

Notitie (CONCEPT)

Titel:

Businesscase IKC Leudal op hoofdlijnen (concept)

Ten behoeve van:

Bestuur SPOLT, dorpsraden Neeritter, Ittervoort, Hunsel en Haler, gemeente Leudal

Datum:

1 september 2016

1. Inleiding

Vertegenwoordigers uit de dorpen Neeritter, Ittervoort, Hunsel en Haler, Stichting Primair Onderwijs Leudal-Thornerkwartier (SPOLT) en de gemeente Leudal hebben gevraagd om een businesscase op te stellen om de financiële consequenties in beeld te brengen van het samengaan van de basisscholen in de dorpen Neeritter, Ittervoort en Hunsel. De nieuwe school is ook bestemd voor basisschoolleerlingen uit het dorp Haler, waar de basisschool enkele jaren geleden werd gesloten wegens een te gering aantal leerlingen.

De dorpsraden uit de vier dorpen hebben zelf het initiatief genomen en geven namens hun dorp de wens aan - kijkende naar demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook ontwikkelingen in het onderwijs in het zeer nabijgelegen België - om in hun regio te komen tot één integraal kindcentrum (IKC), inclusief voorziening voor binnensport. Het initiatief wordt gesteund door de stichting primair onderwijs Leudal-Thornerkwartier (SPOLT), de onderwijsstichting van Leudal. Het college van burgemeester en wethouders heeft kennis genomen van dit voornemen en heeft aangegeven voorstander te zijn van verder vooronderzoek, waarbij nadrukkelijk is aangegeven dat scenario's gewenst zijn en een financiële onderbouwing nodig is.

Het voorstel van de partijen is om drie scenario's uit te werken:

Scenario 0: alles blijft bij het oude, dus doorexploiteren huidige scholen.

Scenario 1: er komt nieuwbouw op een locatie die ligt tussen de vier dorpen.

Scenario 2: er komt nieuwbouw op de locatie van een van de huidige basisscholen.

In deze notitie zijn de scenario's op hoofdlijnen doorgerekend tot en met 2030. De berekeningen zijn gemaakt op basis van aangeleverde gegevens door de gemeente Leudal en SPOLT en op basis van (kosten)kengetallen. Het zijn dan ook scenario's en geen prognoses. Werkelijke kosten en opbrengsten kunnen anders uitvallen dan in deze notitie op hoofdlijnen geraamd, er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. De scenario's in de notitie gaan in op zowel de bedrijfsvoering van SPOLT als de vastgoedexploitatie.

2. Huidige accommodaties

De volgende accommodaties zijn aanwezig:

dorp	school	bvo*) school	bvo gymlokaal	WOZ waarde	boekwaarde
Neeritter	St. Lambertus	1.069 m2	252 m2	€ 873.000	€ 244.883
Ittervoort	De Schakel	1.248 m2	252 m2	€ 1.255.000	€ 91.138
Hunsel	De Wegwijzer	597 m2	252 m2	€ 729.000	€ 49.783
totaal		2.914 m2	756 m2	€ 2.857.000	€ 385.804

Bvo = bruto vloeroppervlak

De huidige scholen zijn gedateerd en zijn toe aan sloop of grondige renovatie. Verder zijn de huidige basisscholen, alhoewel ze al plaats bieden aan peuterspeelzaal/kinderopvang en in een enkel geval een bibliotheekruimte, te groot. Voor het schoolbestuur is het om kwalitatieve en economische redenen steeds moeilijker om alle scholen open te houden. Groot onderhoud is in overleg tussen SPOLT en gemeente al enkele jaren uitgesteld, in afwachting van een vervolg op het huisvestingsvraagstuk.



St. Lambertusschool Neeritter



De Schakel Ittervoort



De Wegwijzer Hunsel

3. Leerlingenprognose

De gemeente heeft de DUO prognose voor de ontwikkeling van het aantal leerlingen tot 2025/2026 verstrekt. We hebben deze aangevuld met de DUO prognose tot 2030/2031:

dorp	school	2015/2016	2020/2021	2025/2026	2030/2031
Neeritter	St. Lambertus	73	67	65	62
Ittervoort	De Schakel	110	87	82	88
Hunsel	De Wegwijzer	72	69	64	64
totaal		255	223	211	214

Bron: gemeente Leudal (2015/2016-2025/2026) en Duo (2030/2031)

Het aantal leerlingen op de drie scholen loopt dus tot 2025/2026 behoorlijk terug, het meeste in Ittervoort tussen 2015/2016 en 2020/2021. Daarna is sprake van een stabilisatie c.q. lichte stijging.

