142587.
111690.

gemeente Berkelland

C: Henkjan Kok
T: 0545-250 250
E: info@gemeenteberkelland.nl
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

De gemeenteraad van de gemeente
Berkelland

Zaaknummer : 142587
Onderwerp : Sint Jozefschool Rietmolen
Verzonden : 23 DEC. 2021

Geachte gemeenteraad,

In uw commissievergadering Bestuur en Sociaal van 7 december heeft u onze raadsbrief over het proces IHP onderwijs project Sint Jozefschool in Rietmolen besproken. U vroeg daarbij om inzage in de al bekende financiële informatie over de optie 'school in kerk'.

Wethouder Bosman heeft u toegezegd deze informatie te verstrekken als de opstellers ervan hiermee instemmen. Dat is het geval voor wat betreft bijgaande informatie die dateert van 26 november 2021 Voor wat betreft de optie "passende jas" is u door de Stichting Keender al (financiële) informatie aangeboden, die wij voor de volledigheid ook bij deze brief gevoegd hebben.

Wij hebben betreffende informatie nog niet geanalyseerd of beoordeeld. Wij zijn bezig met de voorbereiding van een raadsvoorstel over dit onderwerp. We zullen de opties 'school in kerk' en 'passende jas' met elkaar vergelijken en tegen elkaar afwegen. We zullen u ons voorstel zo spoedig mogelijk en naar onze verwachting begin 2022 aan u voorleggen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Kopie aan:
- Archief

Bijlagen:
- 211126 Toelichting begroting school in kerk St Jozef Rietmolen
- 211116 Aanvullende documentatie Renovatie basisschool St Jozef Rietmolen

Memo

Aan	Visiegroep Toekomst Kerk Rietmolen
Van	Johnny Lankheet
Datum	26 november 2021
Referentie	20211003begroting
Betreft	Toelichting begroting school in kerk

Dit memo geeft een toelichting op:

1. Investeringsbegroting
2. Financieringsbegroting
3. Resultaatbegroting

Ad. 1 Investeringsbegroting

De commissie van de Paulus en Ludger Parochie, samengesteld door de personen Hans de Graaf en Henk Bos, hebben tijdens de diverse gesprekken aangegeven dat de Parochie zeer enthousiast is om medewerking te gaan verlenen aan de realisatie van de school in de kerk. Het Parochiebestuur vindt het bijzonder mooi dat hiermee een invulling voor het kerkgebouw wordt gevonden, welke een brede betekenis geeft aan de samenleving in het kerkdorp Rietmolen. Kerk is als gemeenschap samenkomen. School is waar kinderen van de gemeenschap Rietmolen samenkomen en leren. Hoe bijzonder is het dan dat je dit kunt combineren en de kinderen een plek kunt bieden in het hart van het dorp. Uitgangspunt voor de overname van het kerkgebouw is het symbolische bedrag van € 1,00. Zie ook bijgevoegde schriftelijk verklaring met deze goedkeuring.

Naast het kerkgebouw staat nog de garage in combinatie met de aula. De opstal van de aula is door middel van het recht van opstal reeds eigendom van Stichting Aula. In de opzet van dit plan is als uitgangspunt genomen om de ondergrond van garage en ondergrond van de aula, samen met de opstal van de garage, ook voor een symbolisch bedrag van € 1,00 over te dragen.

De bedragen voor de investering in en rondom het kerkgebouw zijn door deskundigen uit de bouw, het installatiewerk samen met de architect bepaald. Hierbij is op voorhand niet te voorzichtig gecalculeerd. Hierbij is alle inrichting voor de school volledig meegenomen. Dus de investeringsbedragen zitten bij in deze calculatie. Daarbij is hiervoor vanuit de school bij de financieringsbegroting ook de eigenmiddelen van de school ingebracht. Optie zou kunnen zijn om deze investeringen eruit te halen, echter dan vallen ook de inbreng van de eigen middelen van school weg omdat zij deze dan zelf dienen te verrichten. Per saldo geen effect. Afgezet ten opzichte van verbouwen van de bestaande school, zou school dit ook stoppen in een gebouw dat niet hun eigendom is. Dus op dit punt is er geen verschil.

Totale investering is inclusief omzetbelasting begroot op € 1.665.565. Actueel prijspeil 25/26 november 2021. Zie bijgevoegde actuele offertes.

Ad. 2 Financieringsbegroting

Als basis vertrekpunt is het investeringskrediet genomen dat gelijk is aan hetgeen de school vraagt van de gemeente Berkelland € 1.045.740. Het bedrag na aftrek van hetgeen school als eigen middelen inbrengt. Zoals bij investeringsbegroting reeds benoemd, dit is zowel in de kerk als bij verbouwing school identiek .
Het zijn uitgaven in roerende zaken, welke geplaatst worden in een gebouw welke geen eigendom zijn van school. De investeringsbedragen zijn inclusief deze roerende zaken. Daarom ook in de financieringsopzet deze eigen middelen van school meegenomen.

Totale benodigde middelen voor de investering bedraagt € 1.665.565. Na aftrek van eigen middelen school € 150.000 en hetzelfde gevraagde investeringskrediet ad. € 1.045.740, resteert een bedrag van € 469.875.
Door de school te integreren in de kerk, ontstaat de mogelijkheid voor inbreiding met 18 wooneenheden. Dit geeft een grote meerwaarde/opbrengst voor de gemeente Berkelland. Dit is vrijgemaakt kapitaal dat reeds is vastgelegd in grond, welke opnieuw besteed/vastgelegd kan worden. Hiervoor geen middelen van de bestaande begroting van de gemeente Berkelland nodig.

De bijdrage van school aan eigen middelen in beide plannen is gelijk. Hierbij staat dat de werkgroep Toekomst Kerk Rietmolen een enorme extra prestatie levert ten opzichte van de school in het eigen verbouwingsplan. Deze extra prestatie biedt hierbij de leefbaarheid van het dorp een boost door het behoud van het kerkgebouw voor de gemeenschap, de mogelijkheden voor inbreiding met 18 wooneenheden en een upgrade van het dorpshart.

Op dit moment beschikken we nog niet over toezegging vanuit de diverse subsidieregelingen. Denk hierbij aan de mogelijkheden vanwege Rijksmonument, daarnaast Steengoed en overige regelingen welke leefbaarheid stimuleren bij een kerkdorp.
In het verleden is er een actie geweest vanuit het kerkdorp om het bestaande schoolplein te renoveren. Vanuit deze actie zijn er nog liquide middelen aanwezig welke kunnen bijdrage aan de financieringsopzet.
Ook de SUVIS regeling zal in een vervolgfase, samen met de gemeente Berkelland, nader worden bekeken tot wat de mogelijkheden zijn. Het gaat vooral om de financiering van bouw- en installatiekosten. In samenspraak met de gemeente Berkelland zeker het onderzoeken waard.
Deze posten gezamenlijk zijn begroot op € 150.000.

Door deze subsidie regelingen en overige potjes is niet het gevraagde investeringskrediet ad. € 1.045.740 nodig van de gemeente Berkelland maar € 895.740. Uitgangspunt is een renteloze lening met een aflossingstermijn van 40 jaar.
Dit afgezet tegen de verbouwing van school waarbij de gemeente Berkelland de middelen investeert, en daarvan geen terugbetaling in de vorm van aflossing krijgt.

Als zekerheid kan een hypotheek worden gevestigd op het pand ten behoeve van de gemeente Berkelland. Mocht toch de exploitatie in de toekomst lastig worden, dan heeft de gemeente Berkelland de waarde van het gebouw, met de bestemmingsmogelijkheden en binnenruimtes, als dekking voor hetgeen aan krediet op dat moment nog niet is afgelost en voor de dekking van de eigen middelen welke zijn ingebracht.

Ad. 3 Resultaatbegroting

Voor de gebruikers, Keender, BSO en peuterclub gaan we uit van dezelfde bedragen/vergoeding zoals deze nu worden betaald.
De eerste jaren zal de kerk voor een deel gebruik blijven maken van een deel van het gebouw. Zij hebben hiervan ook aangegeven hiervoor voor de genoemde periode zekerheid te willen geven. Aangezien het een multifunctioneel gebouw is, met afgeschermde ruimtes voor de school, is het mogelijk om ook andere activiteiten te exploiteren. Hiervoor een overige opbrengst in de begroting meegenomen. Het gaat hierbij dus niet om de schoolruimtes, deze zijn afgesloten. De toegang tot de overige ruimtes zal hiervan afgezonderd zijn, dit ook ter bescherming van de schoolspullen. Buiten de afgesloten schoolruimtes zijn er ruime overige ruimtes waar school ook gebruik van kan maken. Dit biedt extra mogelijkheden. Tevens biedt het in de toekomst groeimogelijkheden zonder extra verbouwingen mocht dat voor school wenselijk zijn.

Ten aanzien van de kosten is gekeken naar de kosten welke in het verleden zijn geweest. Deze zijn als lijn doorgetrokken naar de toekomst. Energiekosten zijn geschat op basis van de investering welke op energie besparende wijze zullen plaatsvinden. Het kerkgebouw is aan de buitenkant in zeer goede staat. Het is een rijksmonument. Net als bij het grote onderhoud dat in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden, zijn hiervoor ook subsidieregeling van toepassing. In begroting voor Rijksmonumenten kan 1x per 6 jaar een beroep op de BRIM-regeling worden gedaan. 50% voor klein onderhoud

Op basis van de genoemde uitgangspunten is een sluitende exploitatie mogelijk.

