Bijlage 2 bij raadsvoorstel inzake uitbreiding basisschool "Maria" betreft Notitie inzake noodzakelijkheidstoetsing van de permanente uitbreiding van basisschool "Maria" te Erp (zaaknr. 2328460)

1. Inleiding

Basisschool "Maria" is tezamen met twee opvanginstellingen (Kindercentrum Bambino en Verdi Start) en de GGD Hart voor Brabant gehuisvest in MFA "de Trommel" te Erp. Het totale gebouw, dat dateert uit 2010, heeft een brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.981 m² (excl. buitenruimten), waarvan de basisschool er momenteel 1.450 m² in gebruik heeft. Op basis van deze bvo is het schoolgebouwdeel geschikt om 248 leerlingen in te huisvesten.
De afgelopen jaren is het leerlingenaantal gestaag gegroeid naar 261 leerlingen (op februari 2024) en de verwachting is dat dit aantal op zeer korte termijn naar 272 (per 1 oktober 2024), op de middellange termijn naar 291 (per 1 oktober 2030) en op de lange termijn naar 328 leerlingen (per 1 oktober 2039) zal groeien. Uiteindelijk is de verwachting (zie meest recente leerlingenprognose) dat de school in een stabiele periode rond de 308 leerlingen zal uitkomen.
Om in de huidige en toekomstige ruimtebehoefte te voorzien is het noodzakelijk dat er thans een uitbreiding met 332 m² wordt gerealiseerd. Opgemerkt zij, dat de uitbreiding van basisschool "Maria" aanvankelijk - op grond van het IHP 2022-2037 - was voorzien in 2032. Gezien het huidige aantal leerlingen, het aantal aanmeldingen voor de korte termijn en de nieuwe leerlingenprognoses is uitbreiding echter nu aan de orde c.q. noodzakelijk.
Deze uitbreiding is op basis van een door de gemeente uitgevoerde aanbestedingsprocedure becijferd op € 1.165.880 incl. BTW; in dit bedrag is € 38.459 aan gemeentelijke projectleidingskosten opgenomen.

2. Inhoudelijke beoordeling aanvraag

Door het schoolbestuur is een krediet gevraagd voor de uitbreiding van het schoolgebouw. Immers, via de voorziening 'uitbreiding' (van het huidige gebouw) bestaat de mogelijkheid om te voorzien in een extra ruimtebehoefte van een school. Bij de beoordeling van de ingediende aanvraag komt het er dus op neer dat deze aanvraag wordt getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de onderwijshuisvestingsverordening met betrekking tot de voorziening "uitbreiding".
Daarbij geldt bij de beoordeling van de noodzaak tot 'uitbreiding' nadrukkelijk, dat enerzijds deze ruimtebehoefte zich minimaal 4 jaar (bij een tijdelijke voorziening) of 15 jaar (bij een permanente voorziening) onafgebroken dient voor te doen en dat anderzijds er geen andere mogelijkheden, zoals inwoning/medegebruik, zijn om in de extra ruimtebehoefte te voorzien.

In concreto komt het er op neer, dat het college op basis van het verzoek van het schoolbestuur en aan de hand van vigerende onderwijshuisvestingsverordening zal moeten vaststellen:
- of er sprake is van een voorziening in de huisvesting;
- of er een noodzaak is;
- zo ja, welk vergoedingsbedrag dan zal worden uitgekeerd.

2.1 Is er sprake van een voorziening in de huisvesting?

Ingevolge de onderwijshuisvestingsverordening is de gemeente verantwoordelijk voor de bekostiging van een voor tijdelijke dan wel permanent gebruik bestemde huisvestingsvoorziening. Conform van de onderwijshuisvestingsverordening kan de door het schoolbestuur aangevraagde voorziening i.c. uitbreiding van een schoolgebouw worden aangemerkt als voorzieningen in de huisvesting, die voor bekostiging door de gemeente in aanmerking komt (artikel 2, sub a2).

2.2 Is er een noodzaak?

A. De noodzaak van het uitbreiden van een schoolgebouw is aanwezig als:
   a) de vastgestelde capaciteit van een schoolgebouw kleiner is dan de vastgestelde ruimtebehoefte en het verschil tussen de capaciteit en de ruimtebehoefte gelijk of groter is dan de drempelwaarde van 55 m²
   b) een prognose aantoont dat het aantal leerlingen, op basis waarvan de uitbreiding wordt aangevraagd, ten minste 4 jaar (bij een tijdelijke voorziening) of tenminste 15 jaar (bij een permanente voorziening) aanwezig is of kan worden verwacht en dit aantal leerlingen niet voor ten hoogste 4 jaar binnen het gebouw kan worden gehuisvest.
   c) geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school, en
   d) het onmogelijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

Ad a: Capaciteit is kleiner dan behoefte
Op basis van de laatste teldatum (1 februari 2024 toen 261 leerlingen aanwezig waren, kan de ruimtebehoefte worden vastgesteld op 1.512 m² (200 m² vaste voet + 261 leerlingen x 5,03 m²). De capaciteit van het gebouw bedraagt 1.450 m².
Geconcludeerd kan worden dat de capaciteit-- kleiner is dan de ruimtebehoefte en dat het verschil tussen beide groter is dan 55 m². Op dit punt is er dus sprake van een noodzaak tot uitbreiding.

