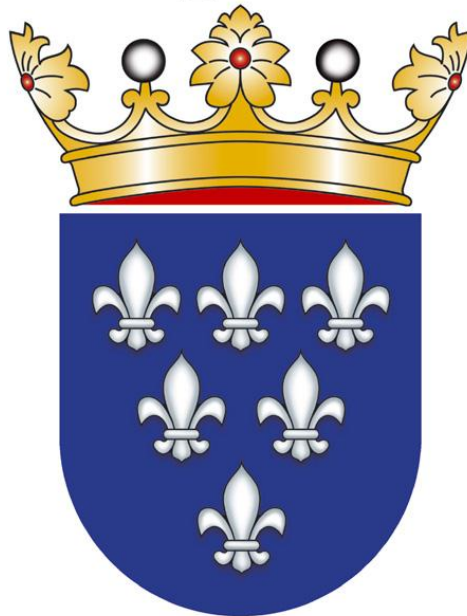


Gemeente Scherpenzeel



Investering basisschool De Glashorst

onderhoud/renovatie/nieuwbouw

Investering basisschool De Glas- horst

onderhoud/renovatie/nieuwbouw

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Burgerij

Auteur: G.W. Beukhof-Wernsen

Datum: 29 april 2013 (laatste versie: 6 mei 2013)

Inhoud	Pagina
Inleiding	3
1. Huisvestingscapaciteit	4
2. Locatie	4
3. Het gebouw	4
4. Besluitvorming tot op heden	5
5. Scenario's	5
6. Financiën	7
7. Conclusie en aanbevelingen	9

Inleiding

Basisschool De Glashorst is 49 jaar geleden gebouwd op de huidige locatie aan Glashorst 30 te Scherpenzeel. Bij het onderzoek naar de kwaliteit van de onderwijshuisvesting in 2008 werd duidelijk dat de school goed onderhouden is, maar niet meer voldoet aan de huidige eisen voor modern en eigentijds onderwijs. Verder toont het onderhoudsplan van de school aan dat er komende jaren forse uitgaven voor onderhoud nodig zijn.

Nader onderzoek naar vervangende nieuwbouw voor de drie scholen van De Viermaster heeft geleid tot een nieuw te bouwen school ter vervanging van De Maatjes en De Bruinhorst. Voor De Glashorst dient nu een afweging gemaakt te worden wat er met het schoolgebouw dient te gebeuren om in de toekomst het onderwijs aan circa 230 leerlingen te kunnen garanderen.

Deze nota geeft de huidige situatie van het schoolgebouw De Glashorst weer en maakt inzichtelijk wat de (financiële) consequenties zijn wanneer de school regulier onderhouden wordt, er een renovatie plaats vindt of compleet vervangen wordt door nieuwbouw.

De informatie in deze nota is gebaseerd op de volgende onderzoeken en rapporten:

- Rapportage Onderwijshuisvesting 2008
- Kwaliteitsonderzoek Onderwijshuisvesting, Bindt 2008
- Onderzoek vervangende nieuwbouw scholen, DHV 2009
- Meer jaren onderhoudsplan De Glashorst, Bureau Bos 2012
- Leerlingenprognose, PVG 2012
- Nulmeting De Glashorst, Bureau Bos 2013

De normvergoedingen zijn volgens de Verordening voorziening huisvesting onderwijs gemeente Scherpenzeel, prijspeil 2013.

1. Huisvestingscapaciteit

De Glashorst is gebouwd in 1964 en uitgebreid in 1990 en 2002. Het gebouw heeft momenteel een capaciteit van 10 groepen en een bruto vloer oppervlak (bvo) van 1346m². De leerlingenprognose (maart 2012) geeft aan dat het leerlingenaantal de komende vijftien jaar stabiel blijft en er geen sprake is van overcapaciteit of noodzaak tot uitbreiding van het gebouw.

