

# Projectvoorstel

Nieuwbouw KindPark Boekel

**STICHTING GOO EN STICHTING OOG**

May 22, 2017

Opgesteld door: Frank van Wetten

# Projectvoorstel

---

## Nieuwbouw KindPark Boekel

### Aanleiding:

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Boekel een notitie vastgesteld over de toekomst van de onderwijshuisvesting in Boekel. Op grond daarvan is na een verkennend onderzoek het besluit genomen dat de basisscholen Regenboog en Uilenspiegel en peuterspeelzaal De Mieren toe zijn aan vervangende nieuwbouw. Als locatie is na grondig onderzoek op 13 oktober 2016 de Parkweg vastgesteld. (Zie raadsmemo 18 april 2017)

### Doel:

Er wordt nieuwbouw gerealiseerd voor een **kindcentrum van 0-13 jaar** waarin basisscholen, peuterwerk, BSO (buitenschoolse opvang), kinderopvang, een plek krijgen terwijl ook gekeken gaat worden naar andere school gerelateerde voorzieningen die in het gebouw een plek kunnen krijgen. Het betreft hier:

- Muziekonderwijs buiten schooltijden
- Hobbyclub
- Volksuniversiteit
- Taalklas, schoolbieb ( onderdeel school)
- Consultatiebureau
- Logopedie
- Kinderfysiotherapie
- Overige maatschappelijke partners

Niet voor alle genoemde disciplines is een aparte ruimte nodig. De mogelijkheid tot slim combineren en gebruik maken van eenzelfde ruimte wordt onderzocht. Naast de nieuwbouwlocatie staat kindcentrum Octopus en dit centrum zal ook betrokken worden in genoemd onderzoek. Zoals te zien is vallen de partijen die gaan deelnemen onder maatschappelijk te definiëren partijen. Hier gaat de voorkeur naar uit maar het is niet uitgesloten dat een commerciële partij deel gaat nemen. Het is dus zaak goed te kijken naar de kosten die door deelnemers betaald moeten worden. Bij de berekening van de kosten wordt gebruik gemaakt van kengetallen uit eerdere bouwprojecten. Een definitieve prijs is pas te maken als het definitief ontwerp klaar is. In eerste termijn zal de stuurgroep besluiten wie er gaat deelnemen. Er worden langdurige contracten aangegaan (tenminste 10 jaar). Een besluit over de partijen die in de nieuwbouw starten moet genomen worden op het moment dat het bouwontwerp definitief moet worden vastgesteld. In de planning wordt hiervoor een tijd aangegeven.

## **Verkeersonderzoek**

Tijdens het locatieonderzoek is veel aandacht besteed aan de verkeerssituatie bij vestiging van onderwijshuisvesting op de locatie Parkweg. In een amendement bij het raadsbesluit zijn aandachtspunten meegegeven voor verkeersveiligheid en parkeren. Deze aandachtspunten worden meegenomen bij het uiteindelijke ontwerp en inrichtingsplan.

## **Wettelijke kaders:**

Het is belangrijk te weten welke wettelijke kaders er op dit moment zijn. Tijdens het voorliggende proces moeten we hier rekening mee houden.

1. Wet Primair Onderwijs ( inclusief wetswijziging onderhoud en aanpassing )
2. Wet op de Expertisecentra ( inclusief wetswijziging onderhoud en aanpassing)
3. Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Boekel
4. Regelgeving Passend Onderwijs
5. Wet OKE ( harmonisatie peuterspeelzaalwerk en kinderopvang )
6. Wet Kinderopvang
7. Regelgeving Wet Maatschappelijke Ondersteuning, Jeugdwet en Participatiewet.

## **Wet Primair Onderwijs en Wet op de Expertisecentra**

In de WPO en WEC is de verantwoordelijkheid van schoolbesturen en gemeenten ten aanzien van onderwijshuisvesting geregeld. Per 1 januari 2015 zijn de WPO en de WEC gewijzigd. De wetswijziging houdt in dat de zorgplicht voor onderhoud en aanpassing van schoolgebouwen voor gemeenten vervalt. Vanaf 1 januari 2015 ontvangen de schoolbesturen hiervoor een rechtstreekse vergoeding van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Naast de verantwoordelijkheid die de schoolbesturen al hadden, hebben zij vanaf 2015 eveneens een financiële verantwoordelijkheid ten aanzien van onderhoud en aanpassing van gebouwen.

De wetswijziging heeft betrekking op de bekostiging van het buitenonderhoud en aanpassingen aan het gebouw. Het schoolbestuur kan in de nieuwe situatie niet langer een beroep doen op de gemeente voor een vergoeding van deze kosten. Het schoolbestuur zal daarvoor zelf moeten zorgen en ontvangt hiervoor een extra component in de rijksvergoeding.

Het bedrag voor buitenonderhoud wordt gebaseerd op basis van het aantal leerlingen dat een school heeft. De huidige omvang van een school is niet van invloed op de bekostiging. Dit betekent dat wanneer een school krimpt, minder geld beschikbaar is en wanneer het aantal leerlingen stijgt er meer geld beschikbaar komt. Het is dus zaak kritisch naar de schoolgrootte te kijken. Voor de Uilenspiegel en de Regenboog betekent dit:

Leerlingaantal 1 oktober 2016: Uilenspiegel 113 leerlingen en Regenboog 187

De leerlingenprognose 2017 (Pronexus) geeft aan dat de krimp van de laatste jaren nog een aantal jaren doorzet. Vanaf 2022 wordt een lichte groei voorzien tot het huidige aantallen. Zie onderstaande tabel.

Zoals we bij de Octopus hebben gezien kan nieuwbouw invloed hebben op de leerlingaantallen van afzonderlijke scholen. Omdat aan de Parkweg alle basisscholen van kern Boekel gesitueerd worden is voor de benodigde omvang van de nieuwbouw de totale leerlingenprognoses voor kern Boekel van belang.

	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036	2036/2037
Octopus	19	18	18	18	17	17	17	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	18
Regenboog	7	7	7	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Uilenspiegel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5
De Mieren	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	33	32	32	31	30	30	30	31	31	33	33	34	34	34	34	34	34	33	33	33	32

De gemeente hoeft na de wetswijziging niet langer te zorgen voor de vergoeding van de kosten voor het buitenonderhoud, aanpassingen en de daarbij behorende behandeling van aanvraagprocedures. De gemeente blijft in de nieuwe situatie wel verantwoordelijk voor bekostiging van de volgende voorzieningen.