4. Scenario 0: doorexploiteren huidige scholen

4.1. Bedrijfsvoering

Schoolbesturen ontvangen vergoedingen van het ministerie van OCW voor de bekostiging van het personeel en voor de bekostiging van materiële zaken. De belangrijkste kostenposten voor schoolbesturen zijn dan ook het personeel (ca. 80%) en het regulier binnen- en buitenonderhoud van de schoolgebouwen (schoonmaakonderhoud, tuinonderhoud, gebouwonderhoud, gas, water en licht, etc.). De vergoedingen die schoolbesturen hiervoor ontvangen zijn normvergoedingen gebaseerd op het leerlingenaantal in de onder- en bovenbouw, dat wordt omgezet naar een aantal groepen en daarmee wordt bepaald wat de omvang van een school (in bruto vloeroppervlak) zou moeten zijn. Ook wordt op basis van het aantal groepen bepaald hoeveel personeel er nodig is. De normvergoeding hiervoor wordt gecorrigeerd met de gewogen gemiddelde leeftijd van het docententeam (omdat oudere leerkrachten over het algemeen een hoger salaris ontvangen). Ook wordt de normvergoeding nog gecorrigeerd op basis van het vestigingsgewicht (de kans op aanwezigheid van onderwijsachterstanden bij leerlingen op basis van sociaaleconomische achtergrondkenmerken). Daarnaast is het zo dat kleine scholen over het algemeen duurder zijn dan grote scholen, omdat de gemiddelde lasten per leerling hoger zijn. Scholen met minder dan 145 leerlingen worden hiervoor gecompenseerd met een kleinscholentoeslag.

De werkelijke lasten van een schoolbestuur kunnen hoger liggen dan de normvergoeding, bijvoorbeeld omdat er sprake is van een of meerdere te grote gebouwen voor het aantal leerlingen of omdat er te veel personeel in dienst is voor het aantal leerlingen. Met name wanneer sprake is van leerlingendaling doen zich dergelijke situaties voor. Op basis van de aangeleverde informatie van SPOLT over de exploitatie van de drie scholen, de meest recente regelingen voor bekostiging van het ministerie van OCW is voor de drie scholen en landelijke kengetallen is een berekening gemaakt van de inkomsten en uitgaven van SPOLT voor de drie scholen de komende jaren.

Naar verwachting nemen de inkomsten, door de daling van het aantal leerlingen, af van ca. € 1,6 mln. tot € 1,4 mln. in 2030. Van de inkomsten bedraagt het onderdeel kleinscholentoeslag in 2016-2017 ongeveer € 160.000 en dit loopt op tot € 200.000 in 2030. Voorlopig bestaat de kleinscholentoeslag nog, maar het onderwerp is nog altijd onderwerp van een politieke discussie. Aan de uitgavenkant zien we ook een daling: van ca. € 1,7 mln. naar € 1,5 mln. Dat betekent dus dat er structureel sprake is van een normtekort van ongeveer een ton voor de drie scholen. Over de gehele periode 2016-2030 is er cumulatief (alle jaren bij elkaar opgeteld) sprake van een negatief saldo van ruim € 1 mln.

Door bovenschoolse inkomsten en onderlinge compensatie binnen een bestuur worden deze kosten over het algemeen opgevangen. Daarbij dient aangetekend te worden dat de daling van de uitgaven wel een inkrimping van het personeelsbestand veronderstelt die gelijke tred houdt met de leerlingendaling. De ervaring leert dat dit vaak niet mogelijk is en er dus sprake is van een vertragend effect, omdat er regelingen getroffen dienen te worden. Dat betekent dat het tekort bij doorexplotatie oploopt. Daarnaast is het zo dat bij doorexplotatie nog geen rekening is gehouden met het benodigde groot onderhoud aan de gebouwen. Alle drie de scholen kampen met achterstallig onderhoud en dat betekent dat, indien gekozen wordt voor uitvoering hiervan, SPOLT bovenop het bestaande normtekort te maken krijgt met investerings- en / of jaarlijkse afschrijvingslasten.

4.2. Vastgoedexploitatie

Bij de doorexplotatie van de scholen gaat het naast de reguliere bedrijfsvoeringskosten (zie hierboven) ook om de kosten van het noodzakelijke gepland groot onderhoud, dat echter al jaren niet meer bij de scholen is uitgevoerd. Het groot onderhoud is sinds 2015 een verantwoordelijkheid van het schoolbestuur, dat hiervoor een normkostenvergoeding van het Rijk ontvangt.

De door de gemeente en SPOLT aangeleverde benodigde investeringen voor groot onderhoud geven het volgende beeld:

St. Lambertus Neeritter:	€ 1.040.550
De Schakel Ittervoort:	€ 1.251.300
De Wegwijzer Hunsel:	€ 570.900

In totaal dus € 2.863.000.