INVESTERINGSBEGROTING

	€	€
AANKOPEN		
- Kerkgebouw	1	
- Pastoriewoning	0	
- Aula ondergrond	1	
Totaal aankopen		2
INVESTERINGEN		
- Architect, constructeur, EPG, Beng Berekening en voorbereiding	55.000	
- Nieuwe aansluiting, water/stroom /infra	5.000	
- Sloopwerkzaamheden algemeen/doorbraken t.b.v. kozijnen	70.000	
- Nieuwbouw gymlokaal achterzijde	115.000	
- Kozijnen, glas, deuren, schuifwanden	145.000	
- Hout skelet bouw wanden, tussenwanden, binnendeuren	40.000	
- Balklagen en vloeren, lokalen, toiletten, incl. plafonds	55.000	
- Staalwerkzaamheden constructief t.b.v. balk lagen.	20.000	
- Trappen/vide	7.500	
- Tegelwerkzaamheden	40.000	
- Stukadoors werkzaamheden	27.500	
- Installatie werkzaamheden, ventilatie, alarm, cv en elektra	516.500	
- Schilderwerkzaamheden	65.000	
- Vloerafwerking	55.000	
- Interieur/aankleding	45.000	
- Akoestiek beheersing	50.000	
- Keukenblok	15.000	
- Aankleding buiten/binnen speelplaats	25.000	
- Onvoorzien	25.000	
-	0	
-	0	
-	0	
-	0	
Totale investeringen excl. BTW		1.376.500
Bij: Omzetbelasting		289.065
TOTALE INVESTERINGSBEGROTING		**1.665.565**

FINANCIERINGSBEGROTING

	€	€
TOTALE INVESTERINGSBEGROTING		1.665.565
Subsidieregelingen		
- Diverse regelingen	150.000	
-		
-		
-		
		150.000
Gemeentelijk investeringskrediet		895.690
Bancaire lening		0
Eigen middelen		
- Keender	150.000	
- Gemeente Berkelland uit kavels	469.875	
-		
-		
		619.875
		0

Financieringslasten per jaar per verstrekker

Gemeentelijk investeringskrediet

Rente 0,00%
Aflossing 2,50%

Bancaire lening

Rente 0,00%
Aflossing 0,00%

	Saldo 1-1	Rente	Aflossing	31-12	1-1	Rente	Aflossing	31-12
	€	€	€	€	€	€	€	€
2022	895.690	0	22.392	873.298	0	0	0	0
2023	873.298	0	22.392	850.906	0	0	0	0
2024	850.906	0	22.392	828.513	0	0	0	0
2025	828.513	0	22.392	806.121	0	0	0	0
2026	806.121	0	22.392	783.729	0	0	0	0
2027	783.729	0	22.392	761.337	0	0	0	0
2028	761.337	0	22.392	738.944	0	0	0	0
2029	738.944	0	22.392	716.552	0	0	0	0
2030	716.552	0	22.392	694.160	0	0	0	0
2031	694.160	0	22.392	671.768	0	0	0	0
2032	671.768	0	22.392	649.375	0	0	0	0
2033	649.375	0	22.392	626.983	0	0	0	0
2034	626.983	0	22.392	604.591	0	0	0	0
2035	604.591	0	22.392	582.199	0	0	0	0
2036	582.199	0	22.392	559.806	0	0	0	0
2037	559.806	0	22.392	537.414	0	0	0	0
2038	537.414	0	22.392	515.022	0	0	0	0
2039	515.022	0	22.392	492.630	0	0	0	0
2040	492.630	0	22.392	470.237	0	0	0	0
2041	470.237	0	22.392	447.845	0	0	0	0
2042	447.845	0	22.392	425.453	0	0	0	0
2043	425.453	0	22.392	403.061	0	0	0	0
2044	403.061	0	22.392	380.668	0	0	0	0
2045	380.668	0	22.392	358.276	0	0	0	0
2046	358.276	0	22.392	335.884	0	0	0	0
2047	335.884	0	22.392	313.492	0	0	0	0
2048	313.492	0	22.392	291.099	0	0	0	0
2049	291.099	0	22.392	268.707	0	0	0	0
2050	268.707	0	22.392	246.315	0	0	0	0
2051	246.315	0	22.392	223.923	0	0	0	0
		0	671.768			0	0	

RESULTAATBEGROTING

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
OPBRENGSTEN																														
- Huur vergoeding Keender	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524	44.524
- Bijdrage onderhoud Gemeente	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499	10.499
- Vergoeding BSO	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298	4.298
- Vergoeding peuterclub	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860
- Huur St. Paulus- en Ludgerparochhie	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Overige opbrengsten/activiteiten	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Totale opbrengsten	75.180	75.180	75.180	75.180	75.180	75.180	75.180	75.180	75.180	75.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180	70.180
KOSTEN																														
- Verzekering	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
- Onroerende zakenbelasting	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
- Onderhoud gebouw	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
- Onderhoud installatie/inrichting	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
- Reservering groot onderhoud	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
- Energiekosten	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
- Algemene kosten	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Totale kosten	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500	47.500
FINANCIERINGSLASTEN																														
- Rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Aflossing	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392
Totale financieringslasten	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392	22.392
RESULTAAT	**5.288**	**5.288**	**5.288**	**5.288**	**5.288**	**5.288**	**5.288**	**5.288**	**5.288**	**5.288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**	**288**

	m2	m2	m2
BSO			61,4
Beneden			
Trapopgang	11,6		
Woonkeuken	13,5		
Entree	15,3		
Kantoor/spreek	8,8		
Kantoor/spreek	14,7		
Toiletten	11,2		
Groepsruimte 1-2	58,6		
Groepsruimte 3-4	60,6		
Groepsruimte 5-6	56,9		
Groepsruimte 7-8	58,4		
Berging/werkplek	6,4		
Berging/werkplek	6,3		
Algemene ruimte	80,6		
Entree	6,6		
Toiletten	5,0		
Miva-toilet	4,1		
Berging	11,1		
Berging	2,8		
Werkkast	3,4		
Speelplein	47,3		
Berging	8,7		
Gymlokaal	84,8		
		576,7	
Boven			
Brug	8,4		
Spreekruimte	33,8		
Ontwikkelplein	35,3		
Multif. Ruimte	31,9		
Multif. ruimte	31,0		
Balkon	33,0		
Balkon	32,2		
Personeelsruimte	44,3		
Overloop	13,3		
		263,2	
			839,9
			901,3

Tarieven:	€	Eenheid	Totaal
MI bijdrage St. Keender			44.524
- m2 vergoeding onderhoud onderwijs van Gemeente	12,50	839,9	10.499
- m2 vergoeding BSO over 10 dagdelen	70,00	61,4	4.298
- m2 vergoeding peuterclub over 2 dagdelen	14,00	61,4	860
- vergoeding kerk voor ruimte gedurende 10 jaar per maand	416,67	12,0	5.000

Parochie
HH. Paulus
en Ludger
Oost-Achterhoek

Aan de Visiegroep Toekomst Kerk Rietmolen,

Groenlo, 19-11-2021.

Onderwerp: Levering kerkgebouw te Rietmolen.

Geachte leden van de Visiegroep,

Wij hebben met u diverse keren gesproken over uw plan om het kerkgebouw te Rietmolen te bestemmen voor de plaatselijke Basisschool St.-Jozef. Dat deden wij omdat in het beleid van het Parochiebestuur van de HH. Paulus en Ludger het kerkgebouw wordt onttrokken aan de goddelijke eredienst. Uw plan is ook besproken met het Aartsbisdom Utrecht op 1 november 2021. Voor een herbestemming van een kerkgebouw is het parochiebestuur mede afhankelijk van een machtiging van het Aartsbisdom.

De interne gesprekken van het Parochiebestuur en het overleg met het Aartsbisdom overziende kunnen wij u mededelen dat voor de huisvesting van de Basisschool St.-Jozef het monumentale kerkgebouw, gezichtsbepalend voor Rietmolen, kan worden overgedragen voor € 1,-. (één Euro) kosten koper aan een in goed overleg te bepalen organisatie. Wij beoordelen deze overdracht en de spin-off ervan als een belangrijke bijdrage aan de versteviging van de vitaliteit van Rietmolen.

Wij merken overigens wel op dat de Parochie HH. Paulus en Ludger in deze tijden van kerkverlating in de hele Oost-Achterhoek voor een grote uitdaging staat. Ook in financiële zin. Ter compensatie van de symbolische overdracht van het kerkgebouw willen wij in overleg treden met de gemeente Berkelland over een wijziging van het bestemmingsplan voor een gedeelte van de grote pastorietuin; (dit is in diverse overleggen aan de orde geweest).

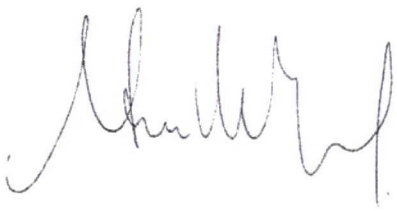
Er is een aantal partijen betrokken bij uw plan. Het Parochiebestuur acht het wenselijk hierbij betrokken te blijven om in goed overleg dit alles te kunnen realiseren. U kunt hiervoor verder contact opnemen met de heren Bos en De Graaf, leden van de herbestemmingscommissie in onze parochie.