- Nieuwbouw
- Uitbreiding
- Medegebruik (verhuur)
- Constructiefouten
- Locatie gebonden kosten (onder andere asbest)
- Herstel in geval van bijzondere omstandigheden zoals brand, diefstal, stormschade.

Er zijn een aantal thema's die niet of nauwelijks veranderen door de wet:

- Gymnastiekvoorzieningen: er verandert niets aan de bekostiging en het onderhoud van de lokalen voor bewegingsonderwijs. Dit blijft onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen.
- Renovatie: de wetswijziging heeft niet geleid tot concretisering omtrent een algehele aanpassing of renovatie. De PO raad en VNG hebben hierover kortgeleden wel afspraken gemaakt maar die zijn nog niet vastgesteld.

### **Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Boekel.**

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad een notitie vastgesteld over de toekomst van de onderwijshuisvesting in Boekel. Het model dat de VNG beschikbaar heeft is verder leidend .

### **Regelgeving Passend Onderwijs**

Sinds 1 augustus 2014 is de Wet Passend Onderwijs van kracht. In de praktijk is de wet vooral van toepassing op alle leerlingen die extra ondersteuning nodig hebben. Deze ondersteuning kan nodig zijn vanwege een lichamelijke of verstandelijke beperking, een gedragsprobleem, leerstoornis of chronische ziekte.

Na invoering van de wet is het onderwijs in cluster 1 en 2 nog steeds in een landelijk systeem georganiseerd. Cluster 1 betreft leerlingen die blind of slechtziend zijn. Cluster 2 is er voor leerlingen die doof of slechthorend zijn of ernstige spraak- en taalmoeilijkheden hebben. Scholen die onder deze clusters vallen gaan dus geen deel uitmaken van de regionale samenwerkingsverbanden.

Het cluster 3 en 4 onderwijs maakt door de invoering van de wet, wel deel uit van de regionale samenwerkingsverbanden. Cluster 3 is onderwijs voor leerlingen met een verstandelijke beperking, een lichamelijke beperking of een chronische ziekte. Cluster 4 betreft het onderwijs aan leerlingen met gedragsstoornissen, ontwikkelingsproblemen of een psychiatrisch probleem.

Passend onderwijs is er ook voor kinderen die nu geen indicatie voor het speciaal onderwijs krijgen, maar wel extra ondersteuning nodig hebben.

De gevolgen op de onderwijshuisvesting zijn er voor zowel de omvang als de kwaliteit. Er zullen meer leerlingen op de reguliere basisschool les gaan krijgen. Daarnaast moeten scholen beter toegerust zijn op een veranderende onderwijsvraag. (toegankelijkheid, veiligheid, MIVA toiletten, lift, time out ruimte, zorgruimte). Extra geld is hiervoor niet beschikbaar gesteld maar bij nieuwbouw kan hier zonder veel te investeren rekening mee worden gehouden.

## Wet OKE

De Wet Ontwikkelkansen door Kwaliteit en Educatie is op 1 augustus 2010 van kracht geworden. Het doel is de taalontwikkeling van jonge kinderen te stimuleren en de kwaliteit van de peuterspeelzalen te verbeteren. Het maakt de gemeente verantwoordelijk voor de organisatie van een doorgaande ontwikkelingslijn voor kinderen met een risico op onderwijsachterstand door het aanbieden van een passend aanbod Voor- en Vroegschoolse Educatie (VVE). De gemeente zorgt voor:

- Een optimaal ontwikkelingsklimaat voor alle jonge kinderen
- Een optimaal toegankelijk aanbod van voorschoolse educatie voor zogenaamde doelgroepkinderen. (kinderen met een risico op taalachterstanden)
- Afspraken met schoolbesturen over de vroegschoolse periode.

De wet stelt bovendien eisen aan de kwaliteit van de peuterspeelzalen en de voorschoolse educatie.

In december 2013 heeft minister Asscher van Sociale Zaken bekend gemaakt dat het onderscheid tussen peuterspeelzalen en kinderopvang verdwijnt. Hij geeft aan dat vanaf 1 januari 2018 peuterspeelzalen aan dezelfde eisen moeten voldoen als de kinderopvang. (In Boekel heeft de harmonisatie al 5 jaar geleden plaats gevonden) Dat zorgt voor meer duidelijkheid en een betere aansluiting op de basisschool. De overheid wil hogere kwaliteitseisen. Overal waar mensen kinderen onderbrengen moet aandacht zijn voor pedagogische kwaliteiten en ontwikkeling van kinderen. Om deze ambitie kracht bij te zetten heeft de overheid recent de volgende maatregelen geïmplementeerd:

- Alle peuters gaan voortaan minimaal twee dagdelen naar de kinderopvang. Goede kinderopvang draagt bij aan de ontwikkeling van kinderen. Daarom vinden Rijk en gemeenten het belangrijk dat peuters naar een voorschoolse voorziening kunnen gaan. Hiervoor is in de periode 2016 – 2021 structureel 60 miljoen euro beschikbaar via een decentralisatie uitkering. (gemeentefonds).

Betere kwaliteit en betere toegankelijkheid in de kinderopvang. Sinds 2014 is de kinderopvangtoeslag structureel verhoogd. Deze trend zal zich naar alle waarschijnlijkheid ook in de periode 2016 – 2020 voortzetten. Er zijn ook maatregelen in wording om de kwaliteit te verbeteren: een hoger leidster-kindratio, betere scholingsmogelijkheden voor beroepskrachten en hogere eisen aan en ondersteuning van beroepskrachten. Het gehele pakket aan maatregelen wordt vertaald in de Wet Kinderopvang die in januari 2018 van kracht moet worden. Als gevolg van deze ontwikkelingen zal de deelname aan het peuterwerk naar verwachting op het huidige niveau blijven, ondanks dalende geboortecijfers.

