

INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN ONDERWIJS

GEMEENTE RAALTE | 8 NOVEMBER 2021

HEMM

eenvoud bevlogenheid vakmanschap

RAALTE BIEDT RUIMTE VOOR TALENT

“Goede onderwijshuisvesting is onmisbaar voor een harmonieuze ontplooiing van de huidige en toekomstige leerlingen in onze gemeente. Daarnaast vormen schoolgebouwen een belangrijke voorziening voor de leefbaarheid van onze dorpen en wijken.

Vandaag de dag bestaat er een breed gedragen behoefte aan onderwijshuisvesting die functioneel, flexibel, gezond, duurzaam en exploitabel is. Om dit te bereiken zijn de afgelopen jaren al diverse schoolgebouwen vernieuwd in de gemeente Raalte. Denk aan de gebouwen voor het speciaal onderwijs, het voortgezet onderwijs en diverse basisscholen in de kernen Heino en Raalte.

Een deel van het scholenbestand is hiermee inmiddels up-to-date. Andere schoolgebouwen binnen de gemeente vertonen veroudering en dateren uit een tijd dat afwijkende opvattingen golden over de invulling van onderwijs en de kwaliteitsstandaarden voor huisvesting en verduurzaming.

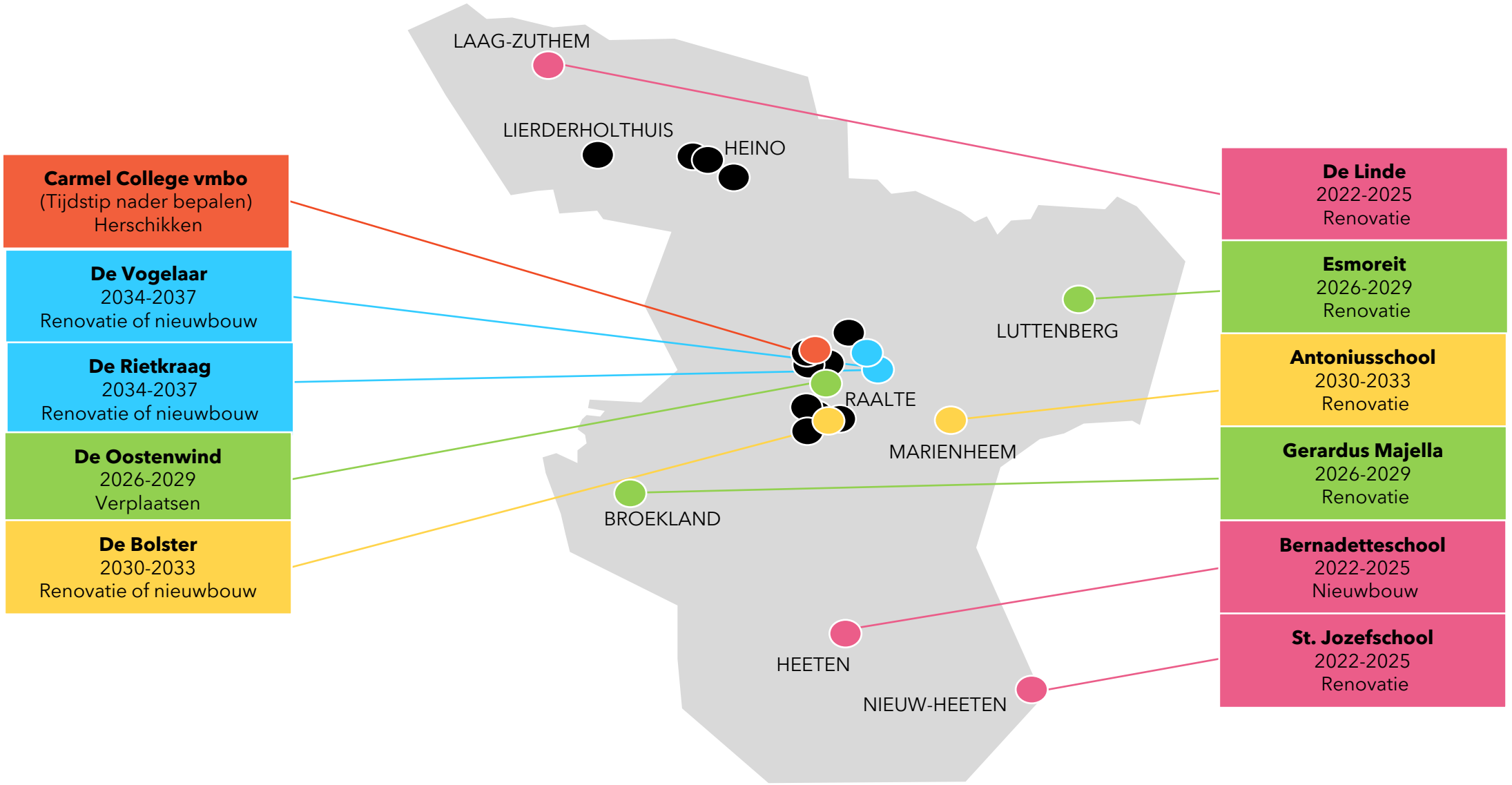
Waar deze oude panden de afgelopen decennia met het nodige onderhoud en aanpassingen zijn geconserveerd, komt de houdbaarheidsdatum van deze oudere panden in toenemende mate onder druk te staan. Dit plaatst ons als gemeente en de schoolbesturen de komende jaren voor een forse opgave, die we alleen kunnen realiseren als we er in gezamenlijkheid de schouders onder zetten.

Het voorliggende Integraal Huisvestingsplan Onderwijs is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de gemeente en schoolbesturen. Via dit plan bieden we een routekaart waarlangs we kwalitatieve, duurzame en betaalbare onderwijshuisvesting hopen te realiseren voor alle huidige en toekomstige inwoners van Raalte!



Frank Niens
Wethouder onderwijshuisvesting
Gemeente Raalte

SAMENVATTEND OVERZICHT MAATREGELEN TOT 2038



INHOUDSOPGAVE

1
INTRODUCTIE

De wettelijke taakverdeling rondom onderwijshuisvesting en de gevolgde werkwijze.

2
UITGANGSSITUATIE

De situering van de schoolgebouwen, de omvang, de leeftijd en de ruimtesaldi.

3
KWALITEITSTOETS

Toetsing van de schoolgebouwen aan de wetgeving en op de integrale kwaliteit.

4
KARAKTERISERING

Karakterisering van de vastgoedportefeuille voor onderwijs: Wat gaat er goed? Wat kan beter?

5
BELEIDSAMBITIE

De onderwijsambitie wordt vertaald in een beleid voor de huisvesting van scholen.

6
PERSPECTIEVEN

Opstellen van één of meerdere scenario's voor de schoolgebouwen op korte, middellange of lange termijn.

7
ROUTEPLAN

Het in volgorde van urgentie zetten van de verschillende projecten op het gebied van onderwijshuisvesting.

8
FINANCIËN

Een vertaling van de projecten geld, inclusief voorstellen voor een kostenverdeling tussen gemeente en schoolbesturen.

VASTGOEDKAARTEN
(APARTE BIJLAGE)

Een overzicht van de belangrijkste gegevens rondom de schoolgebouwen.

1

INTRODUCTIE

WETTELIJK KADER

Scheiding van taken

Gemeente en schoolbesturen hebben beide hun eigen specifieke taken op het gebied van onderwijshuisvesting:

- De gemeente Raalte is verantwoordelijk voor de aanwezigheid van voldoende adequate onderwijscapaciteit.
- Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor onderhoud, de aanpassing en de exploitatie van schoolgebouwen.

Verordening Onderwijshuisvesting

In de 'Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs' van de gemeente Raalte staan de *formele regels* opgenomen die gelden voor de toetsing van aanvragen en processen rondom voorzieningen in de onderwijshuisvesting. De gemeente Raalte blijft deze verordening als 'formeel vangnet' voor alle situaties die niet via het voorliggende plan worden opgelost.

Integraal Huisvestingsplan

Alle lokale afspraken, ambities en plannen rondom de onderwijshuisvesting worden opgenomen in dit voorliggende Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Het plan vormt een gedeelde ambitie van schoolbesturen en gemeente om tot uitvoering van maatregelen in de onderwijshuisvesting op korte, middellange en lange termijn te komen.

Status plan

Het Integraal Huisvestingsplan heeft de status van een 'overeenkomst' tussen schoolbesturen en gemeente en heeft weliswaar geen formele juridische rechtskracht, maar is ook niet vrijblijvend. Gemeente en schoolbesturen hebben beide een inspanningsverplichting om tot realisering van de in dit plan opgenomen afspraken te komen.

Besluitvorming per project

Voorafgaand aan ieder afzonderlijk project wordt een 'projectplan' opgesteld, waarin een project op alle relevante onderdelen wordt uitgewerkt. Denk hierbij aan een locatiestudie, programma van eisen, benodigde maatregelen voor de verkeersinfrastructuur en een uitgebreide kostencalculatie. Ieder projectplan afzonderlijk wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het B&W en de gemeenteraad. Zie hoofdstuk 8 voor een nadere toelichting op de projectplannen.

Basis voor meerjarenbegroting

De inhoud van dit huisvestingsplan vormt de basis voor maatregelen in onderwijshuisvesting. De financiële consequenties van dit plan worden vertaald in de meerjarenbegrotingen van de gemeente en de schoolbesturen.

TOTSTANDKOMING

De inhoud van dit huisvestingsplan is het resultaat van een gezamenlijk traject van de schoolbesturen en de gemeente Raalte:

- Schoolbesturen zijn zowel via individuele gesprekken als via plenaire sessies betrokken.
- College en gemeenteraad zijn via informatieve bijeenkomsten geïnformeerd en uitgedaagd om hun input te geven.
- Alle gebouwen zijn onderworpen aan een gebouwschouw.
- Schoolbesturen zelf dragen zorg voor de terugkoppeling van informatie richting hun eigen achterban, zoals directies, leerkrachten, medezeggenschapsraden en raden van toezicht.

PROCESAFSPRAKEN

Dynamisch document

Het voorliggende plan geeft een doorkijk tot 2038, maar niemand kan daadwerkelijk in een glazen bol kijken. Gemeente en schoolbesturen blijven daarom structureel met elkaar in gesprek over de aansluiting van dit plan op de praktijk:

- *Inhoudelijke herijking:* Dit Integraal Huisvestingsplan wordt eenmaal per vier jaar in zijn geheel herijkt.
- *Indexering:* De bedragen uit het plan worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de indexering van de normbedragen uit de VNG-verordening.
- *Regulier overleg*: ieder halfjaar organiseert de gemeente Raalte een OOGO (Op Overeenstemming Gericht Overleg) voor alle schoolbesturen en de gemeente, waarbij informatie wordt gedeeld over de voortgang van projecten en actuele ontwikkelingen binnen onderwijshuisvesting. De data voor deze OOGO wordt aan het begin van het jaar gedeeld zodat iedereen deze tijdig in de agenda's heeft staan.

Aanvraagprocedure vervalt

Na de vaststelling van dit Integraal Huisvestingsplan komt de jaarlijkse aanvraagprocedure te vervallen voor de voorzieningen die zijn benoemd in dit plan. De fasering zoals die genoemd staat in dit plan is leidend voor de te honoreren voorzieningen. Voor zover dit plan niet voorziet in een antwoord, blijven de bepalingen uit de onderwijshuisvestingsverordening gewoon van kracht.

LOOPTIJD EN DEKKING

Looptijd plan

Dit Integraal Huisvestingsplan heeft een looptijd tot 2038. Voor deze lange looptijd zijn diverse redenen aanwezig:

- Het stelt gemeenten en schoolbesturen in staat om tijdig middelen te reserveren voor het vastgoed.
- Het geeft partijen de mogelijkheid om tijdig te kunnen anticiperen op maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het vormt voor schoolbesturen een strategische onderlegger voor sturing op zaken als de exploitatie, onderwijskundige vernieuwingen, onderhoud en aanpassingen in het gebouw.
- Het biedt de mogelijkheid om te anticiperen op de klimaatdoelstellingen uit het Akkoord van Parijs.

Dekkingsperiode plan

Schoolbesturen hebben belang bij een structurele dekking van alle genoemde projecten uit dit plan, omdat hiermee meer zekerheid wordt geschapen richting de toekomst.
In de praktijk zijn er nog maar weinig gemeenten die een dergelijke structurele reservering van middelen willen doorvoeren, om hiermee het budgetrecht niet te verspelen en de vrijheid te houden om te anticiperen op (onverwachte) ontwikkelingen binnen de gemeente.
Als ‘tussenweg’ opteert de gemeente Raalte ervoor om telkens voor een periode van vier jaren budgetten te voteren, waarbij tegelijkertijd wel de ‘intentie’ blijft bestaan om tot totale planuitvoering te komen. Op deze wijze wordt zekerheid geboden voor de planuitvoering op de korte termijn, zodat schoolbesturen en gemeente in staat zijn tijdig te anticiperen op deze projecten.

ACTUELE ONTWIKKELINGEN

Waar van toepassing wordt waar mogelijk via dit Integraal Huisvestingsplan geanticipeerd op een aantal actuele ontwikkelingen rondom onderwijshuisvesting. Toekomstige wetswijzigingen worden gemonitord. Waar nodig wordt het Integraal Huisvestingsplan hierop aangepast.

1. Gemeenten worden volgens een wetsvoorstel in de toekomst verplicht om een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs op te stellen.

2. Gemeenten worden volgens een wetsvoorstel in de toekomst formeel verantwoordelijk voor renovatie (als alternatief voor vervangende nieuwbouw).

3. De mogelijkheden voor schoolbesturen om te investeren in onderwijshuisvesting worden volgens een wetsvoorstel versoepeld.

4. Met ingang van 2021 vervalt het Bouwbesluit 2012 en wordt deze vervangen door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), waarin onder andere eisen staan opgenomen voor de verduurzaming van gebouwen (BENG) in geval van nieuwbouw en renovatie.

5. Schoolbesturen kunnen –via de gemeente- beroep doen op de zogeheten ‘SUVIS-regeling’ van de rijksoverheid, welke is bedoeld voor het treffen van maatregelen op het gebied van ventilatie en binnenklimaat. Het betreft hier een cofinancieringsregeling waarbij het rijk 30% vergoed en de overige 70% uit andere bronnen gefinancierd moet worden.

6. De ‘Sectorale Routekaart Maatschappelijk Vastgoed’ voor gemeenten maakt de VNG inzichtelijk waar gemeenten nu staan en hoe zij op een kosteneffectieve manier kunnen toewerken aan het CO2-arm en aardgasvrij maken van het eigen maatschappelijk vastgoed.

WEDERZIJDE INSPANNING

Inspanning gemeente en schoolbesturen
De gemeente Raalte spant zich in voor het scheppen van structurele condities voor gezonde onderwijshuisvesting, door kredieten beschikbaar te stellen om de projecten zoals genoemd in dit plan uit te kunnen voeren.
Tegelijkertijd wordt van de zijde van de schoolbesturen een inspanning worden verwacht wat betreft het bieden van kwalitatief goed onderwijs, een efficiënte inzet van ruimten, verantwoorde omgang met gemeenschapsmiddelen en het zorgdragen voor adequaat onderhoud van gebouwen.

Afstemming investering en instandhouding
Waar het gaat om investeringen in schoolgebouwen van gemeentezijde, mag van schoolbesturen worden verwacht dat de betreffende onderwijsvoorziening ook minimaal gedurende de periode van afschrijving in stand wordt gehouden. Dit in verband met het voorkomen van desinvesteringen en het terugvallen van gebouwen aan de gemeente met een hoge boekwaarde.

2

UITGANGSSITUATIE

SCHOLENLANDSCHAP

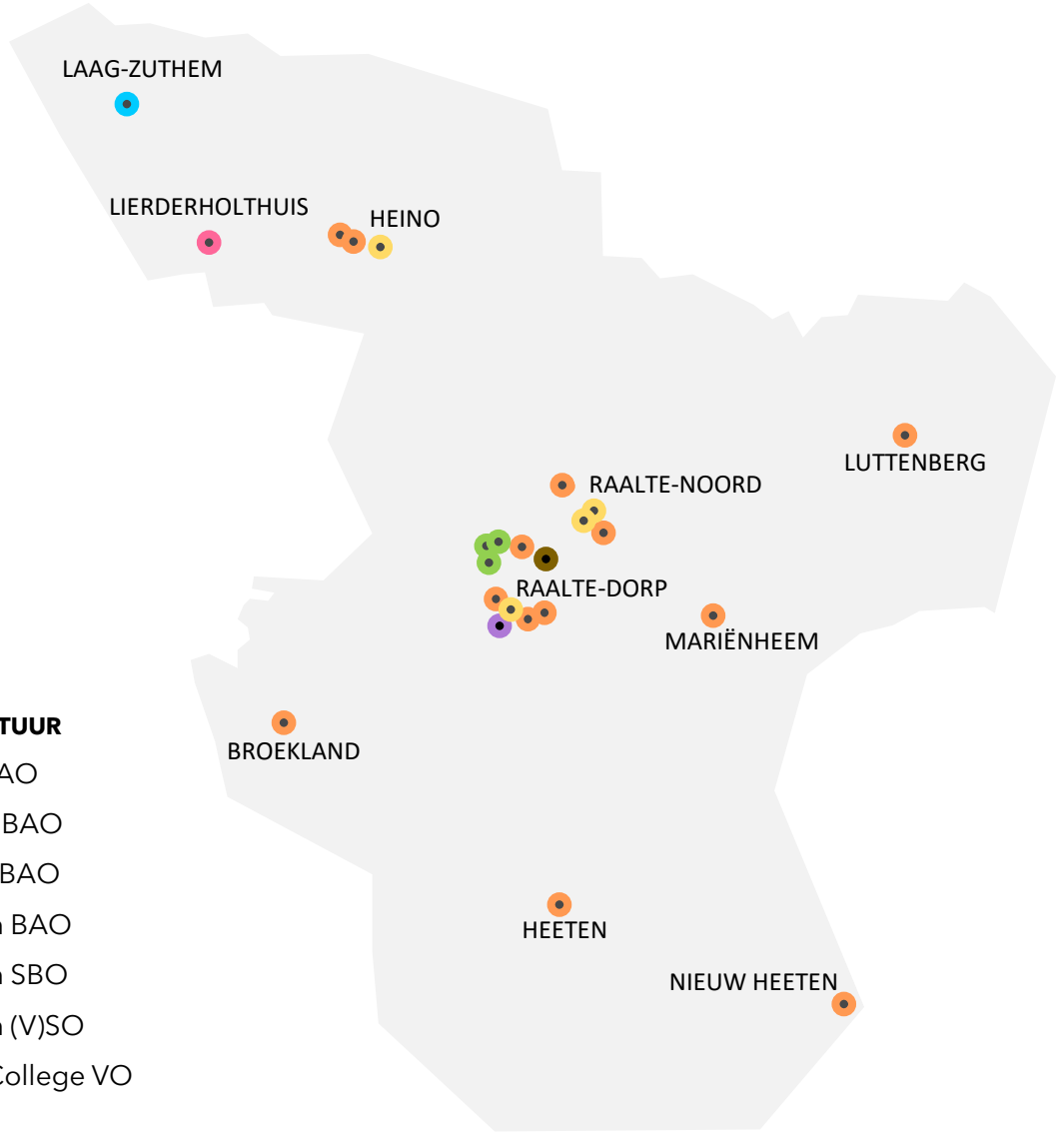
SAMENSTELLING VASTGOED PORTEFEUILLE

In totaal genieten binnen de gemeente Raalte circa 5.600 leerlingen onderwijs op een van de scholen voor basisonderwijs, speciaal onderwijs of voortgezet onderwijs.

Van de zeventien scholen voor basisonderwijs (BAO) in de gemeente Raalte zijn er zeven gesitueerd in de kern Raalte, drie in Heino en tien in de buurtdorpen. De Vogelaar en de Bolster in Raalte hebben beide twee schoolgebouwen.

De scholen voor speciaal basisonderwijs (SBO), speciaal onderwijs (SO), voortgezet speciaal onderwijs (VSO) en het voortgezet onderwijs (VO) zijn allen in Raalte gesitueerd.