Dit is een investering die SPOLT niet alleen kan dragen, de genormeerde inkomsten per jaar voor buitenonderhoud bedragen ongeveer € 30.000. Ter indicatie, als bij een dergelijke investering een afschrijvingstermijn van 50 jaar wordt aangehouden dan betekent dat de eerste jaren kapitaalslasten van iets meer dan € 100.000. Om het benodigde onderhoud uit te voeren, zal daarom ook naar de gemeente worden gekeken. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor renovatie (of vernieuwbouw) en nieuwbouw van schoolgebouwen. Een twistpunt tussen gemeenten en schoolbesturen is vaak wat precies nog onder groot onderhoud (verantwoordelijkheid schoolbesturen) en wat onder renovatie valt. In

dit geval kunnen wij ons voorstellen dat, gezien de relatief grote onderhoudsachterstand aan de gebouwen, dat gemeente en schoolbestuur een regeling treffen en beiden naar draagkracht bijdragen.

5. Scenario 1: nieuwbouw op een locatie tussen de vier dorpen

5.1. Bedrijfsvoering

Een nieuwe school waar de drie afzonderlijke scholen na fusie gezamenlijk verdergaan, betekent dat een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk is. Er is relatief minder personeel nodig voor de school en ook de onderhoudslasten dalen, omdat dit efficiënter uitgevoerd kan worden op een in plaats van drie locaties. Ook wordt er bespaard op onderhoudslasten omdat er wordt overgegaan van verouderde gebouwen naar een nieuw gebouw. Dit heeft ook direct consequenties voor uitgaven aan nutsvoorzieningen. In totaal zouden de lasten teruglopen tot ongeveer € 1,1 mln. Ook in dit scenario geldt dat de veronderstelling is dat de omvang van het personeelsbestand gelijke tred houdt met de leerlingendaling. De daling aan de uitgavenkant, betekent niet dat een structureel overschot van drie ton ontstaat voor het schoolbestuur, omdat door de fusie ook de normvergoedingen van het ministerie van OCW afnemen. Gemiddeld zal SPOLT ongeveer € 1 mln. per jaar ontvangen over de periode tot en met 2030.

Ook bij nieuwbouw blijft dus sprake van een normtekort (op basis van kengetallen). Dit lijkt dus niet per se gunstig voor het schoolbestuur, maar fuseren en samengaan op een locatie biedt twee voordelen. In de eerste plaats hoeven geen extra kosten gemaakt te worden door het schoolbestuur voor het achterstallig onderhoud, daarmee blijft het normtekort gelijk, terwijl dit in het nulscenario hoger zou komen te liggen. Daarnaast ontvangt de nieuwe fusieschool zes jaar lang de kleinscholentoeslag die de drie afzonderlijke scholen nu nog ontvangen, om daarmee de overgang naar de nieuwe situatie mogelijk te maken. Dat betekent zes jaar lang een bedrag tussen de € 160.000 en € 200.000 waarmee bijvoorbeeld regelingen met het personeel kunnen worden getroffen of waarmee een extra impuls gegeven kan worden aan de onderwijskwaliteit.

Over de gehele periode tot en met 2030 is er, cumulatief, sprake van een negatief saldo van iets minder dan € 300.000 voor SPOLT. Dat betekent ten opzichte van doorexplotatie een “opbrengst” van ruim € 700.000.

5.2. Vastgoed investeringen

Locatiekeuze

De notitie hoeft in principe geen uitspraak te doen over de locatie van het IKC. Desondanks zal hier in het kort bij worden stil gestaan. Een centrale locatie tussen de vier dorpen heeft uiteraard voordelen als het gaat om het minimaliseren van de afstanden. De vraag is echter of een dergelijke locatie goed bereikbaar is per auto (tenzij een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd). Ook is er geen openbaar vervoer. Het alternatief zou dan ook kunnen zijn een IKC aan de Driessensstraat tussen Neeritter en Ittervoort (goede ontsluiting, openbaar vervoer aanwezig).

Het voordeel van dit scenario boven scenario 2 (waarbij we uitgaan van nieuwbouw op de plaats van De Schakel in Ittervoort) is dat zolang het IKC in aanbouw is, de leerlingen van De Schakel niet tijdelijk naar een andere school (Neeritter) hoeven te verhuizen. Het nadeel van het scenario is dat het meer voorbereidingstijd vergt vanwege de grondverwerving en planologische procedure.

Kosten sloop huidige schoolgebouwen en transformatie in woningbouw

De huidige scholen kunnen gezien hun onderhoudsstaat het beste worden gesloopt, niet alleen in Ittervoort maar ook in Neeritter en Hunsel. Verkoop als mogelijke woonruimte of ten behoeve van een andere bestemming is niet reëel. Wel kunnen – bij gebleken behoefte – de vrijkomende locaties worden ingezet voor woningbouw met bijbehorende grondopbrengsten.

