

Notitie ter onderbouwing van de noodzaak van renovatie/vervangende nieuwbouw/uitbreiding van openbare basisschool “de Uilenbrink” te Veghel

1. Inleiding

Openbare basisschool “de Uilenbrink” is gehuisvest in een gebouw dat grotendeels dateert uit 1979 en in totaal een bruto-vloeroppervlakte (bvo) heeft van 2.266 m². In 1996 zijn vanwege de groei van het leerlingenaantal enkele semi-permanente lokalen (in totaal 289 m²) aan het gebouw toegevoegd. Om diezelfde reden is de school in 2004 en 2008 nogmaals permanent uitgebreid. Het huidige gebouw biedt formeel plaats aan 410 à 420 leerlingen, terwijl er op de meest recente teldatum (1 oktober 2019) 458 leerlingen aanwezig waren. De leerlingenprognose laat zien dat er voor wat betreft “de Uilenbrink” kan worden uitgegaan van een stabiel leerlingenaantal van 483.

Samen met schoolbestuur SAAM is geconstateerd dat het 40 jaar oude schoolgebouw in technische, ruimtelijke en functionele zin niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen, die aan het geven van onderwijs worden gesteld. Daarbij komt nog dat het gebouw feitelijk te klein is om de huidige en toekomstige leerlingenpopulatie te huisvesten. In dat kader heeft het schoolbestuur de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de bekostiging van deels renovatie (360 m²), deels vervangende nieuwbouw (1.617 m²) en deels uitbreiding (653 m²), waardoor een schoolgebouw met een bvo van 2.630 m² ontstaat, groot genoeg om 483 tot 493 leerlingen te huisvesten. Op deze wijze wordt een passende, duurzame en toekomstbestendige huisvesting voor “de Uilenbrink” gerealiseerd.

Conform de in het IHP gemaakte afspraken omtrent splitsing tussen voorbereidings- en realisatiekrediet, is bij de begroting 2018 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, zodat een aanbestedingsgereed plan kon worden uitgewerkt. De aanbesteding is inmiddels afgerond en op basis daarvan is vast komen te staan, dat ten behoeve van de renovatie/vervangende nieuwbouw/uitbreiding incl. sloopkosten van de bestaande bouw een realisatiekrediet van € 5.161.700,00 noodzakelijk is.

In dat kader heeft SAAM onze college verzocht om medewerking te verlenen aan de bekostiging van de renovatie/vervangende nieuwbouw/uitbreiding van “de Uilenbrink” en hiervoor in de vorm van een realisatiekrediet een subsidie van € 5.161.700,00 te verstrekken.

2. Inhoudelijke beoordeling aanvraag

In concreto komt het er op neer, dat het college op basis van het verzoek van het schoolbestuur en aan de hand van vigerende onderwijshuisvestingsverordening zal moeten vaststellen:

- of er sprake is van een voorziening in de huisvesting;
- of er een noodzaak is;
- zo ja, welk vergoedingsbedrag dan zal worden uitgekeerd.

2.1 Is er sprake van een voorziening in de huisvesting?

Ingevolge de onderwijshuisvestingsverordening is de gemeente verantwoordelijk voor de bekostiging van een voor tijdelijke dan wel permanent gebruik bestemde huisvestingsvoorziening. Conform de onderwijshuisvestingsverordening kunnen de door het schoolbestuur aangevraagde voorzieningen i.c. vervangende nieuwbouw en uitbreiding van een schoolgebouw worden aangemerkt als voorzieningen in de huisvesting, die voor bekostiging door de gemeente in aanmerking komt (artikel 2, sub a2).

Renovatie

Formeel juridisch is ‘renovatie’ (nog) geen voorziening in de huisvesting. Maar daar gaat binnenkort verandering in komen.