## **Regelgeving Wet Maatschappelijke Ondersteuning, Jeugdwet en Participatiewet.**

De gemeenten hebben sinds 1 januari 2015 extra taken door drie grote decentralisaties. Het gaat om de overheveling van taken uit de AWBZ naar de WMO, de Jeugdwet en de Participatiewet. De decentralisaties zijn een ontwikkeling naar een steeds grotere verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor de WMO betreft het activiteiten die gericht zijn op zelfredzaamheid en participatie van burgers. Voor de jeugdwet gaat het om alle vormen van jeugdzorg van lichte opvoedondersteuning tot residentiële zorg. Met de participatiewet wil het kabinet bereiken dat jonggehandicapten die kunnen werken, aan het werk gaan. (participeren) De WMO geeft kaders aan voor de invulling van diverse met elkaar samenhangende beleidsthema's zoals ouderen, jeugd, gezondheid, sport, welzijn, werken in de wijken, fysieke toegankelijkheid. In de WMO staat integraliteit van beleid centraal. De gemeente is financieel en inhoudelijk verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO. De Jeugdwet regelt dat de gemeenten verantwoordelijk worden voor bijna alle zorg aan kinderen tot 18 jaar met opgroei en opvoedproblemen en aan kinderen en jongeren met een duidelijk ziektebeeld of handicap die extra zorg of begeleiding nodig hebben.

### **Constatering**

Niet alleen het onderwijs maar het gehele sociale domein is volop in beweging. Deze nieuwe regels vragen om een scherpe kijk op onderwijshuisvesting. Een gevolg hiervan wordt een aanpassing van de onderwijshuisvesting; een wens tot vermindering of juist vermeerdering van het aantal vierkante meters om tot een goede integrale samenwerking te komen.

### **Scholen aan het werk**

Beide scholen zijn aan het werk gezet. Ze hebben een aantal referentie adressen gekregen en kunnen met elkaar een opzet maken hoe de ideale situatie eruit ziet. De uitwerking van hun ideeën zullen dienen voor de architect om een ontwerp te maken. De scholen hebben hier al flinke stappen gezet.

## **Wat gaan we realiseren**

Een gebouw wat voldoet aan het bouwbesluit met een Gebouw Prestatie van 7.5 of hoger. Tijdens de werksessie van 3 mei 2017 met stuurgroep, projectgroep en college van burgemeester en wethouders is aangegeven een GPR van 9.2 te willen halen. Een stevige ambitie. Dat betekent duurzaam gebouwd met aandacht voor licht, lucht en comfort. Om de flexibiliteit van het gebouw te garanderen wordt een vrijdragende constructie gemaakt.

### Verbindend-versterkend

Het gebouw moet ruimte kunnen bieden aan de hierboven omschreven disciplines. Bij de voorbereiding van het bouwproces gaan we ervan uit dat alle partijen gaan deelnemen. Ze zullen daarvoor benaderd worden en kunnen hun wensen kenbaar maken zodat we die mee kunnen nemen in het te maken schetsontwerp. Voordat we definitief gaan uitwerken weten we dan ook welke partijen zullen participeren.

### Buitenruimte

Het omliggende terrein verdient ook aandacht. Vanuit de scholen maar ook de gemeente is aangegeven om een groene speelvoorziening voor de hele omgeving te creëren. Het moet een dorpspeelplek worden. Een plek die aansluit bij kinderen de mogelijkheid te geven ontdekkend te leren met behulp van de natuur.

## **Financiering**

Alles staat of valt met de financiële middelen die beschikbaar worden gesteld. De te bouwen voorziening is voor een groot aantal partijen en daarom is het goed te kijken naar een bijdrage van iedereen die participeert. Om de middelen beschikbaar te krijgen zijn verschillende mogelijkheden te onderzoeken. Deze worden hieronder benoemd.

Gemeente – onderwijs: De component onderwijs wordt bekostigd door de rijksoverheid via het gemeentefonds. Het onderwijshuisvestingsbeleid en de materiële instandhoudingsvergoeding zijn hierbij leidend. Schoolbesturen mogen niet investeren in stenen maar kunnen wel een bijdrage leveren aan duurzaamheidsmaatregelen. Van belang is dat er een terugverdienmodel aan is gekoppeld anders wordt het gezien als investering in huisvesting en dat is (nog) niet toegestaan.

Gemeente – peuterwerk: De gemeente kan hierop sturen via subsidiering op basis van de Wet OKE. De gemeente heeft verder een rol als toezichthouder voor het peuterspeelzaalwerk. De gemeente investeert in principe niet in deze type ruimten. De verantwoordelijkheid van de realisatie en de exploitatie van peuteropvangruimten ligt bij de betreffende aanbieder.



Gemeente – kinderopvang: De mogelijkheden te sturen op de kinderopvang zijn beperkt aangezien deze sector privaat is georganiseerd. Ook hier heeft de gemeente de rol van toezichthouder. Hiervoor geldt hetzelfde principe als voor de peuteropvang.

Gemeente – jeugdbeleid: Voor het jeugdbeleid als geheel heeft de gemeente een regiefunctie die als gevolg van de transitie jeugdzorg wordt versterkt. Vanuit het domein "onderwijshuisvesting" ligt hier geen verantwoordelijkheid van de gemeente.

Dit zijn algemene kaders. De gemeente kan ervoor kiezen met niet-onderwijshuisvestingsmiddelen te investeren in opvang- of andere kind gerelateerde functies. Dit is altijd maatwerk waarbij de gemeente in ieder geval voldoende contractuele zekerheden bij de betreffende instellingen dient te verwerven. De contracten zullen een minimale lengte van 10 jaar omvatten. Dit om financiële risico's te verkleinen.

Om te kunnen starten is een voorbereidingskrediet nodig. In bijlage 2 wordt het gevraagde bedrag nader uitgewerkt.

### **Normvergoeding nieuwbouw**

De normbedragen voor nieuwbouw van schoolgebouwen wordt jaarlijks geïndexeerd. Sinds 2011 is de normvergoeding negatief geïndexeerd terwijl de eisen voor schoolgebouwen alleen maar strenger worden. Tussen 2010 – 2016 is het normbedrag met ruim 15% verlaagd.

Er dient een stevige positieve bijstelling van de normbedragen te komen. Daar wordt al jaren over onderhandeld en verder onderstreept door de toekomstverkenning van de VNG "De lat omhoog" (september 2015). In deze notitie wordt klip en klaar aangegeven dat het huidige budget voor de bekostiging ontoereikend is.

Belangrijke reden hiervoor is dat de afgelopen periode de eisen die het bouwbesluit aan nieuwe schoolgebouwen stelt, fors zijn opgetrokken. In 2012 geldt dit voor de ventilatie eisen en in 2015 voor de energieprestatie-eis. De laatste is zelfs verdubbeld.

