

Collegeadvies

Zaaknummer	: 63876
Datum	: 12 juni 2020
Vergaderdatum	: 23 juni 2020
Naam opsteller	: (René) van den Kerkhof
Afdeling/team	: Leefomgeving
Naam manager	: D. Dings
Portefeuillehouder	: Wethouder A. van Holstein

Onderwerp

Adviesnota verzoek bekostiging renovatie De Meent

Voorstel

Ter voorbereiding op het OOGO van 30 juni a.s. het volgende te besluiten:

1. Het aanvraag van basisschool De Meent voor renovatie van het bestaande schoolgebouw af te wijzen;
2. Het OOGO voor te stellen om samen met de schoolbesturen van De Meent en De Drijfveer een verkenning te starten naar nieuwbouw voor beide scholen op één locatie.

Inleiding

Op 28 januari 2020, door ons ontvangen op 29 januari 2020, heeft de directeur-bestuurder van basisschool de Meent een aanvraag ingediend tot bekostiging van renovatie van het schoolgebouw de Meent, aan de Anemonelaan 2 te Aalst. Dit verzoek was op dat moment nog incompleet (het bouwkundig rapport ontbrak). Op 12 maart is de aanvullende informatie alsnog door de Meent aangeleverd.

Het verzoek om het gebouw grondig te renoveren komt onder meer voort uit het slechte binnenklimaat in het gebouw (met name in de hete zomerperiode), de slechte ventilatie en de wens om het huidige gebouw te kunnen behouden omdat het ruim is opgezet. Zie pagina 3 van het renovatieontwerp in de bijlage voor alle argumentatie vanuit de Meent voor het verzoek tot renovatie.

Een verzoek om renovatie of nieuwbouw van een schoolgebouw wordt altijd besproken in het 'Op overeenstemming gericht overleg' (OOGO) tussen de gemeente en de drie schoolbesturen die in gemeente Waalre actief zijn. Door de maatregelen in verband met het coronavirus is het OOGO van 2 april verzet naar 30 juni a.s.

Ter voorbereiding op dit OOGO wordt aan uw College een standpunt gevraagd inzake het verzoek tot renovatie. Aangezien dit om meerdere redenen niet reëel wordt geacht, wordt tevens een standpunt gevraagd om een mogelijk perspectief voor de twee schoolgebouwen in de gemeente uit de jaren '60 te gaan verkennen.

Beoogd resultaat

Adequate, duurzame en toekomstbestendige huisvesting van de basisscholen in de gemeente Waalre.

Argumenten

- 1.1. *Uit het bouwkundig rapport blijkt dat de bouwkundige staat van het gebouw 'goed' is en de staat van de technische installatie 'redelijk'.*

In de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Waalre' staat opgenomen dat bij een aanvraag voor renovatie of nieuwbouw een bouwkundige rapportage die voldoet aan de eisen NEN 2767 moet zijn opgenomen, waaruit de noodzaak van de gevraagde voorziening kan worden vastgesteld. Uit de aangeleverde rapportage blijkt dat de staat van het gebouw nog 'goed' is. Enkel de staat van de technische is 'redelijk'. Dit betekent dat er een verouderingsproces op gang gekomen is. Met name de CV-installatie en ventilatie in het gebouw is matig. Vandaar ook dat het binnenklimaat (m.n. in de hete periodes) ondermaats is in het gebouw en er een wens voor renovatie bestaat. Echter uit dit bouwkundig rapport blijkt geen expliciete noodzaak voor een grondige renovatie van het gehele gebouw, zoals nu door de Meent voorgesteld.

- 1.2. *De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht om te voorzien in adequate onderwijshuisvesting. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van het schoolgebouw.*

De gemeente heeft wettelijke zorgplicht om te voorzien in onderwijshuisvesting. Het onderhoud en de instandhouding van de schoolgebouwen is een verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. Die krijgen hiervoor ook rechtstreeks de financiële middelen vanuit het Rijk. De Meent heeft ook een goed gevuld onderhoudsbudget (ruim € 300.000,-). De maatregelen voor het verbeteren van het binnenklimaat vragen om een dusdanige investering, dat er onzekerheid is bij het schoolbestuur of de periode van afschrijving van die investeringen opweegt tegen de investering zelf. Als op termijn toch ingezet zou worden op nieuwbouw.

