Haalbaarheidsonderzoek



Renovatie of vervangende nieuwbouw
Basisschool de Draaiende Wieken te Posterholt

Juni 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Procesaanpak 3
3. Kaders 3
4. Huidige situatie 4
5. De toekomstige situatie 6
6. De scenario's 7
7. Varianten en modellen 15
8. Analyse 20
9. Financiële uitgangspunten 25
10. Overwegingen en advies 27

1. Inleiding

De noodzaak voor vervangende huisvesting voor basisschool de Draaiende Wieken te Posterholt is door de gemeente Roerdalen opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) onderwijs. Dit IHP is door de gemeenteraad in juli 2021 vastgesteld. Op basis van dit IHP is in 2022 een haalbaarheidsonderzoek gestart, in samenspraak met direct betrokken partijen op basis waarvan uiteindelijk moet worden geconcludeerd tot een gewenst scenario van renovatie óf vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw van De Draaiende Wieken.

Aanvullend op de vraag of renovatie dan wel vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw aan de orde is wordt ook bezien of combinaties in huisvesting tussen basisschool en de kinderopvangpartners in Posterholt tot de mogelijkheid behoort. Verstrekt door een gezamenlijk huisvesting van de school met peuteropvang (POV), buitenschoolse opvang (BSO) en (optioneel) kinderdagopvang (KDV) wil men een Kindcentrum in Posterholt vormgeven.

Dit haalbaarheidsonderzoek vormt de basis voor het uiteindelijk voor besluitvorming in aanmerking komende scenario.

2. Procesaanpak

2.1 Inleiding

In december 2021 heeft de portefeuillehouder Onderwijs in een bestuurlijk overleg met het bevoegd gezag van basisschool De Draaiende Wieken, de Stichting INNOVO | Onderwijs Op Maat (hierna INNOVO), ingestemd met de start van het voorbereidingsproces om te komen tot een afweging tussen renovatie of vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw.
In de onderwijswetgeving is bepaald dat het bouwheerschap in principe bij het bevoegd gezag ligt. INNOVO heeft aangegeven het bouwheerschap op zich te willen nemen.

2.2 (Voorbereidende) projectgroep

Vanuit haar rol van bouwheer is door INNOVO een voorbereidende projectgroep ingesteld met ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Roerdalen van de afdelingen Vastgoed en Onderwijs, de directie van Basisschool De Draaiende Wieken, de bestuursadviseur vastgoed van INNOVO en de externe bestuursadviseur projecten en ontwikkeling.
De projectgroep zal het haalbaarheidsonderzoek uitvoeren. In een adviesrapport zal een voorkeurscenario's ter besluitvorming worden voorgelegd.

2.3 Planning besluitvorming

Nadat met dit haalbaarheidsonderzoek richting is bepaald om te komen tot het gewenste scenario zal de besluitvorming plaatsvinden uitgaande van de volgende aanpak en planning:

- College van B&W DATUM
- Informatiesessie gemeenteraad DATUM
- Opiniërend gemeenteraad DATUM
- Besluitvormend gemeenteraad DATUM

3. Kaders

3.1 Integraal Huisvestingsplan onderwijs

In juli 2021 heeft de gemeenteraad het IHP vastgesteld. Dit IHP vormt ook het kader in het perspectief van deze notitie daar waar het gaat over uitgangspunten op onder andere het gebied van kindcentra-ontwikkeling, spreiding van onderwijsvoorzieningen en krimp, instandhouding van scholen, binnenklimaat, duurzaamheid en renovatie versus nieuwbouw.

3.2 Visie en beleid

In het IHP zijn vanuit visie en beleid strategische keuzes gemaakt. Deze zijn verwoord in vijf 'bouwstenen van beleid':

1. Regie: het beleid voor onderwijshuisvesting is vormgegeven in het IHP met een looptijd van 20 jaar. Het IHP faciliteert de afstemming tussen investering (gemeente) en gebruik (onderhoud en exploitatie - schoolbesturen).
2. Kwaliteit en duurzaamheid: er is aangesloten op de duurzaamheidsambitie van de gemeente Roerdalen: de realisatie van energie neutrale gebouwen. Ten aanzien van kwaliteit is gekozen voor gezonde en flexibele gebouwen.
3. Renovatie en vervangende nieuwbouw: renovatie is (nog) niet wettelijk geregeld. Met dit IHP wordt renovatie een volwaardig alternatief voor nieuwbouw.
4. Samenwerking: gemeente en schoolbesturen zetten in op versterking van de fysieke samenwerking met kindpartners in onderwijsgebouwen om bijvoorbeeld doorlopende leerlijnen te faciliteren en om een wijkfunctie te vervullen bij voorkeur in de gezamenlijke huisvesting van een Kindcentrum.
5. Vraag en aanbod: vitale en toekomstbestendige scholen in de kernen van Roerdalen zijn het uitgangspunt.

3.3 Het Koersdocument

Bij scholen die in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw of een ingrijpende renovatie wordt voorafgaand een intern proces doorlopen 'van Visie tot Gebouw'. In dit proces formuleert de school vanuit haar missie en visie het toekomstperspectief van de school en de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn. Alle geledingen binnen de school hebben een aandeel in het proces. Het koersdocument geeft inzicht in het onderwijsconcept en de interne processen en relaties maar ook de visie op de samenwerking met kindpartners en de omgeving en de ambitie om te komen tot een optimale samenwerking in een gezamenlijke huisvesting, het Kindcentrum in Posterholt.
Ook een functioneel programma van ruimten en een overzicht van de ruimtelijk relaties zijn onderdeel van het koersdocument.

3.4 De visie op de keuze van de (kind)partners

In de visie van INNOVO zijn dit soort ingrijpende veranderingen voor de school aanleiding om de samenwerking met de diverse (kind)partners die met de school gebruik maken van het gebouw te evalueren. Halen wij het optimale resultaat uit de samenwerking? Is er (nog) sprake van meerwaarde voor partijen? Sluit de visie aan op de toekomstige ontwikkeling?
Ook vanuit het oogpunt van Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) is INNOVO van mening dat langdurige samenwerkingen die worden aangegaan geëvalueerd beoordeeld moeten worden. Daarbij zijn ingrijpende wijzingen, zoals in dit geval de ambitie om een Kindcentrum te ontwikkelen, een geschikt moment is om ook andere of nieuwe partijen uit de markt de gelegenheid te bieden mee te dingen naar de samenwerking met de school in het nieuwe kader.

INNOVO is voornemens een marktconsultatie/ aanbesteding te organiseren waarbij gekwalificeerde aanbieders van kinderopvang (KDV, POV en BSO) kunnen inschrijven. Daarbij gaat de voorkeur naar één samenwerkingspartner voor alle vormen van opvang.