In december 2016 hebben de PO-raad, VO-raad en de VNG namelijk een huisvestingsakkoord gepresenteerd. In dit akkoord wordt voorgesteld om ‘renovatie’ aan te merken als een voorziening in de huisvesting, die voor bekostiging door de gemeente in aanmerking komt. Renovatie kan als levensduurverlengende maatregel voorkomen dat nieuwbouw gepleegd moet worden wanneer een schoolgebouw aan het einde van haar levensduur is. In het akkoord gaat men uit van een verlenging van de levensduur voor tenminste 25 jaar, en worden deze gebouwen qua functionaliteit, uitstraling en flexibiliteit weer passend gemaakt aan de actuele eisen in het Bouwbesluit.

Uitgangspunt is dat renovatie een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. In beginsel komen de kosten voor rekening van de gemeente. Het schoolbestuur draagt bij aan de investering door het vrijvallende deel van de onderhoudskosten in deze 25 jaar aan de gemeente ter beschikking te stellen. Om dat mogelijk te maken moet het investeringsverbod voor schoolbesturen van tafel; de minister onderzoekt de haalbaarheid daarvan. Het ministerie van OCW heeft inmiddels positief gereageerd op het akkoord en werkt momenteel aan een wetvoorstel waarin het huisvestingsakkoord wordt verwerkt c.q. uitgewerkt. Hoe die uitwerking er uit komt te zien is nog niet geheel duidelijk; vooral over de geldelijke

inbreng van schoolbesturen is nog enige discussie. Wat wel vaststaat is dat renovatie in de onderwijswetgeving wordt opgenomen als voorziening in de huisvesting.

De verwachting is dat dit pas in 2022 in wetgeving geëffectueerd zal worden. Probleem daarbij is dat daar niet op gewacht kan worden, gezien de actualisering van het IHP waarin voor een aantal scholen naar verwachting 'renovatie' aan de orde zal zijn.

Bij de vaststelling van het IHP 2017-2020 in maart 2018 is indertijd al aangegeven, dat met de schoolbesturen is afgesproken dat - zolang er geen formele duidelijkheid is/komt over 'renovatie' – er lokaal maatwerk wordt opgesteld. Echter, dat lokaal maatwerk gaat er pas in 2020 komen als het IHP wordt geactualiseerd. Immers, dan heb je op basis van een gebouweninventarisatie zicht op de staat van de gebouwen en op welke wijze je daar met of 'renovatie' of 'vervangende nieuwbouw' op in kunt spelen.

Maar wat nu te doen met de thans voorliggende 'renovatie' van "de Uilenbrink" en de beoordeling daarvan? Totdat er lokaal maatwerk wordt opgesteld, is dit de enige aanvraag waar 'renovatie' aan de orde is.

We kunnen ons heel veel extra werk op de hals halen door voor de time-being 'renovatie' of in de 'verordening voorzieningen huisvesting onderwijs' of de 'verordening financiële en materiële gelijkstelling' op te nemen. Dit kost en veel tijd en mogelijk dat je het straks naar aanleiding van de actualisering van het IHP weer moet aanpassen. Kortom, dit heeft niet de voorkeur.

Een makkelijkere oplossing is gebruik te maken van de hardheidsclausule, die in de 'verordening voorzieningen huisvesting onderwijs' (artikel 30) is opgenomen ("in gevallen die de uitvoering van deze verordening betreffen en waarin deze verordening niet voorziet beslist het college").

Op basis daarvan zou je kunnen vooruitlopen op het feit dat 'renovatie' een voorziening in de huisvesting wordt en daarbij kunnen aansluiten bij de intentie van het huisvestingsakkoord. Wat je dan nog wel zult moeten vastleggen is hoe je 'renovatie' definieert en beoordeelt.

In dat kader wordt voorgesteld om aansluiting te zoeken bij de voorstellen van de Landelijke Vereniging van Onderwijsadviseurs (LVO), waarbij 'renovatie' als volgt wordt gedefinieerd:

'Renovatie of vernieuwbouw is een grootschalige en integrale aanpak bestaande uit activiteiten van groot, technisch en ingrijpend onderhoud (verantwoordelijkheid en middelen bij de schoolbesturen) en vernieuwing waaronder verbetering van het binnenklimaat, functionele aanpassingen van het gebouw en verduurzaming (middelen inzet gemeente) van een bestaand schoolgebouw met behoud van het casco. Het geheel van maatregelen is gericht op een levensduurverlenging variërend van minimaal 25 tot maximaal 40 jaar. Na renovatie/vernieuwbouw voldoet het gebouw opnieuw aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in het kwaliteitskader IHP Onderwijs'.