Voor de *sloop* kan een bedrag van € 45,- per m2 bvo worden aangehouden. Bij een totaal bvo van 3.700 m2 (scholen en gymlokalen) gaat het om € 166.000. In hoeverre dit bedrag nog dient te worden opgehoogd in verband met de geconstateerde aanwezigheid van asbest, kan momenteel niet worden overzien.

Ook zal voor de te slopen scholen de *resterende boekwaarde* moeten worden afgeboekt. Voor de drie scholen en gymnastieklokalen gaat het in totaal om een bedrag van € 386.000.

In het geval van woningbouw komt zo'n 17.000 m2 aan bouwgrond voor woningbouw beschikbaar: 10.000 m2 in Ittervoort, 4.500 m2 in Neeritter en 2.500 m2 in Hunsel (grof gemeten o.b.v. Google Maps). Er kunnen zo'n 30-35 woningen worden gebouwd. De kosten woonrijp maken (€ 50 per m2) worden geraamd op € 850.000. De opbrengsten bij een verkoopprijs van € 180 per m2 (gemiddeld zo'n € 85.000 tot € 100.000 per kavel). bedragen € 3.060.000, derhalve een netto resultaat van € 2.210.000.

Als geen woningbouw kan worden gerealiseerd (bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling vanuit de markt) resteert de mogelijkheid van inzaaien met gras (kosten € 1,60 per m2). De totale kosten van het inzaaien bedragen ongeveer € 27.200.

Uitgangspunten nieuwbouw IKC

Een integraal kindcentrum (IKC) is een voorziening voor kinderen van tenminste 0-12 jaar, waar zij gedurende de dag komen om te leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten. Alle ontwikkelingsterreinen van kinderen komen aan bod. De omgeving biedt een totaalpakket op het gebied van educatie, opvang en ontwikkeling met een ruim openingsregime (bijvoorbeeld 07.30 tot 18.30 uur). Het IKC omvat daarmee in ieder geval voorzieningen voor het basisonderwijs, kinderdagverblijf (KDV) en buitenschoolse opvang (BSO). Ook is rekening gehouden met binnensportvoorzieningen (sportzaal) en een bibliotheek voor Ittervoort, Neeritter, Hunsel en Haler.

Voor het basisonderwijs gaan we bij een omvang van 214 leerlingen in 2030 uit van 8 groepen (dus een volwaardige basisschool). Volgens de normering van OCW is bij dit leerlingenaantal 1.276 m2 benodigd

(200 m² + 5.03 m² per leerling). Dit oppervlakte bepaalt de grootte van de basisschool op de lange termijn. Op korte termijn (schooljaar 2020/2021) moet rekening worden gehouden met 223 leerlingen. Theoretisch is hiervoor 45 m² extra benodigd, bijvoorbeeld in de vorm van een tijdelijke aanbouw. Omdat ook bij 223 leerlingen de gemiddelde groepsgrootte binnen de perken blijft (28 leerlingen), is hier geen rekening mee gehouden

Investerings nieuwbouw IKC

Voor de verwerving van de benodigde (agrarische) grond kan worden uitgegaan van 10.000 m² à € 6 per m², dus € 60.000.

De *bouwkosten* per 2016 voor het reguliere basisonderwijs bedragen op basis van de normbedragen van de VNG € 659.775,47 inclusief BTW voor de eerste 350 m² bvo plus € 1.129,06 per extra m² bvo. In totaal (afgerond) dus € 1.706.000 (incl. BTW). Dit is een krappe raming. De eisen van het Bouwbesluit worden voortdurend aangescherpt op het gebied van veiligheid, duurzaamheid en energiezuinigheid. De verwachting is dat schoolgebouwen binnen afzienbare tijd energieneutraal dienen te zijn. Dat leidt tot lagere exploitatiekosten, maar tot hogere investeringskosten. Uitgaande van het 'frisse scholen' concept zou reëel 10% benodigd zijn, of te wel € 1.876.000 incl. BTW. De bouwkosten van het gebouw zijn inclusief fundering, en de kosten van de aanleg en inrichting van het schoolterrein. We gaan er niet van uit dat specifieke voorzieningen voor het speciaal onderwijs behoeven te worden gerealiseerd.

Het normkostensysteem houdt verder rekening met een *toeslag voor het herstel van terrein en verhuiskosten bij vervangende bouw*. Het gaat om een bedrag van € 45,77 per m² bvo. In totaal dus een bedrag van € 58.400.

Voor de *eerste inrichting* van de school voor het onderwijspakket en meubilair geldt een normkostenbedrag van € 38.518,62 voor de eerste 350 m² en € 135,09 per extra m² bvo. In totaal dus een bedrag van € 163.600.

