Memo

25int05811

aan	van	datum
Gemeenteraad Borne	Het college van B & W	4-11-25

betreft
Uitwerking consequenties planning Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP)

Geachte gemeenteraad Borne,

Er komen in de lopende IHP-periode 4 scholen voor nieuwbouw of renovatie in aanmerking. Schoolbestuur Stichting Brigantijn zou graag alle 3 haar schoolgebouwen in de periode 2026-2030 gerealiseerd willen hebben. Ook Stichting Katholiek onderwijs Twenterand wil in diezelfde periode haar school in Zenderen realiseren.

De gemeente wil graag de kosten en de personele inzet spreiden over de jaren (zodat ook toekomstige kosten voor groot onderhoud en vervanging gespreid in de toekomstige begrotingen landen): door De Flora nu eerst aan te pakken, vervolgens de 2 scholen in Zenderen en Hertme en ten slotte De Optimist.

Stichting Brigantijn heeft gevraagd om aan de gemeenteraad Borne dan wel inzichtelijk te maken welke financiële consequenties nieuwbouw/renovatie van De Optimist nu of over enkele jaren voor hen en voor ons heeft.

DUMAVA
Stichting Brigantijn had vooruitlopend op het op te stellen IHP op eigen risico al een DUMAVA subsidie aangevraagd voor verduurzaming en verbouw van De Optimist (bouwjaar 1985), De Flora (bouwjaar 1971) en St. Aegidius (bouwjaar 1929).

De aangevraagde DUMAVA subsidie is toegekend (€ 1.351.000 voor De Optimist, € 888.361 voor De Flora en € 325.000 voor St. Aegidius) en moet in 2027 besteed zijn (binnen 3 jaar na aanvraag). Eventueel kan een jaar uitstel aangevraagd worden. Besteedt de stichting dit bedrag niet tijdig, dan moet zij dit bedrag terugstorten.

Het Rijk heeft voor 2025 DUMAVA-middelen beschikbaar gesteld. Jaarlijks wordt daarvoor een subsidieplafond afgegeven. Stichting Brigantijn is bang dat deze vorm van subsidie over enkele jaren niet meer beschikbaar is. Er zijn echter geen signalen dat deze subsidie gaat verdwijnen.

Huidige lasten gemeente De Optimist en St. Aegidius
Voor de gemeente heeft het huidige schoollocatie van De Optimist nog een boekwaarde van € 1.287.537:

- € 41.930 voor de grond
- € 911.307 voor de opstallen per 31-12-2025
- € 334.300 voor de inventaris per 31-12-2025.

De jaarlijkse kapitaalslast voor **het gebouw** bedraagt op dit moment: € 63.000.

De laatste afschrijving vindt in 2044 plaats (in de loop van deze periode daalt de kapitaalslast naar € 0).

Ter vergelijking: St. Aegidius heeft nagenoeg geen boekwaarde meer (€ 7.700).

Verwachte lasten voor gemeente na nieuwbouw of renovatie
Wanneer renovatie of nieuwbouw plaatsvindt, nemen deze genoemde kapitaallasten toe met de kapitaallasten over de investeringskosten (ter vergelijking: de kapitaallasten van De Horsten -school en kinderopvang- voor **het gebouw** bedragen in 2026 € 395.000 en de kapitaallasten voor het gebouw **Kindcentrum Ridderspoor (Borne-West)** bedragen in 2026 € 380.000). Nieuwbouw of renovatie van de school leidt voor de gemeente dan ook tot een aanzienlijke stijging van de jaarlijkse lasten waarbij ook de oude lasten weliswaar afnemen maar nog tot 2044 doorlopen.