BESTUUR	ONDERWIJS	SCHOLEN	LEERLINGEN	LOCATIES
Catent	BAO	1	54	1
De Mare	BAO	3	598	4
IJsselrijk	BAO	1	39	1
Mijnplein	BAO	12	2.352	13
Mijnplein	SBO	1	101	1
Mijnplein	SO en VSO	2	90	1
Carmel College	VO	1	2.361	3
Totaal		**17**	**5.595**	**24**



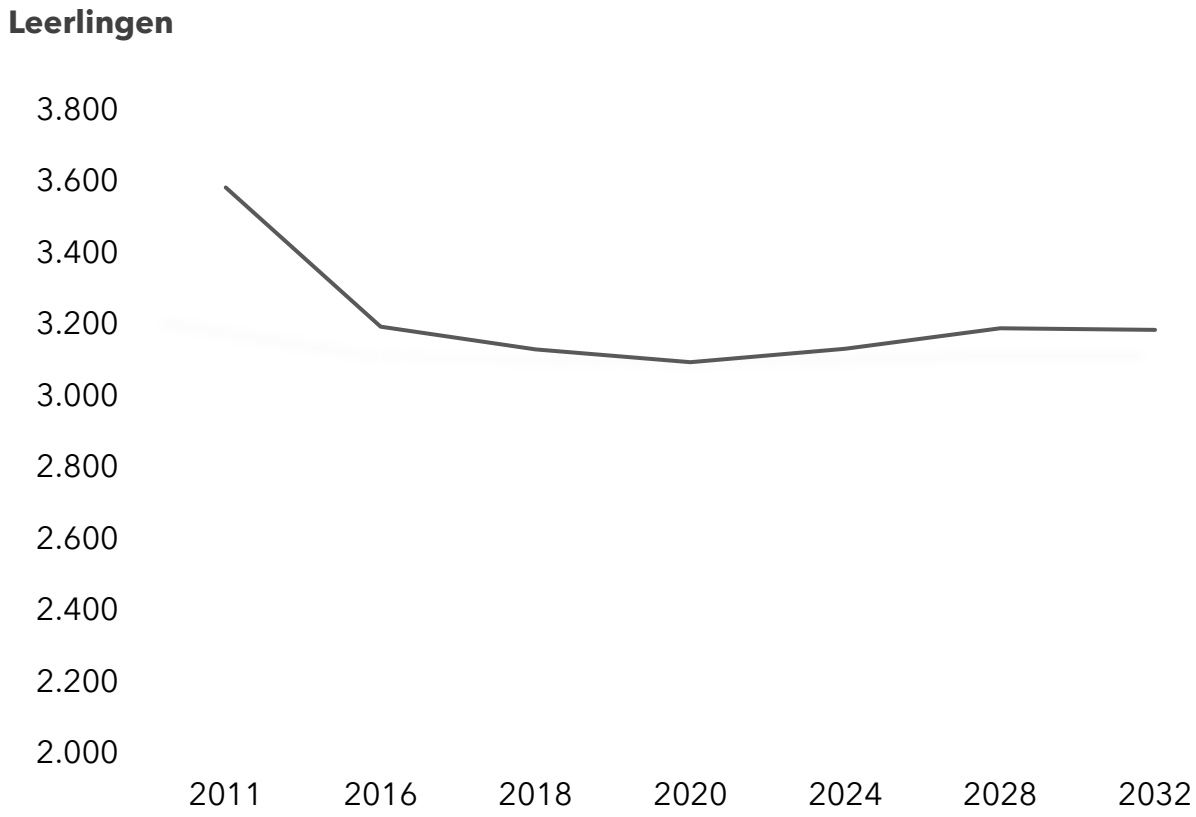
BASISONDERWIJS

LEERLINGENONTWIKKELING

Sinds 2011 zijn de totale leerlingaantallen op de basisscholen in de gemeente Raalte met circa 14% gedaald als gevolg van demografische tendensen. Volgens de leerlingenprognoses is er vanaf nu min of meer sprake van stabilisatie van leerlingenaantallen richting de toekomst.

Of de leerlingenprognoses uitkomen, is in belangrijke mate afhankelijk van de plannen voor woningbouw. In de huidige prognoses is uitgegaan van realisatie van de volgende woningbouw in de kernen gedurende periode 2020-2030. Deze woningen worden ten dele gerealiseerd via uitbreidingslocaties en ten dele via inbreiding:

Broekland	24 woningen
Heeten	74 woningen
Heino	148 woningen
Laag-Zuthem	15 woningen
Lierderholthuis	10 woningen
Luttenberg	44 woningen
Mariënheem	29 woningen
Nieuw-Heeten	23 woningen
Raalte-Kern	195 woningen
Raalte-Noord	230 woningen
Totaal	**792 woningen**

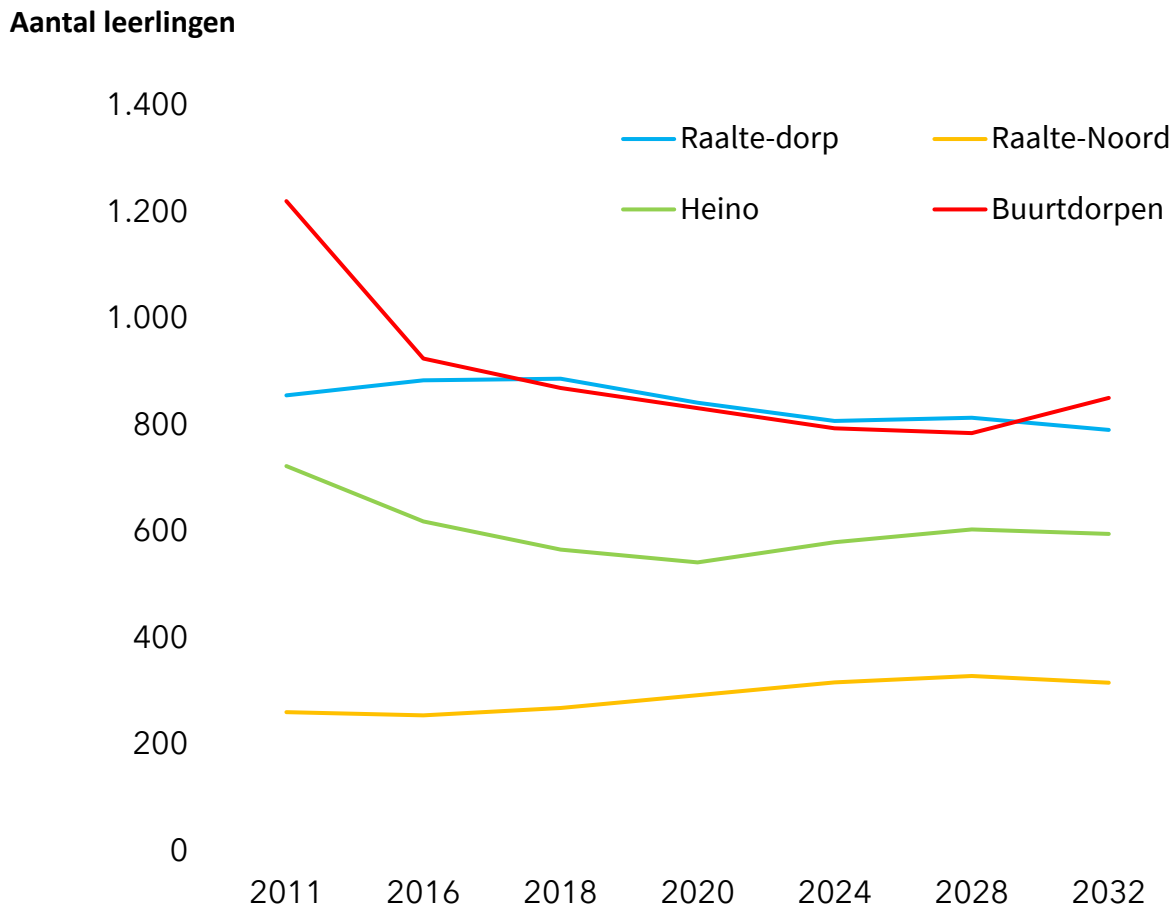


Het is zaak de woningbouwvolumes en het effect hiervan op de leerlingenaantallen en de ruimtebehoefte continu te blijven monitoren.

GESPECIFICEERDE LEERLINGENONTWIKKELING

Op grond van de leerlingenontwikkelingen per deelgebied kan het volgende worden geconcludeerd:

- Raalte-Noord blijft volgens de prognose tot 2028 nog licht stijgen, waarna de ontwikkeling naar beneden gaat afbuigen. Schoolbesturen Mijnplein en De Mare constateren dat de stijging van de leerlingenaantallen in Raalte-Noord sneller gaat dan de prognose.
- Raalte-Dorp krijgt na een periode van stabilisatie de komende jaren te maken met een lichte daling.
- Heino staat na een jarenlange periode van krimp op het punt weer licht aan te trekken.
- De buurtdorpen hebben de grootste daling gehad, maar blijven ook de komende jaren nog licht dalen.



LEERLINGENAANTALLEN (OKTOBERTELLNGEN 2021)

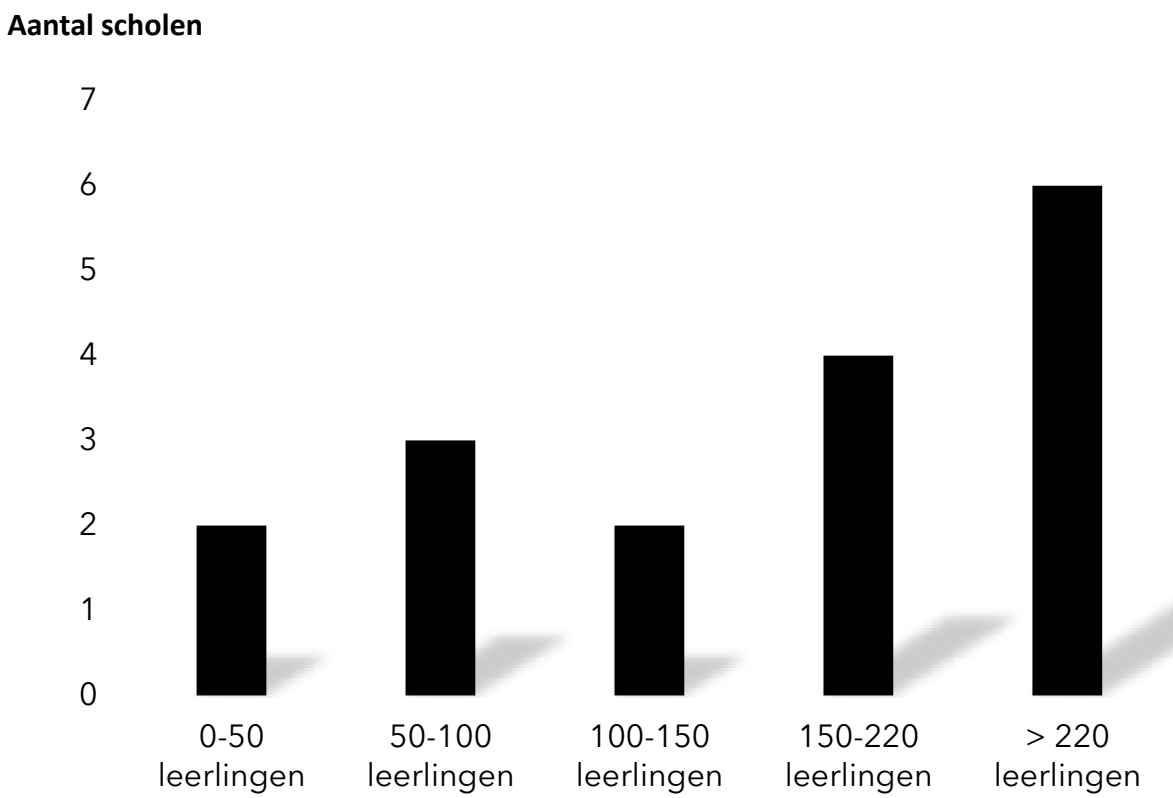
De Linde	Laag-Zuthem	30
St Nicolaas	Lierderholthuis	51
De Gouden Emmer	Heino	75
Sint Jozefschool	Nieuw Heeten	75
Oostenwind	Raalte-dorp	86
Sint Antonius	Marienheem	95
Kwintijn	Raalte-Dorp	99
De Rietkraag	Raalte-Noord	141
Gerardus Majellaschool	Broekland	145
Esmoreit	Luttenberg	164
De Springplank	Heino	200
De Dolfijn	Heino	240
Sint Bernadette	Heeten	270
De Korenbloem	Raalte-Dorp	314
De Bolster	Raalte-Dorp	316
De Vogelaar	Raalte-Noord	333
De Linderte	Raalte-Noord	407

SCHOOLOMVANG

- De gemiddelde schoolgrootte van basisscholen in Nederland is ongeveer 220 leerlingen. Binnen de gemeente Raalte zijn zes scholen die boven dit gemiddelde zitten. Daar tegenover staan vijf kleine scholen met minder dan 100 leerlingen.

- De *wettelijke opheffingsnorm* bedraagt 23 leerlingen. Geen van de scholen in de gemeente komt hier onder, ook niet volgens de leerlingenprognoses. De Linde in Laag-Zuthem zit momenteel met 35 leerlingen niet ver boven de wettelijke opheffingsnorm.

- De *gemeentelijke opheffingsnorm* (die mede bepaalt of de gemeente een huisvestingsverantwoordelijkheid heeft) is in Raalte gesplitst, waarbij wordt uitgegaan van 25 leerlingen voor de kernen Laag-Zuthem en Lierderholthuis en 59 leerlingen voor de overige scholen in de gemeente. Geen van de scholen in de gemeente Raalte komt hieronder. De Linde in Laag-Zuthem zit met 30 leerlingen niet ver boven de gemeentelijke opheffingsnorm.



LEEFTJDEN GEBOUWEN

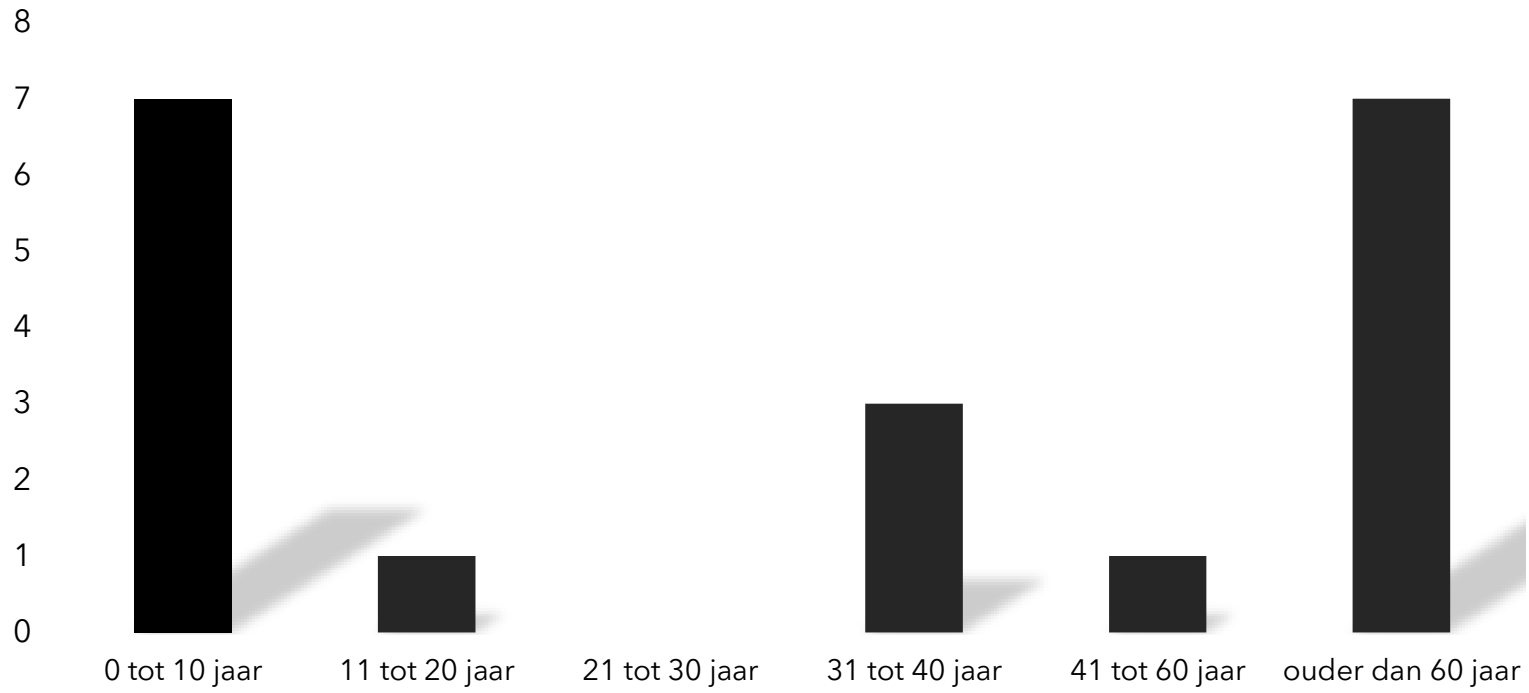
De laatste tien jaar zijn zeven schoolgebouwen binnen het basisonderwijs in de gemeente Raalte vernieuwd:

- Sint Nicolaas (Lierderholthuis)
- De Dolfijn, De Gouden Emmer en De Springplank (Heino)
- De Kwintijn en De Korenbloem (Raalte)
- De dislocatie De Bolster (Raalte) is door Mijnplein in eigen beheer vernieuwd

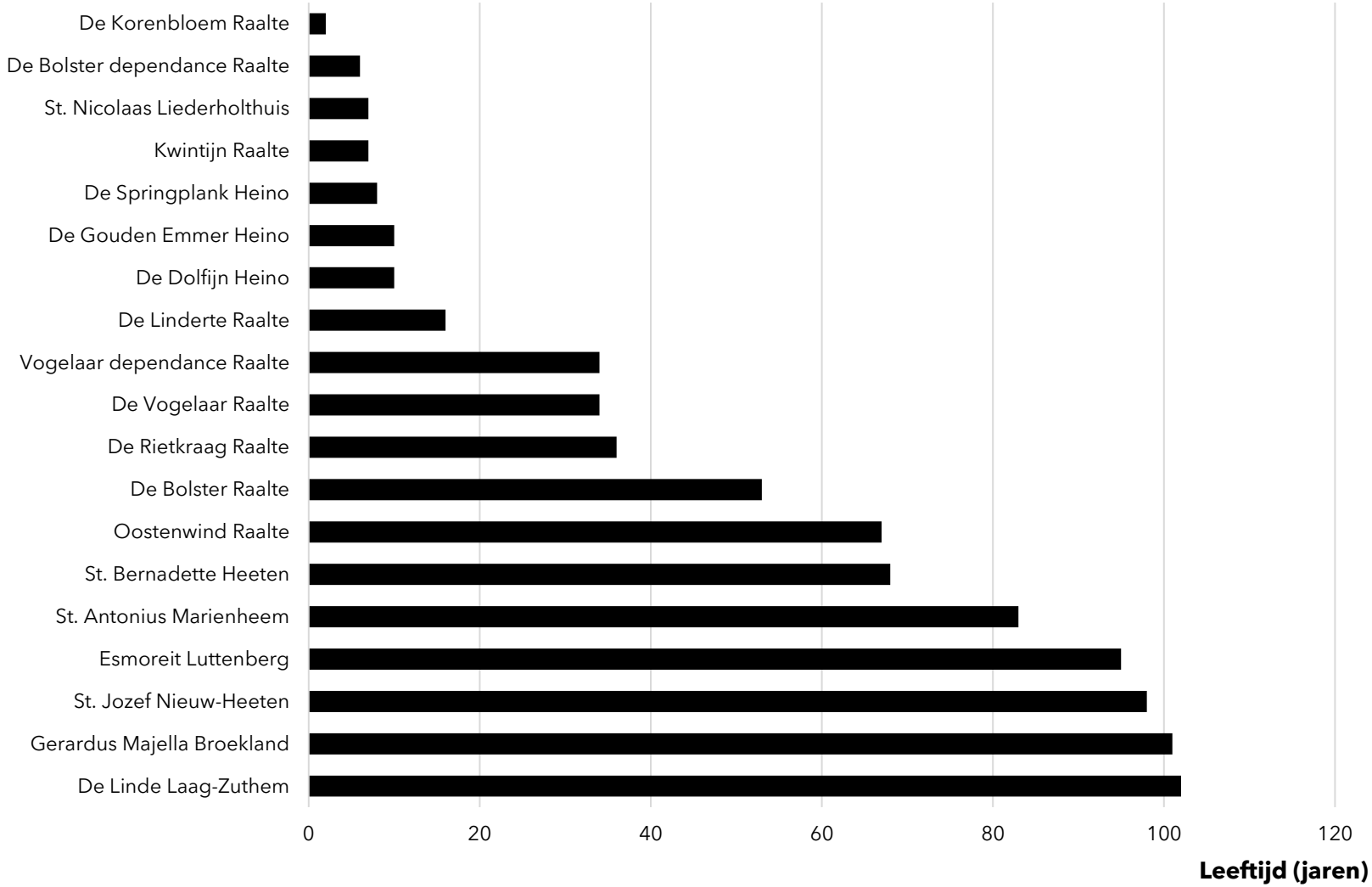
In de jaren tussen 1990 en 2010 heeft voor één school binnen het basisonderwijs vernieuwing plaatsgevonden, te weten nieuwbouw van De Linderte in Raalte-Noord.

Acht schoolgebouwen zijn inmiddels de leeftijd van veertig jaar gepasseerd, waaronder zes basisscholen in de buurtdorpen. Binnenkort komt daar nog de hoofdlocatie van de Bolster in Raalte bij.

Aantal schoolgebouwen



LEEFTIJDEN GEBOUWEN

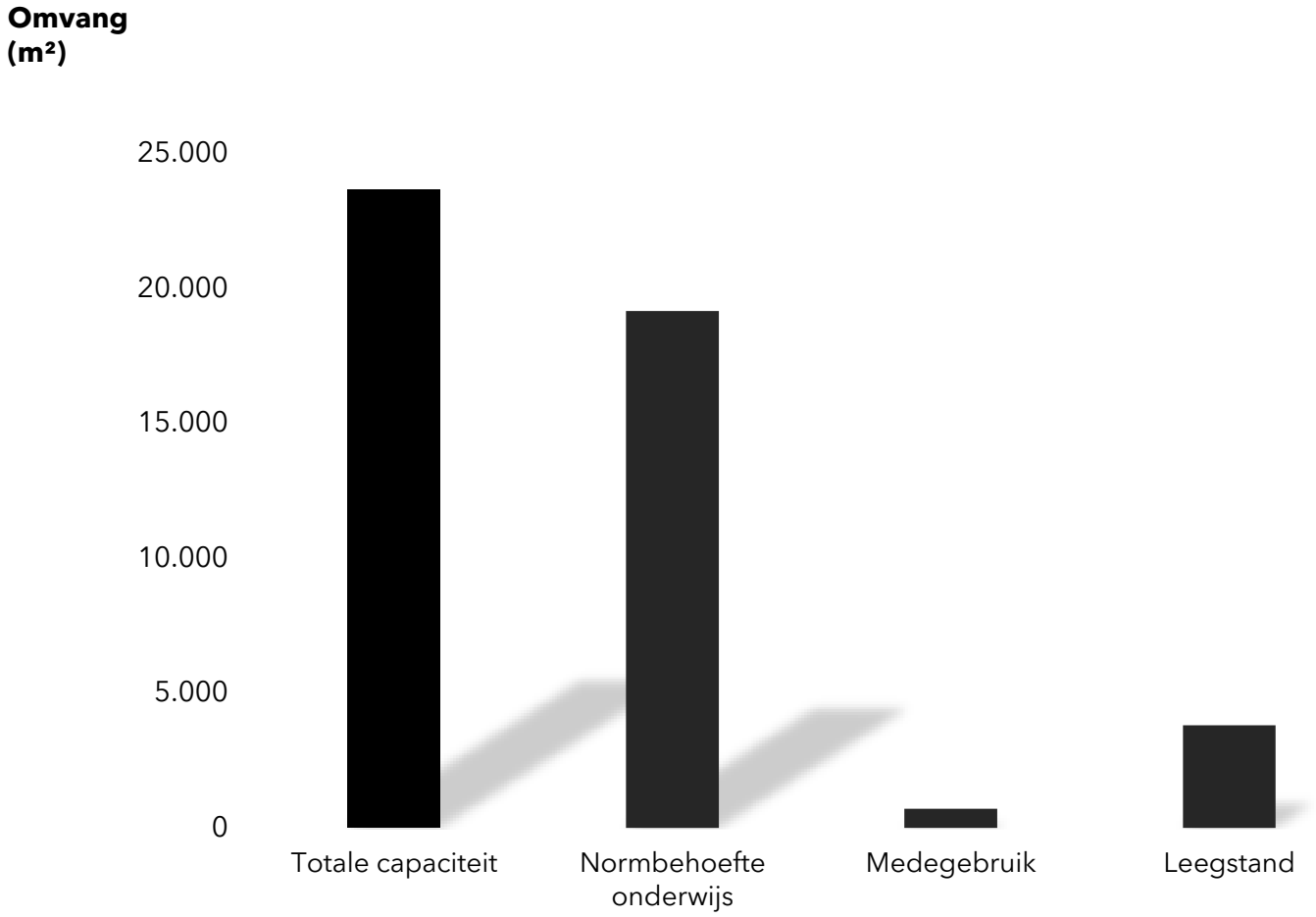


NORMATIEF RUIMTESALDO

Op grond van een vergelijking van de totale capaciteit met de totale ruimtebehoefte, kan worden afgeleid dat de gezamenlijke basisscholen in totaliteit een leegstand hebben van 4.500 m². Schoolbesturen ontvangen voor deze leegstand geen exploitatie-vergoeding van de zijde van de rijksoverheid.