De behoefte aan *kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang* (KDV en BSO) is als volgt geraamd. Volgens het Landelijk Register Kinderopvang en Peuterspeelzalen zijn in Ittervoort KDV en BSO (Hoera) aanwezig en is in Haler sprake van gastouderopvang in twee gezinnen. Hoera werkt met alle drie de basisscholen samen, op weg naar een IKC. Het aantal basisschoolleerlingen in 2030 bedraagt 214 (BSO), het aantal 0 tot 4 jarigen wordt geschat op circa 95. De landelijke deelnemingspercentages bedragen resp. 50% (excl. gastouders) en 20% (idem). Mogelijk blijft de deelname KDV in plattelandsdorpen wat achter, mede gezien de te overbruggen afstand (voor de BSO speelt dit niet). Vooralsnog is daarom uitgegaan van 25% in plaats van 50% Dat zou betekenen dat ruimte voor circa 70 kindplaatsen benodigd is: voor KDV circa 25 kindplaatsen en voor BSO circa 45 kindplaatsen. Het huidige aanbod in Ittervoort bedraagt 16 resp. 35 kindplaatsen. Voor zowel KDV als BSO is 3,5 m² per plaats benodigd, in totaal dus circa 250 m² bvo. De bouwkosten kunnen volgens het Bouwkosten Kompas op € 1.365 per m² (incl. BTW) worden geraamd, in totaal dus € 341.000. Het KDV in Ittervoort is eigendom van de gemeente, maar deze accommodatie is volledig afgeschreven en heeft geen

resterende boekwaarde. De jaarlijkse lasten zijn verwaarloosbaar, waardoor geen sprake is van een inderdieneffect voor de gemeente. Mogelijke consequentie voor de gebruiker is wel dat sprake is van een stijging van de huurprijs.

Als *sportvoorziening* wordt een sportzaal met de standaardafmetingen 22 x 14 x 5,5 m (lengte x breedte x hoogte) voorgesteld. Voor een volwaardige sporthal (44 x 24 x 7 m) is het aantal inwoners van de dorpen (4.500) te klein. De gemeente gaat uit van een totaal bebouwd oppervlak van 531 m² bvo. De sportzaal kan overdag door de basisschool worden gebruikt en met name 's avonds door andere gebruikers. De bouwkosten zijn afhankelijk van het materiaalgebruik en het uitrustingsniveau. Op basis van gegevens van de website van 'Bouwstenen voor Sociaal' kan gemiddeld worden uitgegaan van zo'n € 1.200 per m² incl. BTW. De sportzaal zou daarmee ongeveer € 637.000 kosten. Deze sportvoorziening komt in de plaats van de huidige drie gymzalen bij de basisscholen, maar van een inderdieneffect is geen sprake. De drie gymzalen zijn nagenoeg afgeschreven en hebben geen resterende boekwaarde, daarnaast wordt voor de jaarlijkse exploitatie een kostendekkende huur betaald.

Voor de *bibliotheek* gaan we op grond van richtlijnen van de VNG uit van 60 m² per 1.000 inwoners, bij 4.500 inwoners dus zo'n 270 m². Bedacht dient te worden dat bibliotheek in de huidige tijd echter steeds meer andere functies krijgen dan het onderdak bieden aan boeken. We beschikken niet over specifieke bouwkosten van een kleine bibliotheek en gaan daarom uit van de gemiddelde bouwkosten van kantoorruimte: € 1.300 per m² bvo. De totale bouwkosten komen daarmee op circa € 351.000 incl. BTW.

Voor de ouders die hun kinderen met de auto naar school of de kinderopvang brengen is een *kiss & ride* (zoen & zoef) voorziening nodig, indien mogelijk langs de openbare weg, anders op het schoolterrein. Gedacht kan worden aan zo'n 12 plaatsen. Verder moet voor het *parkeren* rekening worden gehouden met de bezoekers van de bibliotheek en de sportzaal. Volgens het CROW zijn 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo nodig. Dat komt bij in totaal 600 m² bvo neer op 18 parkeerplaatsen. Daarnaast is voor de medewerkers van het IKC parkeergelegenheid nodig. In totaal ramen we de behoefte op 30 parkeerplaatsen. Vooralsnog ramen we alleen de kosten van de permanente parkeerplaatsen en niet van de *kiss & ride* voorziening, omdat deze laatste mogelijk op de openbare weg kan worden gesitueerd. Mocht de *kiss & ride* voorziening op het schoolterrein komen, dan is mogelijk sprake van een combinatie met de vaste parkeerplaatsen (die deel 's avonds worden gebruikt). De kosten per parkeerplaats bedragen € 6.500, dus voor 30 parkeerplaatsen in totaal € 195.000.