Uitgangspunt hierbij is dat renovatie moet worden beschouwd als een volwaardig en zelfstandig alternatief voor nieuwbouw, in te zetten als maatregel (voorziening) voor onderwijsgebouwen tussen de 40 en 60 jaar oud. Om te komen tot een eenduidig en bij het meerjarenprogramma passend perspectief en kwaliteitsniveau, is een afwegingskader nodig ter begeleiding van de keuze tussen beide mogelijke voorzieningen: nieuwbouw of renovatie. Een dergelijk afwegingskader dient ten minste de methodiek te omschrijven hoe gekomen wordt tot de keuze voor renovatie of vervangende nieuwbouw (businesscase). Een businesscase dient objectieve en meetbare criteria te bevatten die tussen gemeente en schoolbesturen worden overeengekomen als onderdeel van de verordening. De NEN regelingen 2767 en 8021 horen bij de beoordelingen een rol te spelen.

Vorig jaar is in opdracht van de PO-raad een dergelijke afwegingskader ontwikkeld. Het geeft inzicht in de afwegingen die een rol spelen bij de keuze voor renovatie of nieuwbouw. De uitkomst kan dienen als onderbouwing voor een keuze.

Resumerend wordt voorgesteld om 'renovatie' vooralsnog via de hardheidsclausule te bekostigen en daarbij gebruik te maken van enerzijds de definitie van de LVO en anderzijds het afwegingskader van de PO-raad om de noodzaak van 'renovatie' te kunnen beoordelen. Pas als noodzaak is gebleken, is bekostiging aan de orde.

2.2 Is er een noodzaak?

2.2.1 Afwegingskader

Aangezien de aanvraag voor het schoolbestuur onder meer betrekking heeft op renovatie en vervangende nieuwbouw is in eerste instantie het 'afwegingskader renovatie – nieuwbouw' van de PO-raad gebruikt om een keuze tussen renovatie en nieuwbouw te maken. Daarbij is het afwegingskader eerst door zowel gemeente als schoolbestuur ingevuld, waarna op basis van een gezamenlijk overleg tot een definitieve invulling is gekomen.

Uit het afwegingskader komt naar voren, dat vervangende nieuwbouw (258 punten) duidelijk de voorkeur geniet boven renovatie (145 punten). Op 7 van de 8 wegingsfactoren scoort vervangende nieuwbouw beduidend hoger; daarbij vallen de factoren 'ruimtelijk', onderwijs-/samenwerkingsconcept', 'gebouw' en 'planning en risico's' vooral op (zie bijlage).

Op basis van het afwegingskader en de daaruit voortvloeiende keuze voor vervangende nieuwbouw is het zaak om vervolgens vast te stellen of er een noodzaak tot vervangende nieuwbouw (1.617 m²) is. Ook dient de noodzaak van de uitbreiding (653 m²) aan de orde te komen.

Op grond van de uitkomst van het afwegingskader zal het verzoek om 360 m² renovatie beoordeeld worden als ware het vervangende nieuwbouw. Dit laat onverlet dat uiteindelijk in de besluitvorming toch sprake zal zijn van 360 m² renovatie. Dit heeft te maken met het feit, dat ten behoeve van "de Uilenbrink" van het ministerie van BZK subsidie is ontvangen voor een aardgasvrij en fris schoolgebouw. Deze subsidie is bedoeld voor bestaande gebouwen. Om deze subsidie te rechtvaardigen en geen oneigenlijk gebruik te maken van de subsidie is in samenspraak met SAAM gekeken of er toch sprake zou kunnen zijn van een klein deel renovatie alhoewel eigenlijk vervangende nieuwbouw op basis van het afwegingskader aan de orde is. Door 360 m² bvo met bijbehorende muren te laten staan is een rechtvaardiging voor renovatie en dus ook voor de subsidie gevonden.