Tegelijkertijd is het van belang te constateren dat enige normatieve overcapaciteit niet altijd ongewenst is:

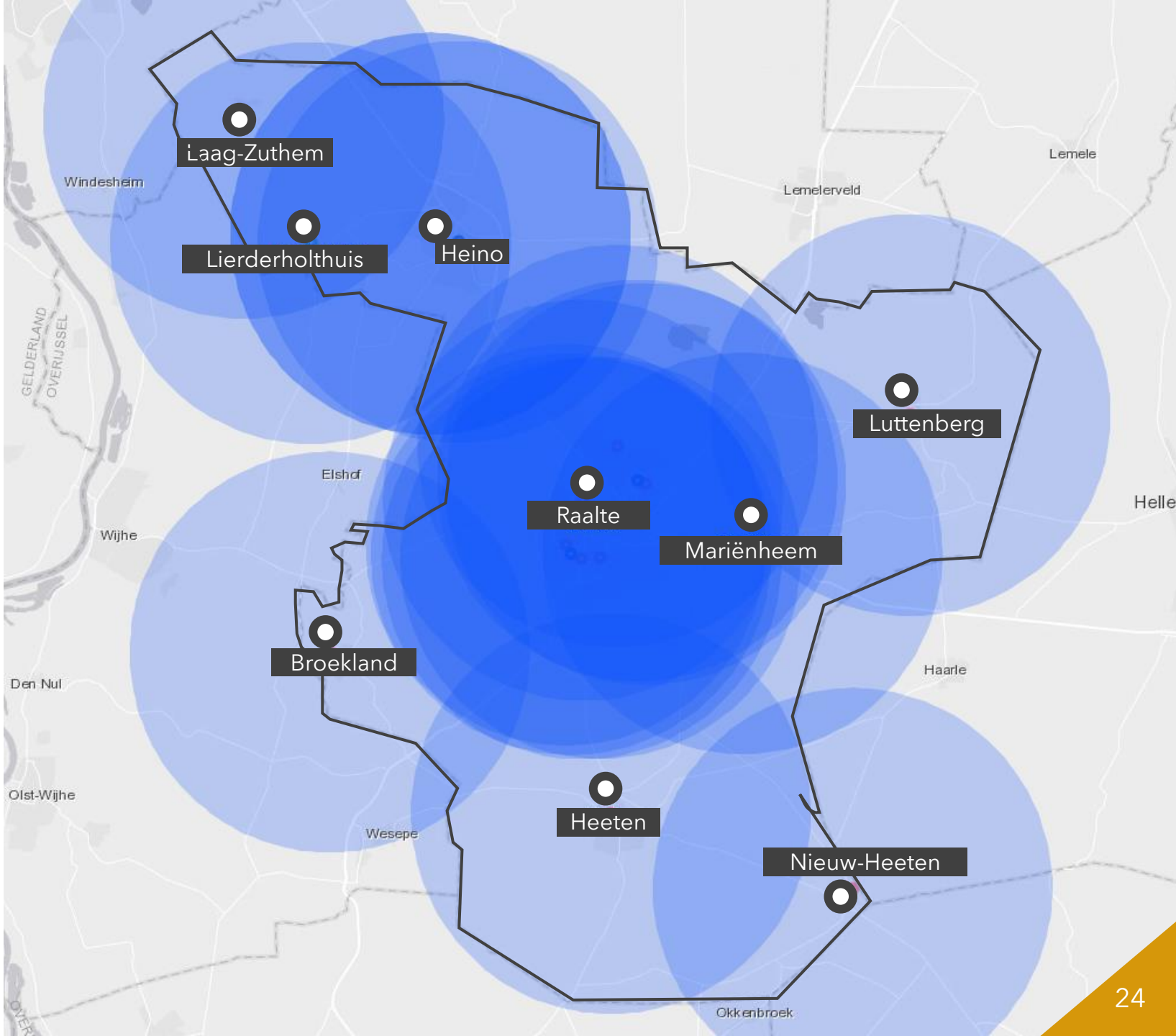
- Enige flexibiliteit in de omvang van de scholen is gewenst, met het oog op mogelijke groei.
- Soms is sprake van een inefficiënt ontwerp en gebouwstructuur (bijvoorbeeld veel gangruimte), waardoor de voor onderwijs bruikbare oppervlakte wordt beperkt.
- Scholen gebruiken doorgaans zelf meer ruimte dan de (zuinige) norm, bijvoorbeeld voor ruimte voor kleine groepen, handvaardigheid of individuele begeleiding.
- Op steeds meer scholen is sprake van medegebruik richting partijen als kinderopvang of peuterspeelzaal, waarvoor scholen exploitatie-vergoedingen ontvangen. Momenteel gaat het om circa 700 m² die in medegebruik is. Per saldo resteert dan 3.800 m² aan netto leegstand.



AFSTANDSCIRKELS

Vanuit iedere basisschool in de gemeente Raalte is een ‘afstandscirkel’ getrokken: een gebied voor alle inwoners die binnen een afstand van vier kilometer hemelsbreed van een school wonen. Hoe donkerder de kleur, hoe meer schoolkeuze in een bepaald woongebied binnen vier kilometer voor de betreffende inwoners.

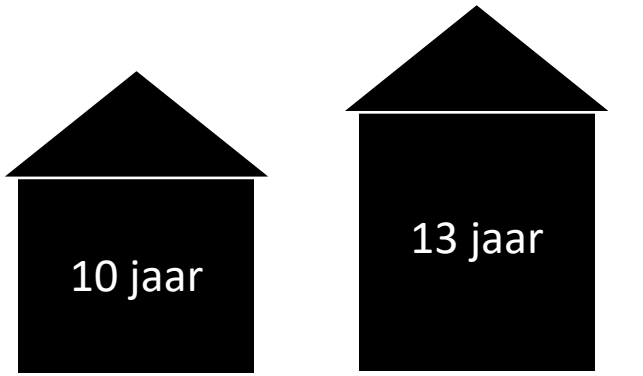
Op grond van het overzicht kan worden afgeleid dat nagenoeg iedere inwoner van de gemeente in ieder geval beroep kan doen op één school binnen een straal van vier kilometer. Het merendeel van de inwoners heeft de keuze tussen meerdere scholen in de gemeente op een afstand van maximaal vier kilometer. In de praktijk is de keuze nog groter door de aanwezigheid van scholen in de buurgemeenten.



SPECIAAL ONDERWIJS

LEEFTIJDEN GEBOUWEN

Het schoolgebouw van het speciaal basisonderwijs (De Horizon) dateert uit 2011. De school voor (voortgezet) speciaal onderwijs (De Zonnehof & Hofplein) dateert uit 2007. Hiermee is de portefeuille voor het speciaal (basis)onderwijs goed op orde.



De Horizon **De Zonnehof & Hofplein**

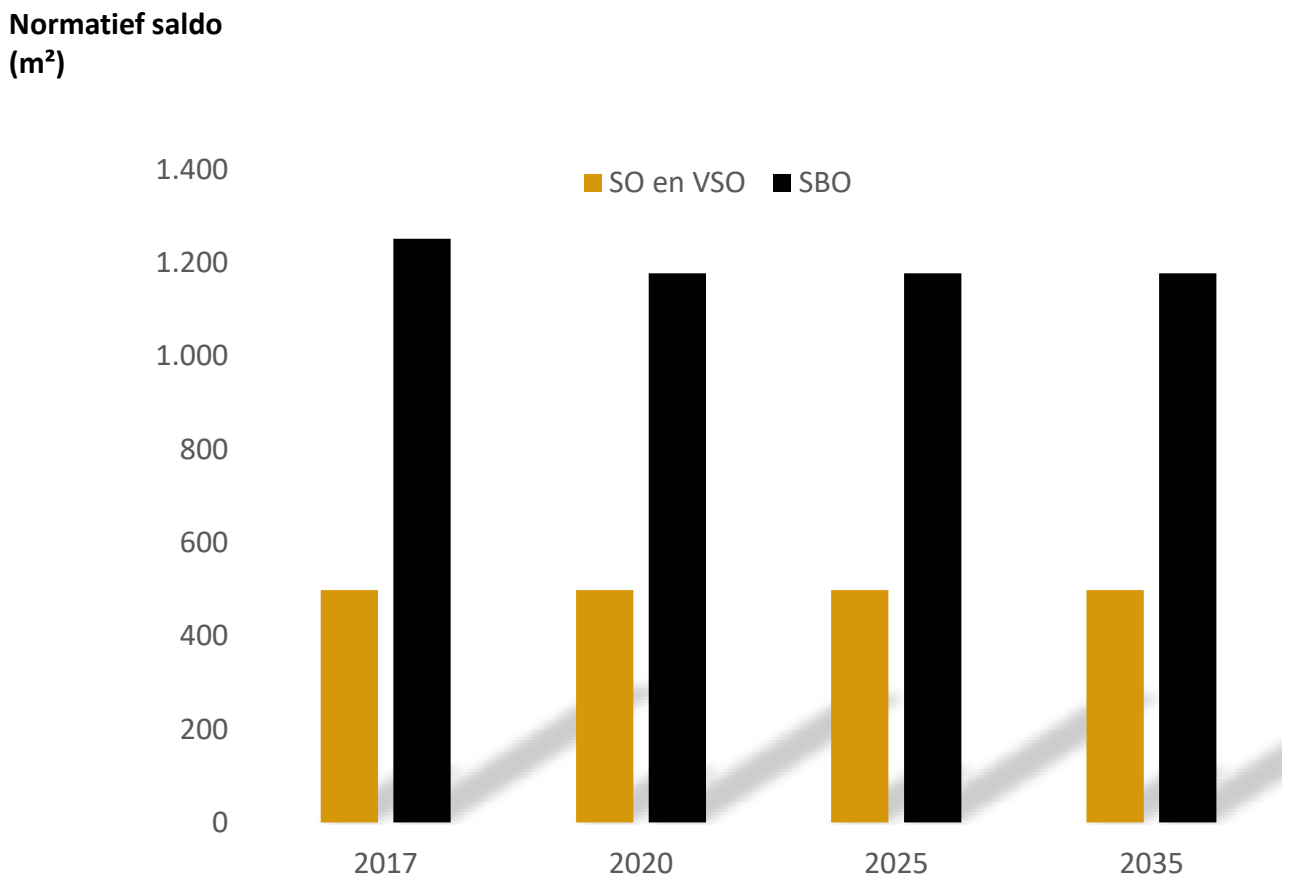
LEERLINGONTWIKKELING

De verwachting van schoolbestuur Mijnplein is dat sprake is van een stabiele situatie rondom het speciaal basisonderwijs, speciaal onderwijs en voortgezet speciaal onderwijs.

SBO de Horizon zit op ongeveer 150 leerlingen, terwijl SO de Zonnehof en VSO Hofplein op circa 100 leerlingen uitkomen.

NORMATIEF RUIMTESALDO

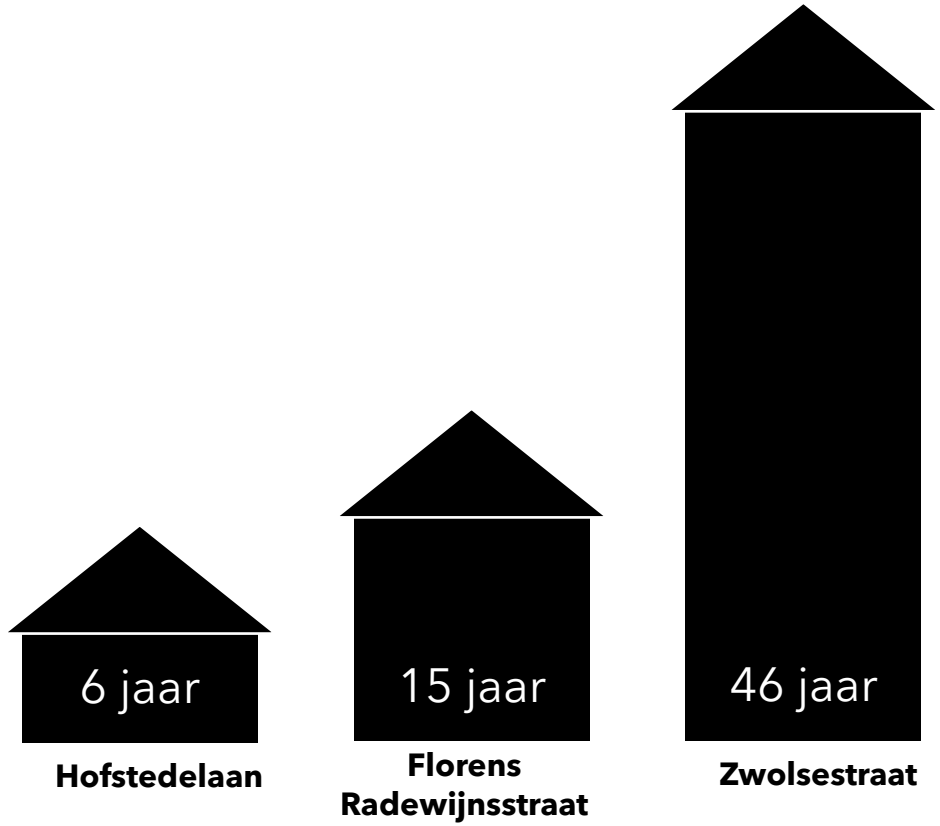
Met name SBO de Horizon heeft binnen het speciaal onderwijs te maken met normatieve leegstand.



VOORTGEZET ONDERWIJS

LEEFTIJDEN GEBOUWEN

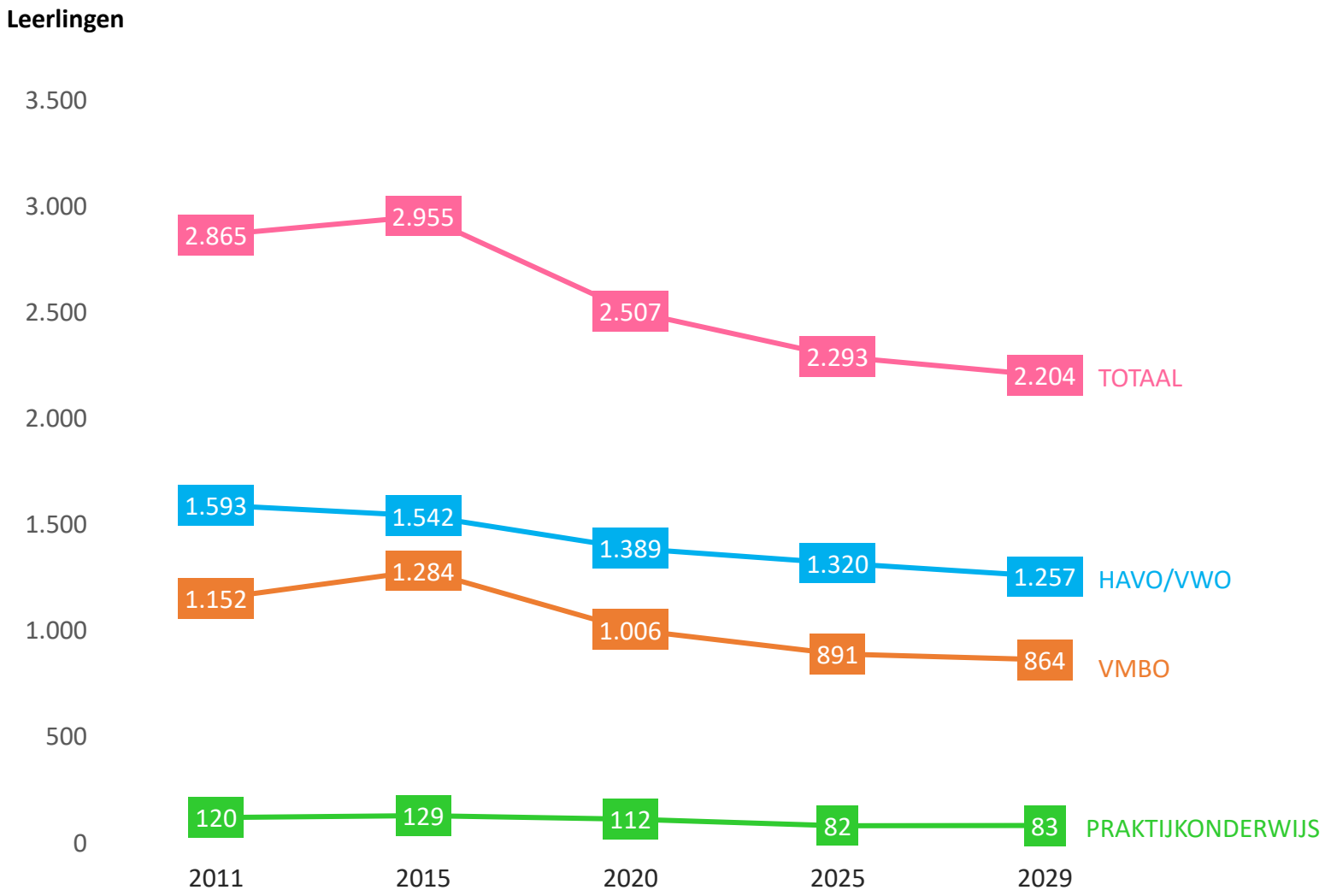
Het Carmel College Salland in Raalte is gesitueerd in drie gebouwen. De HAVO/VWO-locatie is in 2015 vervangen door een prachtig nieuw gebouw aan de Hofstedelaan.
Praktijkonderwijs en sportcapaciteit zijn opgenomen in het gebouw aan de Florens Radewijnsstraat uit 2006.
Het VMBO is voornamelijk gesitueerd in het gebouw aan de Zwolsestraat, dat dateert uit 1975 en een deel uit 2001.



LEERLINGONTWIKKELING

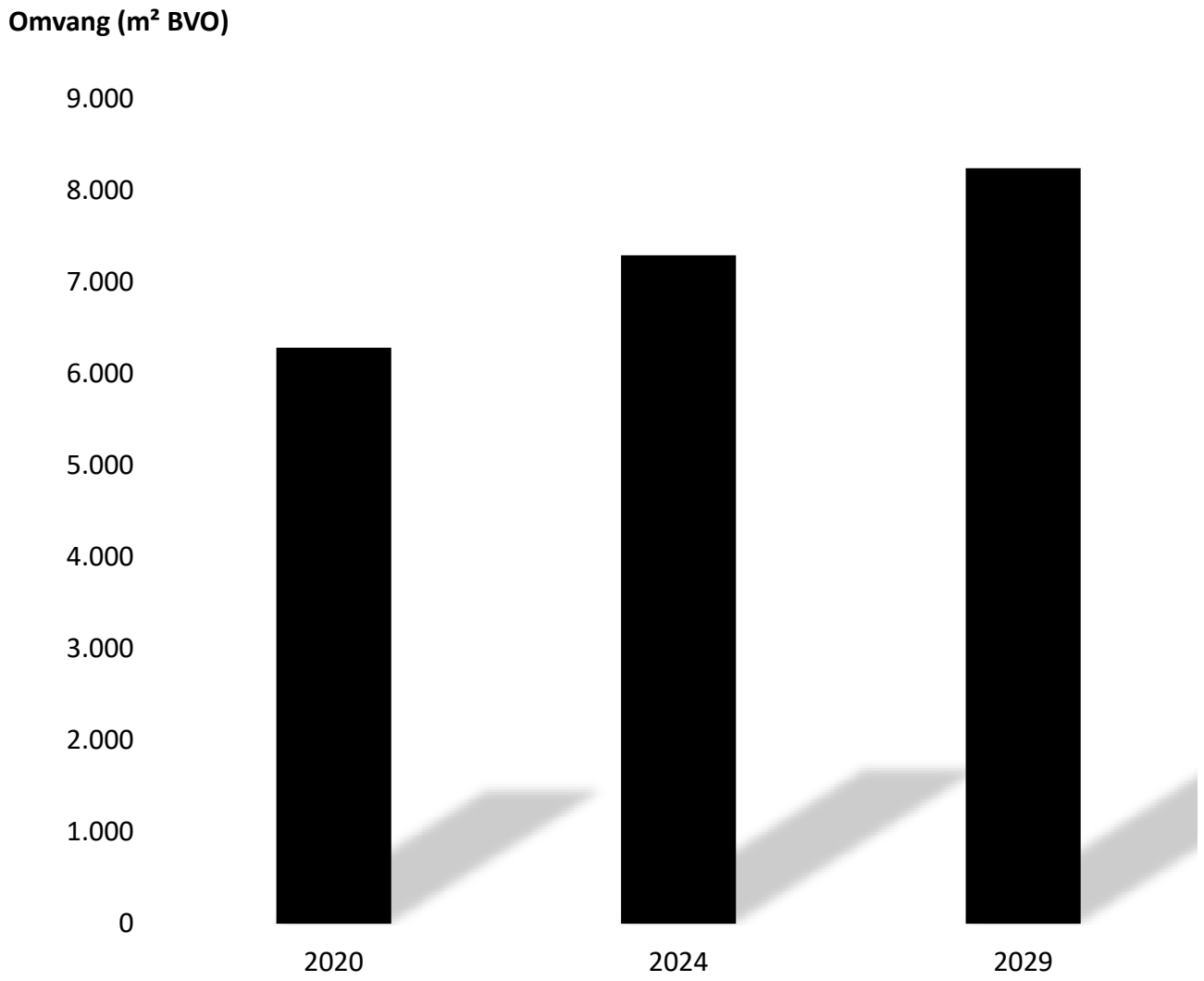
De leerlingendaling die in het basisonderwijs de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden, heeft ook consequenties voor het voortgezet onderwijs. In de periode 2020-2030 wordt voor het gehele Carmel College Salland een leerlingendaling voorzien van ruim 300 leerlingen (11%):

- Praktijkonderwijs: minus 29 leerlingen (-26%)
- VMBO: minus 142 leerlingen (-14%)
- HAVO/VWO: minus 132 leerlingen (-10%)



NORMATIEF RUIMTESALDO

De leerlingendaling binnen het voortgezet onderwijs heeft tot gevolg dat het normatieve ruimte-overschot voor Carmel College Salland de komende jaren toeneemt van circa 6.000 m² in de huidige situatie tot meer dan 8.000 m² in 2029. Voor deze ‘overmaat’ aan vierkante meters ontvang de school geen vergoeding van de rijksoverheid voor de exploitatie (onderhoud, schoonmaak, energie) van deze ruimten.