- 1.3. *Bij renovatie kan niet worden voldaan aan de duurzaamheidseisen die we wel stellen bij nieuwbouw*

De renovatieplannen omvatten een isolatieslag, een verbetering voor de ventilatiesystemen als ook enkele zonnepanelen op een te plaatsen afdak. Echter het enorme oppervlakke aan dak blijft onbenut voor o.a. zonnepanelen en/of een groen dak omdat uit het bouwkundig rapport blijkt dat de draagkracht van de dakconstructie dit niet aan kan. Daarmee kan het gebouw na de renovatie nooit voldoen aan de duurzaamheidseisen die de gemeente Waalre voorstaat bij nieuwbouw, als ook niet aan de ambitie die de gemeente voor wil staan bij een fose investering in nieuwbouw.

- 1.4. *Bij renovatie kan het gebouw nog 20 jaar mee. Bij nieuwbouw minimaal 40 jaar.*

De renovatie die nu wordt voorgesteld, betekent dat het huidige gebouw nog ongeveer 20 jaar mee kan. Mogelijk dat het daarna ook toe is aan nieuwbouw. Nieuwbouw is daardoor toekomstbestendiger, aangezien het gebouw daarna minimaal 40 jaar mee kan.

- 1.5. *De totale kosten voor renovatie worden nu geraamd op ongeveer € 3,4 miljoen. Nieuwbouw op € 5,1 miljoen.*

In de financiële raming zoals die nu is opgenomen in het renovatieplan (prijsspeil 1 oktober 2019) worden de totale kosten voor de renovatie geraamd op € 3,4 miljoen. Met een afschrijftijd van 20 jaar, komt dit neer op € 170.000,- afschrijfkosten op jaarbasis. De nieuwbouw-variant zoals kort omschreven in het renovatieplan komt neer op € 5,1 miljoen, oftewel € 127.500, afschrijfkosten op jaarbasis (bij 40 jaar afschrijven).

- 1.6. *De Meent heeft een onderhoudsvoorziening getroffen waaruit de onderhoudskosten voor de komende jaren gedekt kunnen worden.*

Zoals hiervoor al aangeven heeft de Meent een goed gevuld onderhoudsbudget van ongeveer € 300.000. De onzekerheid of daaruit grote investeringen gedaan kunnen worden, zit hem mede in het alternatief dat de gemeente de Meent kan bieden bij afwijzing van hun verzoek. Namelijk het alternatief van nieuwbouw op middellange termijn. Wanneer samen met de schoolbesturen van de Meent en de Drijfveer gekomen kan worden tot een plan van aanpak voor nieuwbouw van beide scholen op één locatie, is ook duidelijk of en wanneer nieuwbouw haalbaar is. Met die duidelijkheid kan het schoolbestuur afwegen of men grote investeringen wil doen in de technische installaties en t.b.v. een beter binnen klimaat in het huidige gebouw. Hiervoor heeft men zelf dus voldoende middelen. Echter kan bij die afweging ook meegenomen worden of een dergelijke installatie ook toepasbaar is in eventuele nieuwbouw.

- 1.7 *In 2010 is er fors geïnvesteerd in een uitbreiding van het gebouw van de Meent. In de plannen worden hier opnieuw investeringen in gedaan.*

In 2010 is er door de gemeente geïnvesteerd in een gedeelte nieuwbouw. De westvleugel is toen aan het gebouw gezet. Over dit gedeelte van de school is men qua ruimtes het minst tevreden. In het renovatieplan worden daar nu weer investeringen en kosten voor geraamd, die niet afwegen tegen de investeringen die er 10 jaar geleden in gedaan zijn.