Nadrukkelijk zij opgemerkt, dat gemeente en schoolbestuur de reeds uitgekeerde subsidie ook hadden mogen behouden als alsnog besloten zou zijn om de school niet (deels) te renoveren, maar in zijn geheel nieuw te bouwen. Om er als gemeente Meierijstad en SAAM uiteindelijk niet op aangekeken te worden, dat wij oneigenlijk gebruik hebben gemaakt van de subsidieregeling is juist alles in het werk gesteld aan te sluiten bij de kaders van de subsidietoekenning. En dat is gelukt.

2.2.2 Vervangende nieuwbouw (1.617 m² + 360 m² = 1.977 m²)

De noodzaak van vervangende nieuwbouw is aanwezig als:

- a. op grond van onder meer een overeenkomstig NEN 2767 opgestelde bouwkundige rapportage, als bedoeld in artikel 7, wordt vastgesteld dat met het bestaande gebouw niet meer kan worden voldaan aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt;
- b. dit het gevolg is van een herschikkingsoperatie;
- c. dit het gevolg is van ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening en:
 1. als het een voor blijvend gebruik bestemde voorziening betreft een overeenkomstig bijlage II opgestelde prognose aantoont dat dit aantal leerlingen gedurende ten minste 15 jaar aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, of
 2. als het een voor tijdelijk gebruik bestemde voorziening betreft een overeenkomstig bijlage II opgestelde prognose aantoont dat dit aantal leerlingen gedurende ten minste 4 jaar aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en
- d. geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school, en
- e. het onmogelijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

Ad a: het bestaande gebouw kan niet meer voldoen aan de redelijke eisen

Het vaststellen of met een bestaand gebouw niet meer voldaan kan worden aan de redelijke eisen, die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt, dient te geschieden op basis van een onderzoek naar de bouwkundige, ruimtelijke en functionele staat van het schoolgebouw.

Bouwkundige staat

Voor wat betreft het onderzoek naar de bouwkundige staat wordt als eis gesteld een rapportage op grond van NEN 2767. Uitgangspunt van deze methode is dat de onderhoudsscenario's op basis van verschillende keuzes en bevindingen worden doorgerekend en bij het bepalen van de keuzes een afweging plaatsvindt tussen kwaliteit, kosten en risico's. Bij het maken van keuzes met betrekking tot onderhoud en aanpassingen is inzicht in de aanwezige en de te bereiken kwaliteit (en de daaraan verbonden kosten) essentieel. Uitgangspunt van de methode van conditiemeting NEN 2767 is dat voor alle bouwkundige elementen een conditie wordt toegekend. Bij het vaststellen van de condities wordt ook rekening gehouden met de noodzaak van het onderhoud binnen een vooraf vastgestelde periode (in principe 3 jaar). Voor het antwoord op de vraag of activiteiten binnen de periode van 3 jaar voor het onderhoud in aanmerking komen wordt de ernst, de omvang en de intensiteit van het gebrek vastgesteld. De ernst van het gebrek wordt uitgedrukt in een score, de zgn. 'conditie voor'. Met de 'conditie voor' wordt dus eigenlijk de kwaliteit van het totale schoolgebouw vastgesteld. Deze kwaliteit kan worden onderverdeeld in de volgende conditieschalen:

- Conditie 1 Nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit;
- Conditie 2 Een bouw- of installatiedeel vertoont kenmerken van een beginnende veroudering;
- Conditie 3 Het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen;
- Conditie 4 Het verouderingsproces is duidelijk zichtbaar;
- Conditie 5 Het verouderingsproces is niet meer te keren;
- Conditie 6 De bouwkundige staat is zo slecht dat deze niet meer onder conditie 5 kan worden gerangschikt.

Op basis van de vermelde condities wordt inzicht verkregen in de bouwkundige staat en kan worden vastgesteld of vervangende nieuwbouw noodzakelijk is.