3

KWALITEITSTOETS

TOETSING AAN WETTELIJKE ZORGPLICHT

WETTELIJKE ZORGPLICHT GEMEENTE

Wettelijke zorgplicht

Op grond van de wetgeving op het gebied van onderwijshuisvesting is de wettelijke zorgplicht van de gemeente Raalte in het geding wanneer er sprake is van (A) capaciteitstekort en/of (B) een algehele veroudering van het schoolgebouw, waarbij sprake is van een 'onomkeerbaar verouderingsproces' dat niet is veroorzaakt door achterstallig onderhoud door het schoolbestuur zelf.

(A) Capaciteitstekorten

- Op geen van de scholen is momenteel sprake van een normatief ruimtetekort. Recent is een semipermanente uitbreiding bij de Linderte in gebruik genomen, waarmee de acute huisvestingsbehoefte is opgelost.
- Aandachtspunt blijft de ontwikkeling van de leerlingenaantallen in Raalte-Noord. Mijnplein en de Mare zien in 2022-2023 een capaciteitstekort ontstaan op de scholen in Noord. Omdat de drie schoolgebouwen aan hun maximale capaciteit zitten, moet bij capaciteitstekorten worden gekeken naar alternatieve oplossingen. Gemeente en schoolbesturen gaan hierover het komende jaar met elkaar in gesprek. Mogelijk kan heen betere spreiding van leerlingen over alle Raaltese scholen worden bereikt.
- Als sprake gaat zijn van een toevoeging van een mogelijk toekomstig aanvullend nieuwbouwplan in Raalte, is het zaak om hierin de benodigde onderwijs- en opvangvoorzieningen mee te nemen on de ontwikkeling. Hier ligt mogelijk ook een link/kans om deze te combineren met de aanpak van de Rietkraag en de Vogelaar.

(B) Algehele bouwtechnische veroudering

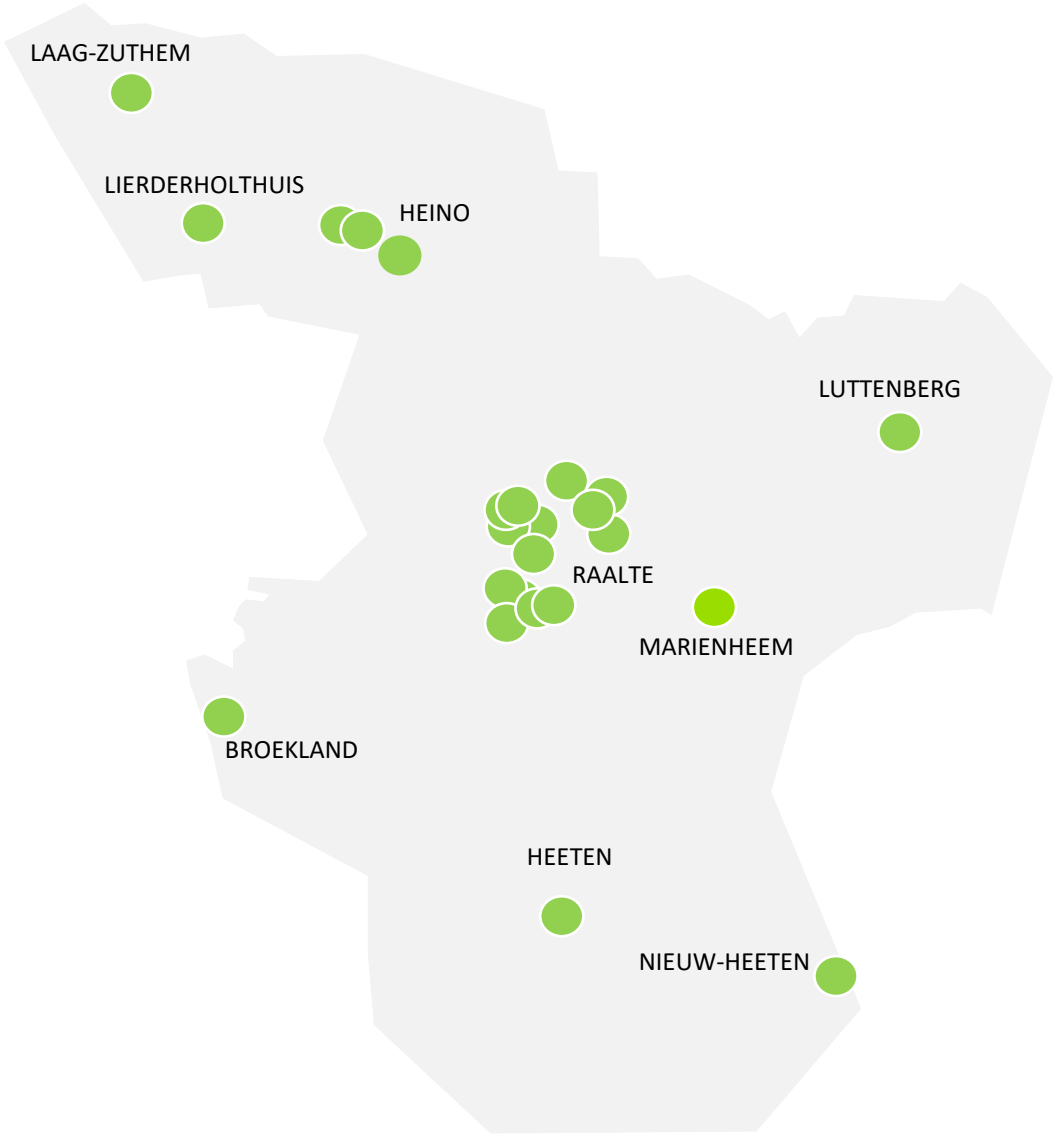
Op grond van de wetgeving op het gebied van onderwijshuisvesting is de wettelijke zorgplicht van de gemeente Raalte ook in het geding wanneer er sprake is van een algehele veroudering van het schoolgebouw, waarbij sprake is van een 'onomkeerbaar verouderingsproces' dat niet is veroorzaakt door achterstallig onderhoud door het schoolbestuur zelf. Op grond van de technische toetsing is geconstateerd dat geen van de schoolgebouwen van een zodanige slechte kwaliteit is, dat de wettelijke zorgplicht in het geding is.

Lokale beleidsvrijheid

Ondanks het feit dat wordt voldaan aan de wettelijke zorgplicht, komen we via dit plan komen we met voorstellen om invulling te geven aan de lokale beleidsambitie voor onderwijshuisvesting die verder gaan dan de minimale wettelijke zorgplicht:

- Door huisvesting niet te vernieuwen komt er binnen afzienbare tijd een moment dat de wettelijke zorgplicht wel in het geding komt.
- Kwaliteit van onderwijshuisvesting draagt niet alleen bij aan betere leerprestaties, maar ook aan de leefbaarheid en het vestigingsklimaat.
- De lokale onderwijsambitie zoals omschreven in hoofdstuk 2 gaat verder dan de minimale zorgplicht, maar gaat ook over zaken als binnenklimaat, functionaliteit en verduurzaming.

WETTELIJKE ZORGPLICHT GEMEENTE



- Huisvesting voldoet aan zorgplicht
- Zorgplicht huisvesting in geding

TOETSING INTEGRALE KWALITEIT

CRITERIA INTEGRALE KWALITEIT

Kwaliteitscriteria

In navolging op de inhoudelijke onderwijsvisie in hoofdstuk 2, wordt de kwaliteit van de schoolgebouwen in de gemeente Raalte vanuit vier kwaliteitscriteria beoordeeld, te weten:

- Gebouwtechniek: daken, deuren, wanden, kozijnen, beglazing, CV, verlichting, riolering, sanitair
- Functionaliteit: flexibiliteit, routing, compactheid, lespleinen, centrale ruimte, groepsruimten, brede kindfuncties
- Verduurzaming: isolatie wand, vloer, ramen en dak; energieopwekking; gasloos of WKO; LED-verlichting
- Binnenklimaat: ventilatie, koeling, CO^2-meting, akoestiek

Bepalen scores

De scores variëren hierbij in een range van uitstekend, goed, redelijk en matig. De inschaling van gebouwen op de kwaliteitscriteria betreft geen exacte wetenschap, maar geeft een praktisch inzicht in de kwaliteit en zwakte van gebouwen. De scores zijn bepaald op grond van een bouwkundige schouw vanuit HEMM, waarbij deze scores waar nodig zijn aangepast op grond van input vanuit de schoolbesturen. De tabel hiernaast dient als hulpmiddel om tot een score te komen voor de kwaliteit van de schoolgebouwen.

	CRITERIUM FUNCTIONALITEIT	CRITERIUM BOUWTECHNIEK	CRITERIUM BINNENKLIMAAT	CRITERIUM VERDUURZAMING
UITSTEKEND	Sluit volledig aan op gebruiksvraag	Weinig tot geen onderhoud	Frisse Scholen Klasse B met CO^2 sturing	Energie Neutraal Gebouw (ENG)
GOED	Sluit grotendeels aan op gebruiksvraag	Onderhoud conform onderhoudsplanning	Frisse Scholen	Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)
REDELIJK	Sluit in mindere mate aan op gebruiksvraag	Vervanging en vernieuwing noodzakelijk	Natuurlijke toevoer Mechanische afvoer	Isolatie, zonnepanelen, LED-verlichting
MATIG	Ruimte(n) ongeschikt voor onderwijs	Algehele onomkeerbare veroudering	Natuurlijke af- en toevoer	Geen verduurzaming



	PLAATS	BESTUUR	BOUWJAAR	FUNCTIONALITEIT	TECHNIEK	BINNENKLIMAAT	VERDUURZAMING
BUITENDORPEN							
Bernadetteschool	Heeten	Mijnplein	1953				
St. Nicolaasschool	Lierderholthuis	Catent	2014				
St. Antoniusschool	Marienheem	Mijnplein	1938				
St. Jozefschool	Nieuw Heeten	Mijnplein	1923				
Esmoreit	Luttenberg	Mijnplein	1936				
Gerardus Majella	Broekland	Mijnplein	1920				
De Linde	Laag-Zuthem	IJsselrijk	1919				
HEINO							
De Dolfijn	Heino	Mijnplein	2011				
De Gouden Emmer	Heino	Mijnplein	2011				
De Springplank	Heino	De Mare	2013				
RAALTE-DORP							
De Korenbloem	Raalte	Mijnplein	2019				
De Bolster hoofdlocatie	Raalte	Mijnplein	1968				
De Bolster dependance	Raalte	Mijnplein	2015				
De Kwintijn	Raalte	De Mare	2014				
De Oostenwind	Raalte	Mijnplein	1954				
De Horizon	Raalte	Mijnplein	2011				
De Zonnehof en Hofplein	Raalte	Mijnplein	2007				
Carmel College Hofstedelaan	Raalte	Carmel College	2015				
Carmel College Radewijnsstraat	Raalte	Carmel College	2006				
Carmel College Zwolsestraat	Raalte	Carmel College	1975/2001				
RAALTE-NOORD							
De Linderte	Raalte	Mijnplein	2005				
De Vogelaar hoofdgebouw	Raalte	De Mare	1987				
De Vogelaar dependance	Raalte	De Mare	1987				
De Rietkraag	Raalte	Mijnplein	1985				

VEILIGHEID VOOROP

Op de vorige pagina is de inschaling van de schoolgebouwen in de gemeente Raalte opgenomen.
Uit de scores op de volgende pagina kan worden afgeleid dat het binnenklimaat van enkele schoolgebouwen momenteel redelijk is. Dit impliceert niet dat de veiligheid van schoolgebouwen momenteel in het geding is:

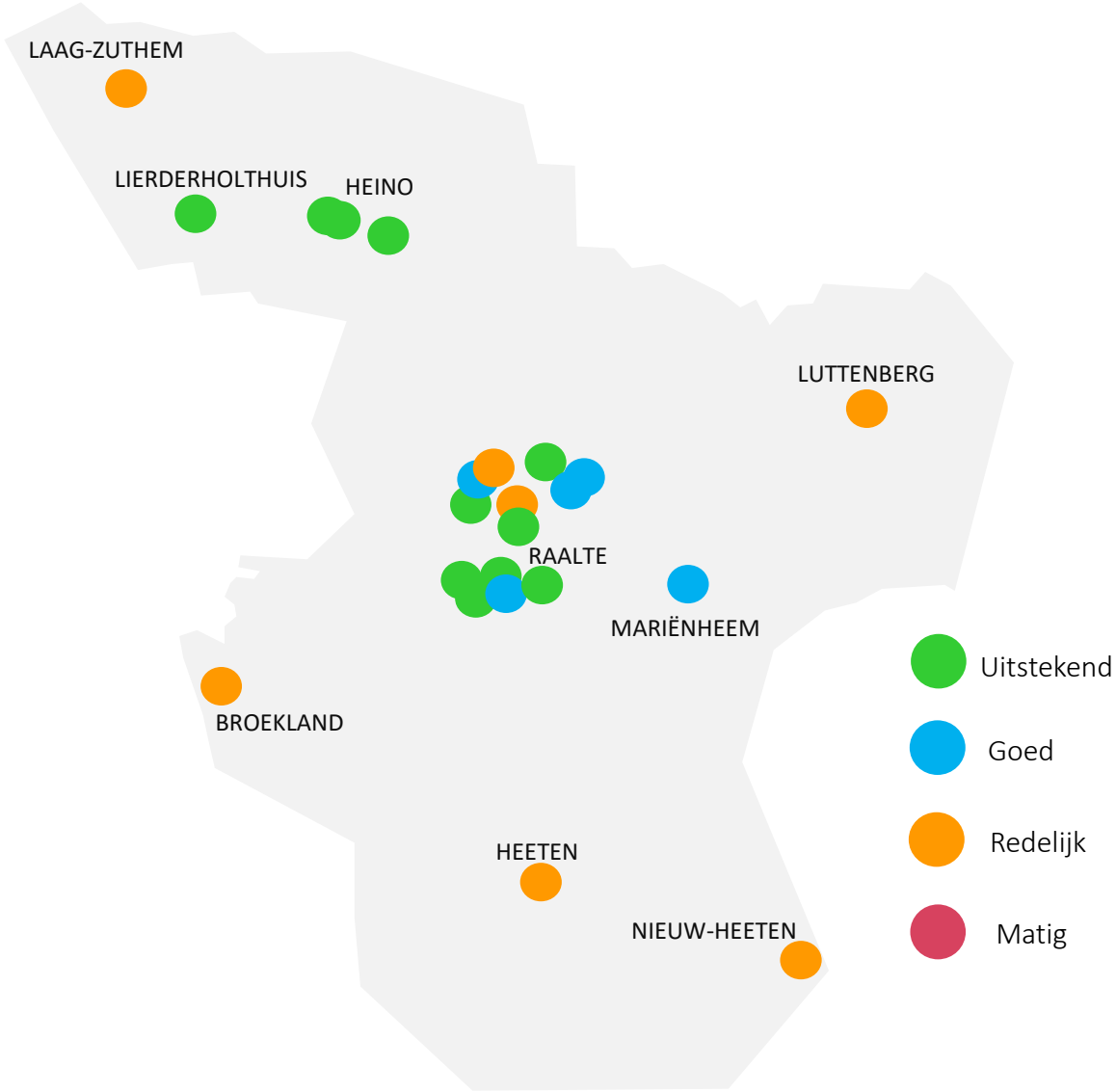
- Schoolbesturen hebben inmiddels maatregelen genomen om de veiligheid binnen hun schoolgebouwen te waarborgen. Denk aan het meten van CO^2 en het regelmatig ventileren van lokalen via het openen van ramen.
- Daarnaast kunnen schoolbesturen –via de gemeente- op grond van de 'SUVIS-regeling' een beroep doen op subsidie van de rijksoverheid, voor maatregelen ter verbetering van het binnenklimaat van schoolgebouwen.
- In dit plan wordt via diverse voorstellen voor renovatie en vervangende nieuwbouw voorzien in maatregelen om gebouwen te laten voldoen aan alle hedendaagse standaarden die gelden voor het binnenklimaat.

GEWOGEN KWALITEITSSCORE

De afbeelding hiernaast bevat een samenvatting van de integrale kwaliteitsscore van alle schoolgebouwen in de gemeente Raalte op de vorige pagina, gebaseerd op een ‘gewogen score’ van de vier criteria. Het betreft hier een versimpeling van de werkelijkheid, waarbij het uitgangspunt is dat alle scores even zwaar meewegen. Desalniettemin biedt het wel inzicht in de algehele conditie van schoolgebouwen en de score ten opzichte van elkaar.

Blijkens dit overzicht zitten de grootste knelpunten met name bij de scholen in de buurtdorpen. In de kernen Raalte-Dorp en Heino hebben de afgelopen jaren al de nodige vernieuwingen plaatsgevonden.

De gebouwen van Carmel College worden de komende weken nog beoordeeld door deze langs dezelfde maatlat te leggen als het basisonderwijs en het speciaal onderwijs. Zodra deze gegevens bekend zijn worden deze toegevoegd aan het overzicht.



4

KARAKTERISERING

ONDERWIJSHUISVESTING
GAAT GOED IN RAALTE



Nabijheid van onderwijs Binnen de gemeente Raalte is sprake van een rijk voorzieningenaanbod op het gebied van onderwijs. Alle kernen beschikken over een basisschool. De afstandscirkels uit het vorige hoofdstuk wijzen uit dat iedere inwoner woonachtig is binnen vier kilometer afstand van in ieder geval één basisschool, maar meestal meerdere. Daarnaast zijn ook het speciaal basisonderwijs, het (voortgezet) speciaal onderwijs en een brede scholengemeenschap voor het voortgezet onderwijs binnen de gemeentegrens aanwezig.

Vernieuwing gebouwen De gemeente Raalte en de schoolbesturen hebben de laatste twee decennia flink geïnvesteerd in de vernieuwing van de huisvesting voor basisonderwijs, speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs. Hiermee is tijdig geanticipeerd op de veroudering van een deel van de vastgoedportefeuille en is op onderdelen sprake van fraaie en eigentijdse scholenbouw.

Voldaan aan zorgplicht Zoals we in het vorige hoofdstuk constateerden is de wettelijke zorgplicht die de gemeente Raalte heeft nergens in het geding. Dit betekent dat momenteel nog overal sprake is van voldoende capaciteit die kwalitatief verantwoord genoeg is om onderwijs te verzorgen.

ONDERWIJSHUISVESTING
KAN BETER IN RAALTE



Vernieuwing gebouwen Waar een gedeeltelijke vernieuwing van de portefeuille werd benoemd als kracht, vormt de gedeeltelijke veroudering van de portefeuille gelijktijdig een risico. Met name in de buurdorpen zijn de meeste schoolgebouwen gedateerd, wat gezien de leeftijd van deze gebouwen (sommige van de gebouwen zijn al rond de 100 jaar oud) en de veranderde opvattingen over onderwijs en vastgoed niet opmerkelijk is. Om verdere verschraling te voorkomen is ingrijpen hier binnen afzienbare termijn wel gewenst.

Leegstand schoolgebouwen Zowel binnen het basisonderwijs, het speciaal onderwijs als het voortgezet onderwijs is er de nodige normatieve leegstand binnen de scholen. Voor een deel is deze leegstand gewenst voor gebruik door de school zelf, voor inwoning door bijvoorbeeld de kinderopvang en voor het flexibel kunnen opvangen van eventuele toekomstige groei. Wanneer leegstand echter structureel geen functie heeft en er structureel geen opbrengsten tegenover staan voor de exploitatie, is vanuit het oogpunt van exploitatie sprake van een ongewenste situatie.