4. Huidige situatie

4.1 De locatie:

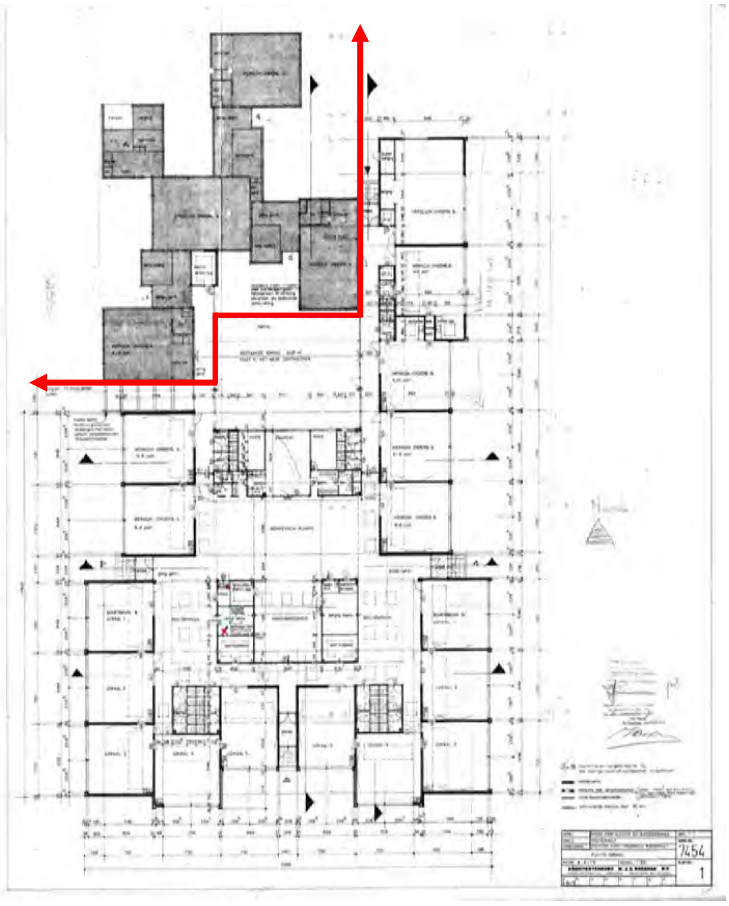
Basisschool De Draaiende Wieken is gehuisvest in het schoolgebouw met het schoolplein gelegen aan de Streekelsweg te Posterholt. In de directe omgeving is de sporthal gesitueerd waar het bewegingsonderwijs wordt gegeven.



Figuur 1: bestaande situatie

4.2 Het gebouw

Het gebouw De Draaiende Wieken dateert uit 1976 en is daarmee ongeveer 45 jaar oud. Het gebouw dat oorspronkelijk is gebouwd voor ca. 450 leerlingen heeft anno 2020 door het teruglopende leerlingenaantallen (d.d. 01-02-2021: 251 leerlingen) een aanzienlijke normatieve overmaat. In dat kader is een deel van het gebouw aan de onderwijsbestemming onttrokken en heeft de gemeente delen tijdelijk in gebruik gegeven bij maatschappelijke organisaties.



Het bestaande pand dateert uit 1976. Het grijs gearceerde deel is van eerdere oorsprong, het exacte bouwjaar is niet bekend.

Op tekening gemeten 2635 m2 BVO, zichtbaar zijn 14 lokalen, 3 onderbouwlokalen, een voormalige bibliotheek en een speellokaal.

Het onderwijs op de Draaiende Wieken is ingedeeld in acht leerjaren in 3 units:
Unit 1: groep 1 en 2
Unit 2: groep 3, 4 en 5
Unit 3: groep 6, 7 en 8
De school telt 9 stamgroepen, verdeeld over 3 units.

Het deel boven de (rode) lijn is aan de onderwijsbestemming ontrokken.

4.3 Kwaliteit

Het gebouw heeft een redelijk onderhoudstoestand. Maar met regulier onderhoud is het niet mogelijk om een gebouw van meer dan 40 jaar oud te laten voldoen als de huidige eisen op het gebied van functionaliteit, gebruik, duurzaamheid en techniek.

5. De toekomstige situatie

5.1 De omvang van de voorziening

a) De school:
Op basis van de leerlingenprognose die is opgesteld t.b.v. het IHP wordt uitgegaan van een normatieve ruimtebehoefte voor 249 leerlingen van 1.452m2 bruto vloeroppervlakte (BVO).

b) De kindpartners:
Bij de start van dit onderzoek was de aanbieder van de kinderopvang nog niet bekend. Vanwege de voortgang is ervoor gekozen om voor de verschillende opvang (KDV, POV en BSO) de normatieve ruimtebehoefte voor 1 groep per type omvang in de ruimtebehoefte op te nemen. Dus 3*100m2 = 300m2 BVO

c) Geen andere voorzieningen
De gemeente heeft aangegeven dat geen aanvullende maatschappelijke voorzieningen of diensten in het Kindcentrum gehuisvest worden.

5.2 De kwaliteit van de nieuwe voorziening

a) Nieuwbouw

Basiskwaliteit:

Vanwege de lage toekomstbestendigheid en het niet behalen van de klimaatdoelstellingen wanneer de wettelijk minimale kwaliteit wordt toegepast is het streven van de gemeente Roerdalen om schoolgebouwen (nieuwbouw) die vanaf nu gebouwd worden ENG (energieneutraal) en aardgasvrij te realiseren.

Extra kwaliteit

Binnen het IHP is door de gemeente en schoolbesturen de intentie uitgesproken om de basiskwaliteit op onderdelen te verhogen. Beide partijen zien de meerwaarde van het verhogen van de kwaliteit ten gunste van de exploitatie en toekomst. Belangrijke afhankelijkheid voor het behalen van deze ambitie is de omvang van de bijdrage van de schoolbesturen.

Het kwaliteitsniveau is op onderdelen opgehoogd ten opzichte van de basiskwaliteit:

· Toeslag voor ambitieniveau in onderwijsconcept (leerpleinen e.d.).

· Kosten voor exploitatiegericht bouwen (aluminium kozijnen, onderhoudsarme afwerkingen).

· Kosten voor verhogen van de kwaliteit (onder andere zichtlijnen, flexibele wanden).

b) Renovatie

Het streven is om ook bij renovatie de nieuwbouwkwaliteit zoveel als mogelijk te realiseren als volwaardig alternatief naast nieuwbouw (levensduurverlenging tenminste 25 jaar). Waarbij aan zowel de technische-, ruimtelijke- alsook de functionele eisen moet worden voldaan.

6. De scenario's

6.1 De locatie

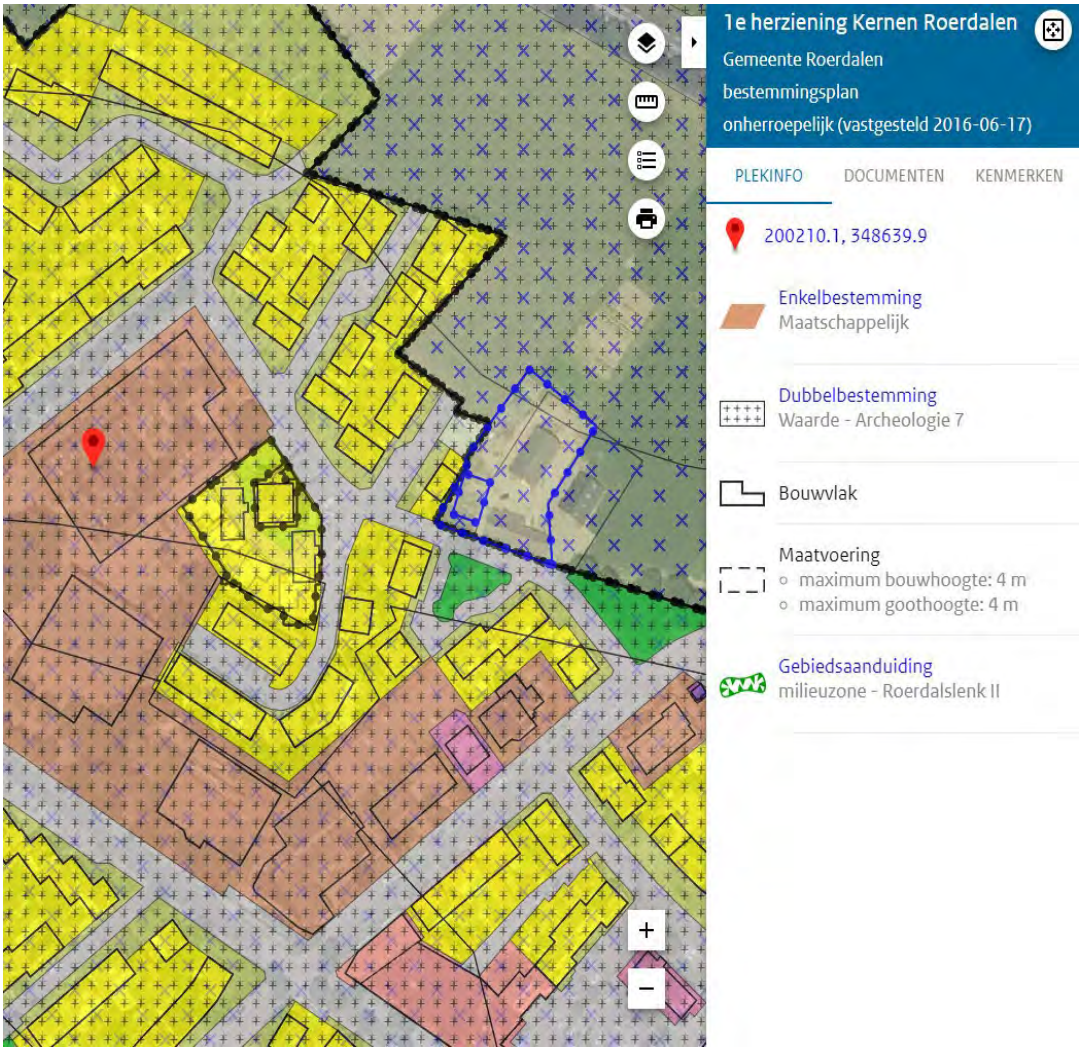
De huidige locatie van BS De Draaiende Wieken aan de Streekelsweg in Posterholt is de beoogde locatie voor de renovatie/ nieuwbouw.