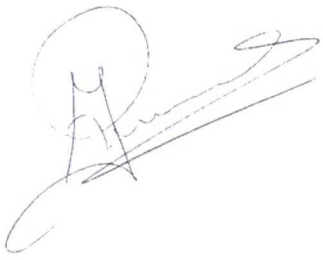
Wij wensen u alle goeds, doorzettingsvermogen en inspiratie,

Met Hoogachting,
Parochiebestuur HH. Paulus en Ludger,
Nieuwstad 12
7141 BD Groenlo.

Pastoor H.A.M de Jong, voorzitter.

J.G.M. Rosendaal,
vicevoorzitter.





Rob Spikker
AANNEMERSBEDRIJF

Offerte

Basisschool St. Jozef

Pastoor C.M. van Everdingenstraat 24
7165 AK RIETMOLEN

Offertenummer20210076

Klantnummer: 525

Datum: 25-11-2021

Met onze dank voor uw aanvraag doet het ons genoegen om u de volgende offerte aan te mogen bieden voor:

Betreft: herinrichting St. Cecilia Kerk te Rietmolen incl. ingebruikname en overname pastorie huis

Omschrijving	Datum	Aantal	Prijs (excl.)	Bedrag (excl.)	BTW
Architect, constructeur, EPG, Beng berekening en voorbereiding	25-11-2021	1	€ 55.000,00	€ 55.000,00	21 %
Nieuwe aansluiting water, stroom en infra	25-11-2021	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	21 %
Sloopwerkzaamheden algemeen, doorbraken t.b.v. kozijnen	25-11-2021	1	€ 70.000,00	€ 70.000,00	21 %
Nieuwbouw gymlokaal achterzijde	25-11-2021	1	€ 115.000,00	€ 115.000,00	21 %
Kozijnen, glas, deuren, schuifwanden	25-11-2021	1	€ 145.000,00	€ 145.000,00	21 %
Hout skelet bouw wanden, tussenwanden, binnendeuren	25-11-2021	1	€ 40.000,00	€ 40.000,00	21 %
Balklagen en vloeren, lokalen, toiletten, incl. plafonds	25-11-2021	1	€ 55.000,00	€ 55.000,00	21 %
Staalwerkzaamheden constructief t.b.v. balk lagen	25-11-2021	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00	21 %
Trappen/vide	25-11-2021	1	€ 7.500,00	€ 7.500,00	21 %
Tegelwerkzaamheden	25-11-2021	1	€ 40.000,00	€ 40.000,00	21 %
Stukadoors werkzaamheden	25-11-2021	1	€ 27.500,00	€ 27.500,00	21 %
Installatie werkzaamheden, ventilatie, alarm cv en ellektra	25-11-2021	1	€ 516.500,00	€ 516.500,00	21 %
Schilderwerkzaamheden	25-11-2021	1	€ 65.000,00	€ 65.000,00	21 %
Vloerafwerking	25-11-2021	1	€ 55.000,00	€ 55.000,00	21 %
Interieur/aankleding	25-11-2021	1	€ 45.000,00	€ 45.000,00	21 %
Akoestiek beheersing	25-11-2021	1	€ 50.000,00	€ 50.000,00	21 %

BOUW GARANT
Lid van Bouwend Nederland

Kiefte 12
7151 HZ EIBERGEN
T (0544) 37 15 39
M 06-53 89 37 26

rob@spikkerbouw.nl
www.spikkerbouw.nl
KvK Arnhem
nr. 59 428082

BTW NL853479069B01
IBAN NL86 RABO
0114 3495 76

beroepsonderwijs bedrijfsleven

Rob Spikker Aannemersbedrijf is handelsnaam van Rob Spikker Bouw en Timmerwerken B.V.

Omschrijving	Datum	Aantal	Prijs (excl.)	Bedrag (excl.)	BTW
Keukenblok	25-11-2021	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00	21 %
Aankleding buiten/binnen speelplaats	25-11-2021	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00	21 %
Onvoorzien	25-11-2021	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00	21 %
			Subtotaal (excl. BTW)	€ 1.376.500,00	
			BTW 21 % over € 1.376.500,00	€ 289.065,00	
			Totaal	€ 1.665.565,00	

Op alle offertes, opdrachten en overeenkomsten zijn van toepassing de algemene voorwaarden voor aanneming van werk 2013 (AVA 2013)

[P] HET OLLAND 30 • 7165 CD • RIETMOLEN
[A] MENTINKWEG 14a • 7481 WB • HAAKSBERGEN
[T] 0545 - 22 10 88 [F] 0545 - 22 10 87

TECHNISCHE INSTALLATIES ESSINK
ELEKTRA • GAS • WATER • CV • VENTILATIE

Rob Spikker B.V.
Kiefte 12
7151 HZ EIBERGEN

Indicatie offerte kerk
Datum: 26-11-2021

Geachte heer, mevrouw

Hierbij doen wij u de indicatie offerte toekomen voor het installatiewerk van de te verbouwen kerk tot school in de H. Caeciliakerk te Rietmolen.

HWA en Binnen riool		
Riool wc's - keukenblokken		
HWA gymlokaal	€	**8000,00**
Waterinstallatie		
Koud waterleidingen naar wc's - keukenblokken - techniek		
Warm water keukenblokken via close-in boiler	€	**7500,00**
Sanitair		
Sanitair toiletten	€	**10.000,00**
Vloerverwarming		
Vloerverwarming installatie in de gehele begane grond	€	**39.000,00**
CV installatie met:		
2 st. Luchtwarmtepompen		
Open verdeler		
Leidingwerk vloerverwarmingsverdeler		
leidingwerk naar luchtbehandelingskast t.b.v. koelen		
leidingwerk naar luchtbehandelingskast t.b.v. verwarmen	€	**105.000,00**
Luchtbehandeling		
Luchtbehandelingskast met GKW en CV plaatsen in de kerk boven de lokalen.	€	**75.000,00**
Ventilatiekanalen		
Rechthoekig kanaalwerk		
Rondkanaalwerk		
Regelkleppen		
Ventielen		
Plafondroosters		
Akoestische slangen	€	**85.000,00**

BETALINGSCONDITIES: 14 DAGEN NETTO

[P] HET OLLAND 30 • 7165 CD • RIETMOLEN
[A] MENTINKWEG 14a • 7481 WB • HAAKSBERGEN
[T] 0545 - 22 10 88 [F] 0545 - 22 10 87

TECHNISCHE INSTALLATIES ESSINK
ELEKTRA • GAS • WATER • CV • VENTILATIE

Elektrische installatie	**€**	**100.000,00**
Verlichting	**€**	**30.000,00**
Brandmeld installatie	**€**	**10.000,00**
Inbraak installatie	**€**	**10.000,00**
Gebouwbeheersregeling	**€**	**25.000,00**
Hak-breek en sleufwerk	**€**	**5000,00**
Digitaal tekenwerk	**€**	**2000,00**
Onvoorziene kosten	**€**	**5000,00**
Totale indicatie installatiewerk kerk	**€**	**516.500,00**

Wij vertrouwen erop u hierbij een passende aanbieding te hebben gemaakt.

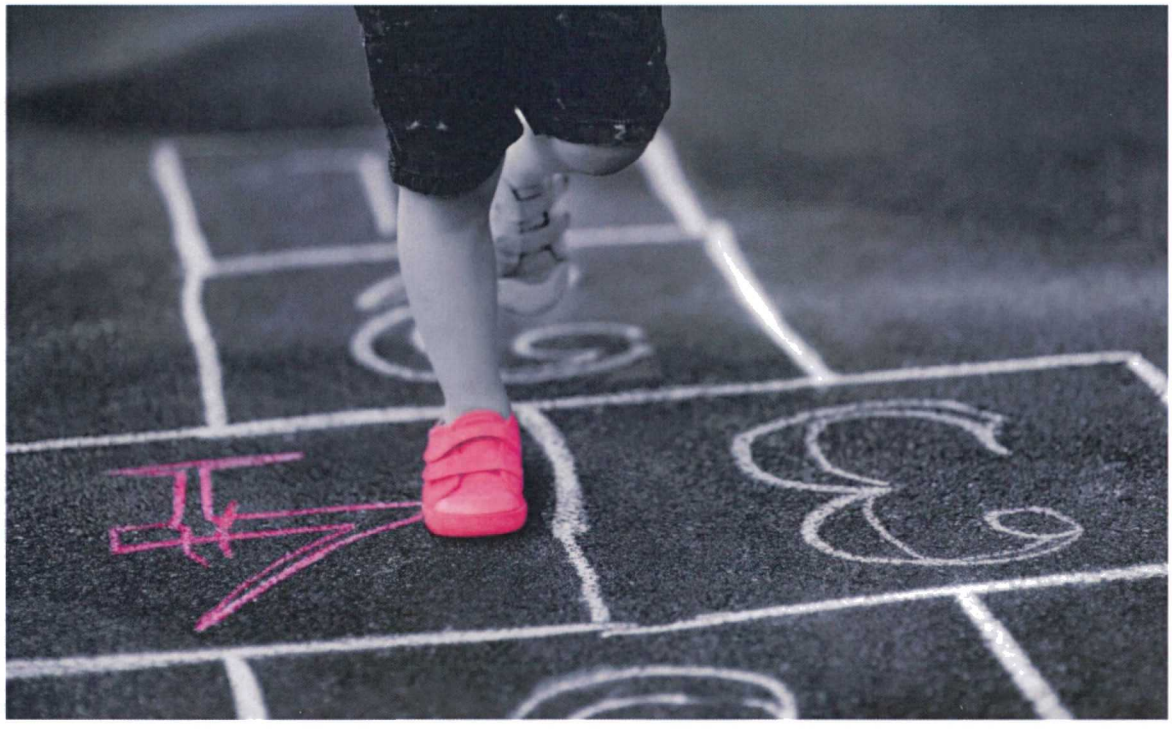
Essink Technische Installaties
Dylan Essink / Leo Essink