Hiervan is in ieder geval sprake als het noodzakelijke onderhoud en/of de aanpassingen niet zullen leiden tot de gewenste levensduurverlenging. Onder gewenste levensduurverlenging wordt in dit geval verstaan een verlenging van de (technische) levensduur van het gebouw met minimaal 25 jaar.

SAAM heeft een rapportage op grond van NEN 2767 op laten stellen en daaruit komt naar voren, dat de kwaliteit van het huidige gebouw zich laat duiden in een conditiescore, die grotendeels uitkomt op 3 en 4 met enkele uitschieters van 5 en 6. Maar er is ook sprake van gebouwelementen die met een score 2 worden beoordeeld.

In algemene zin kan worden gesteld, dat veel gebouwdelen sterk verouderd en/of aan het eind van hun levensduur zijn. Vooral de conditie van de vloeren baart zorgen. Om te voldoen aan het kwaliteitskader zullen alle vloeren verwijderd en opnieuw opgebouwd moeten worden om de gewenste isolatiewaarden te behalen. Eenzelfde situatie ten aanzien van isolatiewaarden doet zich voor bij de kozijnen.

Voorts voldoet de huidige ventilatie niet aan het kwaliteitskader c.q. Frisse Scholen klasse B. Daarbij is het nog maar de vraag of bij vervanging van deze installatie het kwaliteitskader überhaupt haalbaar is. Tenslotte baart de constructie van het gebouw zorgen; deze is zeer licht uitgevoerd en toont gebreken. Het is absoluut geen optie om de huidige constructie als basis te gebruiken voor uitbreiding. Om de constructie aan de huidige norm te laten voldoen zal deze geheel opnieuw opgebouwd moeten worden, inclusief verzwaren van de fundering (als dit technisch al mogelijk zou zijn).

Kortom, de conditiemeting NEN 2767 laat zien dat er behoorlijke aanpassingen nodig zijn in het huidige gebouw. Daarnaast zijn er constructieve knelpunten die hergebruik van het gebouw in de weg staan. In dat kader is brandveiligheid van het gebouw ook een knelpunt; dit hangt samen met gebruikte materialen en de constructievorm.

Mede op basis van het rapport NEN 2767 kan worden vastgesteld, dat de bouwkundige staat voldoet niet aan de redelijke eisen, die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt.

Volledigheidshalve zij opgemerkt, dat het schoolbestuur tot voor kort altijd het onderhoud aan het pand conform planning heeft uitgevoerd.

Ruimtelijke en functionele staat

Voor wat betreft het onderzoek naar de functionele en ruimtelijke staat heeft SAAM gebruik gemaakt van een toetsingskader op basis waarvan de ruimtelijke en functionele aspecten c.q. kwaliteiten van een schoolgebouw kunnen worden beoordeeld. Dit toetsingskader is in 2009 in opdracht van de toenmalige gemeente Veghel door ICS ontwikkeld.

Op basis van dit toetsingskader heeft SAAM aan de hand van vijf thema's/begrippen (kindvriendelijkheid, functioneren onderwijsconcept, dagelijkse gang van zaken, multifunctioneel gebruik en duurzaamheid) de functionele en ruimtelijke kwaliteit beschreven (zie bijlage). Daaruit kan worden geconcludeerd dat de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het gebouw onder de maat is.

Anders gezegd: je kunt op basis van het vorenstaande feitelijk stellen dat het bestaande gebouw niet voldoet aan de prestatie-eisen voor binnenklimaat en duurzaamheid (isolatie) voor nieuwbouw uit de vigerende bouwbesluiten en dat functionele aanpassingen noodzakelijk zijn gelet op toegankelijkheid, veiligheid, onderwijsvorm en onderwijsconcept van de school

Conclusie: het gebouw voldoet zowel in bouwkundig, ruimtelijk als functioneel opzicht niet aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt.