6.1.1. Kadastraal

sectie D perceel 2447
oppervlakte 8.620m2

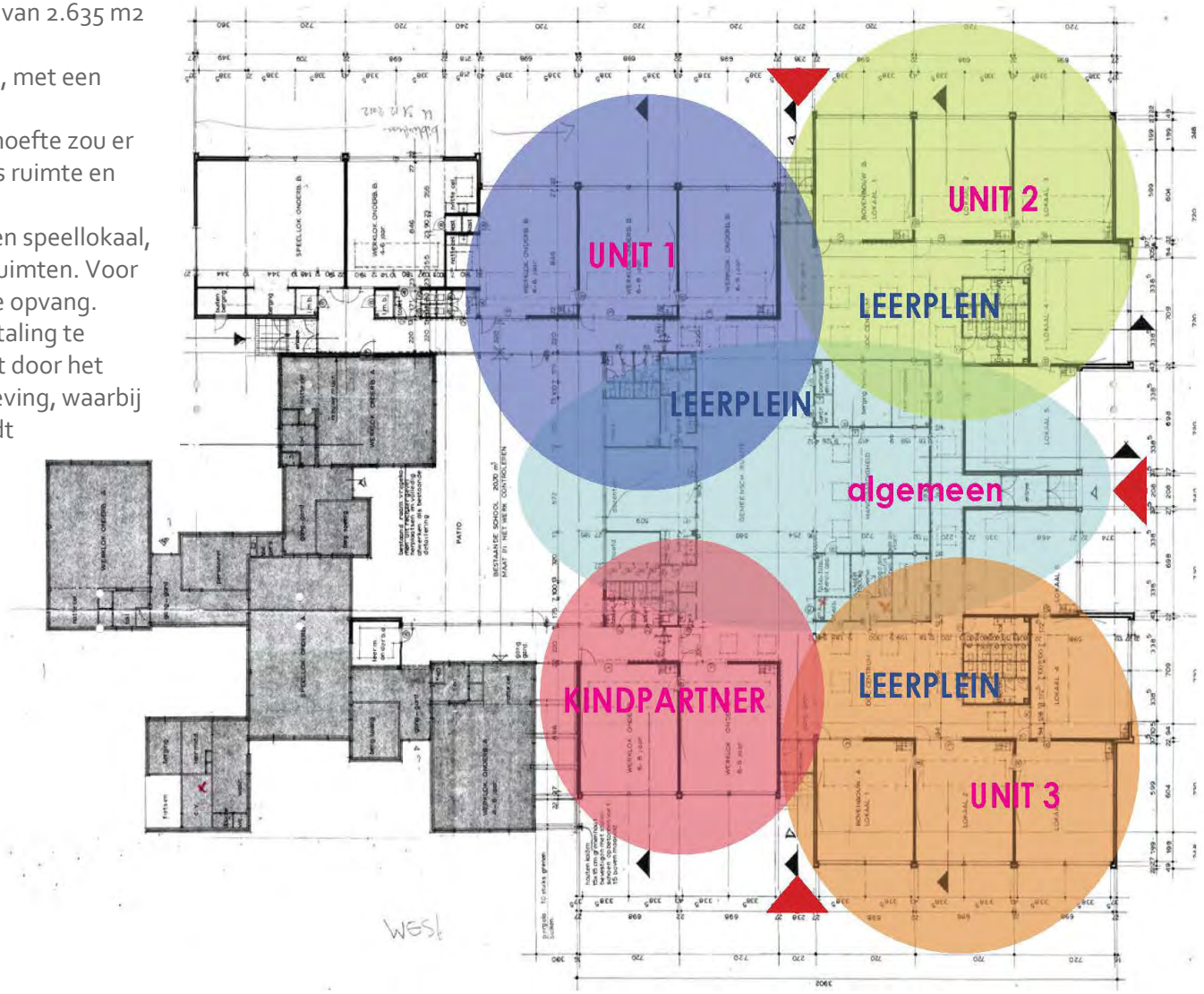


6.1.2 Het bestemmingsplan:

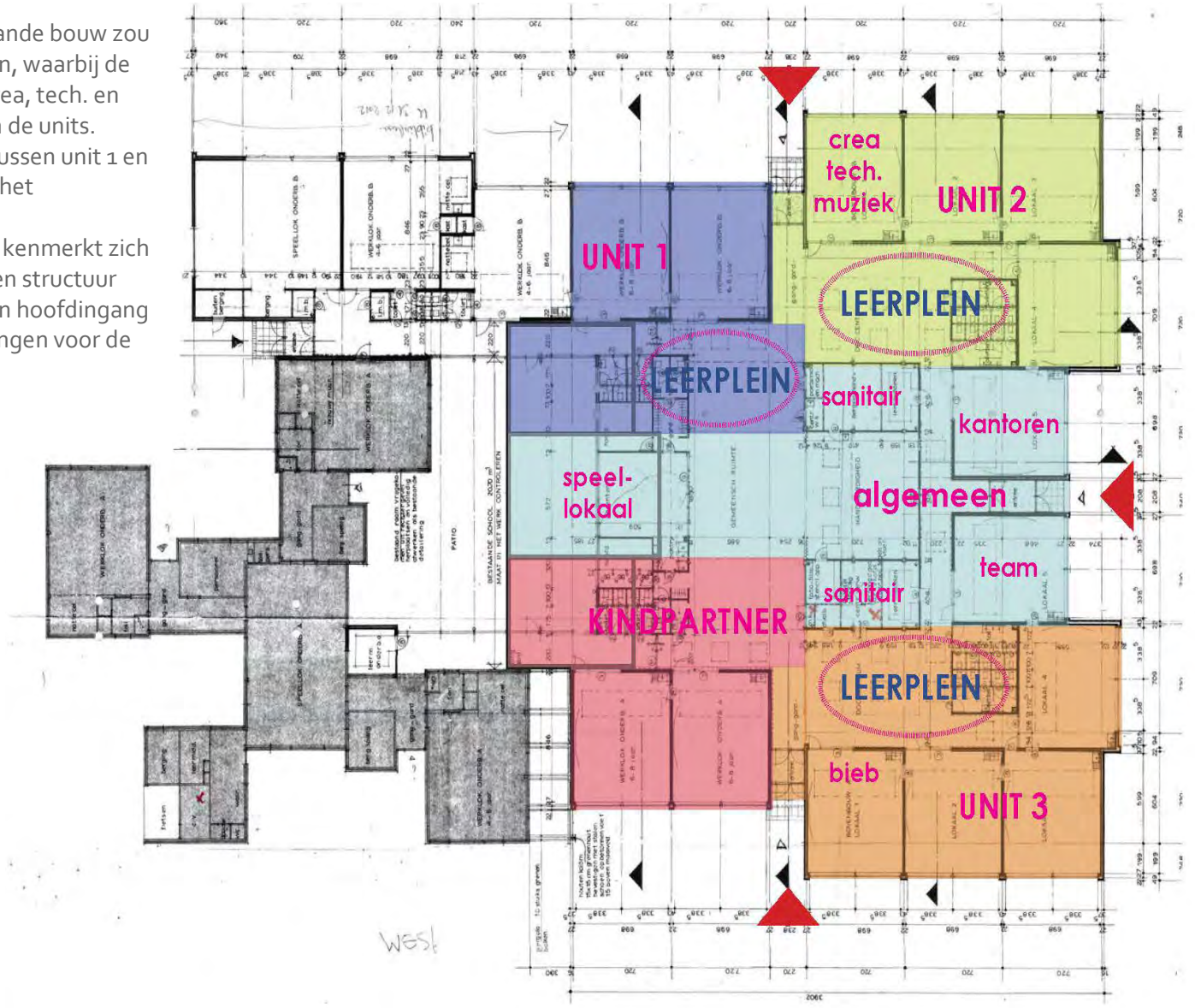


6.2 Renovatie

Het bestaande gebouw heeft een BVO van 2.635 m2 en telt 20 klaslokalen.
Het heeft een symetrische vormgeving, met een amorfe grondvorm en een patio.
Op basis van de normatieve ruimte behoefte zou er vraag zijn naar 1452 m2 BVO-onderwijs ruimte en 300m2 BVO voor de kindpartner.
Voor onderwijs 3 units van 3 lokalen, een speellokaal, schoolbieb, werkruimte en algemene ruimten. Voor de kindpartner 1 groepsruimte per type opvang.
Binnen het bestaande pand is deze vertaling te maken, waarbij de opzet zich kenmerkt door het handhaven van de symetrische vormgeving, waarbij het amorfe gedeelte geamoveerd wordt