- 1.8 *Alles afwegende is er geen reden om de renovatie nu te bekostigen. Ingezet zou moeten worden op kleinschaligere aanpassingen t.b.v. het binnenklimaat en op nieuwbouw voor de middellange termijn.*

Ondanks de wens van de school en ouders om het huidige pand te behouden en te kiezen voor renovatie is het vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid, als ook kijkend naar de vierkante meters per kind op andere scholen in de gemeente Waalre, niet reëel om het verzoek om renovatie te honoreren. Om wel een perspectief te bieden voor een gezonde en toekomstbestendige schoolomgeving is het voorstel aan het schoolbestuur van de Meent om, samen met het schoolbestuur van de Drijfveer, een plan uit te werken voor nieuwbouw op één locatie.

- 2.1 *De schoolgebouwen van De Meent en De Drijfveer op 250 meter van elkaar in de wijk De Voldijn en zijn beide op termijn toe aan een kwaliteitsimpuls.*

In de wijk Voldijn zijn twee scholen gelegen: De Meent (eigen schoolbestuur) en De Drijfveer (schoolbestuur SkoZok). De Meent kent al jaren een stabiel aantal leerlingen en heeft zelfs een wachtlijst omdat men een beleid hanteert waarbij er maximaal 25 leerlingen per klas zijn toegestaan. Ook in de recent verschenen leerlingenprognose (zie bijlage) blijft de Meent de komende 10 jaar stabiel rond de 400 leerlingen zitten. De Drijfveer daarentegen kent al jaren een teruglopend aantal (van 130 in 2014, naar 88 in 2020). Beide scholen zitten in gebouwen daterende uit de jaren '60 en zijn daarmee na ongeveer 60 jaar toe aan een grondige kwaliteitsimpuls.

- 2.2 *Beide schoolbesturen hebben al eerder aangegeven na te denken over een kwaliteitsimpuls.*

Naast het plan van de Meent heeft ook Skozok al eerder aangegeven zich te beraden op een kwaliteitsimpuls van het gebouw waar De Drijfveer nu in gevestigd is. Dat overigens enkel leegstaande lokalen kent. De kwaliteitsimpuls zijn om het binnenklimaat en de schoolomgeving gezond en acceptabel te houden.

- 2.3 *Vanuit duurzaamheid, efficiency en haalbaarheid is het wenselijk om beide opgaves te combineren en deze combinatie verder te verkennen. Waarbij het streven is om toe te werken naar onderwijs op één locatie in De Voldijn.*

Het gebouw van de Meent neemt in het renovatieplan toe met 399 m² naar in totaal 2519 m². Kijkend naar de VNG-normering, die bij zowel de nieuwbouw van De Wilderen als bij de nieuwbouw van De Brede School Aalst is toegepast, dan heeft de Meent bij nieuwbouw recht op 2212 m² BVO (bij 400 leerlingen). De school zit daarmee op dit moment ruim in de vierkante meters en aangezien het laagbouw is beslaat het ook een groot vloeroppervlakte. Bij nieuwbouw zou bijvoorbeeld het schoolgebouw in meerder bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent dat er minder vloeroppervlakte gebruikt wordt, waardoor op het huidige perceel van de Meent veel ruimte overblijft. Deze locatie lijkt daarmee op voorhand ook geschikt om te onderzoeken of De Drijfveer ook op deze locatie een plek kan krijgen voor haar nieuwbouw. Of dat onder één of meerdere daken is en in combinatie met kinderopvang is een vraag die in het verdere traject met de schoolbesturen verkend zou moeten worden.

Door de twee scholen in de Voldijn op één locatie te concentreren, komt er een locatie beschikbaar voor woningbouw op het Willem Smuldersplein (locatie De Drijfveer). Daarnaast biedt deze oplossing ook de mogelijkheid dat tijdens de realisatie van de nieuwbouw, de scholen bij elkaar onderdak kunnen vinden. Waardoor tijdelijke units zo veel mogelijk voorkomen kunnen worden en daarmee ook een grote kostenpost kan worden voorkomen.