BETALINGSCONDITIES: 14 DAGEN NETTO

keender

voor katholiek en openbaar primair onderwijs

Aanvullende documentatie Renovatie basisschool St. Jozef te Rietmolen



16 november 2021

keender

voor katholiek en openbaar primair onderwijs

Geacht college, geachte commissieleden,

Op 11 november ontving u van stichting Keender een document met daarin informatie die van belang is voor de renovatie van basisschool St. Jozef te Rietmolen.
Intussen hebben wij niet stilgezeten en zijn belangrijke vraagstukken nader uitgewerkt en gespecificeerd. Hierbij stuur ik u deze aanvullende informatie.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn, neem dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,



Debby Verhoeve
Voorzitter College van Bestuur, stichting Keender

Inhoudsopgave

Pentha Rho
Afweging ontwerpen vanuit onderwijsvisie St. Jozef Blz. 4

Jan Schraven Advies
Voorwaarden huisvesting St. Jozef Rietmolen Blz. 14

Thero
Toelichting Exploitatie 'passende jas' passend binnen MI vergoeding Blz. 17

Thero
Toelichting extra kosten bij uitstel van renovatie Blz. 18



Huisvestingsplannen Basisschool St. Jozef, Rietmolen

Datum 15 oktober 2021

Kenmerk U21568

Betreft **afweging ontwerpen vanuit onderwijsvisie St. Jozef**

1 Inleiding

In deze memo wordt kort teruggeblikt op de ontwikkelingen in het afgelopen jaar rondom de vorming van het plan 'passende jas'[1] en 'school in de kerk'[2] voor Basisschool St. Jozef. PentaRho heeft Basisschool St. Jozef begeleid in het proces van visie op onderwijs naar de huisvestingsvisie en de bijbehorende ruimtelijke en functionele eisen. Op basis van deze ruimtelijke en functionele eisen (voortvloeiend uit de visie op onderwijs) zijn beide ontwerpen beoordeeld. In hoofdstuk 4 is een afweging tussen beide ontwerpen gemaakt en geconcludeerd welk ontwerp vanuit de visie op onderwijs en de ruimtelijke en functionele eisen van Basisschool St. Jozef het meest passend is.

2 Historie

In september 2020 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Berkelland vastgesteld. Basisschool St. Jozef maakt in dit IHP onderdeel uit van fase 1. Beschreven staat dat de school technisch aan renovatie en een passende jas toe is. In samenwerking met huisvestings- en bouwmanagementbureau THERO zijn de mogelijkheden voor deze passende jas verkend. Het voornemen was om deze uitwerking op 22 juni jl. ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

In de tussentijd heeft de werkgroep toekomstvisie kerk, met als opdracht het vinden van een passende herbestemming voor de H. Caeciliakerk in Rietmolen, plannen ontwikkeld om de school in de kerk te huisvesten. Het ontwerp dat onder leiding van de werkgroep toekomstvisie kerk door ingenieursbureau St&S is opgesteld, sloot niet aan bij de onderwijskundige visie van Basisschool St. Jozef. Door de stapeling van twee groepsruimten en een multifunctionele ruimte in het midden van de kerk ontbrak de verbinding tussen de vier groepen, tussen de groepsruimten op de verdieping en de speel- en leerpleinen op begane grond en tussen de groepsruimten en buitenruimte (kernwaarden: samen en bewegen).

Het doel van het passende jas plan voor Basisschool St. Jozef, is de realisatie van een doelmatig en compact gebouw. Naast de beoogde exploitatievoordelen zorgt deze compactheid ook voor verbinding tussen alle geledingen binnen de school. De verbinding tussen alle geledingen ontbrak in het eerdere ontwerp van St&S. Samen met een afvaardiging van de werkgroep toekomstvisie kerk en de ontwerper vanuit St&S, is het ontwerp van Basisschool St. Jozef in de kerk vanaf juli 2021 herzien. Input voor deze herziene versie zijn de ruimtelijk-functionele eisen die het team van Basisschool St. Jozef met behulp van advies-bureau PentaRho op basis van haar onderwijsvisie heeft opgesteld. Deze eisen vormen een vertaling van de visie op onderwijs naar een visie op huisvesting en bestaan uit onderdelen van een Ruimtelijk-Functioneel Programma van

[1] *Plan THERO*
[2] *Plan St&S*

Eisen: huisvestingsconcept, relatieschema en ruimtestaat. Deze eisen/uitgangspunten vormen de input voor het ontwerp van de school in de kerk en het ontwerp van de school op haar huidige locatie (passende jas).

De geformeerde werkgroep, bestaande uit een afvaardiging vanuit Stichting Keender, de werkgroep toekomstvisie kerk, de architect van THERO en de ontwerper van St&S zijn aan de slag gegaan met de uitwerking van beide ontwerpen. Basisschool St. Jozef heeft met beide ontwerpers verschillende gesprekken gevoerd om haar ruimtelijke en functionele eisen zo optimaal mogelijk binnen de mogelijkheden van de locaties/gebouwen in te passen. Daarnaast zijn beide plannen op het gebied van financiën en duurzaamheid nader uitgewerkt.

Dit gezamenlijke en constructieve proces heeft geresulteerd in twee plannen die de werkgroep op 27 september jl. tijdens een informatiebijeenkomst heeft gedeeld met de inwoners van Rietmolen, de ouders van Basisschool St. Jozef en andere betrokkenen.

Na de informatiebijeenkomst is de werkgroep bijeengekomen om met behulp van een vooraf vastgesteld afwegingskader beide plannen te beoordelen en te komen tot een gezamenlijk gedragen voorkeursontwerp. Op 7 oktober jl. heeft de werkgroep ter inspiratie een bezoek aan de St. Plechelmusschool gebracht, die ook in een kerk (Hengelo) is gehuisvest. Vervolgens heeft de werkgroep beide plannen afgewogen.

3 Beoordeling beide ontwerpen

3.1 Ruimtelijke-functionele eisen

De vertaling van de wensen en eisen van de school (de ruimtelijke en functionele eisen op basis van onderwijsvisie) naar een ontwerp, is een bijzonder en tijdrovend proces. Het vraagt veel van beide ontwerpers om in een tijdsbestek van enkele maanden een uitgewerkt ontwerp, dat zo optimaal mogelijk bij de wensen en eisen van de gebruiker aansluit, te realiseren. Door de gelijktijdige ontwikkeling van twee ontwerpen zijn goede ideeën uitgewisseld die beide plannen naar een hoger niveau hebben getild. Vanuit het door de werkgroep vastgestelde afwegingskader zijn beide ontwerpen op de volgende aspecten (visie op onderwijs en ruimtelijke en functionele eisen) beoordeeld:

- aansluiting van ontwerp op visie op onderwijs;
- inpassing van gewenste relaties tussen ruimten vanuit visie op onderwijs in ontwerp (relatieschema);
- inpassing gewenste ruimtebehoefte vanuit visie op onderwijs in ontwerp (ruimte-staat).

Aansluiting van ontwerp op visie op onderwijs

De ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw start altijd bij de visie op onderwijs van de school. Deze onderwijsvisie kan naar een huisvestingsvisie/-concept worden vertaald, opgebouwd uit verschillende huisvestingsprincipes. Op deze wijze kan een gebouw gerealiseerd worden dat het onderwijs faciliteert en passende plekken/ruimten biedt voor de school om inhoud aan haar visie op onderwijs te geven. De visie op onderwijs van Basisschool St. Jozef bestaat uit vijf kernwaarden: *samen, kwaliteit, trots, bewegen* en *verantwoordelijk*. Deze kernwaarden zijn door het team ontwikkeld, waarbij ook de input van ouders (ouderavond, 2018) is meegenomen.

In deze paragraaf wordt per kernwaarde aangegeven welke huisvestingsprincipes gewenst zijn om de kernwaarde (visie op onderwijs) te faciliteren en worden beide ontwerpen op deze aspecten afgewogen.

Samen



Op Basisschool St. Jozef leren kinderen samen te spelen en samen te werken. Niet alleen binnen hun eigen groep, maar ook groepsoverstijgend/-doorbrekend en schoolbreed. Op school ontmoeten alle geledingen elkaar: leerlingen van groep 1 t/m 8, peuters van de peuterclub, kinderen van Kinderopvang Avonturijn, teamleden, ouders en de gemeenschap Rietmolen. De school is de maatschappij in het klein en de beste oefenplek voor kinderen. Vanuit verbinding ontstaan de mooiste dingen. Het team gelooft in het van en met elkaar leren. Dit wordt zichtbaar in het concept Leren Zichtbaar Maken.

Het huidige gebouw faciliteert de kernwaarde 'samen' onvoldoende. Een lange gang verbindt de twee gebouwdelen en creëert een grote afstand tussen groep 1/2 (en ondersteunende ruimten) en de groepen 3 t/m 8. In het nieuwe gebouw staan zo veel mogelijk ruimten met elkaar in verbinding en is er een ruimte waar alle geledingen elkaar ontmoeten en waar vieringen/optredens kunnen plaatsvinden. Het team is samen verantwoordelijk voor alle leerlingen en door sterke verbindingen en voldoende transparantie hebben zij goed overzicht over het speelplein, leerplein en groepsruimten.