Als we dan kijken naar de inhoud van het Energieakkoord blijkt hieruit dat overheidsgebouwen in 2018 energie neutraal moeten zijn. Voor schoolgebouwen wordt dit in 2020 verwacht. En dat terwijl er juist gekort is. De normvergoeding VNG is 20- 25% te laag om een schoolgebouw te realiseren dat voldoet aan de eisen Bouwbesluit 2012. Door het Bouwbesluit 2015 zijn de kosten die gemaakt moeten worden om de energieprestatienorm te halen met 7,8% gestegen. Tot eind 2014 kon een aanbestedingsvoordeel van rond de 15% gehaald worden maar door de aantrekkende markt zien we juist prijsstijgingen van rond de 10%.

#### Kengetallen nieuwbouw

Oppervlakte in m2 BVO		
bouwkosten nieuwbouw, basis	1032,00	Bouwbesluitkompas
Bouwkosten frisse scholen B	185,00	Bouwbesluitkompas
Aanneemsom	1217,00	
Bijkomende kosten (20%)	243,40	architect, adviseurs, leges
Totaal exclusief BTW	1460,40	
BTW 21%	306,68	
Totaal inclusief BTW	1767,08	

Het te realiseren gebouw zal ongeveer 2250 m2 vloeroppervlak gaan bedragen. Hierbij is rekening gehouden met de laatste kengetallen rondom leerling prognose en te beschikbaar te stellen ruimte voor medegebruikers van het gebouw. Hiervoor is dan een investering van ongeveer € 4.000.000,- vereist.

We willen de gemeenteraad voorstellen hiervan € 175.000 beschikbaar te stellen als voorbereidingskrediet. Zie hiervoor bijlage 2

Er is bij scholenbouw geen sprake van BTW teruggave zoals bij sportaccommodaties.

### **Opbouw gevraagde bouwsom**

Het te bouwen volume van 2250 m<sup>2</sup> heeft te maken met de huisvesting van twee scholen, kinderopvang en andere nader genoemde organisaties. Voor de bouw van scholen wordt uitgegaan van leerlingaantallen die middels een prognose worden bevestigd. Momenteel zijn er in de kern Boekel 35 groepen basisscholen en peuterwerk. Er zijn 44 groepslokalen beschikbaar binnen de scholen en peuterspeelzaal. De prognoses wijzen op een doorgaande krimp tot 30 groepen in 2020. Vanaf 2025 wordt een lichte groei voorzien naar 34 groepen voor de lange termijn. 2030: Octopus 458, Regenboog 162, Uilenspiegel 129 leerlingen; totaal 749 leerlingen. De Octopus heeft 18 groepslokalen. Daarnaast zijn 2 schoolwoningen beschikbaar. Afhankelijk van de inzet daarvan is naast de beschikbare ruimte in de Octopus ruimte nodig voor 14 tot 16 groepen voor basisscholen en peuterwerk.

### **Werken in een bouwteam - bouwheerschap**

Om maximaal geld in de bouw te kunnen stoppen wordt gekozen voor het werken in een bouwteam. Hiermee worden bouwers mede verantwoordelijk voor de realisatie van het gebouw, worden advieskosten beperkt en is het mogelijk goed te sturen op kwaliteit, tijd en budget. De voorbereiding van het bouwproces en de uitwerking van het definitieve plan kosten zo relatief veel tijd maar de realisatie gaat dan wel veel sneller en de faalkosten worden door deze werkwijze beperkt.

De gemeente is verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting, ook financieel. Wie betaalt, bepaalt. Bij ontwikkeling van scholen is echter het uitgangspunt dat schoolbesturen de rol van opdrachtgeverschap en bouwheerschap vervullen. Dit past in het streven om verantwoordelijkheden bij de uiteindelijk betrokkenen te laten. De ontwikkeling van de nieuwe huisvesting komt daarmee in handen van de toekomstige gebruiker en exploitant.

De schoolbesturen bouwen een kindcentrum waarin basisonderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuterwerk samenwerken.

Daaraan kunnen een aantal voorzieningen en functies worden toegevoegd:

- die een logische partner zijn van de kindcentra
- die het gebouw goed samen kunnen gebruiken en bijdragen aan de exploitatie

De schoolbesturen worden uiteindelijk verantwoordelijk voor beheer en exploitatie, voor het gehele gebouw, ook ten aanzien van de aanvullende voorzieningen en functies.

De gemeente houdt invloed door randvoorwaarden vast te leggen voor zaken die voor de gemeente van belang zijn, zoals:

- Totaalbudget schoolfuncties.
- Totaalbudget bijkomende functies.
- Programma van eisen
- Kwaliteitseisen van de bouw inclusief duurzaamheidseisen.
- Termijn van realisatie.
- Bouwmassa, locatie en Bestemmingsplan.
- Aansluiting op de omgeving.

Verder is de gemeente bij dit project betrokken ter beoordeling van vergunningaanvragen en aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Exploitatie**

Een mooi gebouw is prachtig maar het moet betaalbaar blijven. We maken daarom in de aanvangsfase al een exploitatieberekening. Als bijlage 1 is een model exploitatieoverzicht opgenomen met fictieve cijfers.

In het model worden alle beschikbare ruimten gedefinieerd. Er is inzichtelijk wie welke ruimte van hoeveel m<sup>2</sup> gebruikt en wat er aan gezamenlijk gebruik aangemerkt wordt. Een plattegrond van het gebouw maakt dus deel uit van het model. Op basis van het werkelijke m<sup>2</sup> gebruik worden de kosten van de exploitatie waaronder bijvoorbeeld schoonmaak, elektraverbruik berekend. Daarnaast is er nog een "kale" huur te verrekenen. Dit is het bedrag per m<sup>2</sup> dat nodig is om de kapitaallasten van het pand te dekken. Het totaal van beiden geeft de te betalen huurprijs. De gebruikers hebben dus een behoorlijke mogelijkheid de kosten voor huur zo scherp mogelijk te houden door gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het gebouw te nemen. Een "gebruikersoverleg" is er minstens éénmaal per jaar. Meer overleg kan op afroep.