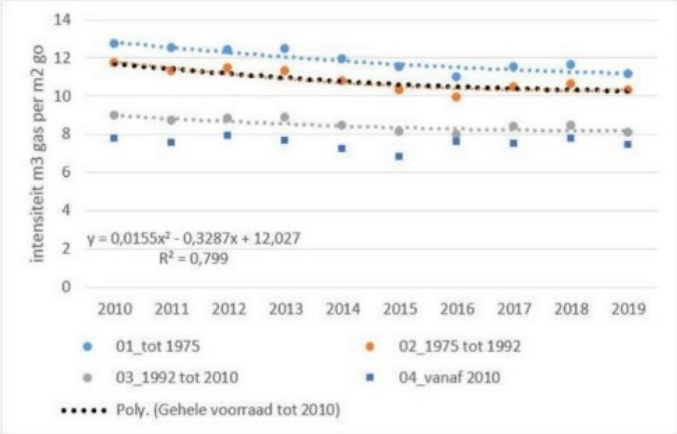
Er is € 1.351.000 DUMAVA subsidie verstrekt aan de stichting voor verduurzaming tijdens de renovatie van De Optimist en € 325.000 voor St. Aegidius. Deze subsidie zou dan wel in 2027 uiterlijk 2028 ingezet moeten worden. Als de renovatie van de scholen direct zou worden opgepakt, gelijktijdig met de planning van De Flora waarvoor ook een DUMAVA subsidie is toegekend, dan maakt deze subsidie dat de kapitaalslasten voor de gemeente in het eerste jaar voor De Optimist € 61.000 lager uit zullen vallen ten opzichte van de hierboven genoemde kapitaalslasten van vergelijkbare kindcentra. In 40 jaar tijd loopt dit voordeel uiteindelijk op 0 weg. Voor St. Aegidius ligt dit op € 15.000 in het eerste jaar, maar is het investeringsbedrag vanwege de omvang ook niet te vergelijken met De Horsten en Kindcentrum Ridderspoor.

Door op dit moment nog niet in te zetten op renovatie of nieuwbouw van De Optimist en St. Aegidius, kan geen gebruik worden gemaakt van deze toegekende subsidie. Het is niet bekend hoe lang nog gebruik gemaakt kan worden van de DUMAVA subsidie, maar er zijn op dit moment geen signalen dat deze niet wordt voorgezet (op dit moment wordt jaarlijks een subsidieplafond vastgesteld). Dit sluit niet uit dat de DUMAVA subsidie op een later moment opnieuw kan worden aangevraagd.

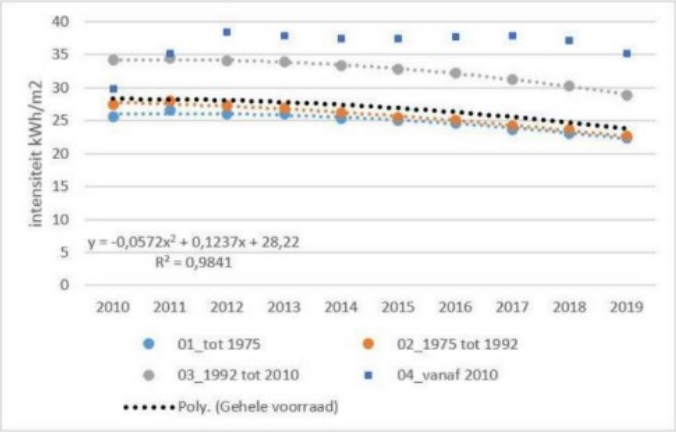
Huidige lasten stichting Brigantijn voor De Optimist
De stichting gaf aan dat de in 1985 gebouwde school De Optimist voor Stichting Brigantijn een duur gebouw is. De verbruikslasten zijn in verhouding tot de overige schoolgebouwen in Borne erg hoog (€ 30.000 per jaar). Het gasverbruik is 8 m^3 per m^2 bruto vloer oppervlak (in 2024). Het energieverbruik qua electra ligt op 19 Kwh per m^2 bruto vloer oppervlak (in 2024).

Ter info: voor St. Aegidius, in 1903 gebouwd, ligt het gasverbruik op 7 m^3 per m^2 bruto vloer oppervlak en het energieverbruik qua electra ligt op 14 Kwh per m^2 bruto vloer oppervlak (in 2024).

Om de verbruikslasten van De Optimist te kunnen beoordelen is gekeken welke informatie over gemiddelde verbruikslasten bekend is. Kenniscentrum Ruimte OK heeft hier een artikel over gepubliceerd: Daadwerkelijk energiegebruik bestaande gebouwenvoorraad scholen daalt gestaag. Daarin is onderscheid gemaakt naar de periode waarin een school gebouwd is.