Door het afstoten van een gebouwdeel wordt in het ontwerp van THERO een compact gebouw gecreëerd met sterke verbindingen tussen groepsruimten onderling en tussen groepsruimten en ondersteunende ruimten. Deze verbinding wordt gerealiseerd door een compact en centraal gelegen leerplein dat het hart van het gebouw vormt. De gewenste verbinding tussen groep 1/2 en 3/4 wordt gevormd door een aan beide groepen gekoppeld speelplein dat ook in verbinding met het leerplein staat om zo de verbinding schoolbreed te behouden. De teamkamer ligt dicht bij het leerplein en gezamenlijk wordt van een keukenvoorziening gebruikgemaakt.

Door de langgerekte vorm van de kerk is het niet mogelijk om het leerplein (en de algemene ruimte) in dezelfde mate als in het plan van THERO een verbindende functie te geven. Het leerplein zorgt voor een sterke horizontale verbinding tussen de vier groepsruimten. Door de gewijzigde verkoopvoorwaarden vanuit de kerk kon het eerste plan niet worden gerealiseerd en is het ontwerp volledig in de bestaande kerk ingepast. Dit leidde tot een aangepast ontwerp, waarin ook ruimten op de verdieping zijn gepositioneerd die verticaal in verbinding staan met het leerplein/de algemene ruimte. Deze verticale verbinding is met name voor multifunctionele ruimten/de spreekruimte en de teamkamer niet gewenst.

Kwaliteit en trots

Basisschool St. Jozef heeft 'maximale groei voor elk kind uit Rietmolen' als ambitie. Elk kind is uniek en heeft de wereld wat te bieden. Samen met de kinderen worden persoonlijke doelen en succescriteria opgesteld. Om kwalitatief goed onderwijs te leveren en elk kind de ruimte te geven om bewust te worden van zijn/haar eigen kracht en mogelijkheden, is het belangrijk om – naast didactisch sterke lessen in de hoofdvakken – een breed aanbod te bieden. De school is een ontwikkelplek voor maximale groei en ruimte voor keuzes. Het gebouw stimuleert de ontwikkeling van de oneindige interesse van lerende leerlingen en daagt hen uit te ontdekken.

In beide ontwerpen zijn veel mogelijkheden om invulling aan een breed onderwijsaanbod te geven en leerlingen zelf keuzes te laten maken. Op de verschillende hoeken in het leerplein, speelplein en ontwikkelplein worden kinderen uitgedaagd om talentenen te ontdekken en samen of zelfstandig te werken. In het ontwerp van THERO wordt dit mede gerealiseerd door ruimten flexibel en multifunctioneel in te zetten. In het ontwerp van St&S wordt veel extra ruimte geboden waardoor er voldoende ruimte voor de gewenste activiteiten is.

Bewegen

Het onderwijs is constant in beweging en Basisschool St. Jozef vindt het een uitdaging om elke dag het beste van jezelf te laten zien op kind-, groep-, school- en teamniveau. Op Basisschool St. Jozef leren kinderen door te doen en te bewegen. Dit gebeurt niet alleen binnen, maar ook buiten. Doordat een groot deel van de leerlingen (60%) buiten de bebouwde komt woont en veel buiten- en beweegruimte gewend is, hebben leerlingen veel behoefte om naar buiten te gaan en te bewegen. De school wil inspelen op de behoefte van haar leerlingen en diverse mogelijkheden bieden om zowel binnen als buiten bewegend te leren.

In het ontwerp van THERO worden op het leerplein beweegplekken gerealiseerd die kinderen uitdagen om bewegend te leren. Door de directe verbinding tussen twee groepsruimten/de opvangruimte en de buitenruimte kunnen kinderen direct vanuit hun groepsruimte naar buiten en blijven zij in het zicht van het team. Door de compactheid van het gebouw is voor de andere twee groepen de 'route' naar buiten ook relatief kort.

Door de positionering van ruimten op de verdieping in de kerk ontstaan veel mogelijkheden in het plan van St&S om binnen bewegend te leren. Leerlingen worden uitgedaagd om te bewegen met behulp van een glijbaan die via een grote trap. Deze trap biedt legio mogelijkheden om onderwijs aan beweging te verbinden. De mogelijkheid om vanuit een groepsruimte direct naar buiten te gaan is er niet. Wel is voor de vier onderwijsgroepen en de opvanggroep de 'route' naar buiten relatief kort. Het zicht vanuit de school (de groepsruimten) op de buitenruimte is voor teamleden beperkt.

Verantwoordelijk

Op Basisschool St. Jozef leren kinderen dat ze samen verantwoordelijk zijn voor een betere wereld en leren ze voor zichzelf, de ander en de omgeving te zorgen. Kinderen worden door het team gecoacht op weg naar het einddoel en coachen ook elkaar hierin. Hiervoor zijn individuele werkplekken en groepswerkplekken gewenst. Het team is gezamenlijk verantwoordelijk voor alle kinderen. Om deze reden is het gewenst dat ruimten transparant en open zijn en het team voldoende overzicht heeft.

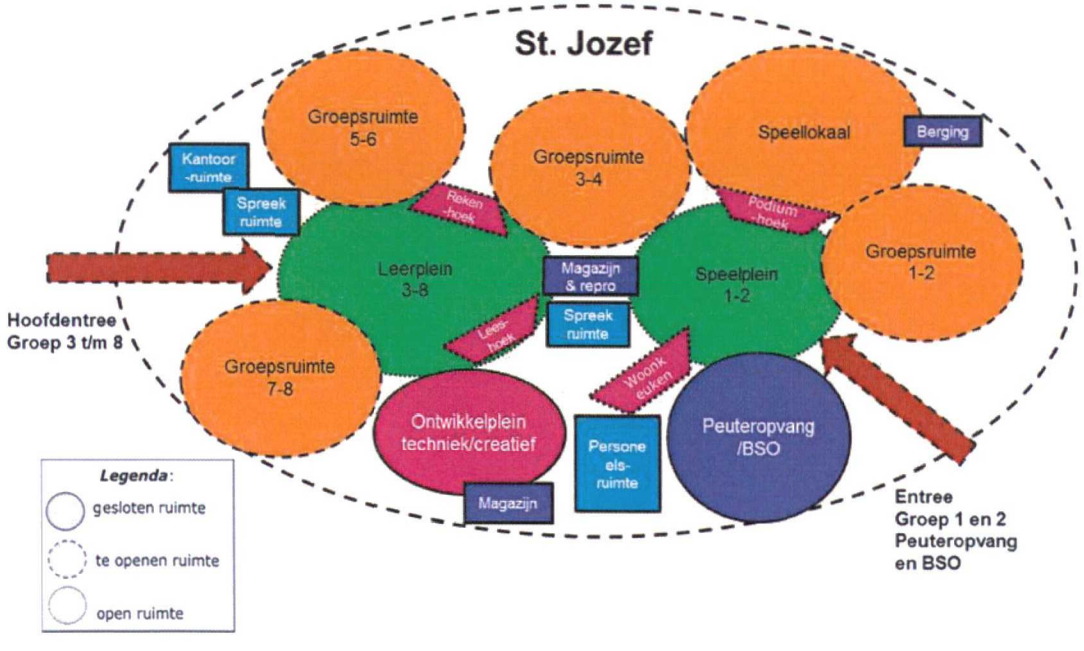
Zo kunnen bijvoorbeeld – indien noodzakelijk – drie leerkrachten ook vier groepen bedienen (als gevolg van het lerarentekort). Ook staan de ruimten in contact met de buitenwereld, zodat met het onderwijs de wereld van buiten naar binnen wordt gehaald.

In het plan van THERO wordt met behulp van glas tussen de groepsruimten en onderwijs-pleinen overzicht voor het team gecreëerd. Vanuit de spreekkamer, kantoorruimte en personeelsruimte is ook zicht op het leerplein, wat zorgt voor voldoende overzicht voor teamleden en de mogelijkheid om kinderen de verantwoordelijkheid te geven om zelfstandig of in groepsverband op de onderwijspleinen te werken. Door grote raampartijen tussen de groepsruimten/het speelplein en het schoolplein, wordt contact met de buitenwereld gemaakt.

In het plan van St&S wordt met behulp van veel glas tussen de groepsruimten en het leerplein en tussen het leerplein en het speelplein overzicht voor het team gecreëerd. Vanuit de ruimten op de bovenverdieping is zicht op het leerplein/de algemene ruimte, maar is de afstand te groot om direct met een kind contact te maken.

De huidige raampartijen van de kerk worden vergroot, waardoor vanuit de groepsruimten en het speelplein contact met de buitenwereld wordt gemaakt. Het is niet duidelijk wat exact mogelijk is om kinderen in de groepsruimten 'licht en lucht' te laten ervaren, in verband met de monumentale status van de kerk.

Inpassing gewenste relaties tussen ruimten vanuit visie op onderwijs in ontwerp (relatieschema)
Het huisvestingsconcept van Basisschool St. Jozef is in een relatieschema vertaald. Dit schema geeft een beeld van de ordeningsprincipes binnen de school en de relaties tussen ruimten. Zichtbaar wordt welke ruimten met/aan elkaar verbonden/gekoppeld zijn en welke ruimten in de nabijheid van elkaar liggen.