Scherpte in vastgoedtaken

- In 2015 is de onderhoudsverantwoordelijkheid van de gebouwen op grond van gewijzigde wetgeving –met een ‘bruidsschat’ van de gemeente voor achterstallig onderhoud- overgedragen van de gemeente aan de schoolbesturen.. Bij een aantal schoolgebouwen zien we dat het onderhoud binnen en buiten meer (planmatige) aandacht verdient om deze structureel in goede conditie te houden. Uiteraard kunnen hierbij afspraken gemaakt worden tussen het schoolbestuur en de gemeente over het niet-uitvoeren van onderhoud, als een gebouw in de nabije toekomst in aanmerking komt voor vernieuwing.
- Voor enkele vastgoedtaken ontbreekt momenteel helder beleid en een demarcatie van rollen en verantwoordelijkheden tussen de gemeente en de schoolbesturen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het vervangen van brandmeldinstallaties en de afhandeling van vandalisme-schades. Voor deze onderwerpen wordt In 2022 beleid ontwikkeld.

5

HUISVESTINGSBELEID

RAALTER VISIE OP **ONDERWIJS**

Veilige en kansrijke omgevingen De gemeente Raalte en de schoolbesturen zien het als een gezamenlijke taak dat alle kinderen in de gemeente in een veilige en kansrijke omgeving kunnen opgroeien. Ieder kind in de gemeente d heeft toegang tot goed onderwijs, waarbij recht wordt gedaan aan talenten en behoefte van leerlingen.

Onderwijsvoorziening in elke kern Vanuit het oogpunt van nabijheid van onderwijs en leefbaarheid in de kernen, streven schoolbesturen en gemeente ernaar dat de kernen blijven beschikken over één of meer onderwijsvoorzieningen, op voorwaarde dat kwalitatief onderwijs en een gezonde exploitatie mogelijk zijn.

Vraaggerichte leeromgevingen Schoolbesturen en gemeente streven ernaar om leerlingen, leerkrachten en onderwijsondersteuners een aantrekkelijk leer- en werkklimaat te bieden, ofwel functioneel, veilig, gezond, comfortabel en passend bij de doelgroep waarvoor de school bestemd is. Passend onderwijs stelt ook eisen aan de huisvesting van scholen. Denk bijvoorbeeld aan aanwezigheid van voldoende ruimten voor individuele begeleiding, onderwijs-ondersteuners en behandelaars.

Vorming kindcentra Het streven is gericht op de vorming van integrale kindcentra, waarbij het doel is om één pedagogische en educatieve omgeving te realiseren voor 0 tot 13 jarigen. Daarbij hoort een naadloze aansluiting tussen kinderopvang, scholen en zo nodig hulpverlening. In gezamenlijkheid wordt er verkend wat er nodig is om tot een optimale samenwerking en doorgaande leerlijn te komen.

Verantwoorde inzet gemeenschapsgelden
Gemeenschapsgeld is schaars en moet zorgvuldig en verantwoord worden ingezet. Gelet op de financiële lasten die onderwijs en onderwijshuisvesting met zich meebrengen voor schoolbesturen en gemeente, is het zaak hierin de juiste keuzes te maken. De gemeente Raalte en de schoolbesturen streven ernaar om investeringen te doen op die plekken waar zowel de huidige als toekomstige generaties baat bij hebben.

Gezonde exploitatie Met elkaar streven schoolbesturen en gemeente vanuit de eigen verantwoordelijkheden naar een gezonde exploitatie van schoolgebouwen over de gehele linie. Het besef bestaat dat het onvermijdelijk is dat er binnen een vastgoedportefeuille sprake blijft van ‘plussen’ en ‘minnen’ in de vorm van beter en minder goed te exploiteren schoolgebouwen.

Eigenheid en diversiteit De diversiteit van onderwijsaanbod biedt ouders en leerlingen de vrijheid om te kiezen tussen denominaties en onderwijsconcepten. Partijen hechten waarde aan de eigenheid van scholen op het gebied van signatuur en onderwijsconcept, zolang de samenleving hierom vraagt en de kwaliteit en betaalbaarheid van onderwijs niet in het geding komen.

Open voorzieningen Schoolgebouwen in de gemeente Raalte zijn geen eilandjes op zich, maar staan middenin de samenleving en omgeving waar zij deel van uit maken. Waar mogelijk en wenselijk staan deze gebouwen open voor andere maatschappelijke activiteiten in de kernen.

Maatwerk per dorpskern Bijvoorbeeld op het gebied van sociale structuur, demografie en cultuur verschillen kernen van elkaar. In de uiteindelijk te kiezen oplossingen op het gebied van onderwijs en onderwijshuisvesting is het dan ook zaak om niet te kiezen voor blauwdrukken, maar voor oplossingen die recht doen aan de betreffende dorpskern.

RAALTER VISIE OP
ONDERWIJSHUISVESTING

Op de vorige pagina is de gezamenlijke ambitie voor onderwijs van de gemeente Raalte en de schoolbesturen uiteen gezet. Om deze ambitie te bereiken is een inspanning vereist vanuit gemeente, schoolbesturen, schooldirecties, kinderopvanginstellingen en jeugdzorg. Puur voor de huisvesting worden hiervoor acht beleidsambities geformuleerd. Het is van belang te onderkennen dat huisvesting hierbij niet de enige maar één van de instrumenten is om de visie op onderwijs te bereiken, naast bijvoorbeeld het bieden van goed onderwijs. De onderstaande acht beleidsambities worden op de volgende pagina's toegelicht.



Behoud school per kern

De feitelijke keuze voor het wel of niet behouden van een school vormt een autonome verantwoordelijkheid van de schoolbesturen zelf. Desondanks hechten de gemeente Raalte en de schoolbesturen er -met het oog op de leefbaarheid van de kernen- waarde aan dat alle kernen blijven beschikken over een basisschool.

Conditionering vanuit gemeente

Om bovenstaand streven met elkaar te kunnen waarmaken, zet gemeente Raalte een aantal instrumenten in om bij te dragen aan betaalbare en kwalitatieve scholen:

- Aandacht voor woningbouw in de kernen.
- Investeren in de kwaliteit van schoolgebouwen in geval van renovatie en vervangende nieuwbouw.
- Verduurzamen van schoolgebouwen in geval van renovatie en vervangende nieuwbouw.
- Meedenken over het reduceren van leegstand.

Behoud, tenzij

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij het behoud van een school per kern niet langer houdbaar is:

- *Wettelijke opheffingsnorm:* Wanneer het aantal leerlingen drie jaren onder de wettelijke opheffingsnorm van 23 leerlingen komt, vervalt de rijksvergoeding en houdt een school op te bestaan.
- *Gemeentelijke opheffingsnorm:* Wanneer de gemeentelijke opheffingsnorm in het geding is en het een schoolbestuur niet lukt om de school op grond van de gemiddelde schoolgrootte in de lucht te houden.
- *Onderwijskwaliteit in geding:* Het schoolbestuur kiest ervoor om te stoppen omdat de kwaliteit van onderwijs in het geding is.
- *Exploitatie onder druk:* Op het moment dat het voor een schoolbestuur financieel gezien niet mogelijk blijkt om een school in de lucht te houden, kan het een strategische keuze zijn van het schoolbestuur om ermee te stoppen.
- *Onvoldoende draagvlak in de kern:* Wanneer er niet langer voldoende draagvlak is onder de inwoners om gebruik te maken van de onderwijsvoorziening en de keuze valt op scholen in andere kernen.

Voorkom desinvesteringen

Wanneer de levensvatbaarheid van een onderwijsvoorziening een risico vormt, is het zaak om -voorafgaande aan eventuele investeringen van gemeentezijde- na te gaan of de instandhouding van een onderwijsvoorziening in gevaar komt gedurende de looptijd van een investering. Probeer hierbij in gezamenlijkheid een balans te vinden tussen de aard van de ingreep en het perspectief.

AMBITIE 2
INTEGRALE KWALITEIT

Eigen verantwoordelijkheid schoolbesturen

In relatie tot de hedendaagse eisen en wensen op het gebied van bijvoorbeeld verduurzaming, binnenklimaat en functionaliteit is binnen bijna alle schoolgebouwen in de gemeente Raalte nog wel een verbeteringsslag te maken. Niet vreemd, omdat de meeste schoolgebouwen al flink op leeftijd zijn. Hoewel de bekostiging vanuit de rijksoverheid lang niet altijd toereikend is, vormen deze partiële vernieuwingsslagen in de basis een eigen verantwoordelijkheid van de schoolbesturen zelf. Soms stimuleert de rijksoverheid hierbij via een subsidieregeling, zoals nu bij de aanpak van de ventilatie van schoolgebouwen (SUVIS-aanvragen).

Hogere ambitie als lokale beleidsambitie

In het vorige hoofdstuk is geconstateerd dat de gemeente Raalte momenteel voldoet aan de minimale wettelijke zorgplicht voor alle schoolgebouwen. Schoolbesturen kunnen hiermee momenteel geen 'formeel aanspraak' op vernieuwing van hun huisvesting maken. Vanuit de lokale beleidsambitie streven de gemeente Raalte en de schoolbesturen echter een hoger ambitieniveau na minimaal wettelijk:.

- Het wettelijke minimumniveau –puur gericht op bouwtechniek- vormt maar een beperkt deel van de totale kwaliteit van een gebouw. De daadwerkelijke kwaliteit van een gebouw wordt ook bepaald door aspecten als binnenklimaat, functionaliteit en verduurzaming.
- Goede onderwijsvoorzieningen ondersteunen het welbevinden en de leerprestaties van leerlingen en personeel en dragen bij aan de leefbaarheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Zie de lokale beleidsambitie eerder dit hoofdstuk.
- Tijdig anticiperen op de veroudering van schoolgebouwen voorkomt verschraling van het voorzieningenniveau en voorkomt dat toekomstige generaties worden belast met een verouderd vastgoedbestand.

Ambitie integrale kwaliteit

De gemeente Raalte en de en schoolbesturen streven ernaar om –vanuit hun eigen verantwoordelijkheden- schoolgebouwen 'goed' of uitstekend' te laten scoren. Hierbij wordt altijd bekeken of sprake is van een levensvatbare situatie. Wanneer het gaat om het treffen van partiële voorzieningen, staan de schoolbesturen zelf aan de lat voor het treffen van maatregelen. Wanneer sprake is van een integrale veroudering van gebouwen die alleen kan worden opgelost door een integrale renovatie of nieuwbouw, heeft de gemeente een rol. In dit plan gaan we ervan uit dat een gebouw gemiddeld gezien na *veertig jaren* toe is aan een integrale renovatie of vervangende nieuwbouw. Dit sluit aan bij de gangbare opvattingen over vernieuwingen in het maatschappelijk vastgoed.

Er hangt een fors prijskaartje aan de lokale beleidsambitie zoals die hierboven is geformuleerd. De financiële haalbaarheid wordt in dit plan vanuit een wederzijdse schaarste aan financiële middelen van zowel gemeente als schoolbesturen ingevuld. In hoofdstuk 8 (Financiën) wordt een voorstel gedaan voor verdeling van de investeringslasten tussen gemeente en schoolbesturen.

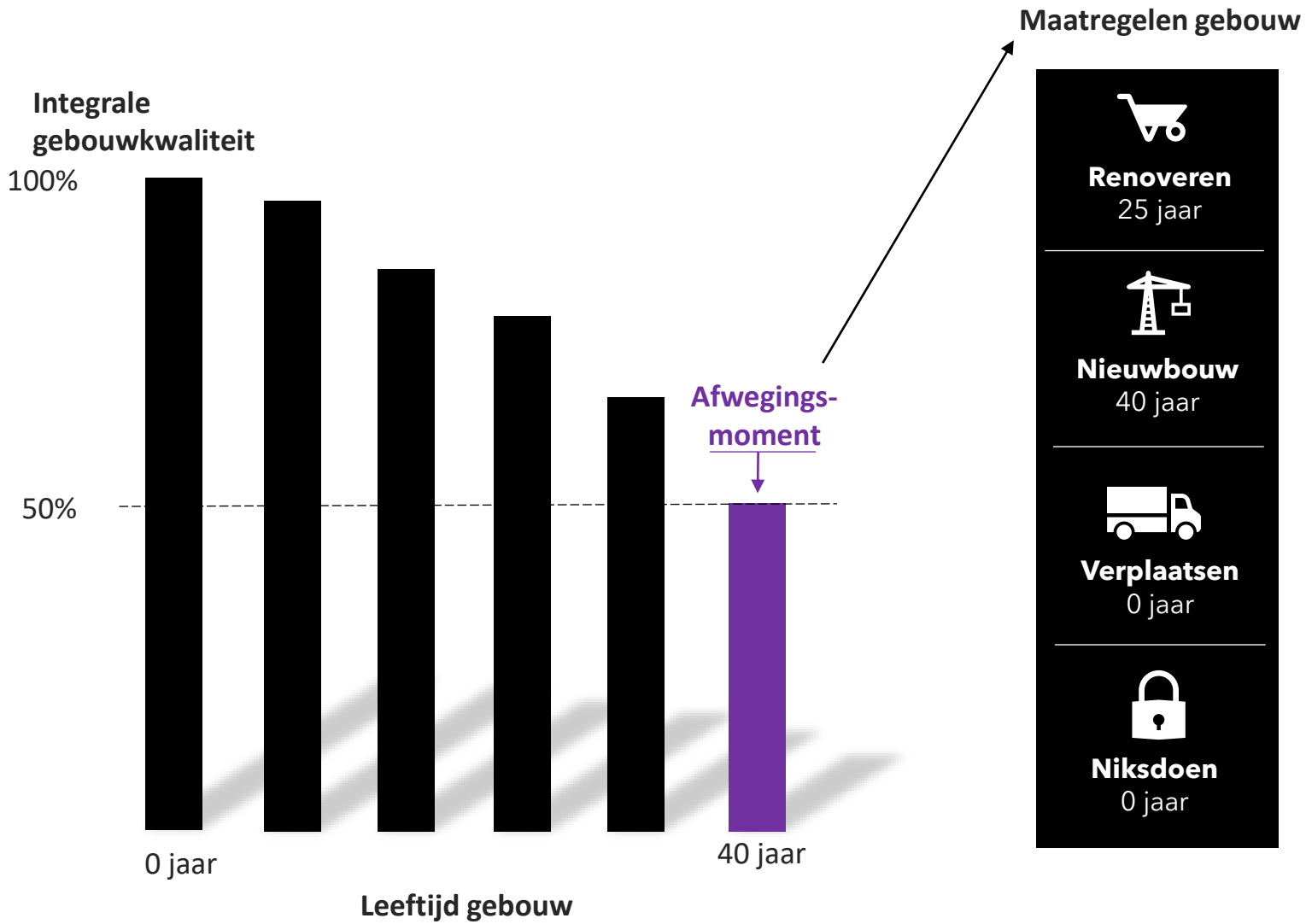
AMBITIE 3

THEORETISCHE VASTGOEDCYCLUS

Hiernaast staat de 'theoretische levensduur' van een schoolgebouw gevisualiseerd, waarbij de integrale kwaliteit bij ingebruikname van het gebouw op 100% ligt, maar na verloop van tijd steeds meer in waarde daalt als gevolg van veroudering en gewijzigde wetgeving, inzichten en wensen.

Veertig jaar na realisatie van een schoolgebouw (of 25 jaar na renovatie) wordt dan elke keer een afweging gemaakt welk eindperspectief voor het gebouw gewenst is: renoveren, nieuwbouw, verplaatsing of niksdoen. Al naar gelang het type maatregel wordt de levensduur van een gebouw hiermee opnieuw gestart of verlengd.

Aan de theoretische vastgoedcyclus kunnen weliswaar geen rechten worden ontleend, maar deze wordt binnen de gemeente Raalte wel gebruikt als hulpmiddel voor het voeren van strategisch vastgoedmanagement en budgettaire reserveringen.



Maatwerk in projecten

Geen school of schoolgebouw is hetzelfde. Zo zijn er verschillen in omvang, concept, levensvatbaarheid, gebouwkwaliteit, maatschappelijke functie richting de kern, exploitatie en cultuur-historische waarde. Dit unieke profiel per school vraagt niet om blauwdrukken maar om specifieke oplossingen in de huisvesting. In dit plan onderscheiden we een aantal mogelijk maatregelen: (A) renoveren, (B) nieuwbouw, (C) overige maatregelen.

(A) Renoveren

De integrale kwaliteit van een bestaand schoolgebouw wordt door ingrepen verbeterd, waarmee de levensduur van het gebouw voor een periode van minimaal 25 jaren wordt verlengd. Het gebouw voldoet na de renovatie aan de bepalingen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Argumenten die kunnen pleiten voor renovatie van een gebouw:

- Benutten intrinsieke kwaliteit van bestaande gebouwen en voorkomen van kapitaalvernietiging.
- Zuinige omgang met aanwezige materialen vanuit het oogpunt van duurzaam ondernemen.
- Onzekerheid met betrekking tot de lange termijn instandhouding van de onderwijsvoorziening.
- Innovaties rondom verduurzaming, binnenklimaat en onderwijsconcepten zijn nog lang niet uitgekristalliseerd. Spreiding in aanpak van gebouwen voorkomt dat je met je hele portefeuille achterloopt op de komende innovaties.
- De extra vierkante meters van bestaande gebouwen krijg je niet gauw terug in geval van nieuwbouw. De nieuwbouwnormen zijn niet riant.
- Financieel gezien zal het niet-haalbaar zijn om overal nieuwbouw te plegen.

(B) Nieuwbouw

Nieuwbouw komt in beeld wanneer door renovatie geen toekomstbestendige levensduurverlenging behaald kan worden, bijvoorbeeld bij een slechte intrinsieke kwaliteit van het gebouw, een verkeerde ligging van het gebouw of wanneer kansrijke combinaties gemaakt kunnen worden met andere scholen of andere voorzieningen. Bij nieuwbouw kan een onderscheid worden gemaakt tussen permanente en semipermanente nieuwbouw. In beide gevallen voldoet het nieuwe gebouw aan de bepalingen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. De afschrijvingsduur betreft 40 jaar (permanente nieuwbouw) of 25 jaar (semipermanente nieuwbouw).

(C) Overige maatregelen

Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om niks doen (om de gebouwkwaliteit gewoon goed is), verplaatsing naar een andere schoollocatie, een volledige opheffing van een school of upgrading van een gebouw (bijvoorbeeld wanneer sprake is van een overbruggingsperiode naar een eindbeeld).

Renoveren versus nieuwbouwen

Renovatie van een gebouw wordt altijd samen met de variant van vervangende nieuwbouw in kaart gebracht, om uit te vinden welke variant financieel-technisch de voorkeur geniet. Door het verschil in afschrijvingsduur (renovatie 25 jaar en nieuwbouw 40 jaar), komen de jaarlasten van renovatie en nieuwbouw dichter bij elkaar te liggen dan in geval van gelijke afschrijvingsduur. Daarentegen moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met bijkomende kosten die bij renovatie niet of in mindere mate aan de orde zijn, bijvoorbeeld vanwege sloop, grondverwerving en verkeer.

AMBITIE 5
SCHOLEN ALS KINDCENTRA

Belang kindcentra
Zowel de gemeente Raalte als schoolbesturen onderschrijven het belang van de ontwikkeling van scholen tot brede kindvoorzieningen voor 0 tot 13-jarigen

Geen dogma
Het heeft de voorkeur om kindfuncties te integreren in de schoolgebouwen. Maar het betreft geen recht of plicht: soms is het niet haalbaar om de kindfuncties ter plekke te organiseren en soms kunnen gebouwen in de nabijheid deze kindfuncties ook prima huisvesten. De huisvesting van kindfuncties is hiermee altijd maatwerk en afhankelijk van de context in de kernen.

Eigen verantwoordelijkheid
De mate waarin en de wijze waarop kindcentra worden gevormd in de gemeente Raalte is aan de schoolbesturen en kinderopvangorganisaties zelf. Voor zover leegstand in schoolgebouwen niet nodig is voor de scholen zelf, kan deze met instemming van het College worden verhuurd aan kinderopvang. Schoolbesturen maken dan afspraken met de kinderopvanginstelling over een vergoeding van de exploitatiekosten. Het vragen van huur voor de door de gemeente gefinancierde ruimten is via jurisprudentie begrenst.

Kindcentra en renovatie
Bij het renoveren van schoolgebouwen worden afspraken gemaakt met de aanbieder van kindvoorzieningen over de wenselijkheid van renovatie en de financiering van de renovatie van het door hun gehuurde gebouwdeel.

Kindcentra en nieuwbouw
In geval van nieuwbouw van een school, wordt per project bekeken of en op welke wijze brede kindfuncties hierin een plek krijgen, hoe dit gefinancierd wordt, hoe het eigendom wordt geregeld en hoe leegstandsrisico's worden geregeld. Gesplitste eigendomsposities binnen gebouwen zijn doorgaans ongewenst. Om dit te voorkomen gaan sommige gemeenten over tot investeringen voor de kinderopvang, tegen de voorwaarde van langlopende (kostendekkende of marktconforme) huurcontracten. Vanwege de Wet Markt en Overheid mag hierbij geen sprake zijn van een oneerlijke concurrentie ten opzichte van particuliere vastgoedaanbieders.

AMBITIE 6
VERDUURZAMEN BESTAND

Duurzaamheidstaakstelling

Met het klimaatakkoord van Parijs als grondslag is het zaak om voor 2050 tot afbouw van de uitstoot van CO_2 te komen. Voor bestaande schoolgebouwen staan schoolbesturen zelf 'aan de lat' voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld via isoleren of de aanleg van zonnepanelen. Momenten van renovatie en nieuwbouw zijn daarnaast bij uitstek geschikt als 'natuurlijke momenten' om het vastgoed grondig te verduurzamen. Daarnaast kan worden bezien op welke wijze het lokale verduurzamingsbeleid en –maatregelen van de gemeente de schoolbesturen kan ondersteunen in hun verduurzaming. Denk hierbij aan het aanhaken op verduurzamingsprojecten in kernen of het verstrekken van leningen om verduurzaming waar te maken.