Ad b: Herschikkingsoperatie

Niet van toepassing

Ad c: ontwikkelingen ruimtelijke ordening

Niet van toepassing

Ad 1: Prognose

In opdracht van de gemeente Meierijstad heeft Pronexus in oktober 2019 een nieuwe prognose opgesteld. Uit deze prognose (zie bijlage) komt naar voren dat de school nog een groei zal doormaken van 459 leerlingen in 2020 naar een top van 496 leerlingen in 2033. In 2039 (=einde prognoseperiode) komt de prognose uit op 483 leerlingen). In samenspraak met SAAM is vastgesteld, dat voor wat de onderwijshuisvesting uitgegaan wordt van een stabiel leerlingenaantal van 483 leerlingen.

Een school met 483 leerlingen heeft een ruimtebehoefte van 2.630 m². De aanvraag van het schoolbestuur gaat uit van een vervangende nieuwbouw in combinatie met renovatie van in totaal 1.977 m². In een gebouw van een dergelijke omvang kunnen 353 leerlingen gehuisvest worden.

Conclusie: de prognose toont aan dat een 353 leerlingen ten minste 15 jaar kan worden verwacht. De omvang van de renovatie/vervangende nieuwbouw (1.977 m²) is op grond van de ontwikkeling van het leerlingenaantal derhalve gerechtvaardigd.

Ad d: Beschikbaar gebouw

Er zijn geen gebouwen beschikbaar die geschikt zijn of geschikt te maken zijn als passende huisvesting van de school.

Ad d: Medegebruik

Bepalend bij het beoordelen van beschikbaarheid van medegebruik is de afstand tussen de school, waarvoor inwoning aan de orde is, en het gebouw, waar de inwoning plaatsvindt. In de onderwijshuisvestingsverordening is vastgelegd, dat deze afstand ten hoogste 2 km is, gemeten langs de kortste weg volgens de ANWB-planner. Daarnaast is bepaald dat medegebruik tot één gebouw beperkt blijft.

Gemeten vanaf de locatie van “de Uilenbrink” aan het de Melisselaar 1 te Veghel voldoen de volgende schoolgebouwen aan het afstandscriterium:

- sbo “de Wissel”: 560 meter (1.025 m² leegstand).
- basisschool “t Heibosch”: 930 meter (364 m² leegstand);
- basisschool “de Bunders”: 940 meter (380 m² leegstand);
- basisschool “de Ieme”: 1.200 meter (geen leegstand);
- basisschool “t Ven”: 1.500 meter (487 m² leegstand);
- basisschool “de Vijfmaster”: 1.500 meter (138 m² leegstand);
- basisschool “Bernadette”: 1.500 meter (291 m² leegstand);
- so/vso HUB Noord-Brabant: 1.500 meter (120 m² leegstand)
- basisschool “de Tuimelaar”: 1.700 meter (13 m² leegstand).

Bij al deze scholen is in enige mate sprake van leegstand, met uitzondering van “de Ieme”. Echter op geen enkele school is de leegstand meer dan 1.977 m², waardoor het onmogelijk is om – in plaats van vervangende nieuwbouw - door medegebruik op één enkele school een passende huisvesting voor de school te realiseren.

Conclusie: is er geen medegebruik mogelijk ter vervanging van vervangende nieuwbouw

Resume

In zijn algemeenheid kan derhalve geconcludeerd worden dat de noodzaak van de vervangende nieuwbouw (in combinatie met beperkte renovatie) van in totaal 1.977 m² is aangetoond, omdat:

- het gebouw zowel in bouwkundig, ruimtelijk als functioneel opzicht niet voldoet aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van de school stelt.
- een prognose aantoont dat het aantal van 353 leerlingen ten minste 15 jaar kan worden verwacht;
- geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school;
- het onmogelijk is om - ter vervanging van vervangende nieuwbouw - door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

2.2.3 Uitbreiding (653 m²)

Om 483 leerlingen te kunnen huisvesten is een gebouw met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 2.630 m² nodig (= ruimtebehoefte). Omdat de school in het kader van renovatie/vervangende nieuwbouw straks de beschikking heeft over een gebouw met een 1.977 m², is een uitbreiding van 653 m² noodzakelijk (2.630 m² minus 1.977 m²).

