

# IHP Gemeente Waalre



**RBOB De Kempen**



**SKOZOK**



**de Meent**

Opdrachtgever  
Gemeente Waalre

Datum  
14 maart 2023

Referentie  
1695701-0111.0.2

Auteur(s)  
de heer ir. B.G. Verkerk  
mevrouw ir. M.A.C. Kools

## Voorwoord

Kinderen hebben de toekomst! In de gemeente Waalre realiseren we ons dat heel goed. Daarom werken we samen om ook in de komende jaren onderwijs dichtbij huis te bieden. Met voldoende keuzevrijheid in onderwijsconcepten. Schoolbesturen en de gemeente hebben samen bekeken wat er de komende jaren nodig is. Ieder vanuit hun eigen expertise. Daarnaast hebben we ouders en verzorgers gevraagd om hun wensen (en zorgen) in te brengen. Ook (toekomstige) ouders en verzorgers werden betrokken. We zijn trots op de totstandkoming van dit plan.

Dit IHP kijkt vooruit en beschrijft het kader voor de komende 20 jaar. Er staan concrete acties voor de komende jaren in, waaronder de bouw van twee nieuwe scholen. Acties die bijdragen aan een goede basis voor het onderwijs in onze gemeente. Ons onderwijslandschap staat in verbinding met elkaar. Iedere school draagt bij aan een mooie start voor alle kinderen. In een doorgaande leerlijn, want ook de kinderopvang wordt meegenomen in dit plan. Niet alleen de school zelf moet passen, ook de omgeving draagt bij aan het totale plaatje van een fijne en veilige leeromgeving. Bij de uitvoering van het plan werken gemeenten en schoolbesturen samen aan campagnes voor veiligheid in het verkeer en rondom de school. Zoveel mogelijk te voet of met de fiets naar school, is het uitgangspunt.

Door aan de voorkant samen te werken, spelen we in op kansen. We kijken vooruit, zodat iedereen zich ook kan voorbereiden op de richting die we samen hebben gekozen. Op deze manier weten we zeker dat we bouwen aan het onderwijs van morgen en stellen we de juiste vragen om te weten wat er nodig is.

We bedanken iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan dit integraal huisvestingsplan.

Namens, de schoolbesturen:

*Christoffelschool, Basisschool De Drijfveer, Basisschool De Wilderen*  
Gerry de Bruyn

*OBS Ekenrooi*  
Ron Schoonhein

*Nutsschool de Meent*  
Michel Herps

Namens de gemeente,

Wethouder, Kees Vortman

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>		
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>		
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>		
1.1 Doelstelling van het IHP	9		
1.2 Aanpak	9		
1.3 Leeswijzer	9		
<b>2 Beleidskaders en -ambities</b>	<b>10</b>		
2.1 Huidig stelsel	11		
2.2 Ontwikkelingen in het stelsel	12		
2.3 Beleidsuitgangspunten gemeente Waalre	13		
2.4 Bouwstenen onderwijshuisvesting	15		
<b>3 Inventarisatie en analyses</b>	<b>21</b>		
3.1 Overzicht primair onderwijs	22		
3.2 Leerlingenprognose	22		
3.3 Analyse schoolgebouwen	23		
3.4 Opgave Waalre	25		
<b>4 Scenario-ontwikkeling</b>	<b>27</b>		
4.1 Verkenning scholenlandschap	28		
4.2 Scenario's per deelgebied	29		
<b>5 Routekaart onderwijs</b>	<b>33</b>		
5.1 Klimaatdoelstellingen	34		
5.2 CO2MPAS	34		
5.3 Resultaten	34		
5.4 Conclusie	35		
<b>6 Financiële uitgangspunten en vertaling</b>	<b>36</b>		
6.1 Kwalitatieve benadering	37		
6.2 Kostenbenadering	39		
6.3 Indexatie in jaarbegroting	42		
6.4 Budgetbenadering	42		
6.5 Interpretatie van investeringskosten uit dit IHP	43		
<b>7 Procesafspraken en randvoorwaarden uitvoering</b>	<b>44</b>		
7.1 Verankering	45		
7.2 Onderhoud en verduurzaming	46		
7.3 Aanpassingen bij wijzigingen wet- en regelgeving	46		
<b>BIJLAGEN</b>	<b>47</b>		
Bijlage 1: quickscan-methodiek	48		
Bijlage 2: kwaliteitsadvies	49		
Bijlage 3: kostenkengetal	50		
Bijlage 4: grondkosten	51		

