



# GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2015 / 50

## MEMO

**Aan** : de Raad- en burgerleden  
**Van** : College van Burgemeester en Wethouders  
**Betreft:** : Raadsmemo; nadere toelichting schoolwoningen Octopus  
**Datum** : 30 juni 2015

Geachte raad- en burgerleden,

Voor de raadsvergadering van 2 juli aanstaande staat het raadsvoorstel 'Aankoop schoolwoningen Octopus' op de agenda. Tijdens de commissievergadering van 24 juni 2015 is vanuit uw raad het verzoek gekomen de aspecten omtrent kopen of huren in een memo nogmaals nader toe te lichten.

De schoolwoningen zijn opgenomen in complex Octopus als flexibele factor. Ze maken als klaslokaal onderdeel uit van de onderwijshuisvesting. Wanneer ze niet meer nodig zijn, kunnen ze worden opgezegd en omgebouwd tot appartement. Er zijn momenteel nog twee lokalen op deze manier in gebruik. Vanwege de huidige overcapaciteit zijn ze opgezegd per 1-8-2015.

In het raadsvoorstel zijn de volgende voor- en nadelen benoemd:

Voordelen:

- Besparing nieuwbouw
- Flexibele kracht (bij krimp in toekomst af te stoten)
- Octopus blijft passen in huidig gebouw
- Besparing kosten verbouw tot casco appartement
- Besparing kosten inrichting ruimte Octopus bij Uilenspiegel

Nadelen:

- Nieuwbouw kleiner van omvang, minder body (minder mogelijkheden)
- Huurkosten: € 24.000 per jaar
- Aanhouden overcapaciteit
- Zonder schoolwoningen: kans om ervaring op te doen met ruimte delen

De schoolwoningen kunnen betrokken worden bij de realisatie van passende onderwijshuisvesting voor de toekomst. Wanneer deze woningen daar onderdeel van uitmaken hoeft er minder nieuwbouw plaats te vinden en zij blijven gelden als flexibel onderdeel: wanneer in de toekomst verdere krimp optreedt, kunnen deze ruimtes weer onttrokken worden aan de onderwijshuisvesting en alsnog als appartement afgestoten worden.

### Huren of kopen of bouwen

- Voortzetting huur: € 24.000 per jaar.
  - De twee appartementen kunnen verworven worden voor € 230.000.
  - Kapitaallasten (30 jaar , fictieve rente van 4%): gemiddeld € 12.400 per jaar.
  - Eigenaarslasten (OZB, bijdrage Vereniging van Eigenaren): ongeveer € 4000 per jaar.
  - Totale lasten bij verwerving: € 16.400 per jaar
- 
- Door de twee appartementen toe te voegen aan de onderwijshuisvesting, kan bij de nieuwbouw uitgegaan worden van 2 groepen minder.
  - Op grond van normberekeningen van basisruimtebehoefte voor nieuwbouw kan dit een besparing opleveren van ongeveer 240 m2 bruto vloeroppervlakte.
  - Uitgaande van de normkosten uit onderwijshuisvestingsverordening levert dit een besparing op van € 270.000. Volgens deze normbedragen kunnen we een 'kale' school bouwen.
  - In de praktijk moeten we rekening houden met extra eisen en wensen, oa vanuit het bouwbesluit. Volgens in de praktijk gehanteerde normkosten scholenbouw kan dit tot een besparing leiden van € 385.000.

### Voorstel

Het voorstel van ons college aan de raad is om de woningen aan te schaffen ten behoeve van passende onderwijshuisvesting in de toekomst.

Zolang deze appartementen als schoollokaal gebruikt worden, maken ze onderdeel uit van de totale onderwijshuisvesting van de gemeente Boekel.