Verduurzamen bij nieuwbouw en renovatie

- Nieuwe en te renoveren schoolgebouwen moeten voldoen aan 'het nieuwe Bouwbesluit' ofwel de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Dit betekent bijvoorbeeld dat deze nieuwe gebouwen minimaal op het niveau van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd moeten worden.
- De gemeente Raalte en de schoolbesturen hebben de ambitie om nieuwbouw van scholen te realiseren op het niveau van ENG (Energie Neutrale Gebouwen), waarbij de 'sprong' van BENG naar ENG wordt gefinancierd door de schoolbesturen zelf.
- Voor te renoveren schoolgebouwen wordt aangesloten bij de wettelijke ambitie (BENG), omdat het in de regel omwille van technisch-financiële argumenten niet haalbaar en rendabel zal zijn om deze gebouwen volledig energieneutraal te maken.

Realistische benadering

Het belang van verduurzamen wordt breed onderschreven. Tegelijkertijd is het zaak om met een 'realistische blik' te kijken naar de verduurzaming van de vastgoedportefeuille:

- *Groeimodel:* De tijd en kosten die zijn gemoeid met verduurzaming, maken het onmogelijk om de volledige portefeuille op korte termijn te transformeren in een volledig verduurzaamd bestand. We kiezen daarom in dit plan voor een groeimodel.
- *Intrinsieke kwaliteit*: Er kunnen redenen zijn om in overleg tussen gemeente en schoolbesturen bepaalde niet volledig te verduurzamen schoolgebouwen te handhaven, bijvoorbeeld vanwege de intrinsieke kwaliteit van gebouwen, de cultuurhistorische waarde, een gewenste overcapaciteit binnen het gebouw of onzekerheid met betrekking tot de levensvatbaarheid.
- *Voortschrijdend inzicht:* De innovaties rondom verduurzaming gaan razendsnel. Wat vandaag vernieuwend is, is morgen verouderd. Denk bijvoorbeeld aan de mogelijke introductie van waterstof, die de energievoorziening volledig op de kop zou kunnen zetten. De mogelijke innovaties vormen geen reden om nu niet te verduurzamen, maar vormen wel een reden om niet alles tegelijk uit te voeren. Daarnaast is het reden om bij ingrepen in het gebouw niet alleen te koersen op de technologie van nu, maar qua gebouwinfrastructuur zo mogelijk al wel te anticiperen op eventuele toekomstige innovaties.
- *Total cost of ownership (TCO):* Reken je niet te snel rijk bij de haalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen. Kijk niet alleen naar de korte termijn investeringen en opbrengsten, maar ook naar de kosten en ontwikkelingen op de lange termijn: Wanneer moet ik de installaties vervangen? Wat kost het onderhoud? Wat is het effect als de saldering van energieopbrengsten per 2023 door het rijk wordt afgebouwd? Wat als de materiële bekostiging voor schoolbesturen wijzigt?
- *Afstemmen op levensduur:* De afschrijving moet in verband staan met de inverdieneffecten van de betreffende investeringen: Het volledig gasloos maken van een schoolgebouw doe je normaal gesproken niet als je weet dat je over vijftien jaar het hele gebouw vervangt. Bij onzekerheid over het voortbestaan van een voorziening is het verstandig om het investeringspatroon hierop af te stemmen en eventuele desinvesteringen te voorkomen.

Niet gebouwd is het meest duurzaam

Het wordt soms wel eens vergeten in het 'geweld' van alle verduurzamingsmaatregelen, maar de meest duurzame vierkante meter gebouw is altijd nog de niet-gebouwde vierkante meter. Kortom: kijk waar je op volumes van gebouwen op verantwoorde wijze kan beperken, bijvoorbeeld door passend, flexibel en multifunctioneel te bouwen en medegebruik van gebouwen te stimuleren.

AMBITIE 7
GEZONDE EXPLOITATIE

Conditionering vanuit gemeente

Om bij te dragen aan gezond te exploiteren onderwijsvoorzieningen in de gemeente, is de gemeente Raalte bereid mee te werken aan het scheppen van condities die helpen om scholen op betaalbare en kwalitatieve wijze te exploiteren:

- Aandacht voor woningbouw in de kernen.
- Aandacht voor de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van schoolgebouwen.
- Meedenken over het reduceren van leegstand.

Geen exploitatie-verantwoordelijkheid

De gemeente Raalte neemt geen exploitatielasten over van de schoolbesturen in het geval dat een schoolbestuur bijvoorbeeld aangeeft dat het zelf de exploitatie niet meer rond krijgt. Exploitatie blijft een autonome verantwoordelijkheid van de schoolbesturen zelf, tenzij hiermee gemeenschapsgeld bespaard kan worden, bijvoorbeeld in geval van overbrugging naar een eindbeeld.

Medegebruik tussen scholen

Met het oog op het efficiënt inzetten van gemeenschapsmiddelen, is het uitgangspunt in dit plan dat groei en krimp van scholen zoveel mogelijk onderling wordt opgevangen. Voorafgaande aan beslissingen over medegebruik wordt altijd de context van het medegebruik geanalyseerd, alvorens tot besluitvorming over te gaan. Denk hierbij aan het aspect van verkeersveiligheid.

AMBITIE 8
OOG VOOR SAMENHANG

Brede blik per opgave

Waar sprake is van groei, krimp, medegebruik, renovatie of nieuwbouw van schoolgebouwen, is het gewenst om de opgave breder te bekijken dan voor de onderwijsvoorziening alleen. Denk hierbij aan:

- Ontwikkelingen bij andere scholen
- Ruimtelijke ontwikkelingen
- Stedenbouwkundige ontwikkelingen
- Maatschappelijke ontwikkelingen
- Ontwikkelingen bij sport, welzijn, cultuur en jeugdzorg
- Ontwikkelingen rondom kerken en zorgcentra

Analyse per deelgebied

Om breder te kijken bij knelpunten en oplossingen, worden de vraagstukken rondom onderwijshuisvesting standaard benaderd vanuit geografische eenheden (ofwel: deelgebieden). Binnen dit plan worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- Deelgebied Broekland
- Deelgebied Heeten
- Deelgebied Laag-Zuthem
- Deelgebied Lierderholthuis
- Deelgebied Luttenberg
- Deelgebied Mariënheem
- Deelgebied Nieuw Heeten
- Deelgebied Heino (drie basisscholen)
- Deelgebied Raalte-Noord
- Deelgebied Raalte-Dorp

Projectplan per project

Om te waarborgen dat wordt gewerkt aan samenhangende oplossingen op deelgebiedsniveau, stellen schoolbesturen voorafgaande aan alle huisvestingsprojecten een zogeheten ‘projectplan’ op. In hoofdstuk 8 komen deze projectplannen nader aan de orde. Schoolbestuur (en gemeente) voeren als onderdeel van het op te stellen projectplan overleg met relevante lokale partners. Denk hierbij aan partijen zoals dorpsbelangen, een kinderopvanginstelling en een kerkbestuur.

6

PERSPECTIEVEN

B A S I S O N D E R W I J S



DE LINDE
LAAG-ZUTHEM

Zoals de gevel al aangeeft is het schoolgebouw van de Linde meer dan een eeuw oud. Het vormt hiermee het oudste schoolgebouw in de gemeente Raalte. De school heeft momenteel 38 leerlingen, grotendeels afkomstig uit Laag-Zuthem en naast omgeving. Het onderwijsconcept is inmiddels aangepast omwille van de kleine populatie (‘unitonderwijs’). Het gebouw is integraal verouderd en formeel te groot voor het aantal leerlingen. Ondanks de normatieve overcapaciteit wordt het gebouw momenteel volledig gebruikt door de school. Als het financieel haalbaar is heeft het schoolbestuur de ambitie om door te ontwikkelen naar een integraal kindcentrum.

Schoolbestuur, Plaatselijk Belang Laag-Zuthem en gemeente bekijken op welke wijze een kwaliteitsslag gemaakt kan worden die kan rekenen op draagvlak en die financieel verantwoord is. In het projectplan wordt hiertoe een aantal opties onderzocht, variërend van renovatie van het bestaande gebouw tot afstoting en herontwikkeling dan wel het realiseren van een (al dan niet semipermanente) gecombineerde oplossing elders in de kern. Dit mogelijk in samenwerking met andere maatschappelijke partners in Laag-Zuthem.

Gezien de kwetsbare leerlingenaantallen, is het zaak dat alle betrokken partijen voorafgaande aan deze fysieke ingrepen in het schoolgebouw ook andere randvoorwaarden treffen die bijdragen aan de levensvatbaarheid van deze school op de middellange en lange termijn. Denk hierbij aan maatregelen op het gebied van woningbouw, integrale voorzieningen en het behoud en versterken van het draagvlak onder de bevolking van Laag-Zuthem en omstreken.



ST. NICOLAAS SCHOOL
LIERDERHOLTHUIS

De St. Nicolaasschool is prima gehuisvest in een gebouw dat in 2014 in gebruik is genomen. Gedurende de doorlooptijd van dit Integrale Huisvestingsplan voorzien we van gemeentezijde geen ingrepen in het gebouw.



GERARDUS MAJELLA SCHOOL
BROEKLAND

Het vooraanzicht van de Gerardus Majella School in Broekland is fraai met zijn gevel, lange overstekken en fraaie daken. Eenmaal binnen heeft de tijd zijn tol geëist en is het gebouw op diverse aspecten verouderd. In 2008 is een relatief kwaliteitsarme uitbreiding gerealiseerd. Een deel van de toiletten is nog niet vernieuwd. Inpandig is op creatieve wijze een computerruimte gerealiseerd, waardoor de esthetische fraaie bogenstructuur in de gang is onderbroken. De oudste groep leerlingen zit momenteel in een lokaal op zolder. De plafonds zijn wel geïsoleerd.

Gezien de mate van veroudering is op termijn vernieuwing van het gebouw gewenst om tot een toekomstbestendige oplossing te komen. In de financiële planning van dit plan is uitgegaan van renovatie van het schoolgebouw, mede gezien de intrinsieke kwaliteit, goede ligging en de markante uitstraling van het schoolpand. Na de renovatie is het gebouw functioneel weer in orde en voldoet het gebouw aan BENG en Frisse Scholen.

Het is raadzaam om bij het opstellen van het projectplan -naast de variant van renovatie- gelijktijdig het scenario van vervangende nieuwbouw te onderzoeken. Hierbij wordt -in samenspraak met Plaatselijk Belang en andere maatschappelijke instellingen uit de kern- bekeken of het kansrijk, wenselijk en haalbaar is om verschillende maatschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen aan elkaar te knopen.



DE ESMOREIT
LUTTENBERG

De Esmoreit heeft veel parallellen met de Gerardus Majella in Broekland: van buiten een fraaie uitstraling, van binnen gedateerd. Het schilderwerk binnen laat te wensen over, mechanische ventilatie ontbreekt en functioneel gezien is nog sprake van een traditionele gangenschool. Door een overkapping van de patio wordt het gebouw weliswaar efficiënt benut, maar oogt het geheel ook wat ‘propperig’. Met vereende krachten is bij de school de afgelopen jaren een prachtig groen schoolplein gerealiseerd. Het ‘kleuterschoolgebouw’, dat naast het hoofdgebouw staat, is inmiddels volledig omgezet voor kinderopvang KOOS. Hierdoor maakt de school nu alleen gebruik van het hoofdgebouw en is de leegstand afgebouwd.

Gezien de goede ligging in het dorp, de uitstraling van het gebouw, het prachtige schoolplein en het gebouwpotentieel, gaan we in dit plan uit van een integrale renovatie van het gebouw. Hiermee kan Luttenberg weer beschikken over een toekomstbestendige onderwijsvoorziening. Na de renovatie is het gebouw functioneel weer in orde en voldoet het gebouw minimaal aan BENG en Frisse Scholen.

Het is aan te raden om bij het opstellen van het projectplan -naast de variant van renovatie- gelijktijdig de variant van vervangende nieuwbouw te onderzoeken. Hierbij wordt in samenspraak met Plaatselijk Belang en andere maatschappelijke instellingen bekeken of het kansrijk, wenselijk en haalbaar is om verschillende maatschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen aan elkaar te knopen.



ST. ANTONIUSSCHOOL
MARIENHEEM

Het gebouw van St. Antonius ziet er goed uit, mede doordat het gebouw in 2011 op onderdelen is aangepakt. Overal is mechanische ventilatie aangebracht, waardoor het binnenklimaat op orde is. In het meest rechtse nieuwe lokaal kunnen de hoge ramen handmatig worden opengeschoven, waarvoor nog het juiste gereedschap moet worden aangeschaft. Het schilderwerk van de muren in de lokalen houdt te wensen over en een deel van het meubilair oogt gedateerd. Genoemde onderwerpen zijn allen een verantwoordelijkheid van het schoolbestuur.

De twee leegstaande lokalen achterin het gebouw staan leeg en kunnen in principe verhuurd worden. De school heeft een uitgebreid plan om het gehele speelterrein aan te pakken. Hiervoor wordt dekking gezocht bij provincie, fondsen, gemeente en schoolbestuur.

Kinderopvang ‘t Schoapie is momenteel elders in Mariënheem gehuisvest. Het betreft hier een uniek boerderij-concept, zodat het momenteel niet voor de hand ligt deze functie te verplaatsen naar de school.

De staat van het gebouw geeft voorlopig geen aanleiding tot ingrijpen. In dit plan houden we op middellange termijn rekening met een renovatie van het schoolgebouw.



BERNADETTESCHOOL
HEETEN

Het vooraanzicht van de Bernadetteschool oogt fraai en de ligging is uitstekend. Hiermee is het beste ook wel gezegd. Het gebouw zelf is een ‘knip- en plakwerk’ van diverse uitbreidingen in de loop van de jaren. Samenhang, een logische routing en een centraal hart ontbreken. De kap van de school is niet geïsoleerd. Het gebouw is met circa 1.000 m² leegstand veel te groot voor de school. Een deel van het gebouw is inmiddels ontkoppeld.

Gezien de omvang van leegstand, de schrale gebouwkwaliteit en de ruime kavelmogelijkheden, lijkt vervangende nieuwbouw hier de aangewezen manier om een toekomstgerichte oplossing voor de kern Heeten te realiseren. Financieel houden we daarom in dit plan op afzienbare termijn rekening met nieuwbouw voor de Bernadetteschool. Beoogd wordt dan een compleet energieneutraal gebouw te realiseren. Gezien de complexiteit van het project gaan hier nog wel enkele jaren overheen voordat de nieuwbouw in gebruik kan worden genomen.

In geval van vervangende nieuwbouw is het de uitdaging het nieuwe schoolgebouw zodanig op kavel te positioneren, dat een ander deel van het terrein mogelijk kan worden herontwikkeld, wat mogelijk kan bijdragen aan een gedeeltelijke dekking van het project. Het huidige gebouw biedt genoeg mogelijkheden tot gebruik gedurende de nieuwbouw, zodat kostbare tijdelijke huisvesting niet aan de orde hoeft te zijn. In geval van nieuwbouw is het bovendien zaak om samen met de kern te bekijken of gelijktijdig andere voorzieningen geïntegreerd kunnen worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kinderopvang die momenteel op korte afstand van de school is gesitueerd in een afzonderlijk gebouw. Gezien de beeldbepalende kwaliteit van de voorkant van de school, kan worden onderzocht of het gewenst en haalbaar is een deel hiervan te laten staan, dan wel terug te laten komen in het nieuwe architectonische ontwerp.



ST.JOZEFSCHOOL
NIEUW HEETEN

De Jozefschool is functioneel qua structuur, heeft een functoneel centraal hart met podium en de school beschikt over diverse ‘extra’ ruimten, zoals voor handvaardigheid. Technisch gezien is er sprake van veroudering op enkele elementen. Het dak vormt al langere tijd een knelpunt en zorgt voor lekkages. Mechanische ventilatie ontbreekt. Desondanks wordt het binnenklimaat niet als een probleem ervaren, mede door het schuine dak en beperkte groepsgroottes. De school kent wel een behoorlijke leegstand, die deels wordt benut door de peuterspeelzaal.

Voor de Jozefschool wordt voor de korte termijn uitgegaan van een renovatie, waarmee het gebouw weer langdurig geschikt is voor hedendaags onderwijs. Na de renovatie voldoet het gebouw minimaal aan BENG en Frisse Scholen. Bij het opstellen van het projectplan, wordt tegelijkertijd bekeken op welke wijze de leegstand op een verantwoorde wijze gereduceerd kan worden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het herontwikkelen van een deel van het gebouw (wooneenheid?), verhuur van ruimten, het afsluiten van ruimten of gedeeltelijke sloop.





DE DOLFIJN
DE SPRINGPLANK
DE GOUDEN EMMER

HEINO

Van de drie basisscholen in Heino zijn de Dolfijn en de Gouden Emmer gezamenlijk gehuisvest in Brede School ‘Ons Plein’. OBS de Springplank is elders in Heino gesitueerd. De schoolgebouwen zijn recent nieuw neergezet, waarmee de onderwijshuisvesting voor de kern Heino langdurig op orde is.

De schoolgebouwen zijn qua volume vrij ruim neergezet, waarbij de capaciteit van de drie scholen is berekend op een toekomstige groei van Heino. De huidige woningbouwplannen voorzien in een groei, wat een toevoeging van leerlingen betekent.

Momenteel is nog sprake van circa 1.000 m² normatieve leegstand binnen de drie scholen gezamenlijk. In gezamenlijk overleg tussen de schoolbesturen en gemeente moet worden bekeken welke mogelijkheden aanwezig zijn om de structurele leegstand te reduceren.



OOSTENWIND
RAALTE-DORP

Het gebouw waarin Oostenwind is gehuisvest, dateert uit 1954. Hoewel de school functioneel gezien passend is ingericht voor het type onderwijs, heeft het gebouwdiverse knelpunten op het niveau van gebouwtechniek, installatietechniek, duurzaamheid en binnenklimaat. Daarnaast is gebouw fors te groot voor het aantal leerlingen dat de school bezoekt.

Op middellange termijn gaan we er in dit plan vanuit dat het gebouw van Oostenwind wordt afgestoten voor onderwijshuisvesting en terugvalt aan de gemeente Raalte. De herhuisvesting van Oostenwind laat zich nu nog niet exact uittekenen. Gezien de overcapaciteit van diverse scholen in de kern Raalte en het feit dat het hier geen ‘wijkschool’ betreft, ligt het in de lijn der verwachting dat de Oostenwind op termijn ingepast wordt in de capaciteit van bestaande schoolgebouwen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de dislocatie van de Bolster aan de Esstraat.

Om de herhuisvesting van Oostenwind mogelijk te maken nemen we in dit plan een ‘post onvoorzien’ op, bedoeld om een ander –bestaand- gebouw geschikt te maken voor de Oostenwind. De noodzaak voor deze aanpassingen moet te zijner tijd worden aangetoond via een projectplan.



DE BOLSTER (HOOFDVESTIGING)
RAALTE-DORP

De hoofdvestiging van de Bolster is inmiddels 53 jaren oud. Hoewel het gebouw in de loop van de jaren op elementen is aangepakt, is het op diverse onderdelen sprake van veroudering.

Het toekomstperspectief van dit gebouw verdient de komende jaren nader onderzoek. Daarvoor is de tijd ook aanwezig, omdat aanpak van de Bolster pas op middellange termijn op de planning staat. Hoewel renovatie van het huidige gebouw op voorhand nog niet zijn uitgesloten, houden we in dit plan budgettair gezien rekening met vervangende nieuwbouw. Aandachtspunten hierbij:

- *Locatie:* Vraag is of aan deze kant van de Westdorplaan een onderwijsvoorziening moet blijven of dat de voorkeur uitgaat naar een concentratie van scholen in de buurt van de Kwintijn/Korenbloem.
- *Afstoten dislocatie:* Integratie van alle leerlingen van de Bolster op een unilocatie ligt in geval van ingrepen in de huisvesting voor de hand, mede gezien de terugloop van leerlingenaantallen. Hiermee kan de dislocatie van de Bolster aan de Esstraat (eigendom Mijnplein) op termijn mogelijk worden vrijgespeeld voor andere doeleinden.
- *Oplossing leegstand:* De vernieuwingsopgave van de Bolster biedt gelijktijdig een antwoord bieden op de eventuele leegstand of ruimtetekorten van andere scholen in Raalte-Dorp. Dit vraagt om een integraal perspectief voor alle scholen in Raalte-Dorp.



DE BOLSTER (DEPENDANCE)
RAALTE-DORP

Op het terrein van voormalige basisschool ‘De Ieme’ is zijn de bovenbouwgroepen van De Bolster gesitueerd. Het betreft een gebouw dat in eigendom is van Mijnplein. Via de realisering van deze dependance is enkele jaren geleden een oplossing gevonden voor het ruimtetekort dat de Bolster destijds had. De dislocatie bestaat ten dele uit een uitbreiding en ten dele uit renovatie van het oude gebouw van De Ieme.

Knelpunt in het gebouw vormt de luchtbehandeling in de vier lokalen aan de kant van de Acacialaan. Het schoolbestuur is primair zelf verantwoordelijk om dit te verhelpen. Overigens is het gezien de terugloop van de leerlingenaantallen van de Bolster de vraag of deze lokalen nog noodzakelijk op grond van de leerlingenaantallen en ruimtebehoefte.

Mede vanwege toekomstige vernieuwingsplannen voor de hoofdlocatie aan de Kastanjelaan, zijn kansen aanwezig om deze dislocatie van de Bolster op termijn te verlaten en alle leerlingen te integreren op de hoofdlocatie. dislocatie van de Bolster komt dan mogelijk weer beschikbaar voor een andere bestemming, al dan niet binnen het onderwijs zelf. Planvorming hierover wordt de komende jaren in samenspraak met het schoolbestuur opgepakt.



KWINTIJN
RAALTE-DORP

Openbare basisschool Kwintijn is gehuisvest in een tamelijk nieuw gebouw uit 2014. Normatief gezien is sprake van flinke overcapaciteit in het gebouw, maar doordat het gebouw tamelijk inefficiënt van opzet is, staan momenteel niet veel functionele ruimten compleet leeg.

Vanuit schoolbesturen de Mare en Mijnplein worden momenteel stappen ondernomen om te komen tot meer grip op de schoolkeuzes in de kern Raalte. Beoogd wordt om -mede aan de hand van een imago-onderzoek onder Raaltese scholen- meer grip te krijgen op de spreiding van de Raaltese basisschoolleerlingen.