## Samenvatting

De gemeente Waalre is een exclusieve woongemeente binnen de Brainport regio. Duurzame en toekomstbestendige schoolgebouwen zijn hiervoor randvoorwaardelijk. De gemeente Waalre heeft in nauwe samenwerking met de schoolbesturen uit het primair onderwijs (PO) een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. Het IHP geeft inzicht in het huidige scholenlandschap en de vervangingsopgave om het scholenlandschap te versterken en te verduurzamen.

De gemeente zorgt samen met de schoolbesturen voor de huisvesting van het onderwijs. De gemeente is verantwoordelijk voor de vervangingsopgave van de (verouderde) schoolgebouwen en de schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de invulling van het onderwijs en de exploitatie van de huisvesting. Vanuit deze gedeelde belangen is toegewerkt naar een aanpak om te komen tot een gedragen IHP passend bij de ambities van zowel de gemeente als de schoolbesturen.

Door conform het IHP te investeren in onderwijshuisvesting draagt de gemeente samen met de schoolbesturen bij aan een leer- en leefomgeving die sociaal, leefbaar, duurzaam, gezond en klimaatbestendig is. Er wordt ingezet op gezonde, toekomstbestendige, multifunctionele en energieneutrale schoolgebouwen. Het IHP heeft een strategisch karakter, waarbij vanuit visie en beleid strategische keuzes zijn gemaakt. Er is een beleid ontwikkeld dat verder reikt dan de huidige wet- en regelgeving.

### Visie en beleid

Voorafgaand aan de visievorming is inzicht gegeven in het onderwijshuisvestingstelsel. Daarnaast zijn diverse landelijke en gemeentelijke ontwikkelingen benoemd. Vanuit deze inzichten zijn in dit IHP de visie en ambities vertaald naar beleidsuitgangspunten. Deze zijn verwoord in vier 'bouwstenen van beleid' die helpen bij de strategische keuzes binnen onder andere de scenario-ontwikkeling:

1. Regie: het beleid voor onderwijshuisvesting is vormgegeven in het IHP met een looptijd van 20 jaar. Het IHP faciliteert de afstemming tussen investering (gemeente) en exploitatie (schoolbesturen), hierbinnen zijn diverse uitgangspunten vastgesteld.
2. Samenwerking: gemeente en schoolbesturen zetten in op het Brede School-concept. Daarmee wordt toegewerkt naar verbreding van het onderwijs met onder andere kind-, maatschappelijke en/of ketenpartners.

3. Vraag en aanbod: de gemeente en de schoolbesturen streven naar een breed en divers onderwijsaanbod verspreid over de gemeente. De scholen zijn in positie en omvang passend bij het betreffende verzorgingsgebied en specifieke onderwijskundige behoefte en diversiteit (keuze mogelijkheden).
4. Kwaliteit en duurzaamheid: er is aangesloten op de duurzaamheidsambities van de gemeente Waalre, waaronder het streven naar energieneutrale gebouwen met een goed binnenklimaat. Vanuit de groei van de regio wordt daarnaast ingespeeld op flexibiliteit in en uitbreidingsmogelijkheden van onderwijshuisvesting.

### Analyse kwalitatief en kwantitatief

De gemeente Waalre staat op het gebied van onderwijshuisvesting voor een vernieuwings- en investeringsopgave op de middellange termijn. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt met de 'oranje' score (57 tot 63 punten). Deze scholen zijn volgens de benchmark binnen 5-10 jaar aan vervanging toe. Middels deze benchmark/quickscan-methodiek wordt een schoolgebouw kwalitatief beoordeeld op bouwkundige staat, onderwijskundige functionaliteit, binnenmilieu, exploitatie, veiligheid en uitstraling.