De noodzaak van het uitbreiden van een schoolgebouw is aanwezig als:

- a. de vastgestelde capaciteit van een schoolgebouw kleiner is dan de vastgestelde ruimtebehoefte en het verschil tussen de capaciteit en de ruimtebehoefte gelijk of groter is dan de drempelwaarde van 55 m²;
- b. een prognose aantoont dat het aantal leerlingen, op basis waarvan de uitbreiding wordt aangevraagd, ten minste 4 jaar (bij een tijdelijke voorziening) of tenminste 15 jaar (bij een permanente voorziening) aanwezig is of kan worden verwacht en dit aantal leerlingen niet voor ten hoogste 4 jaar binnen het gebouw kan worden gehuisvest.
- c. geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school, en
- d. het onmogelijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

Ad a: Capaciteit is kleiner dan behoefte

Op basis van de laatste teldatum (1 oktober 2019) toen 459 leerlingen aanwezig waren, kan de ruimtebehoefte worden vastgesteld op 2.509 m² (200 m² vaste voet + 459 ll. x 5,03 m²). De capaciteit van het te renoveren (360 m²) /vervangen (1.617 m²) gebouw is 1.977 m²

Geconcludeerd kan worden dat de capaciteit kleiner is dan de ruimtebehoefte en dat het verschil tussen beide groter is dan 55 m². Op dit punt is er dus sprake van een noodzaak tot uitbreiding.

Ad b: Prognose

In opdracht van de gemeente Meierijstad heeft Pronexus in oktober 2019 een nieuwe prognose opgesteld. Uit deze prognose (zie bijlage) komt naar voren dat de school nog een groei zal doormaken van 459 leerlingen in 2020 naar een top van 496 leerlingen in 2033. In 2039 (=einde prognoseperiode) komt de prognose uit op 483 leerlingen). In samenspraak met SAAM is vastgesteld, dat voor wat de onderwijshuisvesting uitgegaan wordt van een stabiel leerlingenaantal van 483 leerlingen.

Conclusie: de prognose toont aan voor wat betreft “de Uilenbrink” uitgegaan kan worden van een stabiel leerlingenaantal van 483 leerlingen. De omvang van de uitbreiding met 653 m² is daarmee op grond van de ontwikkeling van het leerlingenaantal gerechtvaardigd.

Ad c: Beschikbaar gebouw

Er zijn geen gebouwen beschikbaar die geschikt zijn of geschikt te maken zijn als passende huisvesting van de school.

Ad d: Medegebruik

Bepalend bij het beoordelen van beschikbaarheid van medegebruik ten behoeve van de uitbreiding met 653 m² is de afstand tussen de school, waarvoor inwoning aan de orde is, en het gebouw, waar de inwoning plaatsvindt. In de onderwijshuisvestingsverordening is vastgelegd, dat deze afstand ten hoogste 2 km is, gemeten langs de kortste weg volgens de ANWB-planner. Daarnaast is bepaald dat medegebruik tot één gebouw beperkt blijft.

Gemeten vanaf de locatie van “de Uilenbrink” aan het de Melisselaar 1 te Veghel voldoen de volgende schoolgebouwen aan het afstandscriterium:

- sbo “de Wissel”: 560 meter (1.025 m² leegstand).
- basisschool “t Heibosch”: 930 meter (364 m² leegstand);
- basisschool “de Bunders”: 940 meter (380 m² leegstand);
- basisschool “de Ieme”: 1.200 meter (geen leegstand);
- basisschool “t Ven”: 1.500 meter (487 m² leegstand);
- basisschool “de Vijfmaster”: 1.500 meter (138 m² leegstand);
- basisschool “Bernadette”: 1.500 meter (291 m² leegstand);
- so/vso HUB Noord-Brabant: 1.500 meter (120 m² leegstand)
- basisschool “de Tuimelaar”: 1.700 meter (13 m² leegstand).