Ad b: Prognose
De onlangs in opdracht van de gemeente opgestelde leerlingenprognose toont een stijgende lijn van het leerlingenaantal van basisschool “Maria”; van 272 op 1 oktober 2024 naar 328 op 1 oktober 2039. Uiteindelijk is de verwachting dat de school in een stabiele periode rond de 308 leerlingen zal uitkomen. Qua ruimtegebruik betekent dit voor een school met 308 leerlingen een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1.749 m². Rekening houdend met de huidige capaciteit van 1.450 m² impliceert dit een structureel ruimtetekort van 299 m².
Gesteld kan worden dat er gedurende 15 jaar voldoende leerlingen (tussen de 291 en 328) aanwezig zijn om een uitbreiding met ± 299 m² te rechtvaardigen. Hoewel de 299 m² niet meteen vanaf 2025 noodzakelijk zijn, is het alleszins verdedigbaar om nu meteen 299 m² uitbreiding te realiseren, omdat anders op korte termijn een tweede uitbreiding noodzakelijk is/wordt.

Ad c: Beschikbaar gebouw
Er zijn geen gebouwen beschikbaar die geschikt zijn of geschikt te maken zijn als passende huisvesting van de school.

Ad d: Medegebruik
Bepalend bij het beoordelen van beschikbaarheid van medegebruik is de afstand tussen de school, waarvoor inwoning aan de orde is, en het gebouw, waar de inwoning plaatsvindt. In de onderwijshuisvestingsverordening is vastgelegd, dat deze afstand ten hoogste 2 km is, gemeten langs de kortste weg volgens de ANWB-planner. Daarnaast is bepaald dat medegebruik tot één gebouw beperkt blijft.
Gemeten vanaf de locatie van “basisschool “Maria” aan de Horstakker 38 te Erp voldoet slechts een enkele school c.q. schoolgebouw aan het afstandscriterium, namelijk basisschool “de Empel aan de Melkerstraat 1 te Erp; deze school is gelegen op een loopafstand van 760 meter.
Basisschool kent op de korte termijn geen leegstand. Het huidige gebouw is geschikt voor 177 leerlingen en deze waren op 1 oktober 2023 ook aanwezig; per 1 oktober 2024 zijn er dat zelfs 179. Voorts komt deze school per 2026 in aanmerking voor vervangende nieuwbouw, waarbij het uitgangspunt is dat deze school op maat wordt gehuisvest.
Op grond van het vorenstaande kan dus worden gesteld, dat het niet mogelijk is om middels inwoning/leegstand in de ruimtebehoefte van “Maria” te voorzien.

In zijn algemeenheid kan derhalve geconcludeerd worden dat de noodzaak van de permanente uitbreiding van basisschool “Maria” met 299 m² is aangetoond, omdat:
- de vastgestelde capaciteit van het gebouw (= 1.450 m²) kleiner is dan de vastgestelde ruimtebehoefte (= tussen de 1.512 m² en 1.850 m²) en het verschil tussen beide meer is dan 55 m²;
- een prognose aantoont dat een aantal tussen de 291 en 328 leerlingen ten minste 15 jaar kan worden verwacht;
- geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school;
- het onmogelijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

Nadrukkelijk zij opgemerkt, dat er uiteindelijk meer m² aan uitbreiding wordt gerealiseerd dan de 299 m² waar aanspraak op bestaat. Om de bestaande constructie en lay-out van het gebouw geen geweld aan te doen, is er mede vanuit kostenoverwegingen voor gekozen om een van de bestaande buitengevel, waar de uitbreiding plaatsvindt, niet te slopen, maar als scheiding tussen twee lokalen (zowel op begane grond als eerste verdieping) in tact te laten. Dit alles zorgt dat de uitbreiding niet 299 m², maar 332 m² bedraagt. Zou de gevel wel gesloopt worden en ongeveer 1,5 meter naar binnen verplaatst worden, dan zou de uitbreiding uiteindelijk wel op ± 299 m² uitgekomen zijn, maar dan had de gehele (dak-)constructie aangepast moeten worden, hetgeen forse meerkosten met zich zou hebben meegebracht. Het is dus in dit geval goedkoper om 332 m² uitbreiding te realiseren in plaats van 99 m² (zie plattegrond in bijlage 1).

2.3 Welk vergoedingsbedrag?

In artikel 4 van de onderwijshuisvestingsverordening is bepaald, dat de vergoeding voor de voorziening ‘uitbreiding’ wordt vastgesteld op de feitelijke kosten. In dat kader is onder meer een aanbestedingsprocedure doorlopen, op basis waarvan de feitelijke kosten voor de uitbreiding van basisschool “Maria” kunnen worden vastgesteld op € 1.165.880 incl. BTW; in dit bedrag is € 38.459 aan gemeentelijke projectleidingskosten opgenomen.
Omdat basisschool “Maria” in een gemeentelijk gebouw is gehuisvest, treedt de gemeente als bouwheer op van deze uitbreiding.

Werkatelier Vastgoedbeheer,

Geert van Etten
27 februari 2024