Multifunctioneel en flexibel

Bij het opstellen van de ruimtelijke en functionele eisen en het relatieschema, is rekening met het kader vanuit de gemeente gehouden met betrekking tot het aantal m^2 bvo. Door de beperkte m^2 is het wenselijk/noodzakelijk om een compact gebouw te realiseren. Het plan van THERO past op 15 m^2 na binnen het gemeentelijk kader, waardoor het principe multifunctioneel en flexibel ruimtegebruik essentieel is en veel wordt toegepast.
Door het speellokaal, leerplein en speelplein aan elkaar te verbinden, kan een grote ruimte voor vieringen/optredens worden gecreëerd.
Daarnaast kan met behulp van een flexibele wand de opvang-/bso-ruimte aan het ontwikkelplein worden gekoppeld, zodat onder schooltijd ook van de opvangruimte kan worden gebruikgemaakt en deze ruimte optimaler benut wordt.

In het plan van St&S zijn meer m^2 beschikbaar (te veel ten opzichte van het gemeentelijk kader) dan in het plan van THERO. Door het overschot aan m^2 in het plan van St&S is het huisvestingsprincipe 'multifunctioneel en flexibel ruimtegebruik' minder noodzakelijk. Zo ontbreekt de koppeling tussen het speellokaal en speelplein ten behoeve van vieringen/
optredens, maar wordt deze opgevangen door de extra 'algemene ruimte' die aan het speelplein verbonden kan worden. Ook ontbreekt de nabijheid van de woonkeuken ten opzichte van de teamkamer om een extra keuken in de teamkamer te besparen.

Verbindende functie leer-/speelplein

Eén van de huisvestingsprincipes van Basisschool St. Jozef vanuit haar onderwijsvisie, is de verbindende functie van zowel het leer- als speelplein tussen de groepsruimten. In het plan van THERO hebben het leer- en speelplein een verbindende functie. Het speelplein vormt de verbinding tussen de groepen 1/2 en 3/4. Door deze verbinding kunnen zowel leerlingen uit groep 1/2 als leerlingen uit groep 3/4 op het speelplein spelenderwijs leren en daar-naast in het zicht en in de nabijheid van hun eigen leerkracht blijven. Het leerplein en de algemene ruimte zorgen voor een horizontale verbinding tussen bijna alle ruimten. De directe verbinding tussen het speellokaal en -plein ontbreekt, maar wordt vervangen door de verbinding tussen het leerplein en speellokaal, zodat wel een grotere multifunctionele/flexibele ruimte kan worden gecreëerd waar ook het speelplein aan kan worden verbonden. Tot slot ontbreekt in beide ontwerpen de verbinding tussen de opvang-/bso-ruimte en het speelplein.

In het plan van St&S vormen het leerplein/de algemene ruimte de verbinding tussen de groepsruimten, maar is het speelplein niet direct aan de groepsruimten van de groepen 1/2 en 3/4 verbonden. Daarnaast zijn de horizontale verbindingen tussen het leerplein en de overige ruimten (ontwikkelplein, spreekruimten en magazijn) beperkt aanwezig, doordat ruimten op de verdieping zijn gepositioneerd.

Inpassing gewenste ruimtebehoefte vanuit visie op onderwijs in ontwerp (ruimtestaat)

In de navolgende ruimtestaat is te zien welke ruimten Basisschool St. Jozef wenst en wat de gewenste omvang per ruimte is (kolom 'totaal'). De kolom 'ontwerp THERO' en 'ontwerp St&S' laten zien in hoeverre de gewenste ruimte onderdeel van het ontwerp uitmaakt en welke omvang de ruimte heeft. Geconcludeerd kan worden dat de ruimtebehoefte van Basisschool St. Jozef in beide ontwerpen goed is ingepast.

In beide plannen is de omvang van het ontwikkelplein minder m^2 dan gevraagd, maar in het ontwerp van THERO kan extra ruimte worden gevonden door het multifunctioneel/gedeeld ruimtegebruik tussen onderwijs en opvang (de opvangruimte kan aan het ontwikkelplein worden gekoppeld).

In het ontwerp van St&S kan extra ruimte eenvoudig in omliggende multifunctionele ruimten worden gevonden. De kleinere omvang van de personeelsruimte in het ontwerp van THERO en van de kantoor-/spreekruimten in het ontwerp van St&S, leiden niet tot problemen.
Dit geldt ook voor de bundeling van ruimten/functies die in beide ontwerpen terugkomt en het ontbreken van één à twee toiletten in beide ontwerpen.

Qua totale oppervlakten kan gesteld worden dat het ontwerp van THERO bijna (op 15 m^2 bvo na) past binnen het gemeentelijk kader valt en het ontwerp van St&S 224[3] m^2 bvo meer ruimte vraagt dan het kader exclusief de kelder die ook onderdeel van de kerk uitmaakt.

[3] *De bruto vloeroppervlakte van het plan van St&S is onbekend. De netto vloeroppervlakte is wel bekend. Om beide ontwerpen op hetzelfde criteria (bvo) te vergelijken, is de bruto/netto factor uit het plan van THERO (1,09) ook toegepast op het plan van St&S.*

Inpassing ruimtestaat ontwerpen Basisschool St. Jozef					
Kader in m² bvo			**840**	**855**	**1.064**
Omschrijving	**Aantal**	**M² nvo**	**totaal**	**Ontwerp THERO**	**Ontwerp St&S**
Onderbouw					
Groepsruimte	1	60	60	75	58
Speelplein	1	30	30	30	46
Speellokaal	1	84	84	84	85
Berging speellokaal	1	6	6	6	9
Toiletten	2	2	4	6	5
Midden- & bovenbouw					
Groepsruimten	3	55	165	181	172
Leerplein (+algemene ruimte)	1	80	80	142	182
Ontwikkelplein	1	40	40	28	32
Toiletten	6	2	12	15	12
Algemene/ondersteunende ruimten					
Personeelsruimte	1	25	25	19	44
Woonkeuken	1	10	10	In plein	16
MIVA-/personeelstoilet	1	5	5	5	4
Kantoorruimte	1	12	12	34	25
Spreekruimten	2	10	20		
Repro	1	4	4	28	27
Magazijn/berging	2	10	20		
Hoofdentree	1	2	2	42	15
Nevenentree	1	2	2	14	7
Werkkast	1	2	2	2	3
Ruimte wasmachine	1	2	2	In berging	In berging
Rerver/patchkast	1	2	2	2	In kelder
Peuteropvang/bso	1	60	60	65	62
Overige ruimten	0	0	0	9	172
	Totaal m² nvo		647	787	977
	Bruto/netto factor		1,30	1,09	1,09*
	Totaal m² bvo		**841**	**855**	**1.064**
	Kader			840	
	Verschil		-1	-15	-224

** De bruto vloeroppervlakte van het plan van St&S is onbekend. De netto vloeroppervlakte is wel bekend. Om beide ontwerpen op hetzelfde criteria (bvo) te vergelijken, is de bruto/netto factor uit het plan van THERO (1,09) ook toegepast op het plan van St&S.*

4 Afweging

Tijdens de informatieavond voor de inwoners van Rietmolen werd duidelijk dat de plannen vanuit twee belangen worden beoordeeld. Enerzijds het belang van de Rietmolense leerling, en anderzijds het belang van het dorp Rietmolen. Basisschool St. Jozef begrijpt dat het belang van het dorp van het belang van de leerling kan afwijken. Zoals tijdens de informatieavond is toegelicht, is het plan van de school in de kerk voor het dorp Rietmolen een oplossing voor de invulling van de kerk en biedt het mogelijkheden om op de locatie van de school meer woningbouw te realiseren dan in het plan van Thero (waarbij dit mogelijk is op de positie van het gebouwdeel dat wordt afgestoten en het achtergelegen gebied). De extra woningbouw komt weer ten gunste van de school, omdat dit logischerwijs tot een toename van het aantal leerlingen leidt. De voordelen van dit toekomstscenario voor zowel het dorp als de school worden gezien, maar het belang van de leerling wordt hierin gemist.

De opdracht van een school is het verzorgen van kwalitatief goed onderwijs voor haar leerlingen. Om dit kunnen te doen wordt in het belang van de leerling én het onderwijs gedacht. In de onderstaande tabel is de afweging van Basisschool St. Jozef per afwegingscriteria en per plan/ontwerp weergegeven.