De gasverbruikslasten zijn in naastgelegen figuur ten opzichte van het gebruiksoppervlakte aangegeven. Daarbij is gekeken naar verschillende bouwperioden. Het gasverbruik van De Optimist (gebouwd in 1985) ligt op basis van deze cijfers iets lager dan het landelijk gemiddelde voor een school uit de genoemde bouwperiode: 8 m^3 per m^2 bruto vloer oppervlak voor De Optimist terwijl de gemiddelde gasverbruikslasten van schoolgebouwen uit die bouwperiode in 2019 op ruim 10 m^3 per m^2 gebruiksoppervlakte zaten.



De verbruikslasten qua elektra van De Optimist liggen om en nabij het gemiddelde van de verbruikslasten van scholen die in dezelfde periode zijn gebouwd: 19 Kwh per m^2 bruto vloer oppervlak voor De Optimist in 2024 terwijl de gemiddelde schoolgebouwen uit dezelfde bouwperiode in 2019 op 23 Kwh per m^2 zaten en deze cijfers waren al dalend.

Daarnaast is het grootste gedeelte van De Optimist nu 40 jaar oud. De school geeft aan dat zij de komende 10 jaren op basis van het MJOP tegen forsere beheerlasten aanlopen (€ 980.000; gemiddeld € 100.000 per jaar). In die jaren staan nog een aantal grotere ingrepen op de planning:

- Vervangen gevelbekleding in 2027 á € 130.000
- Vervangen tapijt in 2030 á € 30.000
- Vervangen systeemplafond in 2027 á € 30.000
- Binnenschilderwerk in 2027, 2030 en 2033 voor in totaal € 31.000
- Bitumen herstellen in 2027 á € 101.000
- Keukenblok vervangen in 2033 á € 23.000
- Renovatie toiletruimte in 2033 á € 197.000
- Vervanging rubbertegels en kunstgras in 2033 á € 52.000

Maar nu bekend is wanneer de school in de planning is opgenomen voor nieuwbouw of renovatie kan de school ook gerichter kijken naar de kosten die op hen afkomen: wat is echt noodzakelijk en wat kan toch uitgesteld of vermeden worden (zoals bijvoorbeeld het grootste deel van de posten vervangen systeemplafond, renovatie van de toiletruimte, het vervangen van het keukenblok en de vervanging van rubbertegels en kunstgras). Daarmee komen de kosten gemiddeld op € 70.000 tot maximaal € 100.000 per jaar voor 20 lokalen/2.638 m^2.

De MJOP-lasten voor St. Aegidius zijn voor Stichting Brigantijn veel lager. Als er niets aan het gebouw gebeurd, liggen deze gemiddeld voor 4 lokalen/785 m^2 op € 20.000 per jaar voor de komende tien jaar.

Overcapaciteit De Optimist en tijdelijke huisvesting voor St. Aegidius
Op dit moment gebruikt de school 13 á 14 van de 20 lokalen. De overige lokalen staan langdurig leeg.

Deze overcapaciteit is de reden dat in het IHP is uitgegaan van tijdelijk gebruik door St. Aegidius tijdens renovatie/nieuwbouw in de jaren voordat De Optimist zelf wordt aangepakt. Als De Optimist eerder verbouwd wordt, kan deze niet tijdelijk voor de andere school worden ingezet.

Tijdelijke huisvesting voor De Optimist
De school had tijdens de verbouwing van De Optimist nog graag tijdelijk gebruik gemaakt van de Oldhoflocatie. Hier staat de gemeente vanuit verkeersoogpunt afwijzend tegenover. De locatie aan de Dingeldeinstraat ligt nabij de fietssnelweg en aan meerdere doodlopende wegen. De locatie had de afgelopen jaren al te maken met een forse toename van verkeersbewegingen doordat hier tijdelijk 2 scholen gehuisvest waren (met in totaal ongeveer 300 leerlingen), maar deze leerlingen woonden nog relatief in de omgeving. De Optimist heeft nagenoeg evenveel leerlingen, maar de afstand tot de school is groter namelijk 2 kilometer, waardoor nog meer leerlingen met auto's gebracht zullen worden. En hier is de omgeving niet voor ingericht.