Tabel S-1 Kwalitatieve analyse van de schoolgebouwen o.b.v. de quickscan-methodiek

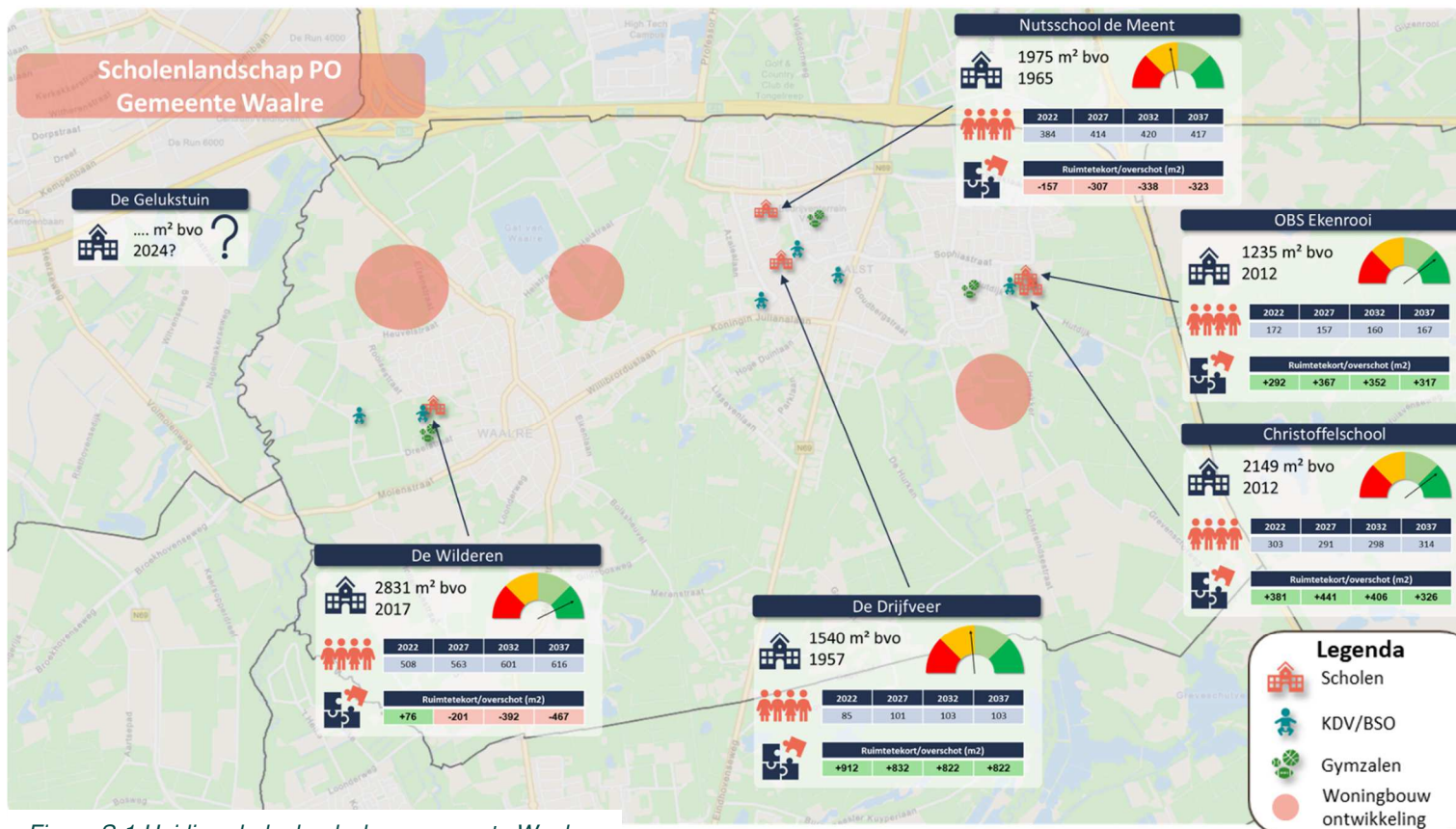
	Uitstraling	Bouwkundig	Veiligheid	Binnenmilieu	Exploitatie	Onderwijskundig	Totaalscore
	x1	x3	x1	x2	x2	x3	
<b>Nutsschool De Meent</b>	6,0	4,0	6,0	5,5	5,0	5,5	<b>61,5</b>
<b>De Drijfveer</b>	5,5	4,0	6,0	5,0	4,0	7,0	<b>62,5</b>
<b>Christoffelschool (Brede School Aalst)</b>	7,0	8,0	7,0	6,0	4,0	7,0	<b>79,0</b>
<b>OBS Ekenrooi (Brede School Aalst)</b>	7,0	8,0	7,0	6,0	4,0	7,0	<b>79,0</b>
<b>Brede School De Wilderen</b>	8,0	8,0	7,0	6,0	7,0	6,0	<b>83,0</b>