Een mogelijke invulling van de bestaande bouw zou kunnen zijn o.b.v. 3 units van 3 lokalen, waarbij de werkruimte bieb en de werkruimte crea, tech. en muziek een koppeling vormen tussen de units. Eenzelfde koppeling is te realiseren tussen unit 1 en de kindpartner (KDV/POV/BSO) met het speellokaal.
De visie van het nieuwe kindcentrum kenmerkt zich door situering van functies in een open structuur rond speel- en leerpleinen en kent één hoofdingang voor bezoekers en aparte kleine ingangen voor de verschillende units.

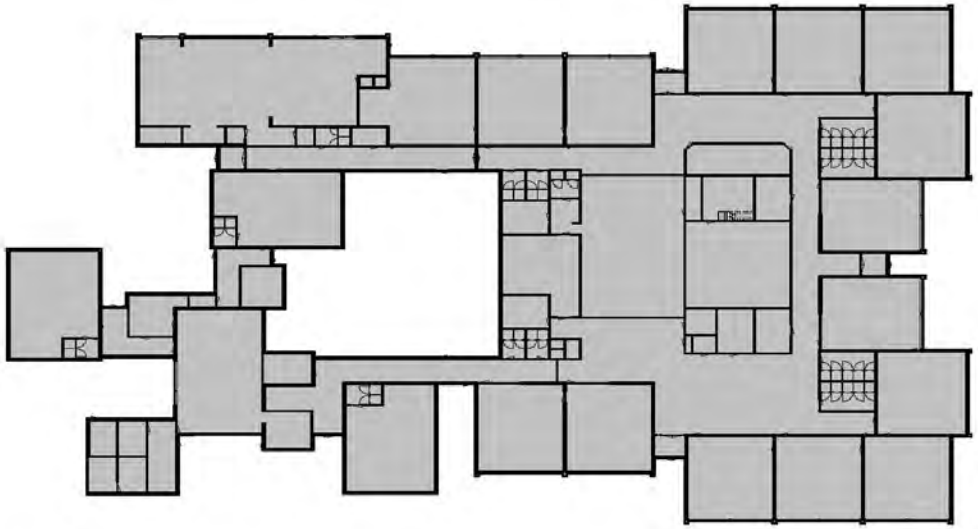


Overzicht renovatie

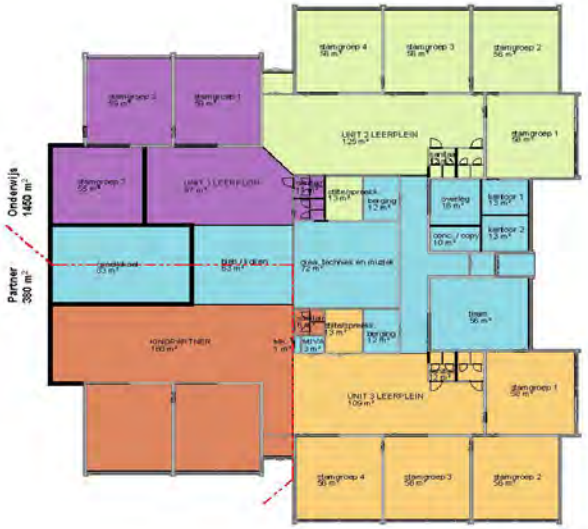


Bouwdeel onderwijs
c.a. 1450 m2

Kindpartner
c.a. 380 m2 (variabel)