### **Huur, verhuur en medegebruik**

De gemeente Boekel heeft in het kader van accommodatiebeleid met partijen onderling afspraken gemaakt over het huren, verhuren en medegebruik van ruimten in panden die gemeentelijk eigendom zijn. Uitgangspunten zijn: gezamenlijk gebruik van gebouwen en de gebruiker betaalt. Ook in de toekomst zal per locatie gekeken worden hoe in goed overleg tot afspraken kan worden gekomen. De afspraken die gemaakt worden betreffen de kapitaallasten en de exploitatiekosten van het pand en het commercieel dan wel voor maatschappelijke doelstellingen benutten van de ruimten.

## Communicatie

Er zijn een aantal vormen van communicatie die aandacht moeten krijgen. De partijen die een plek gaan krijgen zijn besturen, gemeente, ouders, gebruikers en omwonenden.

- Stuurgroep. Deze groep krijgt vanuit het projectteam informatie aangereikt en houdt zich op hoofdlijnen bezig de voortgang. De stuurgroep is uiteindelijk beslissend in de te ondernemen activiteiten.  
Leden: Wethouder Henri Willems, Ellen Nelissen (GOO) en Sandra Beuving (OOG). De leden leggen verantwoording af aan de gemeenteraad en raden van toezicht.
- Projectteam. Deze groep houdt zich bezig met het realiseren van de nieuwbouw. Zij onderhouden de contacten met de bouwers en zorgen dat de benodigde vergunningen en documenten op tijd voorhanden zijn. Ze informeren de stuurgroep.  
Leden: Peter van de Sande (GOO), Frank van Wetten (OOG/SKBO) en Mark van de Elzen (gemeente) Sjoerd Rutten (OOG/SKBO)
- Bouwbegeleiding. Voorzitter van de vergaderingen met de bouwers, architect, constructeur en opdrachtgever. Dat zijn wekelijkse bijeenkomsten in het begin en maandelijks tijdens realisatieproces. Wanneer nodig wordt opgeschaald.
- Gemeente. Er zijn diverse disciplines binnen de gemeente betrokken bij het bouwproces. Zo moeten er vergunningen komen, controles worden uitgevoerd en financiën beschikbaar worden gesteld.
- Scholen, teams, ouders, MR-en. Deze worden op de hoogte gehouden via de schoolbesturen en directies (ook Octopus).
- Omwonenden, ouders. Via informatie bulletins en contactavonden worden omwonenden en ouders geïnformeerd. Tijdens de bouw zal er een app beschikbaar zijn waarmee het proces wordt gevolgd.

### **Noodvoorziening:**

De kosten die gemaakt moeten worden voor een noodvoorziening zijn relatief gezien erg hoog en zorgen voor een aanslag op het beschikbare budget. Het streven is dan ook deze kosten zo laag mogelijk te houden. Door het werken in een bouwteam met een lean planning is het mogelijk de bouwtijd te beperken tot 7 à 8 maanden. Dat betekent dus een noodvoorziening voor die tijd. Hiervoor zijn een aantal varianten denkbaar waarbij uitgangspunt is dat de Uilenspiegel niet opgesplitst gaat worden.

- Het ontwerp van de nieuwe school wordt zodanig vormgegeven dat de oude school voor een deel dat nodig is om het aantal groepen te huisvesten, gedurende de bouwperiode niet wordt gesloopt.
- De Uilenspiegel gaat gedurende de bouwtijd inhuizen bij de Regenboog.
- De Uilenspiegel gaat gedurende de bouwtijd gebruik maken van een nog nader te bepalen pand van de gemeente Boekel.

Gezien de grootte van het totale kavel is variant 1 absoluut een mogelijkheid en die heeft de voorkeur.

### **Planning**

Er is een planning die te maken heeft met het traject wat door de gemeentediensten te lopen is en door de projectgroep. Om de vaart erin te houden willen we die naast elkaar laten optrekken. De planning ziet er als volgt uit:

- April 2017: wensen partijen geïnventariseerd en beschikbaar
- 3 mei werksessie met alle partijen vanuit gemeente en projectgroep: uitleg voorgestelde werkwijze en ambitieniveau
- Week van 15 mei: stuurgroep geeft akkoord op projectvoorstel
- Week van 22 mei insturen projectvoorstel voor Raad
- Raadsvergadering juli: projectvoorstel afstemmen
- Start voorbereidingsfase juli 2017: Voorbereidingskrediet beschikbaar.
- Voorbereiding gaat ongeveer 8 maanden duren.
- Gemeente stelt definitief budget beschikbaar en gaat mee met werkwijze.
- Maart 2018 kan gestart worden met de bouw.
- Resterend bouwbudget beschikbaar stellen in termijnen.
- Bouwtijd 8 maanden. Oplevering medio december 2018.

De aanvraag voor het voorbereidingskrediet laat al een verfijning zien van de planning van de eerste acht maanden.

Een globale planning van de eerste acht maanden:

1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> maand onderzoeken starten: archeologie, flora en fauna, bodem onderzoek.

1<sup>e</sup> maand architecten selectie

1<sup>e</sup> maand opstellen PVE start uitgangspunten

2<sup>e</sup> maand aannemers selectie

3<sup>e</sup> tot 8<sup>e</sup> maand bouwteam uitwerken VO en DO, inclusief prijsvorming

## Bijlage 2

### Vorbereidingskrediet

Bouwbegeleiding		€ 15.000,00
	voorbereidende onderzoeken	
	architecten selectie	
	aannemers selectie	
	projectteam overleg	
Vorbereidende onderzoeken	bodem	€ 2.000,00
	flora fauna	€ 1.500,00
	archeologie	€ 0,00
		verstoorde grond geen onderzoek
	bestemmingsplan	kosten gemeente
	grondverwerving	kosten gemeente
	notaris kosten	kosten gemeente
	asbest onderzoek	€ 2.500,00
	sloop onderzoek	€ 4.500,00
	voorlichting en overleg gebruikers en omwonende	€ 1.000,00
architect	schetsontwerp	€ 10.000,00
	ruimtelijke onderbouwing	€ 5.000,00
	vo uitwerken	€ 30.000,00
bouwteam		
	bouwkundig aannemer	€ 25.000,00
	w-instal	€ 8.000,00
	e-instal	€ 8.000,00
	constructeur	€ 8.000,00
	opmeten en sonderen	€ 1.500,00
	EPC	€ 2.000,00
	GPR	€ 2.500,00
	geluid omgeving	€ 1.500,00
	actoustisch advies	€ 1.500,00
	brandveiligheid	€ 2.500,00
	adviseurs	€ 30.000,00
	project kosten Frank en Peter	€ 10.000,00
onvoorziene kosten		€ 3.000,00
		€ 175.000,00