Aantal leerlingen en groepen

Aantal leerlingen (groepen)	2011	2013	2018	2023	2028
Glashorst	230 (10)	234 (10)	246 (10)	236 (10)	226 (10)

Ruimtebehoefte in m² bvo met over- en ondercapaciteit waarbij aanspraak gemaakt kan worden op uitbreiding vanaf 75 m² bvo

worden op uitbreiding van 75 m2 bvo									
Ruimtebehoefte m2 bvo	aanwezig	2013		2018		2023		2028	
Glashorst	1346	1377	31	1437	91	1387	41	1337	-9

2. Locatie

Het schoolgebouw, gehuisvest op de locatie Glashorst 30 te Scherpenzeel, heeft een terreinoppervlak van 3.032 m². De bestemming is voor maatschappelijke doeleinden met een goothoogtebepaling van 4 m en een bouwvlak van circa 2.250 m². Bij gebruik als school is de bereikbaarheid voor auto's slecht en voor langzaam verkeer goed.

De ligging van de Glashorst (n-w) ten opzichte van de andere (nieuwe) school (z-o) van De Viermaster is gunstig. Daarnaast draagt de huidige locatie bij aan een evenwichtige spreiding van alle basisscholen in het dorp.

3. Het gebouw

Bouwkundige staat

Het schoolgebouw is van het bouwjaar 1964 en is in 1990 en 2002 uitgebreid. Het gebouw verkeert na jaren van intensief gebruik over het algemeen in een matige staat van onderhoud. Er is geen kruipruimte aanwezig en de leidingen liggen grotendeels in de betonnen vloer. De huidige elektriciteitsinstallatie heeft onvoldoende capaciteit voor alle moderne lesmiddelen. Dat levert, mede door het gebruik van de vele verlengsnoeren, brandgevaar op. Gezien het bouwjaar bestaat er een gerede kans op verborgen asbesthoudende materialen.

Uit een algehele inventarisatie is duidelijk geworden dat het gebouw de nodige aandacht vraagt, zoals het vervangen van de vloerafwerkingen, het renoveren van de toiletgroepen, schilderwerk, het aanpassen van de elektrische installaties, het renoveren van de dakbe-

dekking, het vervangen van de bovenlichten, plaatsen van dubbele beglazing en roosters e.d.

Tevens zijn meerdere aandachtspunten uit het oogpunt van energiebesparing, binnenmilieu en veiligheid, zoals dakisolatie, toepassen hoog frequente verlichting, aanpassen elektrische installatie en vervangen van asbesthoudende boeiboorden.

Functionaliteit Glashorst

De school is een paar keer uitgebreid waardoor de logistiek in de gebouwen niet optimaal is. De school heeft onvoldoende RT/IB ruimten, spreekkamers, reproductie en magazijnen en de gemeenschapsruimte is niet groot genoeg.

Door de structuur van het gebouw, grote lokalen omsloten door dragende muren, is het kostbaar om in het gebouw zelf meer ruimte te creëren.

Gymnastiek onderbouw

De school beschikt alleen over een speellokaal voor de kleuters (groep 1 en 2). Vanaf groep 3 hebben leerlingen recht op volwaardig gymnastiekonderwijs in een daarvoor geschikte accommodatie. De afstand van de Glashorst naar De Breehoek is voor de groepen 3 en 4 te ver om te lopen en het fietsen in een groep is voor deze leeftijdscategorie niet veilig. Daarnaast komen er relatief veel kinderen uit het buitengebied die op gymnastiekdagen dan verplicht met de fiets naar school moeten komen en dat wordt als te belastend ervaren. De gemeente bekostigt voor de groepen 3 en 4 het busvervoer naar De Breehoek. Een alternatief hiervoor is het vergroten van het speellokaal zoals bij de Wittenberg en de Maatjes. Dit heeft overigens wel gevolgen voor de exploitatie van De Breehoek, omdat er minder uren afgenomen worden door het onderwijs.

4. Besluitvorming tot op heden

Het onderzoek naar de kwaliteit van de schoolgebouwen in 2008 wees uit dat er forse onderhoudsinvesteringen nodig zijn om de schoolgebouwen van De Viermaster op peil te houden en dat de functionele knelpunten niet op te lossen zijn. De gemeenteraad heeft daarna opdracht gegeven nader onderzoek te doen naar de haalbaarheid van vervangende nieuwbouw voor de drie Viermasterscholen. Eind 2010 heeft de raad besloten tot vervangende nieuwbouw voor basisscholen De Maatjes en De Bruinhorst. Voor De Glashorst is de situatie ongewijzigd gebleven.