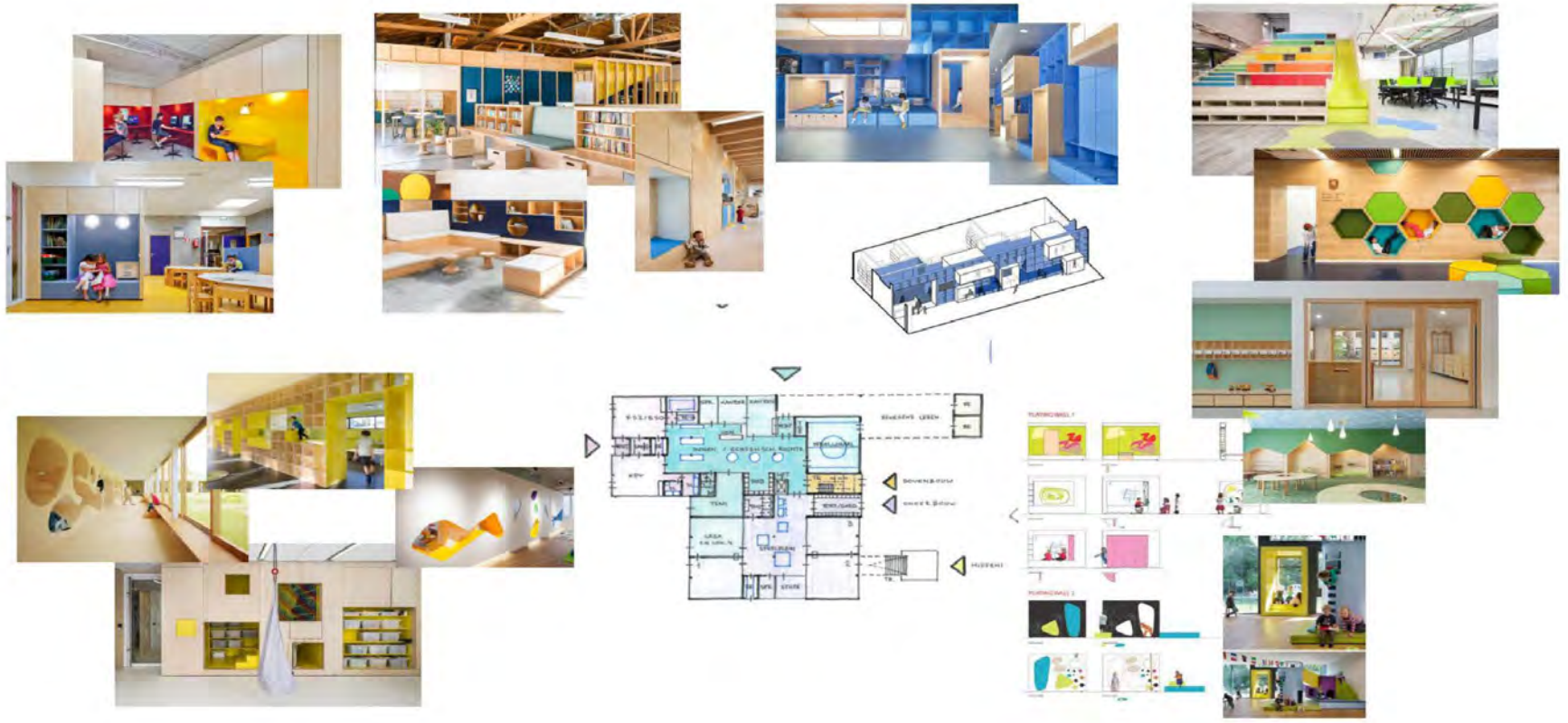


begane grond



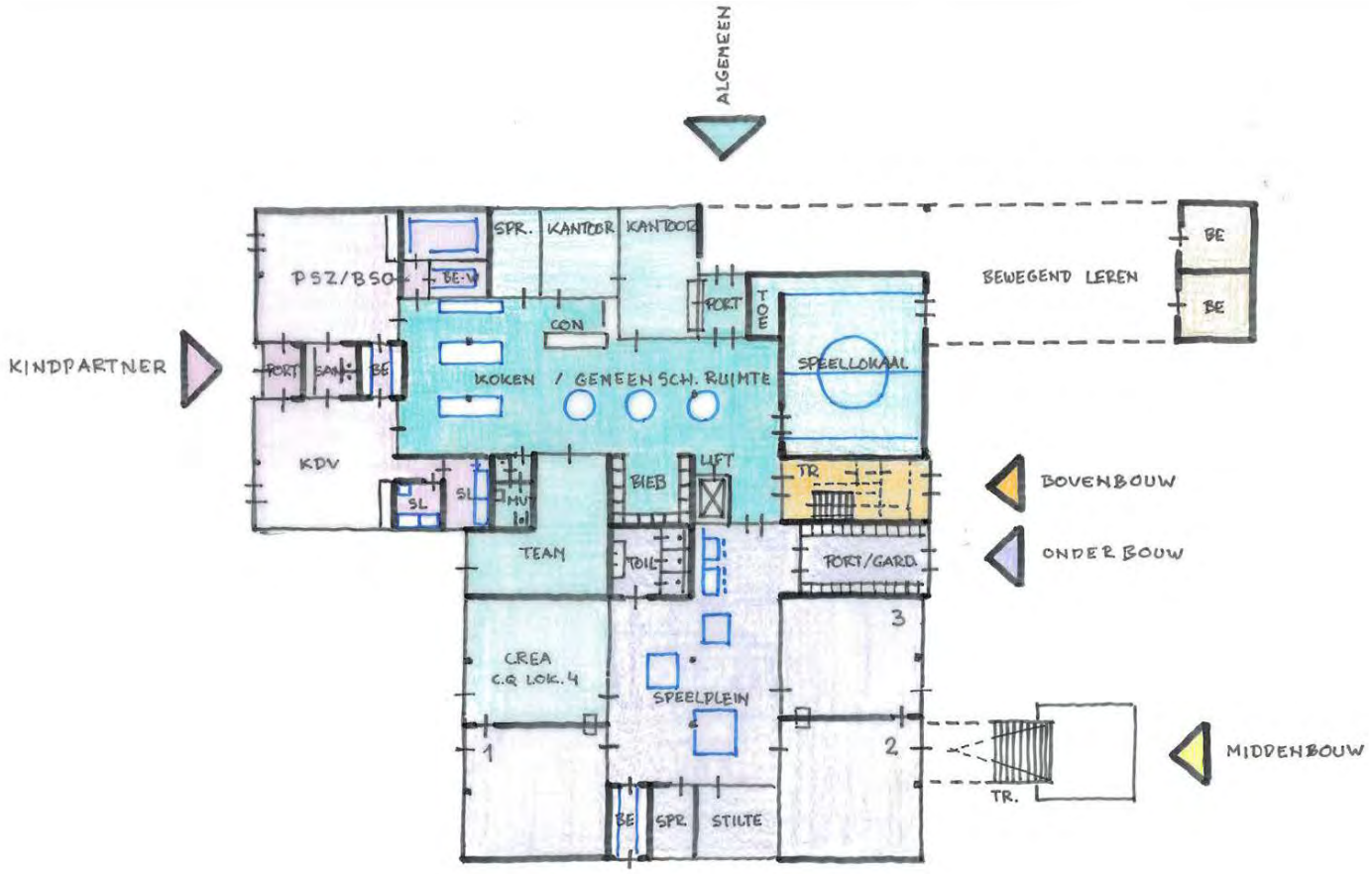
begane grond

Sfeer

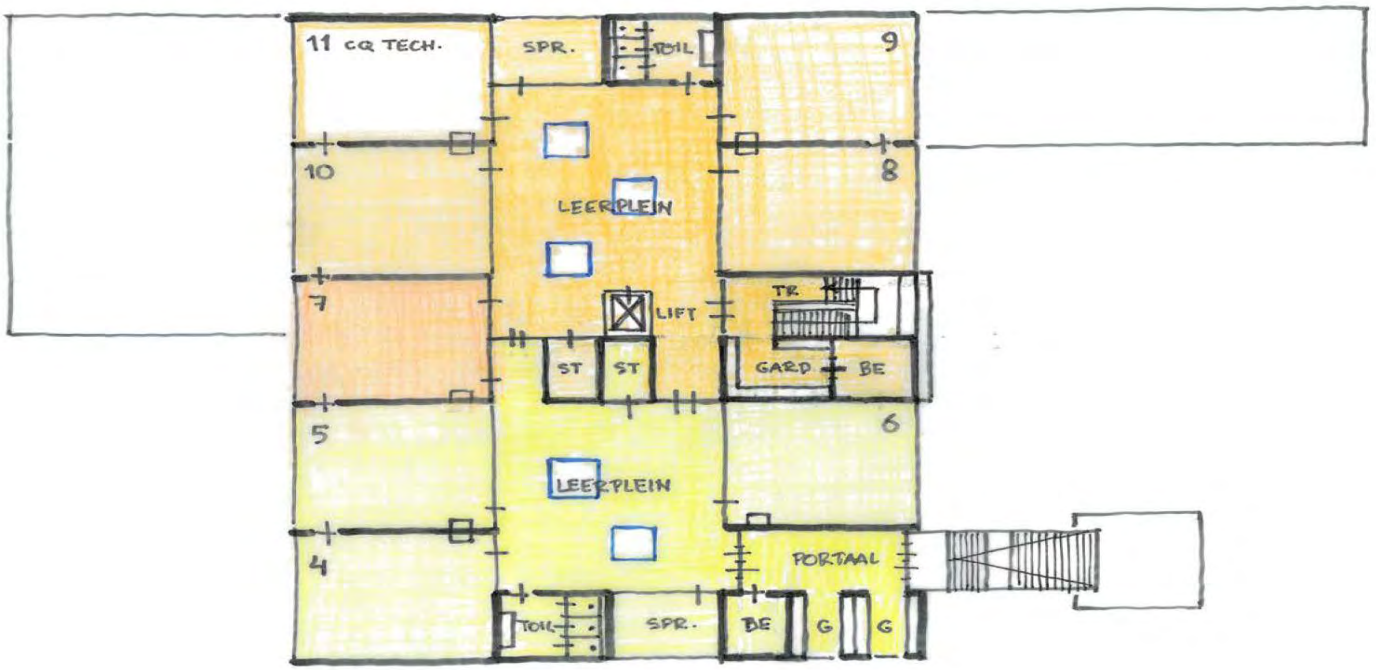


6.3 Nieuwbouw

Om een vergelijkbare situatie te creëren voor renovatie vs. nieuwbouw is een ontwerp opgesteld van een mogelijk vertaling van programma van eisen in het Koersdocument. Uitgangspunt is de normatieve ruimtebehoefte zoals vastgelegd in het IHP. Er is gekozen voor een efficiënt gebouw in 2 bouwlagen waarin onderwijs en de kindpartner optimaal samenwerken en medegebruik maken van elkaars ruimte.