Bij al deze scholen is in enige mate sprake van leegstand, met uitzondering van “de Ieme”. Van alle betreffende scholen met leegstand is er maar één school, die voldoende leegstand heeft om in de uitbreiding van “de Uilenbrink” te voorzien en dat is “de Wissel”. Alle andere scholen komen niet voor medegebruik in aanmerking, omdat dat altijd een combinatie van medegebruik op 2 of meer scholen zou betekenen. En in de onderwijshuisvestingsverordening is nadrukkelijk bepaald, dat ‘medegebruik beperkt blijft tot één gebouw omdat het vanuit onderwijskundig oogpunt niet wenselijk wordt geacht dat een school is gehuisvest in meerdere gebouwen.

Om verschillende redenen is “de Wissel” echter niet geschikt om als inwoningslocatie voor de uitbreiding “de Uilenbrink” te dienen. In het gebouw van “de Wissel” is ook een groot gedeelte (in totaal 64 leerlingen) van SO HUB- Noord-Brabant gehuisvest. Dit medegebruik (587 m²) door HUB is enerzijds ingegeven door het ruimtetekort dat HUB op de hoofdlocatie had (467 m²) had en anderzijds door het streven van het Samenwerkingsverband PO 30 06 om te komen tot een specialistische voorziening in het kader van passend onderwijs. In het kader daarvan is momenteel ook de ontwikkeling in gang gezet rondom het ‘binnenhalen’ van cluster 4 (ZMOK). Als die laatste ontwikkeling doorgaat, zal de leegstand in “de Wissel” verder afnemen. Om deze ontwikkeling niet in de weg te staan, is het niet wenselijk om in het gebouw van “de Wissel” ook nog een derde voorziening, zijnde de uitbreiding van “de Uilenbrink” met 130 leerlingen, te huisvesten.

Daarbij komt ook nog dat het gebouw van “de Wissel” indertijd is uitgelegd op 300 leerlingen en daar is qua omgeving, verkeersafwikkeling en omvang buitenterrein ook rekening mee gehouden. Huisvesting van 130 leerlingen van “de Uilenbrink”, naast de leerlingen van “de Wissel” (151 leerlingen) en HUB (64 leerlingen) is in dat kader dan ook niet wenselijk vanwege de impact daarvan op omgeving, de verkeersafwikkeling en het buitenterrein.

Tenslotte heeft het schoolbestuur nadrukkelijk te kennen gegeven, dat huisvesting in een dislocatie zich in een permanente situatie niet verhoudt met het onderwijsconcept van “de Uilenbrink”.

Conclusie: is er geen medegebruik mogelijk om in de uitbreiding van “de Uilenbrink “ te voorzien.

Resume

In zijn algemeenheid kan derhalve geconcludeerd worden dat de noodzaak van de uitbreiding van 653 m² is aangetoond, omdat:

- de vastgestelde capaciteit van het gebouw (= 1.977 m²) kleiner is dan de huidige (= 2.509 m²) en toekomstige (= 2.630 m²) vastgestelde ruimtebehoefte en het verschil tussen beide meer is dan 55 m²;
- een prognose aantoont dat uitgegaan kan worden van een stabiel leerlingenaantal van 483 leerlingen en dat daarmee de omvang van de uitbreiding gerechtvaardigd is.
- geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school;
- het onmogelijk c.q. niet wenselijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

2.3 Welk vergoedingsbedrag?

In artikel 4 van de onderwijshuisvestingsverordening is bepaald, dat de vergoeding voor vervangende nieuwbouw wordt vastgesteld op feitelijke kosten.

In dat kader heeft het schoolbestuur met in achtneming van het gemeentelijk Inkoop- en aanbestedingsbeleid een aanbestedingsprocedure uitgevoerd met betrekking tot renovatie/vervangende nieuwbouw/uitbreiding van obs “de Uilenbrink”.

Op basis daarvan en een daaraan gekoppelde stichtingskostenopzet is vast komen te staan, dat ten behoeve van de renovatie/vervangende nieuwbouw/uitbreiding van “de Uilenbrink” een realisatiekrediet van € 5.161.700,00 incl. BTW noodzakelijk is.

Werkatelier Vastgoedbeheer,

Geert van Etten