5.3. Samenvattend overzicht

De totale investeringen (afgerond, incl. BTW) bedragen in dit scenario als volgt:

kosten sloop drie huidige scholen en inzaaien met gras	€ 194.000
afschrijven boekwaarde drie huidige scholen	€ 386.000
verwerven grond voor IKC	€ 60.000
bouw- en woonrijp maken	€ 1.100.000
bouwkosten nieuwe basisschool	€ 1.706.000 - € 1.876.000
toeslag herstel terrein en verhuiskosten	€ 58.400
eerste inrichting	€ 163.600
kosten basisschool	€ 3.667.000 - € 3.838.000
bouwkosten kinderopvang	€ 341.000
bouwkosten sportzaal	€ 637.000
bouwkosten bibliotheek	€ 351.000
aanleg parkeergelegenheid	€ 195.000
totale kosten IKC zonder opbrengsten woningbouw	€ 5.192.000 - € 5.362.000
eventuele netto opbrengsten woningbouw	- € 2.210.000
besparing inzaaien oude schoollocaties met gras	- € 27.000
totale kosten IKC met opbrengsten woningbouw	€ 2.955.000 - € 3.125.000

6. Scenario 2: nieuwbouw op de locatie van een van de huidige basisscholen

6.1. Bedrijfsvoering

Voor dit scenario geldt dat de bedrijfsvoering voor SPOLT gelijk is aan scenario 1, omdat het voor de bedrijfsvoering geen verschil maakt of de nieuwbouw plaatsvindt op een bestaande of een nieuwe schoollocatie.

6.2. Vastgoed investeringen

Locatiekeuze

De keuze waar de nieuwe school wordt gerealiseerd is afhankelijk van verschillende factoren:

- De meest centrale ligging
- De bereikbaarheid vanuit de andere dorpen
- De grootte van het beschikbare terrein

De vier dorpen liggen min of meer in een vierhoek. Ittervoort en Neeritter liggen vrij dicht tegen elkaar aan, en zouden op grond daarvan de voorkeur hebben. Hunsel ligt dicht bij Ittervoort dan bij Neeritter, Haler dicht bij Neeritter dan bij Ittervoort. Uit oogpunt van het afstandscriterium zou Ittervoort ons inziens de voorkeur bezitten.

Alle plaatsen beschikken over openbaar vervoer, alleen is er geen verbinding Hunsel-Haler. Daarmee valt Hunsel als locatie in principe af. Ongeacht welke locatie gekozen wordt, is het toekomstige IKC voor de

inwoners van Haler 's avonds minder goed bereikbaar omdat buurtbus 190 dan niet rijdt. Het IKC is immers niet alleen een school (met kinderopvang), maar ook een sportvoorziening en bibliotheek.

relatie	afstand over de weg (ANWB routeplanner)	openbaar vervoer
Ittervoort-Neeritter	1,5 km	lijn 73, rijdt de hele dag
Ittervoort-Hunsel	2,5 km	lijn 73, rijdt de hele dag
Ittervoort-Haler	5,4 km	buurtbus 190, rijdt niet 's avonds
Neeritter-Hunsel	3,2 km	lijn 73, rijdt de hele dag
Neeritter-Haler	4,1 km	buurtbus 190, rijdt niet 's avonds
Hunsel-Haler	3,1 km	niet aanwezig

Geen van de afstanden zijn zo groot dat de veelal door gemeenteraden gehanteerde grens van 6 km wordt bereikt om leerlingenvervoer in te stellen. De leerlingen (en eventueel hun ouders) zullen de scholen dus op eigen gelegenheid (auto, fiets) moeten bereiken.

De locatie Ittervoort heeft verder als voordeel dat – omdat het momenteel de school met de meeste leerlingen is – minder leerlingen naar een andere locatie hoeven te reizen dan in het geval van de twee andere locaties. Ook is het de grootste locatie, zodat hier meer ruimte is voor een IKC dan op de andere locaties.

Bij nieuwbouw op de locatie Ittervoort zullen de leerlingen van de Schakel tijdelijk naar de Sint Lambertusschool in Ittervoort toe moeten. Hier is voldoende ruimte. De eventuele kosten hiervan zijn niet in deze notitie geraamd.

Kosten sloop huidige schoolgebouwen en transformatie in woningbouw

Deze kosten van sloop (€ 166.000) en afschrijving boekwaarde (€ 386.000) zijn conform scenario 1.

De locaties van de scholen in Neeritter en Hunsel komen in principe vrij voor woningbouw. De kavelgrootte (grof gemeten o.b.v. Google Maps) bedraagt circa 4.500 m² en 2.500 m², waarop in totaal zo'n 12 tot 15 vrijstaande woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. De kosten van woonrijp maken kunnen worden geschat op circa € 50 per m², in totaal dus € 350.000. De opbrengsten voor woningbouw kunnen worden geschat op circa. € 180 per m², of te wel € 1.260.000 (gemiddeld zo'n € 85.000 tot € 100.000 per kavel). Het netto resultaat bedraagt daarmee circa € 910.000.