Afwegingscriteria				
	St&S		**THERO**	
Onderwerp	**Toelichting**	**Kleur**	**Toelichting**	**Kleur**
Programma van Eisen				
Visie op onderwijs	**SAMEN** Verbinding tussen groepsruimten is sterk, maar door beperkte compactheid binnen de kerk is er minder verbinding tussen alle ruimten. Speellokaal in hoek, teamkamer en ontwikkelhoek op verdieping. Verbindingen zijn horizontaal en verticaal. **KWALITEIT en TROTS** Veel ruimte voor divers onderwijs-aanbod en keuzes voor leerlingen! **VERANTWOORDELIJK EN BEWEGING** Direct contact met buiten is beperkter. Door beperkte ramen op 'kindhoogte' minder verbinding met buitenwereld. Door minder compact gebouw gevoelsmatig minder mogelijkheden om snel naar buiten te kunnen en bewegend te leren. Binnen wel veel ruimte en mogelijkheden om bewegend te leren.		**SAMEN** Verbinding tussen alle ruimten is sterk, door compactheid van gebouw. Met name verbinding tussen groepsruimten en speel-/leerpleinen. Verbindingen zijn horizontaal. **KWALITEIT en TROTS** Multifunctionele ruimten voor divers onderwijsaanbod en keuzes voor leerlingen! **VERANTWOORDELIJK EN BEWEGING** Direct contact met buiten is sterk. Door ramen naar buiten veel verbinding met buitenwereld. Door compactheid gevoelsmatig meer mogelijkheden om snel naar buiten te kunnen en bewegend te leren.	
Vertaling in huisvesting				
Relatieschema/ vlekkenplan	Relaties tussen ruimten zijn voldoende. Verbindende functie van speelplein tussen groepsruimten 1/2 en 3/4 wordt gemist (punt 1 uit huisvestingsconcept). Verbinding met speellokaal en -plein is aanwezig, alleen kunnen deze niet aan elkaar worden verbonden (geen multifunctioneel/flexibel ruimtegebruik, punt 2 uit huis-vestingsconcept). Verbinding personeelsruimte en woonkeuken wordt gemist. Peuteropvang heeft geen verbinding met speelplein.		Relaties tussen ruimten zijn goed. Verbinding met speellokaal en -plein wordt gemist, maar wordt vervangen door verbinding leerplein en speellokaal, zodat wel een grotere multifunctionele/flexibele ruimte voor vieringen/ optredens kan worden gecreëerd (punt 2 uit huisvestingsconcept). Peuteropvang heeft geen verbinding met speelplein.	
Ruimtetabel	Heel goed, vaak meer m² dan gevraagd (twee toiletten te weinig). Alleen ontwikkelplein en spreek-/kantoorruimten		Heel goed, aansluiting op gevraagde m² (één toilet te weinig). Alleen ontwikkel-plein en	

	zijn kleiner dan gevraagd. Dit wordt door extra ruimten boven opgevangen.		personeelsruimte zijn kleiner dan gevraagd. Dit wordt door multifunctioneel en gedeeld ruimtegebruik onderwijs en opvang opgevangen.	

5 Conclusie vanuit onderwijskundig perspectief

Op basis van de afweging wordt geconcludeerd dat het ontwerp van THERO beter bij de onderwijskundige visie van Basisschool St. Jozef en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke en functionele eisen aansluit dan het ontwerp van St&S.

JanSchravenAdvies
onderwijsrecht en huisvesting

Notitie

Aan: Keender, t.a.v. mevrouw D. Verhoeve, Vz CvB
Van: Jan Schraven
Betreft: Voorwaarden huisvesting St Jozef Rietmolen
Datum: Oktober 2021

---

1. Renovatie en herhuisvesting St Jozefschool

Keender is met de gemeente Berkelland in overleg over de renovatie en herhuisvesting van de St Jozefschool in de kern Rietmolen. De plannen voor een renovatie van de bestaande huisvesting zijn in vergevorderd stadium. Deze zien op een verduurzaming en vernieuwing, alsmede een aanzienlijk capaciteitsverkleining (gedeeltelijke sloop) van het gebouw. Voor de begrote kosten van ca 1.2 mln. heeft Keender een aanvraag bij de gemeente ingediend op grond van de lokale huisvestingsverordening en deze dient de gemeente voor het eerstvolgende huisvestingsprogramma af te wikkelen.

Vanuit de gemeenschap is het initiatief genomen om te onderzoeken of de school kan worden gehuisvest in het leegstaande kerkgebouw van de St Caecilia in Rietmolen. Deze optie is onderzocht op de haalbaarheid door een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers vanuit het onderwijs en vanuit de leefgemeenschap. Door de initiatiefnemers wordt gewezen op de voordelen, nl. een vitalisering van de dorpskern door het kerkgebouw een nieuwe bestemming te geven. De huidige locatie van de school zou daarnaast beschikbaar komen voor hertontwikkeling ten behoeve van woningbouw. Keender heeft twijfels geuit als het gaat om de realisatie van de onderwijsvisie van de school in dit gebouw en zij wijst op de overcapaciteit ten opzichte van de benodigde normatieve m2, waarvoor de school van het Rijk een exploitatievergoeding ontvangt. Niet alleen de overmaat van het gebouw, maar ook de structuur en de monumentale status daarvan brengt aanzienlijke risico's met zich mee in het geval de bijdrage van de school zou moeten zorgdragen voor een sluitende exploitatie. Op basis van een eerste bouwkundige beoordeling is een inschatting gemaakt van de kosten, die zullen moeten worden gemaakt om het gebouw aan de minimaal noodzakelijke onderwijskundige eisen en de wettelijke voorschriften voor duurzaamheid en binnenklimaat te laten voldoen. Deze kosten worden begroot op ruim 1,5 mln. Tevens moet rekening worden gehouden de verwervingskosten, nu de locatie van de kerk zal moeten worden aangekocht. Het Bisdom heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht.

In deze notitie worden de voorwaarden geschetst waaronder Keender als schoolbestuur mogelijk zal kunnen meewerken aan de herhuisvesting van de Jozefschool in het leegstaande kerkgebouw. Het gaat hier meer om de bestuurlijk-juridische voorwaarden, die daaraan vanuit de bekostiging en de onderwijswetgeving zouden moeten worden gesteld. Daarnaast zal Keender nog andere afwegingen dienen te maken, bijvoorbeeld als het gaat om de vraag in hoeverre het kerkgebouw geschikt is te maken voor het geven van basisonderwijs en daarmee een vergelijkbaar alternatief vormt voor de geplande renovatie van het huidige schoolgebouw. Ook de extra tijd, die nodig zal zijn in de realisatie van dit alternatief ten opzichte van de voorgenomen renovatie zal daarbij een belangrijke afweging vormen.

2. Voorwaarden vanuit de onderwijswetgeving

De onderwijswetgeving gaat uit van een 'blauwdruk' in de eigendomsverhoudingen voor schoolgebouwen. Het schoolbestuur fungeert daarin als juridisch eigenaar van gebouw en terrein (art 103 WPO). De gemeente heeft een zgn. 'economisch claimrecht', dat tot uiting komt in een eigendomsovergang aan de gemeente bij onttrekking van de onderwijsbestemming (art 110 WPO) en haar positie is verder gewaarborgd in een toestemmingsvereiste bij vervreemding, het vestigen van een zakelijk recht (106 WPO), verhuur van het gebouw door het bestuur (108 WPO). Voor het bestuur vertegenwoordigt de eigendom daarmee geen economische waarde; deze staat op de balans van de gemeente. De gemeente heeft bovendien een zgn. vorderingsrecht (art 107 WPO) in geval van leegstand.

Aangenomen wordt dat de gemeente en het schoolbestuur met wederzijds goedvinden mogen afwijken van deze blauwdruk. Daarvoor zullen zij de afwijkende eigendomsverhouding wel moeten vastleggen bij een overeenkomst. Zo is het op zichzelf mogelijk dat het kerkgebouw niet in eigendom, maar (geheel of gedeeltelijk) in gebruik wordt gegeven aan Keender ten behoeve van de huisvesting van de Jozefschool. Als de daarvoor opgerichte beheersstichting als eigenaar fungeert van het kerkgebouw, zal tussen Keender en de beheerstichting een huurovereenkomst dienen te worden gesloten. Over duur, hoogte van de huursom/exploitatiebijdrage zullen daarin afspraken moeten worden vastgelegd. De gemeente zal daarvoor als eindverantwoordelijke voor de zorg in de huisvesting ook medewerking moeten verlenen. Gedacht kan worden aan een meerpartijen-overeenkomst, waarbij de huurovereenkomst als bijlage geldt.
In deze meerpartijen (vaststellings-) overeenkomst zullen dan de volgende onderwerpen moeten worden geregeld:

- doelstelling van partijen (projectomschrijving i.v.m. aanpassing van kerkgebouw, begroting en planning);
- inrichting projectorganisatie (taakverdeling en zeggenschap in bouwvoorbereiding realisatie);
- eigendomsverhoudingen/ huurrelatie, eventuele afspraken over medegebruik door derden, etc.;
- exploitatie en beheer (taak- en risicoverdeling, demarcatielijst).

In de uitwerking van de eigendomsverhoudingen zal men enerzijds willen aansluiten bij de voor onderwijs geldende uitgangspunten en anderzijds de risico's voor een deficit/faillissement van de stichting willen afdekken.

Zo zal helder moeten zijn of en zo ja, op welke wijze Keender een beroep kan doen op de toepasselijke lokale huisvestingsverordening voor een voorziening in de huisvesting (renovatie, uitbreiding, herstel bij calamiteiten en constructiefouten, etc.); kan daarbij Keender rechtstreeks een beroep op de gemeente en wat is de rol van de eigenaar/stichting daarbij? In de statutaire doelstelling, besluitvorming en eventueel de samenstelling van de stichting zal de zeggenschap van Keender afdoende moeten worden gewaarborgd.

De positie van de gemeente kan gewaarborgd worden door de locatie in erfpacht uit te geven aan de stichting, eventueel in combinatie met een opstalrecht. De eigendom van de grond blijft op deze wijze bij de gemeente en in de akte kunnen bepalingen worden opgenomen, waardoor grond en gebouw niet in een faillissement van de beheerstichting kunnen worden betrokken. Bij schulden van de beheerstichting aan derden (leveranciers, bank), kunnen deze dan geen verhaal nemen middels een gedwongen verkoop van het gebouw en/of locatie.