Het college heeft in juni 2012 besloten om voor De Glashorst de kosten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw naast elkaar te zetten om te bezien welke investeringen in deze school haalbaar en/of rendabel zijn in verhouding tot de leeftijd van het gebouw.

5. Scenario's

De mogelijkheden om basisschool De Glashorst, op korte of langere termijn, te voorzien van adequate onderwijshuisvesting zijn uitgewerkt in de onderstaande vier scenario's.

A. Regulier onderhoud uitvoeren

Volgens het meer jaren onderhoudsplan staan er voor rekening van de gemeente forse maatregelen op het programma, zoals het vervangen van dakbedekking, dakramen, kozijnen, ramen, deuren en de verwarmingsinstallatie. De maatregelen staan, op een klein onderdeel na, allemaal gepland voor 2013. Geraamde kosten € 232.205.

De onderhoudskosten voor het schoolbestuur, gepland in de periode 2012-2021, bedragen € 411.215.

Met de investering in uitvoering van het regulier onderhoud van het schoolgebouw:

- Is het achterstallig onderhoud weggewerkt
- Wordt de bouw- en installatietechnische staat van het gebouw op onderdelen verbeterd
- Is het gebouw niet energiezuiniger
- Is er geen optimaal binnenklimaat
- Is het gebouw niet functioneel voor huidige wijze van lesgeven
- Is er een gebrek aan nevenruimten
- Is er geen ruimte voor gemeenschappelijke ontmoeting
- Is er gymnastiekvervoer naar De Breehoek nodig voor groepen 3 en 4

B. Renovatie schoolgebouw

Renovatie betekent in deze situatie de maatregelen voor groot onderhoud gelijktijdig uitvoeren. Eerder onderzoek heeft al uitgewezen dat functionele aanpassingen aan het gebouw lastig uitvoerbaar en daardoor kostbaar zijn, vanwege de constructie van het gebouw en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Er is een apart onderzoek (nulmeting) uitgevoerd om inzichtelijk te maken hoe het schoolgebouw er op bouw- en installatietechnisch gebied voor staat. Deze is over het algemeen als matig beoordeeld. De rapportage geeft verder aan welke aanpassingen er nodig zijn om te voldoen aan de eisen welke momenteel aan de huisvesting van een dergelijk gebouw gesteld mogen worden. De voorgestelde maatregelen vragen om een investering van € 401.010, waarvan € 217.110 voor rekening van de gemeente. Naast deze eenmalige investering dient rekening gehouden te worden met kosten voor planmatig onderhoud.

Met de investering in renovatie van het schoolgebouw:

- Is het achterstallig onderhoud weggewerkt
- Is de bouw- en installatietechnische staat van het gebouw verbeterd
- Is het gebouw energiezuiniger
- Is het binnenklimaat verbeterd
- Is het gebouw niet functioneel voor huidige wijze van lesgeven
- Is er een gebrek aan nevenruimten
- Is er geen ruimte voor gemeenschappelijke ontmoeting
- Is er gymnastiekvervoer naar De Breehoek nodig voor groepen 3 en 4

C. Vervangende nieuwbouw

Vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie is goed mogelijk. Het terrein is groot genoeg wanneer er deels in twee bouwlagen wordt gebouwd. De afwikkeling van het autoverkeer

verdient specifieke aandacht. Tijdens de bouw zullen de leerlingen elders gehuisvest moeten worden. De vrijkomende schoolgebouwen van De Maatjes en De Bruinhorst kunnen hiervoor gebruikt worden en dat levert een forse besparing op. De geraamde kosten voor vervangende nieuwbouw zijn € 2.101.398.