Uit deze kwalitatieve analyse kunnen we opmaken dat de gemeente Waalre het scholenlandschap aardig op orde heeft door de projecten die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. De Meent en De Drijfveer zijn in dit IHP de scholen die aandacht vragen.

Daarnaast is de vergelijking (capaciteitsanalyse) gemaakt tussen de beschikbare ruimte(n) en de toekomstige ruimtebehoefte. Daarbij is gebruik gemaakt van de leerlingenprognose van 2022. In deze prognose is rekening gehouden met de schaa sprong en de hierbij horende regionaal afgestemde woningbouwontwikkelingen zoals Waalre Noord en Ekenrooi Zuid (zie oranje cirkels op onderstaande figuur). In totaal neemt het aantal leerlingen over 20 jaar toe met ca. 9%.

Om de economische groei in de Brainport regio op te kunnen vangen wordt in dit IHP uit gegaan van flexibele gebouwen, locaties met uitbreidingsmogelijkheden én wordt rekening gehouden met een bandbreedte. Daarnaast is het van belang dat de leerlingenaantal gemonitord worden (procesafpraak). Uit de analyse blijkt dat er 2 scholen zijn waar een ruimtetekort is, namelijk bij Brede School De Wilderen (hierna De Wilderen) en bij Nutsbasissschool De Meent (hierna De Meent).

Op basis van de analysefase is bijgaande kaart (figuur S-1 scholenlandschap) opgesteld. Hieruit is onder andere geconcludeerd dat de spreiding van het onderwijs over de gemeente niet evenwichtig is en dat dit toeneemt met de woningbouwontwikkeling in Waalre-Noord.



Figuur S-1 Huidig scholenlandschap gemeente Waalre

### Scenario-ontwikkeling

Binnen de scenarioverkenning is gekeken of met de vervangingsopgave van de scholen in Voldijn (lees: De Meent en De Drijfveer) kan worden ingespeeld op een betere spreiding van het onderwijs binnen de gemeente. Daarbij is tevens ingespeeld op de ontwikkeling van De Gelukstuin, als nieuw onderwijsconcept (school).

Deze scenarioverkenning is met de gemeenteraad gedeeld waarna de raad in juni 2022 heeft besloten om te kiezen voor een nieuwe school in Waalre-Dorp voor de Drijfveer en eventueel de Gelukstuin. Vervolgens is de haalbaarheid van zowel nieuwbouw in Waalre-Dorp als nieuwbouw van de Meent nader onderzocht in haalbaarheidsonderzoeken.

Bij de scenario-ontwikkeling is de gemeente opgedeeld in drie deelgebieden; Waalre-Dorp, Voldijn en Aalst. Per deelgebied is het toekomstperspectief van de scholen benoemd. In de ruimtelijke verkenningen van Voldijn en Waalre-Dorp is rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden.

#### Voldijn

Met de nieuwbouw van De Meent voor circa 400 leerlingen zijn in Voldijn voldoende onderwijs vierkante meters aanwezig. De voorkeur is een twee-laags nieuwbouw school op de huidige locatie van De Meent, met de intentie om hier toe te werken naar een Brede School-concept.

#### Waalre-Dorp

Met De Wilderen wordt momenteel -in dit deelgebied- in een groot deel van de benodigde onderwijs vierkante meters voorzien. Door aan dit deelgebied de nieuwbouw voor De Drijfveer en eventueel De Gelukstuin toe te voegen, zijn hier voldoende onderwijs vierkante meters beschikbaar én is daarmee het scholenlandschap voor de totale gemeente weer in evenwicht. In Waalre dorp is tevens onvoldoende capaciteit beschikbaar voor bewegingsonderwijs waardoor naast een school ook een gymzaal is opgenomen bij de nieuwbouw.