Bij erfpacht is de duur/ beëindiging gekoppeld aan een bestemmingswijziging; bij onttrekking van de onderwijsbestemming, bijvoorbeeld als gevolg van de sluiting van de school, vervalt de grond en door natrekking het gebouw in volle eigendom weer terug aan de gemeente. De positie van de gemeente is dan vergelijkbaar met die in de onderwijswetgeving.

De afwikkeling van een faillissement blijft dan vanzelfsprekend wel een zorg, die bij een partij zal moeten worden belegd. Het schoolbestuur kan daarmee niet worden belast, omdat het op grond van de bekostigingsvoorschriften niet is toegestaan om in te staan van schulden van derden (zgn. Regeling belenen en beleggen). De gemeente zal daarin dan vanuit haar eindverantwoordelijkheid moeten overnemen; deze zal de rol van verhuurder moeten overnemen en moeten zorgdragen voor de afdekking van de exploitatietekorten.

3. Voorwaarden vanuit de exploitatie

De bekostigingsvoorschriften van het ministerie van OC&W gaan uit van de eerdergenoemde blauwdruk: het bestuur is als eigenaar verantwoordelijk voor de instandhouding van het schoolgebouw. De vergoeding is afgestemd op het aantal leerlingen dat aan de school is ingeschreven. Voor investeringen in de huisvesting zal het bestuur een beroep moeten doen op de gemeente. De gemeente mag een schoolbestuur eventueel ook een aanvullende vergoeding in de exploitatiekosten verlenen (art 140, ev. WPO).

De keuze voor de herhuisvesting in een kerkgebouw zal mogelijk risico's met zich meebrengen in de exploitatie. De uitgevoerde eerste verkenning wees uit dat extra kosten zullen ontstaan vanwege de overmaat van gebouw en de bijzondere status als monument. Ook zal nog moeten blijken of het gebouw na renovatie ook daadwerkelijk voldoet aan de technische eisen, die aan schoolgebouwen worden gesteld. Deze eisen worden de komende jaren nog opgeschroefd als het gaat om energie en ventilatie, ook voor reeds in gebruik genomen schoolgebouwen.

In een reguliere huisvestingssituatie draagt een schoolbestuur het risico voor de exploitatie van het gebouw en zal moeten uitkomen met de vergoeding voor instandhouding van OC&W. Wanneer wordt gekozen voor een alternatieve huisvesting, waarbij het bestuur als huurder een beperkte zeggenschap heeft, zullen deze risico's vooraf moeten worden beoordeeld en belegd bij een partij die deze ook kan dragen. Het is zeer de vraag of de beheerstichting dit risico kan managen; de gemeente zal daarbij als 'achtervang' moeten fungeren. Als onderdeel van bovengenoemde vaststellingsovereenkomst kan daarover een afspraak worden vastgelegd.

Het risico kan bijvoorbeeld worden ingeperkt door af te spreken dat de exploitatiebijdrage wordt beperkt tot de omvang van de rijksvergoeding, waarbij eventueel het aantal leerlingen voor een aantal jaren wordt gefixeerd. In de praktijk wordt ook wel een evaluatie overeengekomen, waarbij wordt vastgesteld of een gebouw voldoet aan een aantal vooraf gedefinieerde prestaties. Als daaraan niet is voldaan, ontstaat een aanspraak op een aanvullende vergoeding vanuit de gemeente. De gekozen vorm van risicotoedeling zal moeten worden opgenomen in de op te stellen overeenkomst.

4. Conclusie

De keuze voor een herhuisvesting van de Jozefschool in een leegstaande kerk vergt een bestuurlijke afweging van Keender tezamen met de gemeente. Naast onderwijskundige en procesmatige overwegingen (vertraging) zullen in elk geval vanuit de toepasselijke wetgeving een reeks van voorwaarden moeten worden vervuld.

Deze zullen vóóraf in een overeenkomst moeten zijn uit onderhandeld en vastgelegd tussen de betrokken partijen, t.w. Keender, de gemeente en de beheerstichting.
Resumerend betreft dit de volgende onderwerpen:

- aankoop en overdracht kerkgebouw (vastleggen positie gemeente, bijvoorbeeld in erfpacht voorwaarden);
- doelstelling van partijen (projectomschrijving i.v.m. aanpassing van kerkgebouw, begroting en planning);
- inrichting projectorganisatie (taakverdeling en zeggenschap in bouwvoorbereiding realisatie);
- eigendomsverhoudingen/ huurrelatie, eventuele afspraken over medegebruik door derden, etc.;
- exploitatie en beheer (taakverdeling, demarcatielijst);
- risicotoedeling bij deficit/faillissement stichting.

Toelichting Exploitatie "passende jas" passend binnen MI vergoeding

In deze notitie is inzichtelijk gemaakt hoe de exploitatie van het huidige gebouw zich verhoudt tot de exploitatie na verbouwing van bs. St. Jozef volgens het oorspronkelijke ontwerp "De Passende Jas".
Zo zien we dat de exploitatie van het huidige gebouw van bs. St. Jozef niet dekkend is. Een te groot gebouw t.o.v. de bijdrage vanuit het Rijk op basis van het aantal leerlingen (materiële instandhouding) is hiervan de oorzaak.

Na verbouw volgens het plan "De Passende Jas" is de exploitatie van bs. St. Jozef dekkend:

- De oppervlakte van het gebouw wordt gehalveerd waardoor de vierkante meters passen t.o.v. het aantal leerlingen;
- Kosten voor onderhoud, schoonmaak en energie zullen door het verkleinen van het gebouw verminderen en staan in verhouding met de vergoeding materiële instandhouding;
- Verduurzaming van de buitenschil en van installaties geeft een positief effect op de energielasten.

Kosten welke niet ten laste van de exploitatie van het gebouw komen kunnen worden aangewend voor het geven en verbeteren van het onderwijs.

Exploitatie in cijfers	**Huidig Gebouw**		**Na verbouw***
Materiële lasten	**2019**	**2020**	**2021**
Dotatie onderhoudsvoorziening	€ 9.950,00	€ 9.975,00	€ 15.510,00
Dagelijks onderhoud	€ 2.366,00	€ 2.650,00	€ 1.325,00
Tuinonderhoud	€ 600,00	€ 629,00	€ 500,00
Elektra	€ 4.571,00	€ 4.598,00	€ 6.000,00
Gas	€ 8.188,00	€ 6.542,00	€ -
Water	€ 622,00	€ 258,00	€ 300,00
Schoonmaakbedrijf	€ 250,00	€ -	€ -
Glasbewassing	€ 1.166,00	€ 290,00	€ 500,00
Schoonmaakartikelen	€ 1.066,00	€ 1.176,00	€ 700,00
Heffingen gemeentes	€ 384,00	€ 397,00	€ 397,00
Heffingen waterschap	€ 618,00	€ 610,00	€ 610,00
Overige huisvestingslasten	€ 2.526,00	€ 3.345,00	€ 1.675,00
	€ 32.307,00	€ 30.470,00	€ 27.517,00
Personele lasten			
Loonkosten conciërge	€ 5.669,00	€ 6.084,00	€ 6.084,00
Loonkosten schoonmaak	€ 12.846,00	€ 15.176,00	€ 7.588,00
	€ 18.515,00	€ 21.260,00	€ 13.672,00
Totale huisvestingslasten	**€ 50.822,00**	**€ 51.730,00**	**€ 41.189,00**
Materiële instandhouding	€ 44.524,00	€ 44.524,00	€ 44.524,00
Resultaat	€ -6.298,00	€ -7.206,00	€ 3.335,00

** op basis van onderbouwde aannames*
Onderhoudskosten zijn gebaseerd op een periode van 20 jaar, uitgangspunt energiekosten prijspeil 2021

Toelichting extra kosten bij uitstel van renovatie

In deze notitie is inzichtelijk gemaakt wat de financiële betekenis is bij uitstel van de renovatie van bs. St. Jozef.

Scenario 1: Directe start voorbereiding en verbouw project Passende Jas St. Jozef
Géén directe extra kosten gezien het voorbereidingstraject en verbouw nog plaats moet vinden. Deze voorbereidings- en bouwtijd zal in alle scenario's plaats vinden.

Scenario 2: Uitstel voorbereiding en verbouw project Passende Jas St. Jozef

	Jaarlijks	Bijzonderheden
Extra kosten vanuit exploitatie	€ 10.500,-	zie toelichting exploitatie
Extra kosten vanuit onderhoudsplan	€ 8.000,-	
Totaal jaarlijkse kosten bij uitstel voorbereiding en verbouw	**€ 18.500,-**	

Scenario 3: Uitstel voorbereiding en verbouw project Passende Jas St. Jozef of alternatief naar 2026

- Vanuit de exploitatie: jaarlijks € 10.500,- (over 5 jaar: € 52.500,-);
- Vanuit het onderhoudsplan komen naast de jaarlijkse onderhoudskosten ook onderhoudswerkzaamheden aan de orde die niet langer uit te stellen zijn, te weten (vervangings)onderhoud van schilderwerk, warmteopwekking, installaties, dakafwerkingen etc.
- Vanuit het onderhoudsplan: jaarlijks € 8.000,- (over 5 jaar: € 40.000,-)
  Vervangingsonderhoud: € 80.000,-

Totale kosten wanneer er in 2026 wordt gestart met de voorbereiding en verbouw: € 172.500,-