Met de investering in een vervangend nieuw schoolgebouw:

- Is de bouw- en installatietechnische staat van het gebouw optimaal
- Kan volstaan worden met (minimaal) regulier onderhoud
- Is het gebouw energiezuinig
- Is er een optimaal binnenklimaat
- Is het gebouw functioneel voor huidige wijze van lesgeven
- Zijn er voldoende nevenruimten
- Is er ruimte voor gemeenschappelijke ontmoeting
- Krijgen de groepen 1 t/m 4 gymnastiekonderwijs in daarvoor geschikte ruimte

D. Vervangende nieuwbouw op termijn

Het schoolgebouw verkeert in een matige staat, maar dit betekent niet dat het onderwijs direct gevaar loopt. Met enig sober onderhoud, gericht op voornamelijk veiligheidsaspecten, kan de school nog wel een aantal jaren mee. Een redelijke termijn waarop vervangende nieuwbouw gerealiseerd moet zijn is tussen de vijf en tien jaar (uiterlijk 2023). De gemeente kan vanuit de rijksmiddelen die ontvangen worden voor onderwijshuisvesting (vanaf 2015 alleen nog voor uitbreiding en nieuwbouw) een reserve opbouwen. Het schoolbestuur dient dit eveneens te doen met de middelen voor onderhoud.

Een risico van vervangende nieuwbouw over een aantal jaren is dat er geen zekerheid is over de financiële positie van de gemeente en het schoolbestuur. Verder is onzeker of er nog gebruik gemaakt kan worden van de tijdelijke huisvesting bij De Maatjes en/of De Bruinhorst. De geraamde kosten voor vervangende nieuwbouw op termijn bedragen € 2.351.398 volgens prijspeil 2013.

Met de investering in een vervangend nieuw schoolgebouw op termijn:

- Wordt het huidige gebouw voorlopig sober onderhouden
- Is de bouw- en installatietechnische staat van het gebouw optimaal
- Kan volstaan worden met (minimaal) regulier onderhoud
- Is het gebouw energiezuinig
- Is er een optimaal binnenklimaat
- Is het gebouw functioneel voor huidige wijze van lesgeven
- Zijn er voldoende nevenruimten
- Is er ruimte voor gemeenschappelijke ontmoeting
- Krijgen de groepen 1 t/m 4 gymnastiekonderwijs in daarvoor geschikte ruimte

6. Financiën

Per scenario is een financiële kostenraming gemaakt op basis van normbedragen en feitelijke kosten zoals geraamd in de aanwezige rapporten. Voor een uitgebreid financieel overzicht zie bijlage 1.

A. Regulier onderhoud uitvoeren

Volgens het meer jaren onderhoudsplan bedragen de kosten tot en met 2021 voor de gemeente € 232.205 en voor het schoolbestuur € 411.215.

B. Renovatie schoolgebouw

Volgens de nulmeting is een investering nodig van € 401.010 (waarvan € 217.110 voor rekening gemeente) om het gebouw bouw- en installatietechnisch aan te passen.

C. Vervangende nieuwbouw, waarbij gebruik gemaakt kan worden van basisscholen De Maatjes en/of De Bruinhorst voor tijdelijke huisvesting.

De kosten voor vervangende nieuwbouw bedragen € 2.101.398.

D. Vervangende nieuwbouw op termijn, waarbij geen gebruik gemaakt kan worden van tijdelijke huisvesting in De Maatjes en/of De Bruinhorst.

De kosten voor vervangende nieuwbouw op termijn bedragen € 2.351.398.

Bijdrage De Viermaster

Het bestuur van De Viermaster zal gevraagd worden een bijdrage te leveren aan de kosten voor vervangende nieuwbouw voor De Glashorst. Deze bijdrage kan wellicht bekostigd worden uit de vrijval van de reserveringen voor de materiële instandhouding bij sloop van het schoolgebouw. Bovendien kan De Viermaster in de komende jaren bewust sturen op het niet of anders uitvoeren van geplande onderhoudsmaatregelen en daarmee kosten besparen, als besluitvorming over de vervangende nieuwbouw inclusief planning heeft plaatsgevonden.