Als geen woningbouw kan worden gerealiseerd (bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling vanuit de markt) resteert de mogelijkheid van inzaaien met gras (kosten € 1,60 per m²). De totale kosten van het inzaaien bedragen ongeveer € 11.200.

Investerings nieuwbouw IKC

We gaan er van uit dat er geen *grondkosten* behoeven te worden geraamd, omdat het IKC ter plaatse van de bestaande school wordt gebouwd. Er is hiervoor voldoende ruimte: de kavel van de basisschool in Ittervoort bedraagt naar schatting circa 10.000 m² (grof gemeten o.b.v. Google Maps), wat overeenkomt met het in scenario 1 door de gemeente gewenste grondoppervlak. Er zal vermoedelijk wel sprake moeten zijn van een beperkte herinrichting van de buitenruimte (stelpost € 200.000).

De bouwkosten en bijkomende kosten van het integraal kindcentrum (IKC) zijn conform scenario 1. Alleen in dit geval komen er de kosten van *bouw- en woonrijp* maken. De kosten hiervan bedragen circa € 110 per m², of te wel circa €1.100.000. Bij het woonrijp maken gaat het om de realisering van een schoolplein, speelgelegenheid KDV en BSO (schoolplein basisschool is inbegrepen bij de bouwkosten), beplanting, verlichting, enz.

6.3. Samenvattend overzicht

De totale investeringen (afgerond, incl. BTW) bedragen in dit scenario als volgt:

kosten sloop drie huidige scholen en inzaaien met gras (Neeritter en Hunsel)	€ 178.000
herinrichting openbare ruimte school Ittervoort	€ 200.000
afschrijven boekwaarde drie scholen	€ 386.000
bouwkosten nieuwe basisschool	€ 1.706.000 - € 1.876.000
toeslag herstel terrein en verhuiskosten	€ 58.400
eerste inrichting	€ 163.600
kosten basisschool	€ 2.691.000 - € 2.862.000
bouwkosten kinderopvang	€ 341.000
bouwkosten sportzaal	€ 637.000
bouwkosten bibliotheek	€ 351.000
aanleg parkeergelegenheid	€ 195.000
totale kosten IKC zonder opbrengsten woningbouw	€ 4.216.000 - € 4.386.000
eventuele netto opbrengsten woningbouw Neeritter en Hunsel	- € 910.000
besparing inzaaien locaties Neeritter en Hunsel met gras	- € 11.000
totale kosten IKC met opbrengsten woningbouw	€ 3.295.000 - € 3.465.000

7. Vergelijking van de scenario's

7.1. Bedrijfsvoering

De cumulatieve saldi (de periode 2016 tot en met 2030) voor de drie scenario's bedragen indicatief:

Scenario	Cumulatief saldo 2016-2030
0. Doorexploiteren scholen, met groot onderhoud	- € 1.050.000
1. IKC ter plaatse huidige school Ittervoort	- € 280.000
2. IKC op nieuwe locatie	- € 280.000

Dat betekent dat nieuwbouw, ongeacht de locatie, voor de bedrijfsvoering van SPOLT het meest gunstig is. In het nulscenario zijn de investeringen voor groot onderhoud (zie hieronder) nog niet inbegrepen, waarmee de alternatieve scenario's in realiteit nog gunstiger uitvallen.

7.2. Vastgoed investeringen

De totale (netto) investeringen inclusief BTW bedragen bij de drie scenario's als volgt:

Scenario	totale netto investeringen incl. btw met woningbouw	totale netto investeringen incl. btw zonder woningbouw
0. Doorexploiteren scholen, met groot onderhoud	n.v.t.	€ 2.863.000
1. IKC op nieuwe locatie	€ 2.955.000 - € 3.125.000	€ 5.192.000 - € 5.362.000
2. IKC ter plaatse huidige school Ittervoort	€ 3.295.000 - € 3.465.000	€ 4.216.000 - € 4.386.000

Vanwege het BTW compensatiefond voor de gemeente zijn de totale (netto) investeringen ook zonder 21% BTW geraamd:

Scenario	totale netto investeringen excl. btw met woningbouw	totale netto investeringen excl. btw zonder woningbouw
0. Doorexploiteren scholen, met groot onderhoud	n.v.t.	€ 2.366.000
1. IKC op nieuwe locatie	€ 2.442.000 - € 2.583.000	€ 4.291.000 - € 4.432.000
2. IKC ter plaatse huidige school Ittervoort	€ 2.723.000 - € 2.864.000	€ 3.384.000 - € 3.625.000

Doorexploiteren is dus ten opzichte van de nieuwbouw van een IKC een dure oplossing. Groot onderhoud voor de drie scholen is zelfs iets duurder dan scenario 1 (IKC op een nieuwe locatie) als er in dit scenario voldoende opbrengsten van de grondverkoop voor woningbouw tegenover staan. Bovendien biedt scenario 0 niet de mogelijkheid om te komen tot een IKC (met kinderopvang, een sportzaal en bibliotheek) en leidt het tot een beperkte levensduurverlenging van de scholen met circa 25 jaar. Uiteraard zijn bij scenario 0 ook de bedrijfskosten voor de scholen hoger (zie hierboven).