# Bijlage 1



2016

Specifieke ruimtes	Ruimte nr	Etage	ukbo	H&N	fyfiotherapie	leeg	Totaal m2	Ruimte nr
Lokaal	1.01	BG	65,3				65,3	1.01
verblijfsruimte	1.02	BG	12,1				12,1	1.02
verblijfsruimte	1.03	BG	13,5				13,5	1.03
directieruimte	1.04	BG	17,4				17,4	1.04
Lokaal	1.05	BG	64,4				64,4	1.05
conferentie	1.06	BG	24,0				24,0	1.06
Lokaal	1.07	BG	62,2				62,2	1.07
Lokaal	1.08	BG	67,2				67,2	1.08
Lokaal	1.09	BG	66,6				66,6	1.09
verblijfsruimte	1.10	BG	10,2				10,2	1.10
verblijfsruimte	1.11	BG	8,9				8,9	1.11
keuken	1.12	BG	14,3				14,3	1.12
Lokaal	2.01	1 verd	65,3				65,3	2.01
Lokaal	2.02	1 verd	65,0				65,0	2.02
Lokaal	2.03	1 verd	61,9				61,9	2.03
Lokaal	2.04	1 verd	71,3				71,3	2.04
Lokaal	2.05	1 verd	66,6				66,6	2.05
Lokaal	2.06	1 verd	67,2				67,2	2.06
Lokaal	2.07	1 verd	62,6				62,6	2.07
Lokaal	2.08	1 verd		77,1			77,1	2.08
<b>Totaal mono gebruik</b>			<b>886</b>	<b>77</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>963</b>
			92,0%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
<b>Gedeelde ruimtes</b>								
algemeen	1.14	BG					0,0	1.14
algemeen	2.09	1 verd					2,09	2.09
algemeen	2.10	1 verd					0,0	2.10
leeg	3.01	2 verd	56,3	4,9			61,2	3.01
leeg	3.02	2 verd	10,9	0,9			11,8	3.02
<b>Totaal multi gebruik</b>			<b>67</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73</b>
<b>Totaal</b>			<b>953</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.026</b>
			92,0%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
<b>Algemene ruimtes</b>								
leeg / deel gebruik fis lo	1.13	BG					71,3	1.13
algemeen	1.14	BG					442,6	1.14
algemeen	2.09	1 verd					53,9	2.09
algemeen	2.10	1 verd					390,5	2.10
algemeen	3.03	2 verd					13,7	3.03
algemeen	3.04	2 verd					23,2	3.04
algemeen	3.05	2 verd					18,5	3.05
<b>Totaal</b>			<b>933</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.014</b>
								99,45%
<b>BVO</b>	<b>A</b>		<b>1.886</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.050</b>
			92,0%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
<b>Lasten huilverting</b>								
Overige schoonmaakkosten (glas en toilet supplies)								
Conciërge/beheerder							€ 6.150,00	25% 25000 6150
Tuinonderhoud							€ 3.000,00	
Speeltoes tellen onderhoud							€ 200,00	
contracten onderhoud							€ 1.000,00	
Dagelijks/Altschten onderhoud							€ 3.074,30	€ 11,99
plannig Binnensonderhoud							€ 10.000,00	€ 10,70 € 25.977,30
Beveiliging gebouwen							€ 500,00	
Publieke heffingen							€ 1.500,00	
Dotatie plannig alg onderhoud							€ 36.112,87	2015 € 17.63 € 36.117,87
Schoonmaak IBN							€ 17.074,93	€ 15,71
Organisatie/adm Iniatratie kosten							€ 4.099,60	
Gas							€ 15.515,00	2014 € 7,54
Water							€ 315,00	2014
Electro							€ 21.040,00	2014 € 13,39
Inkomsten bijdrage fys lo			-1.472	-128			€ -1.600,00	
<b>Aanschaf M&amp;M</b>								
Speeltoes taf	10.000,00							
Rubberen tegels	5.000,00	15						
Af te schrijven in 15 jaar	15.000,00						€ 1.000,00	
<b>Op basis van verdeling A</b>	<b>B</b>		<b>€ 126.115,81</b>	<b>€ 10.976,38</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 137.112,20</b>
								€ 137.112,20
Aantal personeelsleden	C		18	5	0	0	0	23
			78,3%	21,7%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
<b>Personeelsverdeling</b>								
Personeelskantine								
<b>Aanschaf M&amp;M</b>								
Vastwasser	700,00							
diverse	800,00							
koffiezet apparaat	800,00	10						
Af te schrijven in 10 jaar	2.400,00						€ 240,00	
<b>Op basis van verdeling C</b>	<b>D</b>		<b>€ 137,83</b>	<b>€ 52,17</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 240,00</b>
								€ 240,00
conferentie			€ 18.750,00					€ 18.750,00
schoonmaak eigen ruimte			€ 17.074,93	€ 1.535,50	€ -			€ 18.610,43
huur gem eenste	€ 116,00	E	€ 8.943,60	€ -				€ 8.943,60
<b>Totaal</b>			<b>€ 162.148,58</b>	<b>€ 21.507,63</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 164.906,23</b>
								€ 163.656,23

50,55% gebruiksruimte

49,45% algemene ruimte

	€	2015	€
Conciërge/beheerder	6.150,00	25%	25000 6150
Tuinonderhoud	3.000,00		
Speeltoes tellen onderhoud	200,00		
contracten onderhoud	1.000,00		
Dagelijks/Altschten onderhoud	3.074,30		€ 11,99
plannig Binnensonderhoud	10.000,00	€ 10,70	€ 25.977,30
Beveiliging gebouwen	500,00		
Publieke heffingen	1.500,00		
Dotatie plannig alg onderhoud	36.112,87	2015	€ 17.63 € 36.117,87
Schoonmaak IBN	17.074,93	€ 15,71	
Organisatie/adm Iniatratie kosten	4.099,60		
Gas	15.515,00	2014	€ 7,54
Water	315,00	2014	
Electro	21.040,00	2014	€ 13,39
Inkomsten bijdrage fys lo	-1.472	-128	€ -1.600,00

kostprijs af-in per m2 per jaar  
 € 9,08 schoonmaak eigenruimte per m2 per jaar  
 1 aantal BVO incidenteel  
 40 weken  
 5 dagen  
 200 dagen  
 m2  
 2.050  
 1.014  
 49,45%  
 € 0,38 incidenteel gebruik per dag/bvo direct te m2  
 € 0,19 incidenteel gebruik per dag/bvo indirect te m2  
 60 m2  
 € 22,79 incidenteel gebruik per dag/bvo direct te m2  
 € 11,27 incidenteel gebruik per dag/bvo indirect te m2  
 € 34,06 totaal