Begane Grond



1e Verdieping

Resumé:

BVO-onderwijs: begane grond 500 m2 onderwijs, 166 m2 gezamenlijk gebruik, verdieping 790 m2 tot.: 1456 m2
norm: 1452 m2

Kindpartner 180 m2 en 166 m2 gezamenlijk gebruik tot.: 346 m2
Gezamenlijk gebruik: leerplein/koken, Bieb, speellokaal en crea/muziek ruimte

7. Varianten en modellen

In de basis is de afweging renovatie vs. nieuwbouw. Maar in tegenstelling tot de renovatie zijn er in het scenario nieuwbouw meerdere modellen mogelijk. In het kader van deze haalbaarheidsstudie zijn een aantal modellen in overweging genomen.

7.1. Situatie model bestaand



- Gebouw met veel overmaat.
- Niet optimaal zichtbaar.
- Compacte bouw.
- Ruime buitenruimte.

7.2 Optie renovatie



- Herbestemmen bestaand gebouw is in beginsel duurzaam.
- Deel bestaande bouw slopen voor herbestemming.
- Compact gebouw.
- Concessies kwaliteit i.r.t nieuwbouw

7.3 Optie nieuwbouw, situatie model A



- KC minder goed zichtbaar
- Kiss and ride zone
- Deel bestaande bouw slopen voor nieuwbouw
- Woningbouwprogramma mogelijk
- Verplaatsen jeu de boules club?
- Connectie sporthal?
- Versplintering bestemmingen

7.4 Optie nieuwbouw, situatie model B



- KC zichtbaar van doorgaande weg
- Kiss and ride zone
- Bestaande gebouw handhaven tijdens nieuwbouw
- Woningbouwprogramma sluit aan
- Connectie sporthal!
- Koppeling bestemmingen!

7.5 Optie nieuwbouw, situatie model C



- KC goed zichtbaar vanaf door-gaande weg (centraal)
- Kiss and ride zone
- Bestaande bouw handhaven voor nieuwbouw
- Woningbouwprogramma sluit aan
- Verplaatsen jeu de boules club?
- Connectie sporthal!
- Koppeling bestemmingen!

8. Analyse

In dit hoofdstuk gaan we in op de afweging van de scenario's renovatie vs. nieuwbouw.

8.1 Afwegingskader renovatie vs. nieuwbouw

Om een afweging te kunnen maken is door HEVO het afwegingskader renovatie vs. nieuwbouw opgesteld. Het is een gangbaar instrument dat ook door de PO-raad beschikbaar wordt gesteld. Dit afwegingskader is een hulpmiddel ter ondersteuning van de afweging tussen renovatie en nieuwbouw. Er worden 35 onderwerpen gewaardeerd verdeeld over 8 thema's zoals ruimtelijk/locatie/planologisch, onderwijs- en samenwerkingsconcept, gebouw, maatschappelijk, financieel, bestuurlijk/politiek, juridisch en planning.

8.2 De score

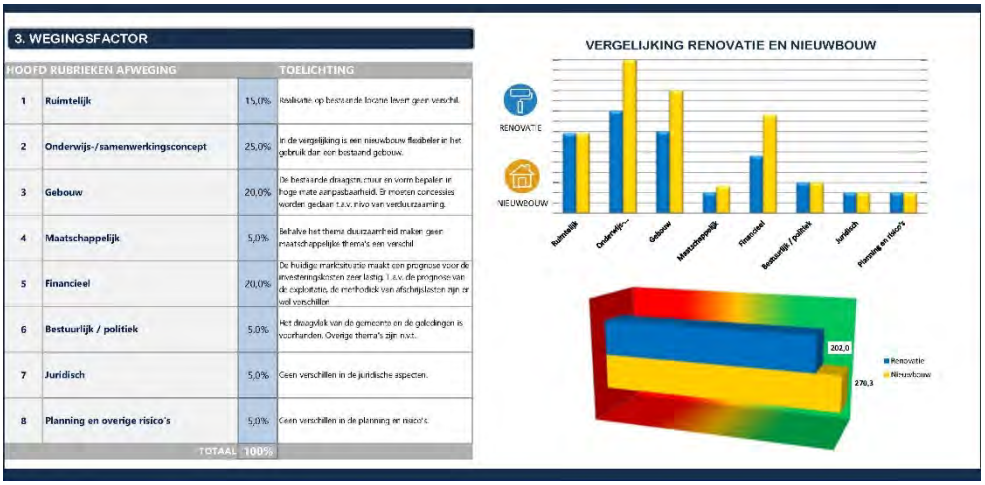
De ongewogen score voor renovatie is 17,0 punten en nieuwbouw scoort 19,5 punten. In de gewogen score is de score 202,0 punten voor renovatie en de 270,3 punten voor nieuwbouw. Onderstaand de ongewogen en gewogen scores uit het afwegingskader.
Het volledige afwegingskader is toegevoegd als bijlage 1



2. AFWEGINGSKADER

RUBRIEKEN AFWEGING	SAMENVATTING		SAMENVATTING	
1 Ruimtelijk	Bestaande locatie geschikt voor huisvesting van een Kindcentrum	1,6	Bestaande locatie geschikt voor huisvesting van een Kindcentrum	2,6
2 Onderwijs /samenwerkingsconcept	Beperkingen door bestaande draagstructuur die optimale flexibiliteit beperken	2,0	Optimale flexibiliteit in gebruik en samenwerking	3,0
3 Gebouw	Beperkingen bestaande gebouw en structuur t.a.v. gebruiks- en duurzaamheidseisen	2,0	[Samenvatting beoordelingen]	1,0
4 Maatschappelijk	Max. het thema duurzaamheid zijn maatschappelijke thema's niet relevant	2,0	[Samenvatting beoordelingen]	2,7
5 Financieel	Geen betrouwbare uitspraak mogelijke over de hoogte van de investeringskosten. Verschil in de prognose exploitatielasten, afschrijvingslasten en kostentijdelijke huisvesting	1,4	[Samenvatting beoordelingen]	2,4
6 Bestuurlijk / politiek	Draagvlak van gemeente en gelederen van de school gelijk. Overige thema's n.v.t.	2,0	[Samenvatting beoordelingen]	2,0
7 Juridisch	Geen verschillen in juridische aspecten	2,0	[Samenvatting beoordelingen]	2,0
8 Planning en risico's	Geen verschillen in deze aspecten	2,0	[Samenvatting beoordelingen]	2,0
		17,0		19,5

Figuur 2: score ongewogen



3. WEGINGSFACTOR

	HOOFD RUBRIEKEN AFWEGING		TOELICHTING
1	Ruimtelijk	15,0%	Realisatie op bestaande locatie levert geen verschil.
2	Onderwijs-/samenwerkingsconcept	25,0%	In de vergelijking is een nieuwbouw flexibeler in het gebruik dan een bestaand gebouw.
3	Gebouw	20,0%	De bestaande draagconstructie en vorm bepaler in hoge mate aanpasbaarheid. Er moeten concessies worden gedaan t.a.v. niveau van verduurzaming.
4	Maatschappelijk	5,0%	Behalve het thema duurzaamheid maken geen maatschappelijke thema's een verschil
5	Financieel	20,0%	De huidige marktsituatie maakt een prognose voor de investeringskosten zeer lastig. T.a.v. de prognose van de exploitatie, de methodiek van afschrijvingslasten zijn er wel verschillen
6	Bestuurlijk / politiek	5,0%	Het draagvlak van de gemeente en de geledingen is voorhanden. Overige thema's zijn n.v.t.
7	Juridisch	5,0%	Geen verschillen in de juridische aspecten.
8	Planning en overige risico's	5,0%	Geen verschillen in de planning en risico's.
	TOTAAL	100%	