Ook de buurt heeft meerdere keren aangegeven graag van de noodlokalen op deze locatie af te willen.

Naast dat de afstand tot de nieuwe school ver is zullen ook de verkeerskundige ingrepen, zoals de aanleg van de spooronderdoorgang in de Bornerbroeksestraat, die de komende jaren op de planning staan maken dat het uitwijken van De Optimist naar De Oldhoflocatie minder voor de hand ligt. Kinderen moeten tijdens de werkzaamheden via de Azelosestraat en het Ridderspoor, we weten nog niet welke maatregelen we daar gaan nemen tijdens de werkzaamheden.

Voor de verbouwing van De Flora zijn de huidige noodlokalen op de Oldhoflocatie niet meer nodig. Ook de tijdelijke vergunning voor de noodlokalen vervalt in december 2026. De noodlokalen hebben het einde van hun levensduur bereikt. Als kindcentrum Borne West eind 2025 gereed is, verwijdert de gemeente de noodlokalen van deze locatie (dit maakt deel uit van het bouwkrediet). Vanaf dat moment beschikt de Oldhoflocatie niet meer over de benodigde capaciteit voor opvang van De Optimist.

Dit betekent wel dat tijdens de verbouwing van De Optimist andere tijdelijke huisvesting gezocht moet worden. Dit werkt op termijn kostenverhogend.

Stijging bouwkosten en inflatie
Door de scholen niet op korte termijn, maar pas over een paar jaar in de planning op te nemen, stijgen de bouwkosten en speelt inflatie een rol. Bij de doorrekening van de kredieten is rekening gehouden met een gemiddelde prijsstijging van 2,27%, conform de nota vastgoedbeleid.

De Optimist en wens voor kinderopvang
Er bestaat al langer de wens vanuit de BSO en Stichting Brigantijn om lokalen aan onderwijshuisvesting te mogen onttrekken om op die manier kinderopvang binnen deze lokalen mogelijk te maken. Door de lokalen aan onderwijshuisvesting te onttrekken kan verhuur vanuit de gemeente aan een kinderdagverblijf plaatsvinden of kan de gemeente een deel van de locatie aan de kinderopvang overdragen.

De gemeente is dan wel gehouden aan Didam: een kinderopvang op deze plek is nieuw (de afgelopen jaren was er alleen een BSO gevestigd), er zal een openbare aanbiedingsprocedure plaats moeten vinden.

Voor de te vestigen kinderopvang ontstaat dan zekerheid; zolang de lokalen onder onderwijshuisvesting vallen, kunnen ze door de school weer opgeëist worden wanneer het leerlingaantal groeit. Bij huur van de gemeente of koop door de kinderopvang verkrijgt het kinderdagverblijf meer zekerheden.

Gezien de bouwplannen op de locatie De Optimist, zal de kinderopvang op dat moment ook de locatie moeten verlaten en tijdelijk naar een andere locatie verhuizen. Het tijdelijke huisvestingsprobleem wordt dan aanzienlijk groter. Wanneer de kinderopvang hier geen bezwaar tegen heeft en bereid is op dat moment op eigen kosten naar een tijdelijke locatie te verhuizen, heeft de gemeente er geen problemen mee om nu al lokalen te onttrekken aan onderwijshuisvesting.

De gemeente wil op De Optimist graag 4 lokalen behouden voor St. Aegidius de komende jaren. Daarnaast moet één lokaal beschikbaar blijven om een beperkte groei de komende jaren op te kunnen vangen.

Wanneer de lokalen niet aan onderwijshuisvesting onttrokken worden, maar door de school verhuurd worden aan het kinderdagverblijf, hoeft geen Didam procedure doorlopen te worden.

Welke optie ook de voorkeur geniet van het schoolbestuur, de vraag moet schriftelijk en onderbouwd op basis van de verordening Voorzieningen huisvesting onderwijs 2015 van de gemeente Borne aan het college worden voorgelegd (conform artikel 22 tot en met 28 en de toelichting daarop).