Voor de scenario's 1 en 2 is essentieel of wel of geen woningbouw ter plaatse van de te slopen scholen kan worden gerealiseerd. Zonder woningbouw is scenario 1 duurder dan scenario 2, met woningbouw is scenario 1 goedkoper.

Opgemerkt kan worden dat in scenario 1 en 2 de nieuwbouwkosten van de basisscholen zijn gebaseerd op de normkosten van het ministerie van OCW (eventueel met 10% extra bouwkosten in het geval van 'frisse scholen'). De normkosten blijken in de praktijk bij de huidige eisen (te) laag te zijn, zodat o.i. minimaal van de bouwkosten op grond van het 'frisse scholen' concept moet worden uitgegaan. Anderzijds zijn de kosten geraamd op basis van traditionele bouwmethoden (baksteen) en zijn er mogelijk nieuwe goedkopere bouwmethoden beschikbaar.

Een tweede kanttekening is dat in scenario 1 en 2 geen rekening is gehouden met proceskosten zoals planvoorbereidingskosten, planologische procedures (bestemmingsplanwijziging), de eventuele kosten van het tijdelijk onderbrengen van de leerlingen van De Schakel in geval van scenario 1, enz. Als uit wordt gegaan van 15% van de totale investeringen, betekent dit zo'n € 600.000-€ 700.000 aan extra kosten.

7.3. Afwegingen

Ongeacht het scenario waar voor gekozen wordt, zijn stevige investeringen noodzakelijk. Om hier eventueel op te kunnen besparen zou het wellicht de moeite waard zijn een vierde scenario te onderzoeken, namelijk het renoveren van een van de bestaande schoollocaties en het geschikt maken voor huisvesting van de drie scholen. Van deze optie is eerder expliciet aangegeven dat dit niet de voorkeur geniet. Om toch een heel globale kostenraming te geven: het groot onderhoud van De Schakel in Ittervoort bedraagt al € 1,25 miljoen (inclusief de gymzaal). Voor een renovatie, die het mogelijk maakt dat ook de leerlingen van de Sint Lambertusschool en De Wegwijzer naar De Schakel kunnen, zal dan al gauw op € 1,5 tot € 2 miljoen moeten worden gerekend. Nieuwbouw van een schoolgebouw¹ (zonder de andere voorzieningen) op dezelfde locatie is daarmee een concurrerend alternatief en is ook een serieuze optie om mee te nemen in de afweging.

Een tweede afweging is de wijze waarop de gemeente Leudal en SPOLT omgaan met de benodigde investeringen. Beide partijen hebben een wettelijke taak in het onderhoud (schoolbestuur) en/of (ver)nieuwbouw (gemeente) van onderwijsaccommodaties. Gegeven de hoogte van de bedragen lijkt het onwenselijk dat een van beide partijen volledig opdraait voor de benodigde investeringen en zou het goed zijn wanneer partijen tot afspraken kunnen komen om de investering gezamenlijk te doen. Daarbij dient er rekening mee gehouden te worden dat de draagkracht van de gemeente groter is dan de draagkracht van SPOLT.

¹ Als we kijken naar het samenvattend overzicht van scenario 2 op p.11 dan is in de tabel te zien dat bouwkosten van de nieuwe basisschool tussen de € 1,7 en € 1,9 mln. liggen. De bijkomende kosten, afboeken en slopen van de panden in Neeritter en Hunsel, worden in het geval van renovatie ook gemaakt. Alleen het afboeken van De Schakel is in dit geval niet nodig, daarmee wordt zo'n € 91.000 bespaard bij renovatie.

De laatste afweging die we mee zouden willen geven is of het al dan niet mogelijk is te komen tot een wat soberder en/of efficiënter ontwerp en inrichting van het gebouw. Dit kan in de uiteindelijke, planeconomische uitwerking van de businesscase en bij de keuze voor een architect aan de orde komen. Ook verderop in het proces kan dit nog een rol spelen, want is het bijvoorbeeld mogelijk om bij de inrichting van de bibliotheek de inwoners van (een van) de kernen een rol te geven? Omdat de dorpsraden in dit stadium al aan tafel zitten, kunnen hierover ook reeds afspraken worden gemaakt.