Borging reserveren onderhoud voorziening (VVE c onstructie)  
 Inkomsten incidenteel eigen ruimte te zien als eigen inkomsten  
 Inkomsten incidenteel gezamenlijke ruimte te zien als gezamenlijke inkomsten  
 speelplaats verdeling gezamenlijk  
 speelplaats eigen gebruik

Begane Grond:



Lokalen Gymzaal



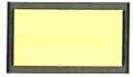
Alg. ruimte Gymzaal



Lokalen Fides



Alg. ruimte Fides



Lokalen multifunctioneel



Alg. ruimte multifunctioneel



Lokalen H.B.N.



Alg. ruimte H.B.N.



Lokalen Fysio

Ruimte	Benaming:	B.v.o. (m <sup>2</sup> ) NEN 2580
1.01	Lokaal gymzaal	43.4
1.02	Lokaal gymzaal	34.9
1.03	Lokaal gymzaal	34.5
1.04	Lokaal gymzaal	51.9
1.05	Alg. ruimte gymzaal	47.7
1.06	Alg. ruimte gymzaal	116.8
1.07	Lokaal Fides	13.4
1.08	Lokaal Fides	9.2
1.09	Lokaal Fides	9
1.10	Techniek multifunctionele ruimte	6.1
1.11	Lokaal Fides (toilet)	5
1.12	Lokaal Fides	8
1.13	Lokaal Fides	16
1.14	Lokaal Fides	75.3
1.15	Lokaal Fides	77.4
1.16	Lokaal Fides	12.2
1.17	Lokaal Fides	77.4
1.18	Lokaal Fides	69.1
1.19	Alg. ruimte Fides	95.1
1.20	Lokaal Multifunctioneel	19.3
1.21	Lokaal Multifunctioneel	15.4
1.22	Lokaal S.K.B.O.	10.3
1.23	Lokaal S.K.B.O.	36.3
1.24	Lokaal Multifunctioneel	15.1
1.25	Lokaal S.K.B.O.	14.2
1.26	Lokaal Multifunctioneel	125.3
1.27	Lokaal Multifunctioneel	111.6
1.28	Alg. ruimte Multifunctioneel	219.4
1.29	Lokaal S.K.B.O.	60.2
1.30	Lokaal S.K.B.O.	59.7
1.31	Lokaal S.K.B.O.	62.4
1.32	Lokaal S.K.B.O.	60.8
1.33	Lokaal S.K.B.O.	60
1.34	Lokaal S.K.B.O.	62.8
1.35	Lokaal S.K.B.O.	10.7
1.36	Lokaal S.K.B.O.	62.4
1.37	Lokaal S.K.B.O.	59.5
1.38	Lokaal S.K.B.O.	59.8
1.39	Lokaal S.K.B.O.	62.1
1.40	Lokaal S.K.B.O.	58.7
1.41	Lokaal S.K.B.O.	59.7
1.42	Lokaal S.K.B.O.	15.3
1.43	Lokaal S.K.B.O.	19.1
1.44	Lokaal S.K.B.O.	5.9
1.45	Lokaal S.K.B.O.	5.9
1.46	Alg. ruimte S.K.B.O.	177.8
1.47	Alg. ruimte S.K.B.O.	166.2
1.48	Berging	13.9
1.49	Berging	17.8
1.50	Berging	6.7
1.51	Berging	9.3
1.52	Berging	9.3
1.53	Alg. ruimte H.B.N.	13.1

Project: **Horizontaal Zuiderlicht Oss**  
 Opdrachtgever: Gemeente Oss, Gemeentebedrijven \ Vastgoedbedrijf  
 (contactpersoon: Dhr. C. van Keulen)  
 Postbus 5, 5340 BA OSS  
 tel. 14 0412

**Horizontaal Zuiderlicht Oss**  
 Renvooi Begane grond

Tekeningnummer: R01

Werknummer: ...

Getekend: P.v.H.

Datum: 10-10-2015

Gewijzigd: -----

School: 1: 100

Gewijzigd: 07-04-2016

Gewijzigd: -----

Formaat: A4

Bouw- en installatieadviseurs




**SORS**  
 ADVIESGROEP

Rijksweg 50  
 5374 RB SCHAIJK

tel. 06 - 31181917 (S. Rutten)  
 tel. 06 - 26957057 (K. Tielemans)




www.sorsadviesgroep.nl  
 info@sorsadviesgroep.nl

1e VERDIEPING:

	Ruimte	Benaming:	B.v.o. (m <sup>2</sup> ) NEN 2580
	Lokalen Gymzaal	2.01 Lokaal gymzaal	799.8
		2.02 Alg. ruimte gymzaal	35
		2.03 Alg. ruimte gymzaal	14.8
	Alg. ruimte Gymzaal	2.04 Lokaal H.B.N.	12
		2.05 Lokaal H.B.N.	13
		2.06 Lokaal H.B.N.	57.6
		2.07 Lokaal H.B.N.	55
		2.08 Alg. ruimte H.B.N.	14.8
		2.09 Alg. ruimte H.B.N.	8.2
		2.10 Lokaal Multifunctionele ruimte	34.7
	Lokalen H.B.N.	2.11 Lokaal Multifunctionele ruimte	40
		2.12 Lokaal Multifunctionele ruimte	53.4
	Alg. ruimte H.B.N.	2.13 Alg. ruimte Multifunctioneel	208.7
		2.14 lokaal G.G.D.	61.7
		2.15 Leeg (handv)	62.1
		2.16 Lokaal S.K.B.O.	59.5
		2.17 Lokaal S.K.B.O.	59.8
	Lokalen multifunctioneel	2.18 Lokaal S.K.B.O.	11.7
		2.19 Lokaal S.K.B.O.	66.4
		2.20 Lokaal S.K.B.O.	58.8
2.21 Lokaal S.K.B.O.		59.7	
Alg. ruimte multifunctioneel	2.22 Alg. ruimte S.K.B.O.	122.5	
	2.23 Alg. ruimte S.K.B.O.	167.9	
	2.24 Lokaal S.K.B.O.	62.3	
	2.25 Lokaal S.K.B.O.	61	
Leeg	2.26 Lokaal S.K.B.O.	62.7	
	2.27 Lokaal S.K.B.O.	60.8	
	2.28 Lokaal S.K.B.O.	60	
	2.29 Lokaal S.K.B.O.	63.8	
	2.30 Lokaal S.K.B.O.	10.9	
Lokaal S.K.B.O.	3.01 Lokaal Gymzaal	50.7	
	3.02 Lokaal Techniek	45.5	
Alg. ruimte S.K.B.O.			
Lokaal G.G.D.			

