daardoor geen vernieuwend onderwijsconcept mogelijk. De Wilderen in Waalre-dorp wordt uitgebreid en kan de grootste behoefte accommoderen. De Drijfveer blijft fungeren als overloop locatie. Perspectief voor Voldijn wordt doorgeschoven. Brede School gedachte wordt niet omarmd in de Voldijn

Aspect	Duurzaamheid	Toekomstbestendigheid /flexibiliteit/adaptiviteit (ruimte om mee te bewegen)	Bestuurlijk (gemeente)	Schoolbesturen
Motivatie	<ul style="list-style-type: none"> Oude ruimtes in de Voldijn blijven in gebruik. Geen bijdrage aan klimaatdoelstellingen. Hoge kosten schoolbesturen: <ul style="list-style-type: none"> gebruik van fossiele brandstoffen Aanpassing klimaatsystemen Wel minder verkeersbewegingen richting de Voldijn omdat aanbod bij de Wilderen wordt vergroot. 	<ul style="list-style-type: none"> Er dient een keuze gemaakt te worden voor tijdelijk of permanent bijbouwen bij de Wilderen gezien de toenemende vraag in Waalre-Dorp. De huidige locaties blijven bestaan. Op korte termijn geen flexibiliteit. 	<ul style="list-style-type: none"> Op korte termijn zorgen voor voldoende capaciteit in Waalre-dorp. Draagt op korte termijn niet bij aan brede doelstelling voor inclusief onderwijs, een excellente woongemeente en de klimaatdoelstellingen. Geen opbrengsten en kansen bij de Drijfveer 	<ul style="list-style-type: none"> Uitstel van nieuwbouw in Voldijn heeft een negatieve impact op zowel de onderwijskwaliteit als de kosten voor schoolbesturen. Positief is nieuwbouw bij de Wilderen in Waalre-dorp.

➤ Scenario 2 *Uitbreiden de Wilderen + nieuwbouw Brede School in de Voldijn (Aalst) met 2 scholen onder 1 dak*

Aspect	Ruimtelijke inpassing	Financieel	Spreading onderwijslocaties	Onderwijskundig/inclusiviteit
Motivatie	<ul style="list-style-type: none"> De Wilderen wordt passend uitgebreid. Ook uitbreiding kinderopvang is ruimtelijk in te passen. Leidt wel tot extra (verkeers)drukke. 	<ul style="list-style-type: none"> Financiële uitgaven voor gemeente op korte termijn voor lokalen de Wilderen (2024/2025). Vervangende nieuwbouw voor 2 scholen in Voldijn op 1 locatie vanaf 2028. Tijdelijke huisvesting De Meent is relatief grote kostenpost (2028/2029). Terugval van Drijfveer naar gemeente heeft opbrengstpotentie (na nieuwbouw Voldijn). 	<ul style="list-style-type: none"> De spreading blijft zoals deze is. 	<ul style="list-style-type: none"> De Wilderen in Waalre-dorp wordt uitgebreid en kan de grootste behoefte accommoderen. Er ontstaat perspectief voor de Voldijn en ruimte voor nieuwe concepten. Past bij de Brede School gedachte.

Aspect	Duurzaamheid	Toekomstbestendigheid/flexibiliteit/adaptiviteit (ruimte om mee te bewegen)	Bestuurlijk (gemeente)	Schoolbesturen
Motivatie	<ul style="list-style-type: none"> Keuze voor nieuwbouw is kiezen voor klimaatneutrale nieuwbouw conform de ambitie 2050. Minder verkeersbewegingen richting Voldijn omdat aanbod bij de Wilderen wordt vergroot. 	<ul style="list-style-type: none"> Met een nieuwe Brede School kan worden ingespeeld op veranderende behoeften door flexibel bouwen en ruimte reserveren voor eventuele groei/krimp. 	<ul style="list-style-type: none"> Op korte termijn zorgen voor voldoende capaciteit in Waalre-dorp. Draagt bij aan brede doelstelling voor inclusief onderwijs, een excellente woongemeente en de klimaatdoelstellingen. 	<ul style="list-style-type: none"> Perspectief op nieuwbouw in Voldijn biedt mogelijkheden voor onderwijsvernieuwing en inclusief onderwijs. 2 scholen op 1 locatie bedreigt de identiteit van de scholen. 2 scholen op 1 locatie vergt samenwerking en inleveren van autonomie. Positief is uitbreiding van de Wilderen om hier de druk weg te nemen.