Kanttekeningen

1.1. *Het binnenklimaat voldoet al langere tijd niet meer aan de vereiste normen. De verbetering van de luchtkwaliteit en het binnenklimaat vergen een noodzakelijk investering.*

Het is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur om te zorgen voor de instandhouding van het schoolgebouw (op basis van goed huisvaderschap) dit omvat de dagelijkse exploitatie, al het onderhoud en de vervanging van de eerste inrichting). Verbetering van de luchtkwaliteit en het binnenklimaat vergen een investering. Het schoolbestuur heeft in het renovatieplan gekozen voor een ingrijpende renovatie om het binnenklimaat te verbeteren. Met geringere maatregelen kan het binnenklimaat en de luchtkwaliteit alsnog verbeterd worden. Samen met het schoolbestuur kan in het traject richting nieuwbouw afgewogen worden welke investeringen echt noodzakelijk zijn en welke mogelijk herbruikbaar zijn in een nieuw schoolgebouw.

Kosten en dekking

Aan de afwijzing van het renovatieverzoek zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

Samen met de schoolbesturen van De Meent en De Drijfveer (SkoZok) moet bekeken worden hoe de verkenning gaat plaatsvinden en welke kosten hieraan verbonden zijn.

Duurzaamheid

Renovatie vraagt om forse investeringen. Met die investeringen kan niet worden voldaan aan de duurzaamheidseisen die de gemeente Waalre verplicht bij nieuwbouw. Onder meer omdat de draagkracht van het dak het niet toelaat om zonnepanelen en/of groen op het dak te plaatsen. Daarnaast kan het gebouw bij renovatie slechts 20 jaar mee. Nieuwbouw is toekomstbestendiger omdat het gebouw minimaal 40 jaar mee kan (tevens langere afschrijvingsperiode), als ook duurzamer doordat kan worden voldaan aan de duurzaamheidseisen die de gemeente voorstaat.

Burgerparticipatie

Samen met de schoolbesturen van De Meent en De Drijfveer kan verkend worden of de kwaliteitsimpuls waar zij naar zoeken voor hun schoolgebouwen gevonden kan worden in een combinatie van nieuwbouw op één locatie in De Voldijn.

Inclusieve samenleving

Doel is om de schoolgebouwen toekomstbestendig te maken. Zodat ieder kind van onderwijs kan genieten in een gezonde omgeving, met een goed binnenklimaat.

Communicatie

Het besluit van het College zal voorafgaand aan het OOGO op 30 juni telefonisch worden besproken met de directeur van de Meent en met de schoolbestuurder van SkoZok). In het OOGO zal het verzoek formeel behandeld worden en het standpunt van de gemeente nog nader toegelicht worden door de portefeuillehouder.

Kernboodschap

Basisschool De Meent heeft een verzoek gedaan aan de gemeente om de kosten voor de renovatie van het schoolgebouw te bekostigen. Dit omdat de luchtkwaliteit en het binnenklimaat van de school vragen om een noodzakelijke investering.

De gemeente is geen voorstander van renovatie, maar zet in op een toekomstbestendige en duurzame oplossing voor de twee basisscholen in De Voldijn. Samen met de schoolbesturen van De Meent en De Drijfveer wil de gemeente de komende periode verkennen of nieuwbouw van beide scholen op één locatie haalbaar is.

Vervolgprocedure en planning

Het standpunt van het College wordt toegelicht in het OOGO. In het derde kwartaal wordt vervolgens gestart met het traject om met beide schoolbesturen tot een integraal huisvestingsplan te komen voor nieuwbouw op één locatie.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Brief De Meent d.d. 28 januari 2020 inzake bekostiging renovatie
2. Renovatieontwerp de Meent (februari 2020)
3. Bouwkundig rapport NEN2767 De Meent

Bijlagen ter informatie

1. Leerlingenprognose 2020-2040