Primair is het gewenst dat Kwintijn weer over het aantal leerlingen komt te beschikken waarvoor de schoool gebouwd is. Mogelijk kan Kwintijn ook fungeren als overloopbuffer voor de nabij gelegen Korenbloem, wanneer deze te maken krijgt met een huisvestingstekort.



DE KORENBLOEM
RAALTE-DORP

De Korenbloem is een prachtig nieuw onderwijsgebouw dat recent in gebruik is genomen. De aanzuigende werking van deze school leidt ertoe dat er nu al een tekort aan ruimte dreigt te ontstaan op de school. Conform de beleidsvisie uit dit plan wordt geen extra capaciteit gerealiseerd bij de school, zolang er binnen afzienbare afstand nog voldoende ruimte bij andere scholen beschikbaar is.



DE LINDERTE
RAALTE-NOORD

De Linderte is gesitueerd in het deel van Raalte-Noord waar de komende jaren nog om en nabij de 230 woningen worden gebouwd. Naar verwachting gaat een groot deel van de leerlingen die voortkomt uit deze nieuwbouw naar De Linderte.

Om de instroom van leerlingen te kunnen opvangen, is recent een semipermanente bouw in gebuik genomen, waarmee vier lokalen (circa 300 m² BVO) zijn toegevoegd aan de locatie. Hiermee is dan ook de maximale bebouwing op het perceel bereikt. Verdere groei op deze locatie is dan niet meer aan de orde.

De gemeente en Mijnplein blijven de komende jaren met elkaar in gesprek om te monitoren welke eventuele aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om te voorzien in de ruimtebehoefte.

Op het moment dat de situatie in Raalte-Noord het toelaat kan de semipermanente huisvesting worden afgestoten en kan deze mogelijk elders worden ingezet als tijdelijke locatie.



DE RIETKRAAG
RAALTE-NOORD

De leerlingenaantallen van de Rietkraag zaten in een neerwaartse trend, mede ingegeven doordat de school in het ‘oude’ deel van Raalte-Noord is gesitueerd. Hierdoor was sprake is van oplopende overcapaciteit. Met ingang van dit leerjaar 2020-2021 maakt de Vogelaar met twee groepen gebruik van de leegstand op De Rietkraag.

Het gebouw is kwalitatief goed genoeg om nog een tijd mee te kunnen. Drie jaar geleden is het gebouw opgeknapt, waarbij onder meer een fraaie lichte centrale ruimte is gerealiseerd. De eerste generatie aluminium kozijnen zijn niet geschikt om van duurzaam glas voorzien te worden. Het is verstandig om het wel of niet vervangen van de kozijnen te bezien in het licht van de restant levensduur van het gebouw.

Op termijn voorzien we vernieuwing van het gebouw van de Rietkraag via renovatie of vervangende nieuwbouw, waarbij wordt gekeken naar combinaties met de Vogelaar en kinderopvang. Voorafgaande aan keuzes over deze vernieuwing is het van belang zicht te krijgen op de toekomstige stedenbouwkundige nieuwbouwplannen van Raalte-Noord.



DE VOGELAAR
RAALTE-NOORD

In 2020 zijn via een gedeeltelijke uitbreiding en inbreiding twee extra groepsruimtes gerealiseerd bij De Vogelaar. Tegelijkertijd is een aantal functionele aanpassingen gerealiseerd. Om de groei voor het huidige leerjaar op te vangen, maakt De Vogelaar met twee groepen gebruik van leegstand in het gebouw van De Rietkraag. Op deze wijze kunnen alle leerlingen adequaat worden gehuisvest, wordt leegstand efficiënt benut en hoeft niet te worden geïnvesteerd in noodlokalen.

De Vogelaar heeft nog steeds te maken met groei. Gezien de leegstand bij OBS Kwintijn en de krapte bij de Vogelaar –beide ongewenst- zet schoolbestuur De Mare samen met Mijnplein in op het ontwikkelen van ‘spreidingsbeleid’, waarmee wordt beoogd tot een betere regulering van de leerlingenstromen te komen.

Op termijn voorziet dit plan in een vernieuwing van OBS De Vogelaar via renovatie of vervangende nieuwbouw. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden tot combinaties met De Rietkraag en maatschappelijke voorzieningen als de kinderopvang.
Voorafgaande aan keuzes over deze vernieuwing is het van belang zicht te hebben op de toekomstige stedenbouwkundige nieuwbouwplannen van Raalte-Noord.

(VOORTGEZET) SPECIAAL ONDERWIJS



DE HORIZON
RAALTE-DORP

Het gebouw van de Horizon dateert uit 2011. De komende decennia zijn geen gebouwelijke ingrepen te verwachten voor dit gebouw, naast het reguliere en groot onderhoud wat een verantwoordelijk van het schoolbestuur zelf is.

Aandachtspunt voor het gebouw van de Horizon vormt is de normatieve overcapaciteit op het gebouw van bijna 1.200 m². Vanwege de opzet met veel kleine ruimten en werkplekken alsmede het specifieke onderwijsaanbod van deze school, zal het in de praktijk niet eenvoudig zijn om hier grootschalige medegebruik of verhuur in te passen in het gebouw.



SO DE ZONNEHOF & VSO HOFPLEIN
RAALTE-DORP

Het gebouw van het (voortgezet) speciaal onderwijs is inmiddels 14 jaren oud. Na de opening in 2007 hebben diverse interne verbouwingen plaatsgevonden, om het gebouw passend te maken voor de onderwijskundige vraag. Hierdoor zijn nagenoeg alle hoeken van het gebouw benut voor onderwijs.

De school heeft te kennen gegeven behoefte te hebben aan een uitbreiding met een ‘time-out-ruimte’, voor leerlingen waarvoor het gewenst is om deze buiten de groep op te vangen. Omdat een dergelijk verzoek geen basis heeft in de onderwijshuisvestingswetgeving, wordt de oplossing voor een dergelijke ruimte momenteel via andere kanalen (zorgpartner) opgepakt.

VOORTGEZET ONDERWIJS



CARMEL COLLEGE SALLAND
LOCATIE HOFSTEDELAAN

Aan de Hofstedelaan is in 2015 een prachtige eigentijdse onderwijsvoorziening gerealiseerd, waar momenteel vooral de leerlingen van HAVO en VWO gebruik van maken. De komende decennia zijn voor dit gebouw geen vernieuwingen te verwachten.



CARMEL COLLEGE SALLAND
LOCATIE FLORENS RADEWIJNSSTRAAT

De locatie aan de Florens Radewijnsstraat dateert van 2006 en is dus relatief nog een jong gebouw. Praktijkonderwijs, sportcapaciteit en ongeveer de helft van het VMO zijn opgenomen in het gebouw aan de Florens Radewijnsstraat. De andere helft van het VMBO is gesitueerd in het gebouw aan de Zwolsestraat (zie volgende pagina).



CARMEL COLLEGE SALLAND
LOCATIE ZWOLSESTRAAT

Carmel College Salland krijgt naar verwachting te maken met een structurele leegstand die oploopt tot circa 8.000 m², wat behoorlijke effecten heeft op de exploitatie van de school. Daarnaast is de integrale gebouwkwaliteit van het gebouw aan de Zwolsestraat matig. Puur normatief geredeneerd zou het oudste bouwdeel van de Zwolsestraat in de toekomst in zijn geheel afgestoten kunnen worden en zou de capaciteit aan de Hofstedelaan en de Florens Radewijnsstraat toereikend zijn. De praktijk is echter weerbarstiger, bijvoorbeeld omdat deze twee locaties niet beschikken over de noodzakelijke techniekruimten.

Carmel College en de gemeente Raalte zijn met elkaar op oriënterende wijze in gesprek over een mogelijke oplossing, waarbij de gedachte is om het gebouw aan de Zwolsestraat op termijn af te stoten (en gedeeltelijk te vervangen), waardoor deze locatie vrij komt voor herontwikkeling. De komende maanden wordt een routekaart opgesteld, waarlangs de benodigde stappen gezet worden:

- Carmel College analyseert welk onderwijsprogramma naar de toekomst toe wordt aangeboden, welk ruimtebeslag dit programma vereist, welk deel van dit ruimtebeslag ingepast kan worden in de bouwdelen aan de Florens Radewijnsstraat en Hofstedelaan en welke uitbreiding dan nog noodzakelijk is om afstoting van het bouwdeel Zwolsestraat mogelijk te maken.
- De gemeente Raalte analyseert de mogelijke stedenbouwkundige invulling van de locatie en de uitbreidingsmogelijkheden rondom de hoofdlocatie.

Een en ander moet uiteindelijk resulteren in een projectplan, waarin naast de fysieke ingrepen ook afspraken worden gemaakt over de financiering van deze opgave en de eigen bijdrage van Carmel College. Vanuit onderwijshuisvesting wordt vooralsnog uitgegaan van een ‘budgetneutrale operatie’ en worden in dit Integraal Huisvestingsplan Onderwijs geen investeringen opgenomen.

7

ROUTEPLAN

GRONDSLAG VOOR FASERING

Op de volgende pagina's zijn respectievelijk opgenomen het faseringsplan voor de periode 2022-2038 en de detailplanning voor de periode 2022-2025. In de praktijk bestaat een project immers uit een aantal stappen die genomen moeten worden van projectplan tot realisatie.

Primaire grondslag voor de opgestelde fasering betreft de integrale kwaliteit van de schoolgebouwen, die in de meeste gevallen ook gebonden is aan de leeftijd van de gebouwen.

MEERJARENPLAN PERIODE 2022-2038

DEELGEBIED	FASE 1 2022-2025	FASE 2 2026-2029	FASE 3 2030-2033	FASE 4 2034-2038	BUITEN PLANBEREIK
BUURTDORPEN	**RENOVATIE** De Linde Laag-Zuthem **RENOVATIE** St. Jozefschool Nieuw Heeten **NIEUWBOUW** Bernadetteschool Heeten	**RENOVATIE** Esmoreit Luttenberg **RENOVATIE** Gerardus Majella Broekland	**RENOVATIE** Antonius Mariënheem		St. Nicolaas Lierderholthuis
HEINO					De Dolfijn De Gouden emmer De Springplank
RAALTE-DORP		**VERPLAATSEN** Oostenwind	**RENOVATIE OF NIEUWBOUW** De Bolster		De Bolster dislocatie De Kwintijn De Korenbloem De Horizon De Zonnehof
RAALTE-NOORD				**RENOVATIE OF NIEUWBOUW** De Vogelaar **RENOVATIE OF NIEUWBOUW** De Rietkraag	De Linderte

DETAILPLAN PERIODE 2022-2025

DEELGEBIED	2022	2023	2024	2025
ST. JOZEFSCHOOL Nieuw Heeten	OPSTELLEN PROJECTPLAN PROGRAMMA VAN EISEN	AANBESTEDING & GUNNING UITVOERING		
DE LINDE Laag-Zuthem	OPSTELLEN PROJECTPLAN PROGRAMMA VAN EISEN	AANBESTEDING & GUNNING UITVOERING		
BERNADETTESCHOOL Heeten	OPSTELLEN PROJECTPLAN	PROGRAMMA VAN EISEN AANBESTEDING & GUNNING	OPSTART BOUW UITVOERING	UITVOERING INGEBRUIKNAME

PROJECTPLANNEN

Voorafgaande aan de uitvoering van ieder project uit dit Integraal Huisvestingsplan, stelt het schoolbestuur -in samenwerking met de gemeente Raalte en andere maatschappelijke partners- een ‘projectplan’ op.

De besluitvorming over het project door College en Raad geschiedt mede op grond van het aan te leveren projectplan. Op de volgende pagina zijn de elementen beschreven die in een projectplan aan de orde kunnen komen. Per project wordt bekeken welke van deze elementen relevant zijn.

Voor het opstellen van een projectplan stelt de gemeente Raalte een maximaal bedrag van € 20.000 per project ter beschikking. Hierbij is sprake van cofinanciering door de schoolbesturen.

ONDERWERPEN PROJECTPLANNEN

A. Projectbeschrijving
- Toelichting project inclusief omvang, plaats, locatie
- Te onderzoeken scenario's (zoals renovatie en nieuwbouw)
- Globaal programma van eisen met een onderscheid in maatregelen op het gebied van bouwtechniek, installaties, verduurzaming, functionele aanpassingen en binnenklimaat

B. Ontwikkelingen
- Inzicht in stedenbouwkundige, ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in het deelgebied

C. Levensvatbaarheid
- Waardering door de onderwijsinspectie
- Aantonen levensvatbaarheid van de voorziening gedurende de looptijd van de gevraagde investering
- Leerlingenverloop vanaf 2010 en prognoses 15 jaar vooruit
- Inzicht in voedingsgebieden
- Verloop ruimtebehoefte en saldo overschot en tekort

D. Investeringsspecificatie
- Gebouwelijke kosten en advieskosten.
- Bijkomende kosten voor bijvoorbeeld inrichting, verwerven terrein, verkeersinfrastructuur, tijdelijke huisvesting.
- Afwijkingen ten opzichte van de kostenraming uit het Integraal Huisvestingsplan, inclusief onderbouwing (bijvoorbeeld door marktsituatie of aanvullende wettelijke eisen).

E. Verduurzaming
- Ambitieniveau van verduurzaming (BENG, ENG)
- Aanhaken op verduurzamingsprojecten in wijken/dorpen of het verstrekken van leningen om verduurzaming waar te maken.
- Verwachte meerkosten van investering
- Verwachte inverdieneffecten door duurzaamheidsingrepen (zowel qua milieu als qua geld)
- Total Cost of Ownership van duurzaamheidsmaatregelen, dus inclusief kosten van onderhoud, vervanging en energieverbruik
- Financiering van duurzaamheidsmaatregelen

F. Financiering
- Wijze van financiering van het project door bijvoorbeeld gemeente, schoolbestuur, subsidies, fondsen, kinderopvang

G. Exploitatie
- Kwaliteitsscore op bouwtechniek, installaties, verduurzaming, binnenklimaat en functionaliteit inclusief onderbouwing
- Vastgoedgegevens zoals boekwaarde, kapitaallasten, eigendom, bezetting, medegebruik, verhuur en omvang
- Hoe ziet de gebouwexploitatie eruit op korte, middellange en lange termijn, inclusief meerjarenonderhoudsplan
- Overzicht fysieke ingrepen die door het schoolbestuur zijn gedaan om het gebouw sinds 2015 op peil te houden

H. Combinaties
- Mogelijke combinaties met andere scholen of maatschappelijke partijen op het gebied van opvang, welzijn, zorg, cultuur of sport (koppeling met het gemeentelijke vastgoedplan).
- Wijze van invulling kindcentrum, de inhoudelijke, organisatorische, maatschappelijke en financiële meerwaarde van de samenwerking van partijen binnen het kindcentrum en de financiering hiervan.
- Overzicht nabijgelegen scholen in de eigen gemeente.
- Overzicht scholen uit omliggende gemeenten.

I. Betrokkenheid
- Overzicht bij het project betrokken partners in het betreffende deelgebied, zoals dorpsbelangen, kerkbestuur en kinderopvang
- De wijze waarop deze partners zijn betrokken bij het project

J. Proces en organisatie
- Positionering bouwheerschap
- Inrichting voorbereidingsproces
- Inrichting bouwproces
- Wijze van invulling van het bouwheerschap
- Eventuele et consortia.

K. Risico's
- Bijvoorbeeld asbest, bodemverontreiniging, planschade
- Wijze van anticiperen op veranderende wetgeving, zoals de afbouw van de salderingsregeling voor energie vanaf 2023

8

FINANCIEN

INVESTERINGEN NIEUWBOUW

Berekeningsgrondslag

Voor vervangende nieuwbouw gaat de gemeente Raalte uit van de normbedragen voor nieuwbouw uit de onderwijshuisvestingsverordening die op het moment van besluitvorming actueel zijn. Als grondslag voor de berekening wordt conform de huisvestingsverordening uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte behorend bij het minimale leerlingenaantal gedurende de komende 15 jaren. Het staat de schoolbesturen (binnen wettelijke kaders) vrij om dit bedrag aan te vullen met eigen middelen.

Kostenindicatie in dit plan

Ter benadering van de investeringen voor nieuwbouw gaan we in dit Integraal Huisvestingsplan uit van een bedrag van € 2.800 per m² gebaseerd op het feitelijk aanwezig leerlingenaantallen op een school. Met dit bedrag zitten we momenteel 'aan de bovenkant' van het normenkader uit de verordening. Maar omdat de uitvoering van de meeste projecten nog jaren op zich laat wachten en projectkosten in de regel duurder worden in de loop van de tijd, wordt deze indicatie in dit plan gehanteerd. Op het moment dat sprake is van daadwerkelijke projectuitvoering, wordt het bedrag vastgesteld conform de bepalingen uit de huisvestingsverordening (zie hiernaast). Dit kan dus hoger of lager zijn dan het bedrag van € 2.800 per m².

Uitgangspunten

- Voor nieuwbouw gaan we uit van een afschrijvingstermijn van 40 jaren.
- De genoemde investeringsbedragen zijn uitsluitend bedoeld voor het dekken van de stichtingskosten voor de bouw. Genoemde bedragen zijn allen inclusief BTW.
- De bedragen zijn gebaseerd op realisering van nieuwbouw op het wettelijk duurzaamheidsniveau van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en Frisse Scholen.
- Voor nieuwbouw is de ambitie vanuit dit plan dat schoolbesturen zelf zorgdragen voor het bekostigen van de 'sprong' van BENG naar ENG, aangezien zij (als het goed is) ook de revenuen ontvangen van deze extra verduurzaming.

INVESTERINGEN RENOVATIE

Berekeningsgrondslag
Voor *renovatie* gaat de gemeente Raalte uit van een bedrag van 25/40 deel (62,5%) van de nieuwbouwnormen. De budgetten voor renovatie worden gebaseerd op de normatieve ruimtebehoefte van scholen behorend bij het minimale leerlingenaantal van de komende 15 jaren.

Exclusief leegstand
De normatieve leegstand, ruimten in medegebruik en verhuurde ruimten worden niet meegenomen in de berekening van het renovatie-budget, omdat scholen hier normatief geen aanspraak op maken.
Over nut, noodzaak en financiering van de renovatie van normatieve overcapaciteit worden nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente, schoolbestuur en eventuele huurpartners zoals de kinderopvanginstellingen.

Kostenindicatie in dit plan
Voor de investeringsbedragen voor renovatie in dit Integraal Huisvestingsplan wordt uitgegaan van een bedrag van € 1.800 per m² (62,5% van het bedrag van € 2.800 voor nieuwbouw, zie vorige pagina), uitgaande van de huidige leerlingenaantallen. Hiermee zitten we momenteel 'aan de bovenkant' van het normenkader. Maar omdat de uitvoering van de meeste projecten nog jaren op zich laat wachten en projecten in de regel duurder worden in de loop van de tijd, wordt deze indicatie hier gehanteerd. Op het moment dat sprake is van daadwerkelijke projectuitvoering wordt het bedrag vastgesteld conform het dan geldende bedrag uit de huisvestingsverordening. Dit kan dus in de praktijk hoger of lager zijn dan het bedrag van € 1.800 per m².

Uitgangspunten
- Voor renovatie gaan we uit van een afschrijvingstermijn van 25 jaren.
- De genoemde investeringsbedragen zijn uitsluitend bedoeld voor het dekken van de renovatiekosten van het gebouw. Genoemde bedragen zijn allen inclusief BTW.
- De bedragen zijn gebaseerd op realisering van nieuwbouw op het duurzaamheidsniveau van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en Frisse Scholen.
- Voor renovatie is ENG niet op voorhand een ambitie, omdat het financieel-technisch gezien niet haalbaar zal zijn om bestaande gebouwen op het ENG-niveau te krijgen.
- Het staat de schoolbesturen (binnen wettelijke kaders) vrij om het bedrag voor renovatie aan te vullen met de inzet van eigen middelen.

RENOVATIE VERSUS NIEUWBOUW

- Renovatie betreft levensduurverlenging van een gebouw, waarbij je de aanwezige kwaliteit van een gebouw continueert en op onderdelen verbetert. In die zin is sprake van een fundamenteel verschil met nieuwbouw. Renovaties schrijf je ook sneller af dan nieuwbouw (minimaal 25 versus minimaal 40 jaren). Deze verschillen tussen renovatie en nieuwbouw rechtvaardigen een prijsverschil tussen beide.
- In de praktijk zal het bij renovatie (maar overigens ook bij nieuwbouw) altijd noodzakelijk zijn om keuzes te maken over welke wensen van de school wel en welke niet uitgevoerd kunnen worden. Net zoals een individu die zelf een huis (ver)bouwt en hierbij in de meeste gevallen te maken heeft met een gelimiteerd bouwbudget.
- Bij renovatie wordt minimaal worden voldaan aan de wettelijke eisen zoals genoemd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Als de in het plan genoemde bedragen hiertoe niet toereikend zijn, moeten deze op dat moment worden heroverwogen. Dit aspect staat beschreven in de disclaimer van dit plan.

Vergoedingen voor onderwijshuisvesting

- Schoolbesturen ontvangen gelden van de rijksoverheid voor dekking van de 'materiele kosten' van hun huisvesting.
- De gemeente Raalte ontvangt middelen in het gemeentefonds voor onderwijshuisvesting.

Gedeeld probleem, gezamenlijke opofferingen

- Noch de gemeente Raalte, noch de schoolbesturen ontvangen momenteel voldoende middelen van het rijk om de integrale gebouwkwaliteit te kunnen waarmaken.
- De ingreep van enkele jaren geleden van de rijksoverheid waarbij een uitname uit het gemeentefonds is gedaan van 256 miljoen euro (en overheveling van dit bedrag naar de lumpsum van schoolbesturen), heeft veel gemeenten in de problemen gebracht wat betreft de huisvestingsopgave. Zeker in relatie tot de tekorten op het Sociale Domein waarmee de meeste gemeenten kampen en de verduurzamingsopgave waarvoor ze staan.
- Het is aan beide partijen om deze tekorten structureel via hun eigen koepelorganisaties als VNG, PO-raad en VO-raad onder de aandacht te houden bij de rijksoverheid.
- Om de geformuleerde lokale kwaliteitsambitie uit dit plan financieel te kunnen waarmaken -zonder dat daar voorlopig compensaties vanuit de rijksoverheid tegenover staan- zijn opofferingen vanuit gemeente en schoolbesturen nodig.