➤ Scenario 3 *Bouw nieuwe school in Waalre-Dorp + nieuwbouw van 1 school in de Voldijn (Aalst)*

Aspect	Ruimtelijke inpassing	Financieel	Spreiding onderwijslocaties	Onderwijskundig / inclusiviteit
Motivatie	<ul style="list-style-type: none"> De Wilderen wordt niet uitgebreid (wellicht wel tijdelijke huisvesting). Het vinden van een nieuwe schoollocatie vergt grote inspanningen en een planologische procedure. Een goede ruimtelijke inpassing is afhankelijk van de locatie, maar kan wel nieuw gemaakt worden. 	<ul style="list-style-type: none"> Financiële uitgaven voor gemeente voor tijdelijke huisvesting bij Wilderen (of doorverwijzen naar Drijfveer) Bouw nieuwe school in Waalre-dorp (2025-2030??) Vervangende nieuwbouw van 1 school in Voldijn i.p.v. 2 scholen, kan pas starten als nieuwe school is opgeleverd en Drijfveer is verhuisd. Tijdelijke huisvesting De Meent kan deels opgevangen worden in de Drijfveer en zorgt deels voor een flinke kostenpost (2028/2029). Terugval van Drijfveer naar gemeente heeft opbrengstpotentie (na nieuwbouw Voldijn). Tijdelijke huisvesting goedkoper, anderzijds afhankelijk van grondaankoop en positie t.o.v. gymzaal. 	<ul style="list-style-type: none"> De spreiding van onderwijs is Waalre wordt geoptimaliseerd. Kinderen kunnen naar school in hun eigen dorp. 	<ul style="list-style-type: none"> De Wilderen in Waalre-dorp wordt uitgebreid en kan de grootste behoefte accommoderen. Er ontstaat perspectief voor de Voldijn en ruimte voor nieuwe concepten.

Aspect	Duurzaamheid	Toekomstbestendigheid /flexibiliteit/adaptiviteit (ruimte om mee te bewegen)	Bestuurlijk (gemeente)	Schoolbesturen
Motivatie	<ul style="list-style-type: none"> Keuze voor nieuwbouw is kiezen voor klimaatneutrale nieuwbouw conform de ambitie 2050. Minder verkeersbewegingen richting Voldijn omdat aanbod bij de Wilderen wordt vergroot. 	<ul style="list-style-type: none"> Met 2 nieuwe scholen, waarvan 1 in Waalre-dorp, kan optimaal ingespeeld worden op toekomstige behoeften door flexibel bouwen en ruimte reserveren voor groei/krimp. De Gelukstuin kan als nieuwe school worden ingepast. 	<ul style="list-style-type: none"> Op korte termijn kan alleen tijdelijke huisvesting zorgen voor voldoende capaciteit in Waalre-dorp. Enkele jaren kiezen om door te verwijzen naar de Drijfveer is ook een mogelijkheid. Nieuwbouw draagt optimaal bij aan brede doelstelling voor inclusief onderwijs, een excellente woongemeente en de klimaatdoelstellingen. 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw in Voldijn voor de Meent biedt mogelijkheden voor onderwijsvernieuwing en inclusief onderwijs. Nieuwbouw in Waalre-dorp wordt omarmd door de Drijfveer en de Meent. Ruimte voor nieuwe concepten/inclusief onderwijs en andere profilering. Enkele jaren verplicht doorverwijzen naar de Drijfveer vanuit de Wilderen is probleem?