2e VERDIEPING:

	Lokaal Gymzaal
	Alg. ruimte gymzaal

Project: 			
Opdrachtgever: Gemeente Oss, Gemeentebedrijven \ Vastgoedbedrijf (contactpersoon: Dhr. C. van Keulen) Postbus 5,5340 BA OSS tel.14 0412			
 		Tekeningnummer: R02	
		Werknummer: ...	
		Getekend: P.v.H.	
Datum: 10-10-2015	Gewijzigd: -----	School: 1:100	
Gewijzigd: 07-04-2016	Gewijzigd: -----	Formaat: A4	

Bouw- en installatieadviseurs

**SORS**  
ADVIESGROEP

Rijksweg 50  
5374 RB SCHAIJK

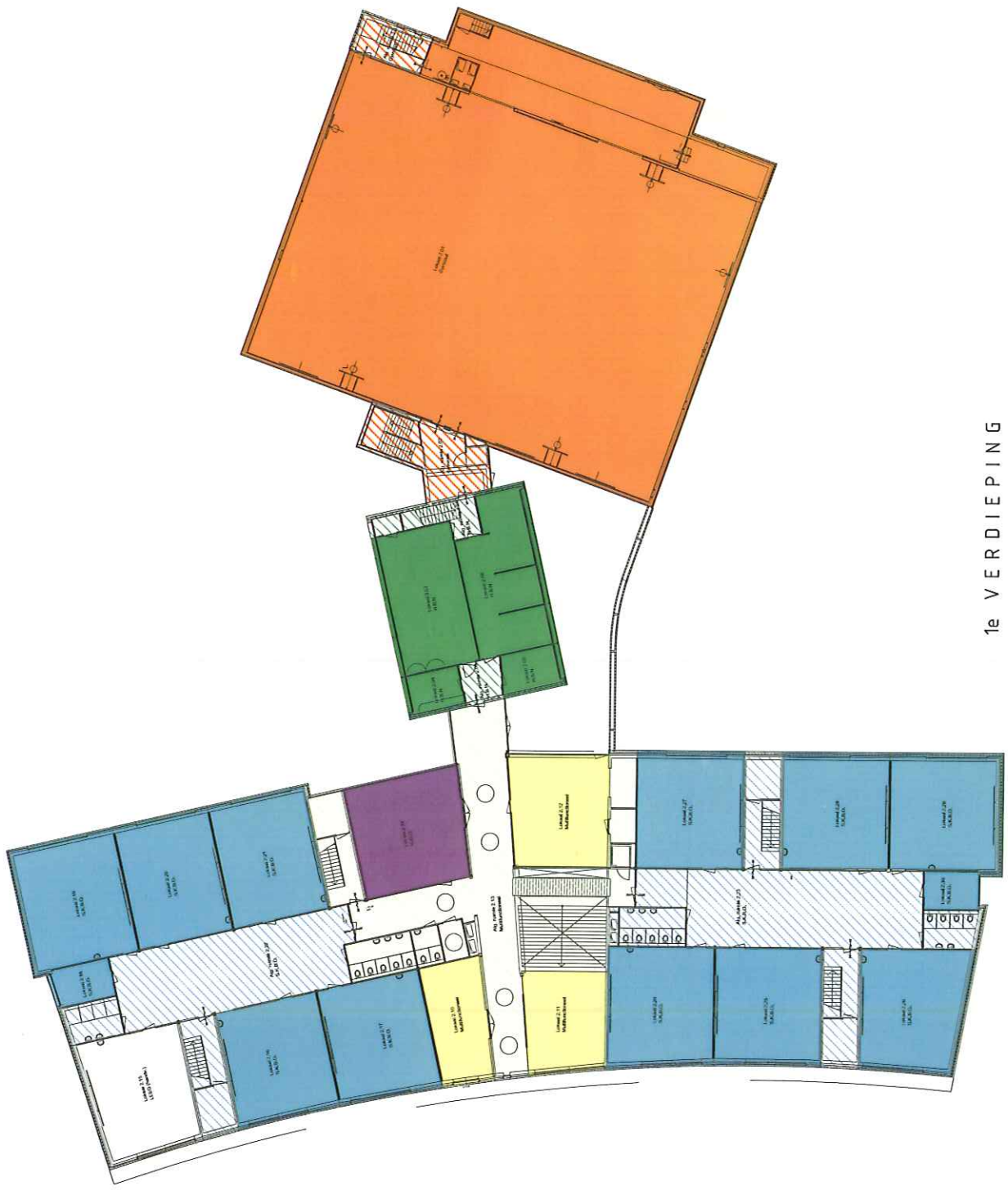
tel. 06 - 31181917 (S. Rutten)  
tel. 06 - 26957057 (K. Tielemans)

www.sorsadviesgroep.nl  
info@sorsadviesgroep.nl



Project: <b>Ontwerp van de 1e verdieping</b>		Scale: <b>1:100</b>	
Client: <b>[REDACTED]</b>	Architect: <b>[REDACTED]</b>	Date: <b>10-10-2014</b>	Version: <b>1.00</b>
Project: <b>[REDACTED]</b>	Location: <b>[REDACTED]</b>	Client: <b>[REDACTED]</b>	Scale: <b>[REDACTED]</b>
<b>SORS</b> Architectuur www.sorsarchitectuur.nl Tel. +31 (0) 20 737 1111 Fax. +31 (0) 20 737 1112		Project: <b>[REDACTED]</b> Scale: <b>[REDACTED]</b>	

1e VERDIEPING



Project:	...	Client:	...
Location:	...	Contract:	...
Scale:	1:100	Sheet:	...
Date:	...	Author:	...
...	...	...	...

2e VERDIEPING