Divers beeld in de praktijk

Gemeenten en schoolbesturen hebben de afgelopen jaren zelf het wiel uit moeten vinden voor de te formuleren onderwijshuisvestingsambitie en de verdeling van de investeringslast tussen gemeente en schoolbesturen. Dit heeft geleid tot een divers beeld, waarbij een deel van de gemeenten zich beperkt tot het voldoen aan de minimale wettelijke zorgplicht en andere gemeenten hebben gekozen voor een bovenwettelijke ambitie, waarbij in de meeste gevallen afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de investeringslasten tussen gemeente en schoolbesturen (oplopend tot 50% van de investering).

Samen de schouders eronder

Momenteel is sprake van gescheiden verantwoordelijkheden en geldstromen tussen gemeente en schoolbesturen. Als iedereen 'in zijn bunker' blijft zitten, dan komen deze geldstromen van respectievelijk investering en exploitatie niet bij elkaar. Daarom pleit onafhankelijk kenniscentrum 'Ruimte-OK' ervoor om als gemeente en schoolbesturen samen de schouders onder de toekomstige opgave te zetten. De wetgever onderkent de noodzaak van het bundelen van geldstromen ook, door via het aankomende wetsvoorstel het investeringsverbod van schoolbesturen te nuanceren.

Kostenverdeling IHP

In dit plan wordt uitgegaan van de volgende kostenverdeling:

A. De gemeente Raalte financiert *nieuwbouw* tot het niveau van het wettelijk minimum zoals deze is geformuleerd in bijvoorbeeld de huisvestingsverordening en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
B. De gemeente financiert *renovatie* tot een maximaal bedrag per m² (gebaseerd op genormeerde volumes), waarbij voldaan wordt aan de minimale eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
C. De schoolbesturen zijn zelf financieel verantwoordelijk voor schoolbestuurlijke projectambities die boven het wettelijk minimum van de Onderwijshuisvestingsverordening en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving uitkomen, zoals materialisering, verduurzaming naar ENG, bovennormatieve omvang en architectuur.

BIJDRAGE SCHOOLBESTUREN

Accountantsverklaring vooraf
De investeringsbijdrage van de schoolbesturen bij renovatie of nieuwbouw gaat altijd gepaard met goedkeuring van de zijde van de accountant om daadwerkelijk de betreffende investering te mogen doen. Hiermee wordt voorkomen dat schoolbesturen in een later stadium problemen met de accountant krijgen over gedane investeringen in stenen. Mede gebaseerd op het advies van Ruimte-OK onderscheiden we zes posten die ten grondslag kunnen liggen aan een eigen bijdrage van een schoolbestuur in huisvesting. De hoogte van de bijdrage wordt per project bepaald via de door schoolbesturen op te stellen projectplannen.

1. Besparen op energie
Het schoolbestuur ontvangt een rijksvergoeding voor materiële instandhouding, waaronder een vergoeding voor energie. Deze middelen kunnen worden ingezet als investering als aannemelijk kan worden gemaakt dat door het realiseren van een energieneutraal gebouw de energiekosten lager uitvallen dan de vergoeding die ervoor ontvangen wordt. Aandachtspunt hierbij is dat de kosten en baten over de gehele levensduur (TCO-benadering) in kaart worden gebracht, dus inclusief eventuele risico's aangaande de hoogte van de MI, leerlingenfluctuaties, energieprijzen, salderingsregelingen en tegenvallende besparingen).

2. Besparen op uitgesteld onderhoud
Oude gebouwen zijn vaak duurder in onderhoud dan nieuwe gebouwen. Wanneer een schoolbestuur zicht heeft op nieuwbouw of renovatie dan kan er (incidenteel) voor worden gekozen in de resterende periode (gemiddeld genomen zo'n vier tot acht jaar) onderhoudsmiddelen uit het meerjarenonderhoudsplan 'op te sparen'. Uiteraard is er in deze laatste periode dagelijks onderhoud nodig, maar grotere onderhoudsactiviteiten kunnen achterwege blijven.

3. Besparen op toekomstig onderhoud
Net als bij toekomstige besparingen op energie kan een schoolbestuur ook geld besparen in de exploitatie waar het gaat om onderhoudswerkzaamheden. Een bijdrage aan de investering kan in dat geval rechtmatig zijn als dat in de exploitatie zal leiden tot lagere onderhoudskosten voor het schoolbestuur. In de praktijk komt het veel voor dat dit wordt geborgd met een prestatiecontract. Een overeenkomst waar vooraf afspraken zijn gemaakt over te leveren prestaties en de exploitatiekosten.

4. Naar voren halen materiële instandhouding
Voor het sluitend krijgen van de businesscase kan overwogen worden een deel van de jaarlijkse MI-vergoeding van het schoolbestuur te kapitaliseren en in te zetten als voor een stuk dekking van de financiering van een ingrijpende renovatie.

5. Achterstallig onderhoud
Schoolbesturen zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud gedurende de levensduur van een gebouw. Wanneer dit onderhoud geheel of gedeeltelijk achterwege is gebleven, dit niet is afgestemd met de gemeente en dit heeft geleid tot achterstallig onderhoud, kan de gemeente overwegen om een additionele bijdrage van het schoolbestuur te vragen.

6. Inzet eigen vermogen
Schoolbesturen met voldoende 'spek op de botten' kunnen overwegen om hun eigen vermogen/spaargeld aan te spreken voor investeringen in de huisvesting, op het moment dat dit vanuit de algehele financiële positie verantwoord wordt geacht en vanuit de accountant wordt geaccordeerd.

DISCLAIMER

Per project beoordeelt de gemeente Raalte of er aanleiding is om (in positieve of negatieve zin) van de in dit plan genoemde bedragen af te wijken en wie verantwoordelijk wordt voor de eventuele bijkomende kosten. Deze afwijkingen worden beschreven in de door schoolbesturen op te stellen projectplannen. Zonder uitputtend te willen zijn is er in de kern een aantal redenen om tot afwijking van de genoemde bedragen uit dit plan te komen. Eventuele afwijkingen op de bedragen uit dit plan worden altijd beargumenteerd ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

A. Onvoorziene omstandigheden

Omstandigheden die nu nog niet voorzien kunnen worden betreffen de aanbestedingsresultaten (marktsituatie), het leerlingenverloop, de vestiging van een nieuwe onderwijsvoorziening, wijzigingen in normbedragen en veranderende wetgeving op het gebied van onderwijshuisvesting. Uiteraard moet bij renovatie en nieuwbouw minimaal worden voldaan aan de wettelijke eisen (BENG, Frisse scholen). Als de in dit plan genoemde bedragen hiertoe niet toereikend zijn, moeten deze op dat moment worden heroverwogen.

B. Bovenwettelijke ambitie

Denk hierbij aan extra ambitie bovenop de minimale wettelijke eisen, bijvoorbeeld als gevolg van het streven naar energieneutraliteit (ENG), onderhoudsvriendelijke materialisering, circulair bouwen en architectuur.

C. Afwijking in alternatieven

In geval van renovatie van schoolgebouwen wordt in alle gevallen ook het alternatief van vervangende nieuwbouw onderzocht. Wanneer hiertoe wordt overgegaan, wordt bekeken welke consequenties dit heeft voor de hoogte van de investering die noodzakelijk is.

D. Kosten maatschappelijke verbreding

In dit plan hebben we geen rekening gehouden met eventuele kosten voor maatschappelijke verbreding. Per individueel project wordt inzichtelijk gemaakt welke extra erbij komen in verband met functie-toevoegingen voor bijvoorbeeld kinderopvang, ontmoeting, en jeugdzorg, alsmede wie de dekking verzorgd.

E. Overige bijkomende kosten

De bedragen die hier geraamd zijn, betreffen stichtingskosten voor gebouw, advies, bouwbegeleiding en plein. Bij de bedragen is geen rekening gehouden met bijkomende kosten voor bijvoorbeeld het afboeken van boekwaardes, ambtelijke inzet die buiten de reguliere taken valt, verkeersinfrastructuur, asbestsanering, archeologische vondsten, bodemverontreiniging, sloop van gebouwen, paalfundering, onderwijsleerpakket en meubilair en verwerving van grond of tijdelijke huisvesting gedurende renovatie of nieuwbouw. De ervaring leert dat in geval van nieuwbouwprojecten al gauw rekening moet worden gehouden met circa 15 tot 20% bijkomende kosten. Deze kosten worden per project inzichtelijk gemaakt.

INVESTERINGEN

SCHOOL	PLAATS	MAATREGEL	AFSCHRIJVING	LEERLINGEN OKT 2021	BEHOEFTE (BVO)	FASE 1 2022-2025	FASE 2 2026-2029	FASE 3 2030-2033	FASE 4 2034-2038
De Linde	Laag-Zuthem	Renoveren	25 jaar	30	251 m² (*)	452.000			
St. Jozefschool	Nieuw Heeten	Renoveren	25 jaar	75	577 m²	1.039.000			
St. Bernadetteschool	Heeten	Nieuwbouw	40 jaar	270	1.558 m²	4.362.000			
Esmoreit	Luttenberg	Renoveren	25 jaar	164	1.025 m²		1.845.000		
Gerardus Majella	Broekland	Renoveren	25 jaar	145	929 m²		1.670.000		
Oostenwind	Raalte	Verplaatsen	n.t.b.	86	633 m²		100.000		
St. Antonius	Mariënheem	Renoveren	25 jaar	95	678 m²			1.220.000	
De Bolster	Raalte	Renoveren of nieuwbouw	25/40 jaar	316	1.789 m²			5.010.000	
De Vogelaar	Raalte	Renoveren of vernieuwen	25/40 jaar	333	1.875 m²				5.250.000
De Rietkraag	Raalte	Renoveren of vernieuwen	25/40 jaar	141	909 m²				2.545.000
Carmel Zwolsestraat	Raalte	Herschikken	Apart traject	Apart traject	Apart traject	Apart traject	Apart traject	Apart traject	Apart traject
Projectplannen	NVT	Maximaal € 20.000 per project	eenmalig	n.v.t.	n.v.t.	€ 60.000	€ 60.000	€ 40.000	€ 40.000
TOTAAL						**€ 5.913.000**	**€ 3.675.000**	**€ 6.270.000**	**€ 7.835.000**

(*) Voor de Linde is uitgegaan van een vaste voet van 100 m². Wettelijk gezien maakt de school geen aanspraak op een vaste voet omdat het hier een dislocatie betreft.

9

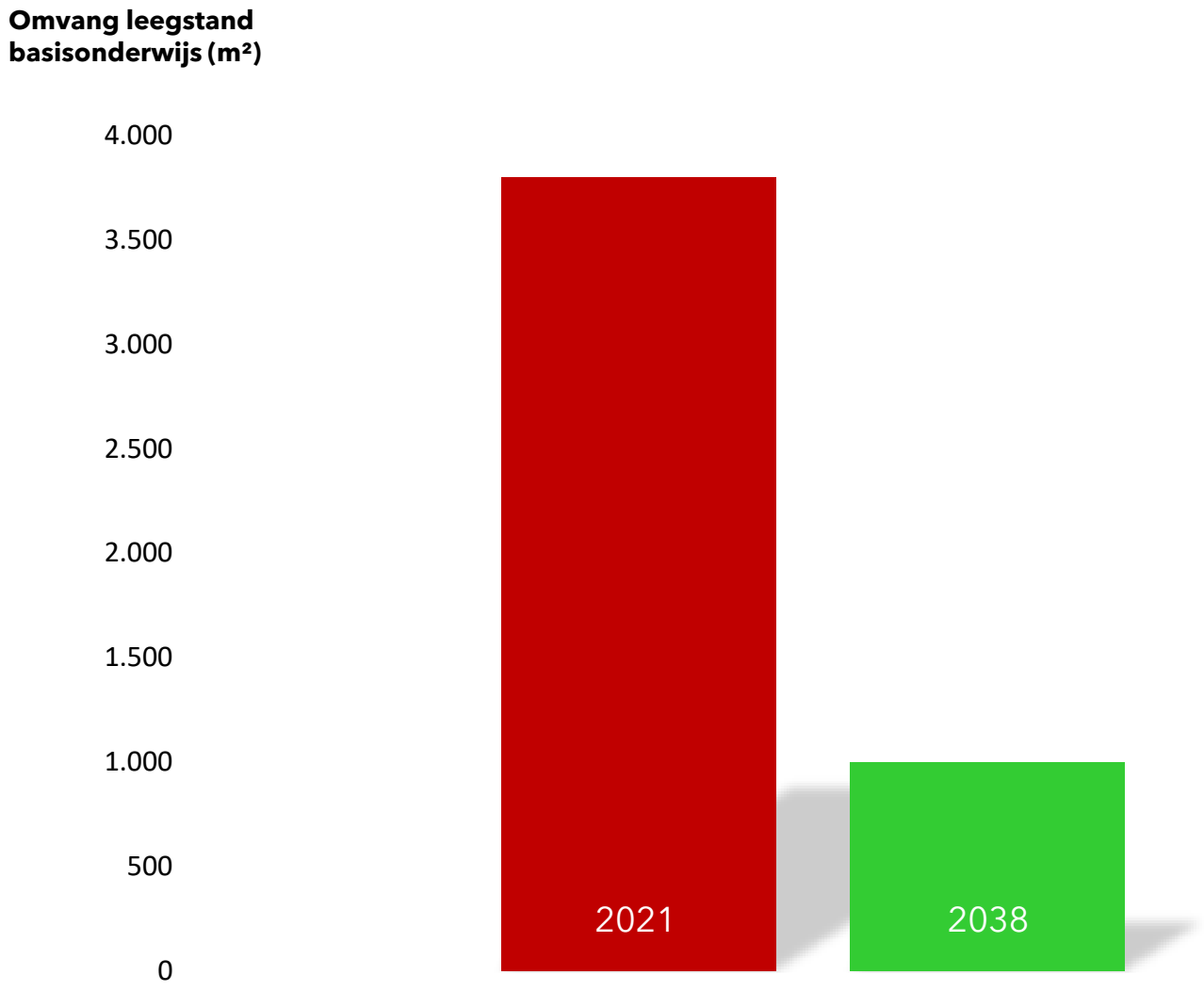
EFFECTEN

SPRONG VOORWAARTS!

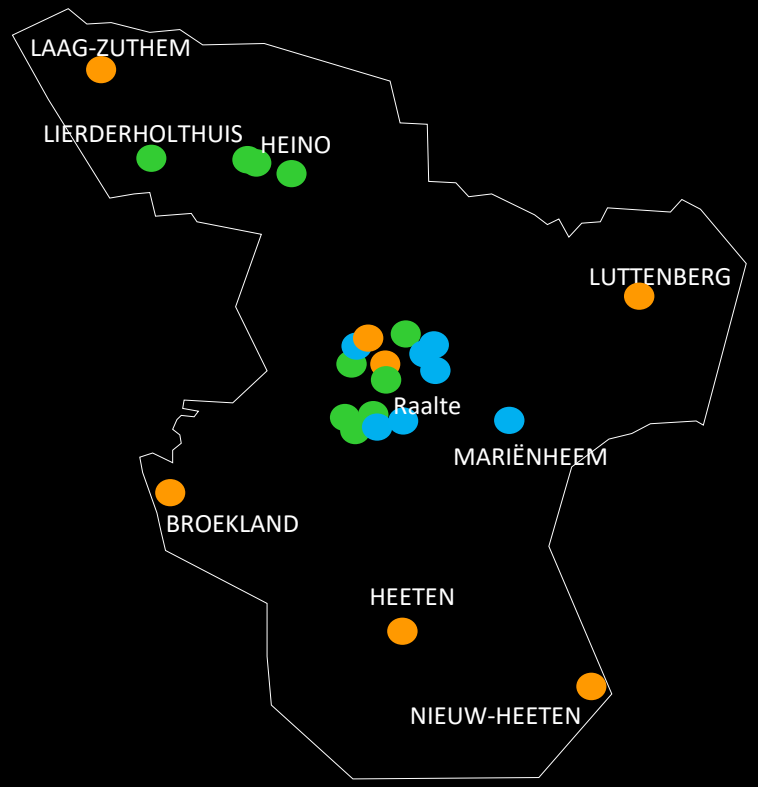
Dit Integraal Huisvestingsplan gaat voor de komende 16 jaren uit van het renoveren of nieuwbouwen van negen schoolgebouwen. Deze maatregelen betekenen een forse kwaliteitsimpuls voor de schoolgebouwen op het gebied van comfort, onderwijskundige functionaliteit en binnenklimaat.

De vernieuwing van de gebouwen en de afbouw van leegstand dragen bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen en zorgen bovendien voor structureel beter te exploiteren schoolgebouwen, door het reduceren van kosten voor schoonmaak, onderhoud, energie en beheer.

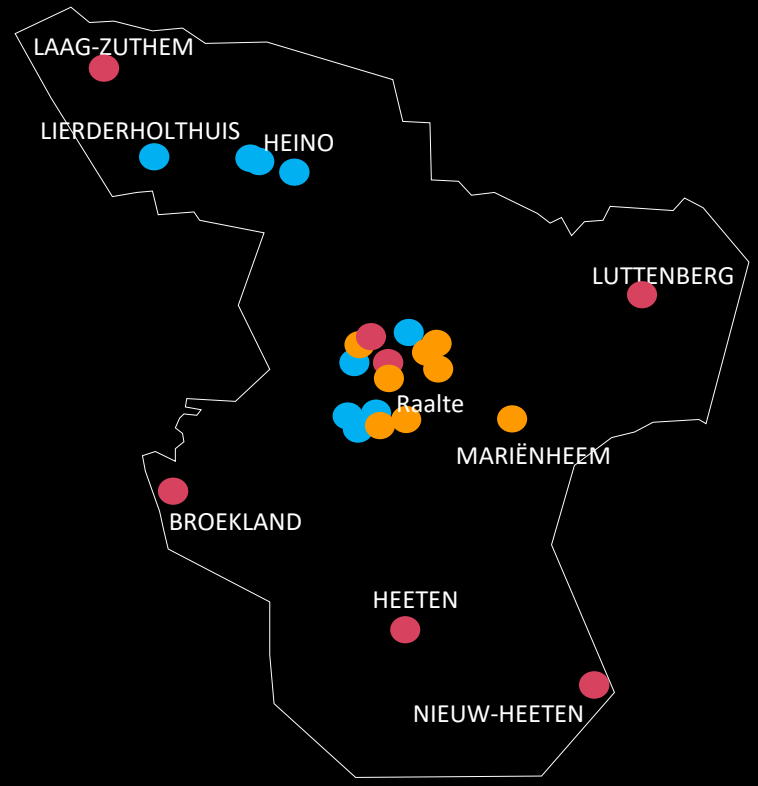
Voor het basisonderwijs leidt de vernieuwing van het bestand verwachting tot een leegstandsreductie van circa 2.800 m² (60%) ten opzichte van de huidige situatie. De afbouw van de overmaat aan ruimten stelt de schoolbesturen beter in staat om de portefeuille binnen de daarvoor bestemde vergoedingen voor de materiele instandhouding te managen. Hierdoor kunnen de middelen die voor onderwijs bedoeld zijn, ook daadwerkelijk voor onderwijs aangewend worden.



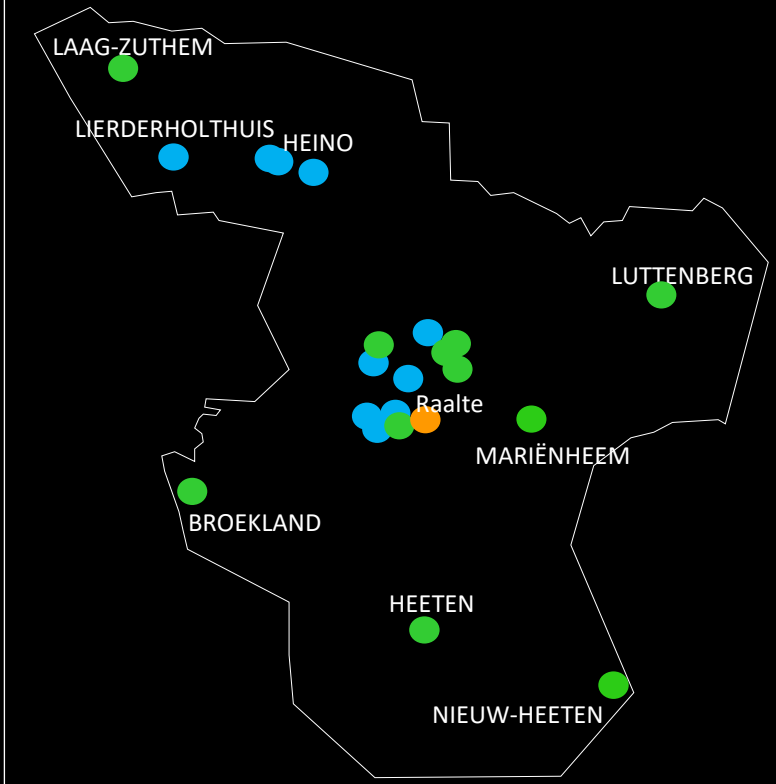
2021
HUIDIGE SITUATIE



2038
BIJ NIET INGRIJPEN



2038
NA UITVOERING IHP



KWALITEITSIMPULS ONDERWIJSHUISVESTING

Links staat de huidige integrale kwaliteitsscore van schoolgebouwen in de gemeente Raalte afgebeeld. Middenin weerspiegelt de kwaliteit medio 2038 op het moment dat geen vernieuwing van de gebouwenvoorraad plaatsvindt. Rechts bevat het beeld na uitvoering van de maatregelen uit dit plan. Het oranje gebouw in het rechterplaatje betreft de dislocatie van de Bolster (eigen gebouw Mijnplein), die net na de planperiode voor renovatie in aanmerking komt.

uitstekend goed redelijk matig

HEMM

eenvoud bevlogenheid vakmanschap



INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN ONDERWIJS

GEMEENTE RAALTE | 8 NOVEMBER 2021