BTW besparing

Bij nieuwbouw en verbouw van schoolgebouwen is het mogelijk om btw te besparen. De gemeente treedt in een dergelijke situatie op als opdrachtgever (bouwheer) voor de bouw van de nieuwe school. Na de realisatie van de bouw levert de gemeente het nieuwe schoolgebouw tegen een geringe vergoeding aan het schoolbestuur.

De vergoeding die de gemeente aan het schoolbestuur berekent, is een stuk lager dan de kostprijs van de nieuwe school. Over deze vergoeding is de gemeente btw verschuldigd. Omdat de gemeente het schoolgebouw met btw levert, mag de gemeente alle btw die ziet op de nieuwe school als ondernemer in aftrek brengen. Bij een geheel nieuwe school moet de gemeente ook nog overdrachtsbelasting betalen, omdat de gemeente het schoolgebouw voor een veel lagere prijs verkoopt dan de kostprijs.

De Hoge Raad heeft in 2012 meerdere uitspraken gedaan of deze wijze van besparen geoorloofd is. Behoudens in enkele uitzonderingsgevallen is de Hoge Raad van mening dat dat het geval is. De gemeente is namelijk niet verplicht de voor haar duurste variant te kiezen. Het is echter van belang dat alles rondom de bouw en overdracht goed wordt geregeld en begeleid. Als er wordt afgeweken van de beoogde structuur kan dit als gevolg hebben dat de gemeente de btw niet in aftrek kan brengen en geen voordeel heeft.

In geval van vervangende nieuwbouw voor De Glashorst zal zeker overwogen worden op welke wijze het fiscale voordeel het beste kan worden behaald en welke bijdrage van het schoolbestuur daarbij verwacht wordt.

Overige ontwikkelingen

Met ingang van januari 2015 gaat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en aanpassing van de schoolgebouwen over van de gemeenten naar de schoolbesturen. In geval van vervangende nieuwbouw zal voor De Viermaster (met twee nieuwe schoolgebouwen) geen overheveling van onderhoudsreserves plaatsvinden.

7. Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

Het schoolgebouw van de Glashorst is 49 jaar oud en verkeert in een matige staat van onderhoud. Bouw- en installatietechnisch kunnen maatregelen getroffen worden die het gebouw op een hoger niveau brengen. Dergelijke maatregelen vragen een forse investering, met name ook van het schoolbestuur. Dan blijven er nog een aantal huisvestingsproblemen niet opgelost, zoals de functionaliteit van het gebouw en het gymnastiekonderwijs voor de groepen 3 en 4.

Onderwijskundige ontwikkelingen en nieuwe inzichten ten aanzien van de manier van lesgeven hebben gezorgd voor een veranderende huisvestingsbehoefte van scholen. Onder andere: ruimte voor het begeleiden van leerlingen op individuele basis of in kleine groepjes, ruimte voor ICT, ruimte voor gesprekken met leerkrachten, ouders en leerlingen, grotere leslokalen ten behoeve van gedifferentieerd / zelfstandig werken. De gevolgen van de invoering van het Passend Onderwijs in 2014 op de onderwijshuisvesting zijn nog niet precies bekend. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat alle leerlingen, ongeacht hun zorgbehoefte, een passende plek moeten krijgen binnen de school.

Kortom, de eisen die in het huidige onderwijs worden gesteld aan de schoolgebouwen zijn veranderd. Goede en moderne schoolgebouwen zijn een belangrijke voorwaarde voor het bieden van eigentijds onderwijs. Aanpassing van het gebouw vanwege genoemde kwaliteitseisen, functioneel en bouwkundig, brengt hoge kosten met zich mee en de investeringslasten staan niet meer in verhouding tot de levensduur van de school.

Aanbevelingen

- Geen investeringen meer in levensduur verlengende maatregelen
- Vooralsnog alleen noodzakelijk en sober onderhoud uitvoeren
- Mogelijkheden vervangende nieuwbouw en de termijn waarop in concreet plan uitwerken in samenspraak met schoolbestuur
- Definitieve haalbaarheid vervangende nieuwbouw voor De Glashorst ter besluitvorming voorleggen aan de raad