Figuur 3: score gewogen

8.3 Resultaat:

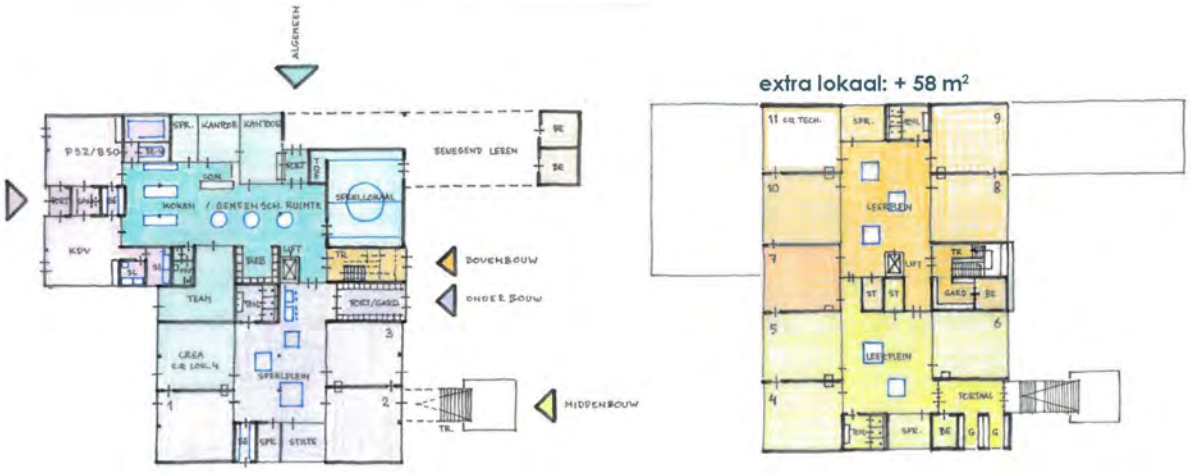
Hoewel er geen groot verschil is scoort de nieuwbouw hoger de renovatie.

8.4 Nieuwbouw varianten onderling

8.4.1 Het basismodel

Zoals eerder aangegeven in 6.3 en 7 is voor de haalbaarheidsstudie een ontwerpmodel; gemaakt op basis van programma van eisen uit het Koersdocument van de school. Aangezien nog geen partner voor de opvang bekend is zijn we in dit model uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte voor drie soorten opvang kinderdagverblijf (KDV), peuteropvang (POV) en buitenschoolse opvang (BSO). Uitgaande van 1 groep per soort.
Vanuit de eigen expertise en ervaringen uit andere projecten is gezocht naar maximaal medegebruik van ruimten en faciliteiten door de partners.

Dit is een theoretisch model dat aan de uitgangspunten voldoet.



Figuur 4 Model nieuwbouw en 1e verdieping

BVO-onderwijs: begane grond 500 m2 onderwijs, 166 m2 gezamenlijk gebruik, verdieping 790 m2 totaal 1.456 m2 (de norm is 1.452m2). Voor de kindpartner 180 m2 en 166 m2 gezamenlijk gebruik totaal. 346 m2
Gezamenlijk gebruik: leerplein/koken, bieb, speellokaal en crea/muziek ruimte.

Begane Grond:
Unit 1 met drie stamgroepen (1,2,3), het speelplein en een crealokaal (4). Het crealokaal kan in een groeisituatie een 4e stamgroep worden.
De ruimten voor de kindpartner KDV en POV. BSO grotendeels gezamenlijk
Algemene ruimten: speellokaal, kantoor, directiekamer, personeelskamer, kookatelier.

1e verdieping:
Unit 2 en 3 met drie stamgroepen (4,5,6 en 8,9,10) en de leerpleinen met lokaal 7 voor drama of muziek of 'wissellokaal' als stamgroep in geval van groei.
In het model staat lokaal 11 als techniek. Daar zou de gebouwtechniek inpandig ondergebracht kunnen worden of een extra lokaal worden gerealiseerd. Verder de garderobes, bergingen en spreekkamers.

8.4.2. Het model op het perceel

Het totale perceel is 8.620m2 en is daarmee ver over de maat. Uitgangspunt is dat ca. 4.000m2 (gebouw + speelplaatsen) nodig is voor de realisatie van het Kindcentrum. Dat betekent dat ca 4.600m2 zal worden overgedragen aan de gemeente voor herbestemming.
Verder is de positie van belang in verband met de noodzaak voor tijdelijke huisvesting tijdens de bouw. Onderstaand worden de scenario's beoordeeld en gewaardeerd.

8.4.3. Waardering

Voor de waardering wordt de dezelfde methodiek gebruik dan in het afwegingskader.

Legenda
0 = niet van toepassing
1 = ongunstig
2 =neutraal
3 = gunstig

8.4.4 Renovatie'

Voor de volledigheid is ook de renovatie-variant beoordeeld



In deze variant wordt het bestaande gebouw gerenoveerd en de overmaat wordt gesloopt. Het vrijkomend perceel is ca. 2.500m2 gericht naar de Zwarte Molenweg. Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk.

Onderdeel	Score
Positie op het terrein	3
Herbestemming mogelijk?	2
Oppervlakte herbestemming	2
Tijdelijke huisvesting noodzakelijk?	1
Risico's	3
Totaalscore:	11

8.4.4 Model A



In de variant wordt de nieuwbouw gerealiseerd op de hoek van de Streekelsweg met de Zware Molenweg. Groot deel van terrein ca. 4.000m2 kan worden ontwikkeld. Door de vorm van het perceel is wordt herontwikkeling gefragmenteerd. Tijdelijke huisvesting is noodzakelijk.

Onderdeel	Score
Positie op het terrein	3
Herbestemming mogelijk?	2
Oppervlakte herbestemming	3
Tijdelijke huisvesting noodzakelijk?	1
Risico's	3
Totaalscore:	12

8.4.5. Model B



In deze variant wordt de nieuwbouw direct naast het bestaande gebouw gepositioneerd en op het eigen perceel. Het gedeelte voor de herontwikkeling wordt merkbaar ruimer ca. 4.000m2. Tijdelijke huisvesting lijkt niet nodig maar bouwen in de directe omgeving van een schoolgebouw dat in gebruik blijft een risico. De gefaseerde uitvoering in de eindfase is ook een risico.

Onderdeel	Score
Positie op het terrein	3
Herbestemming mogelijk?	3
Oppervlakte herbestemming	2
Tijdelijke huisvesting noodzakelijk?	2
Risico's	1
Totaalscore:	11

8.5.6. Model C



In model C wordt de nieuwbouw op de zichtlocatie aan de Heerbaan gepositioneerd. Het gedeelte de herontwikkeling wordt maximaal. Er is geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk. De nieuwbouw kan onafhankelijk van het bestaande gebouw worden gerealiseerd. Een risico zou de jeu de boules-club kunnen zijn. In dit model zou men de club een alternatieve locatie moeten aanbieden.

Onderdeel	Score
Positie op het terrein	3
Herbestemming mogelijk?	3
Oppervlakte herbestemming	3
Tijdelijke huisvesting noodzakelijk?	3
Risico's	2
Totaalscore:	14

8.5.7. Overzicht

Onderstaand een totaaloverzicht van de beoordeelde modellen:

Model	Score
Renovatie	11
Model A hoek Streekelsweg/Zwarte Molenweg	12
Model B Naast bestaande locatie	11
Model C Heerbaan	14

9. Financiële uitgangspunten

9.1 Kaders en afspraken.

Binnen het IHP is door de gemeente en schoolbesturen de intentie uitgesproken om de basiskwaliteit op onderdelen te verhogen. Beide partijen zien de meerwaarde van het verhogen van de kwaliteit ten gunste van de exploitatie en toekomst. Belangrijke afhankelijkheid voor het behalen van deze ambitie is de omvang van de bijdrage van het schoolbestuur.
Daarbij zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Het schoolbestuur heeft de ambitie om toe te werken naar een bijdrage van 10% en daarmee de gestelde extra kwaliteit te benaderen.
- Als de bijdrage meer of minder zal zijn dan de gestelde 10% dan gaan schoolbestuur en gemeente in overleg welke maatregelen worden uitgevoerd.
- De bijdrage van de gemeente voor basiskwaliteit of extra kwaliteit is gelijk.

9.2 De kinderopvang

Gemeente en het schoolbestuur streven naar het verder versterken van de voorschoolse voorzieningen, de doorgaande ontwikkelingslijn en realiseren van onderwijs en opvang onder één dak. Er zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd voor de realisatie van kinderopvang bij nieuwbouw/renovatie.
Basisbeginsel is dat middelen voor onderwijshuisvesting ook voor dat doel worden ingezet. Kindpartners (bv. kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang) zullen bij nieuwbouw een marktconforme huur betalen voor het deel van het gebouw dat voor deze functie aan het bouwvolume van de school is toegevoegd door voorfinanciering van de gemeente. De insteek is dat bij verhuur de gemeente het huurcontract met de kinderopvangorganisatie aangaat.

9.3 Prijspeil, risico's bouwkosten en andere randvoorwaarden

De investeringsniveaus voor het onderwijs zijn bepaald op prijspeil 1 januari 2021, inclusief btw. Niet opgenomen zijn: eventuele kosten of baten van grondverwerving of grondexploitatie bij vrijkomende terreinen. Daarnaast is de financiële vertaling nog exclusief:
· Indexering.
· Sloopkosten.
· Tijdelijke huisvesting.
· Voorfinanciering kinderopvang en overige partners (structureel gebruik).
· Locatie specifieke kosten (infrastructurele voorzieningen).
· Afschrijving boekwaarden.
· Stikstof- en PFAS-problematiek.
· Bijkomende kosten voor interne en/of externe ondersteuning

9.4 Het basisbudget

Conform de afspraken in het IHP worden de volgende normbedragen gehanteerd:

Onderdeel	Aantal	Omvang	Totale kosten/ m2	Bijdrage bestuur	Bijdrage gemeente
Onderwijs	249 leerlingen	1.452 m2	€ 2.854, -	€ 302,-	€ 2.552, -
Kinderopvang	3 groepen	300 m2		n.v.t.	€ 2.552, -

9.5 Prijspeil, risico's bouwkosten en andere randvoorwaarden

De investeringsniveaus voor het onderwijs zijn bepaald op prijspeil 1 januari 2021, inclusief btw. Niet opgenomen zijn: eventuele kosten of baten van grondverwerving of grondexploitatie bij vrijkomende terreinen. Daarnaast is de financiële vertaling exclusief:

· Indexering.
· Sloopkosten.
· Tijdelijke huisvesting.
· Voorfinanciering kinderopvang en overige partners (structureel gebruik).
· Locatie specifieke kosten (infrastructurele voorzieningen).
· Afschrijving boekwaarden.
· Stikstof- en PFAS-problematiek.
· Bijkomende kosten voor interne en/of externe ondersteuning

9.6 Investeringsbudget per 2023

Onderdeel	Aantal	M2	Prijs/Eh	Totaal
Onderwijs	249 ll	1.452	€ 2.552	€ 3.705.504
Kinderopvang	3 groepen	300	€ 2.552	€ 765.600
Tijdelijke huisvesting	1			p.m.
Sloopkosten	1	2.620	€ 85	€ 222.700
		speelplaats	overige kosten	
Infrastructurele voorz.	1	€ 18.000	€ 209.000	€ 227.000
				€ 4.920.804
schoolbestuur	1	1.452	€ 302,00	€ 438.504
				€ 5.359.308
VNG	4,92%	indexering	2022	€ 263.678
				€ 5.622.986
VNG	5,49%	indexering	2023	€ 308.702
				€ 5.931.688
			Gemeente	€ 5.446.352
			Schoolbestuur	€ 485.336

Een belangrijk onderdeel zijn de financiën. Sinds het vaststellen van het IHP in juli 2021 zien we een ongekende prijsontwikkeling in de bouwkosten. Het is op dit moment nauwelijks mogelijk om een kostenraming te maken met een 'houdbaarheid' van meer dan twee weken. Er wordt voor sommige elementen zelfs gerekend met dagkoersen. Gezien de doorlooptijd van ca. 3 jaar van het ontwikkel- en realisatietraject van dit project is het vastleggen van betrouwbaar investeringsbudget niet realistisch.

Om het investeringsbudget te objectiveren zijn de uitgangspunten uit het IHP geïndexeerd conform de index voor de normvergoedingen van de VNG.

10. Overwegingen en advies

Om de vraag te beantwoorden renovatie of nieuwbouw zijn binnen de kaders en uitgangspunten meerdere varianten uitgewerkt, een model voor renovatie en drie varianten voor nieuwbouw. Geconcludeerd kan worden alle varianten ruimtelijk realiseerbaar zouden zijn.

Om een afweging vs. renovatie nieuwbouw te kunnen maken is gebruik gemaakt van het Afwegingskader renovatie of nieuwbouw van de PO-raad /HEVO. Er zijn 35 onderwerpen verdeeld over 8 thema's gewaardeerd. De uitkomst was dat nieuwbouw de betere oplossing zou zijn voor de realisatie van een nieuw Kindcentrum in Posterholt.

In de financiële afweging te maken is de redenatie als volgt. In de variant van renovatie is in ieder geval tijdelijke huisvesting noodzakelijk voor een periode van minstens 1,5 -2,0 jaar. In de benchmark wordt hiervoor gerekend met een kostenpost van € 250.000 tot € 275.000. Daarmee wordt de besparing van hergebruik van het bestaande gebouw tenietgedaan.

Om te komen tot een voorkeursvariant zijn 3 nieuwbouw varianten t.o.v. elkaar gewogen. Met een klein verschil behaald model C Heerbaan daarbij de beste score.

Een belangrijk onderwerp zijn de financiën. Sinds het vaststellen van het IHP in juli 2021 zien we een ongekende prijsontwikkeling in de bouwkosten. Het is op dit moment nauwelijks mogelijk om een kostenraming te maken met een 'houdbaarheid' van meer dan twee weken. Er wordt voor sommige elementen zelfs gerekend met dagkoersen. Gezien de doorlooptijd van ca. 3-4 jaar van het ontwikkel- en realisatietraject van dit project is het op dit moment vastleggen van betrouwbaar investeringsbudget niet realistisch.

<u>Advies:</u>

Het advies is om INNOVO de opdracht te verstrekken een nieuwbouwvariant verder uit te werken voor het realiseren van een Kindcentrum in Posterholt met basisonderwijs, een kinderdagverblijf (optioneel), peuteropvang en buitenschoolse opvang. Met voorstel C als voorkeursvariant (8.5.6).

Een ambtelijke projectgroep zal de werkzaamheden uitvoeren en gedurende dit proces rapporteren aan een in te richten stuurgroep met bestuurders van de gemeente en INNOVO. De projectgroep bereidt de besluitvorming voor. De stuurgroep neemt op basis van aan te leveren fasedocumenten GO – NO GO besluiten. De stuurgroep informeert op haar beurt het College van B&W en de gemeenteraad over de voortgang.

Als de planvoorbereiding is afgerond zal het project voor definitieve besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Roerdalen.