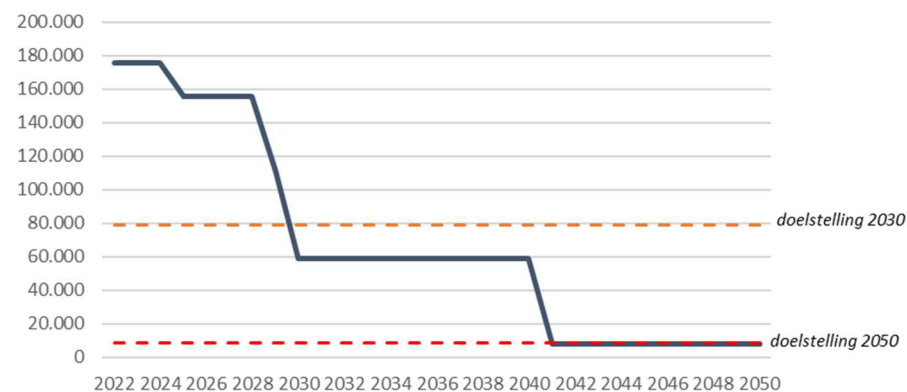
#### Aalst

Brede School Aalst voldoet in de huidige en toekomstige onderwijskundige ruimtebehoefte. Het is wenselijk om meer flexibiliteit te realiseren binnen de bestaande contouren, hiervoor worden/zijn enkele aanpassingen gedaan in de ruimtelijke indeling.

### CO<sub>2</sub>-doorrekening

Met inachtneming van bovenstaande toekomstperspectieven per deelgebied (scenario's) is doorgerekend in welke mate de CO<sub>2</sub>-uitstoot (bij benadering) wordt gereduceerd en daarmee inspeelt op de klimaatdoelstellingen van 2030 en 2050. Hieruit hebben we kunnen afleiden dat de doelstellingen voor 2030 worden gehaald. De doelstellingen voor 2050 worden gehaald wanneer Brede School Aalst op den duur aardgasvrij wordt. Deze extra stap is financieel niet doorgerekend en vraagt om een technische verkenning.

In het onderstaande figuur S-2 zijn twee knikken te zien. De eerste knik rond 2028 laat het effect van de vernieuwing van twee schoolgebouwen zien. De tweede knik rond 2042 laat het effect zien van het eventueel aardgas vrij maken van Brede School Aalst, waarover besluitvorming op een ander moment dient plaats te vinden .



Figuur S-2 CO<sub>2</sub>-reductie 'Extra uitvoering om klimaatdoelen te bereiken'

### Financiële doorrekening

Op basis van de scenario's en de beoogde programmering (doorlooptijden) is een financiële doorrekening gemaakt. Daarbij is het verschil benoemd ten opzichte van het wettelijk kader, IHP-kwaliteit en extra kwaliteit. Gemeente en schoolbesturen streven naar IHP-kwaliteit, dit is ook financieel doorgerekend (zie tabel S-2). Bij de budgetverdeling is benoemd dat het schoolbestuur deels zal bijdragen vanuit hun

lumpsumvergoeding. De exacte bijdrage wordt nog nader bepaald, dit is project specifiek en hierover zijn procesafspraken gemaakt.

Tabel S-2 Financiële doorrekening 'IHP-kwaliteit'

	Leerlingen	Bvo (m <sup>2</sup> )	Totaalbedrag
<b>Termijn 1 (0-5 jaar)</b>			<b>€ 7.589.000</b>
Nieuwbouw Waalre-Dorp	250	1.458	€ 5.030.000
Gymzaal		-	€ 1.514.000
Grondkosten (exclusief bandbreedte)		-	€ 1.045.000
<b>Termijn 2 (5-10 jaar)</b>			<b>€ 7.191.000</b>
Nieuwbouw De Meent	400	2.212	€ 6.826.000
Tijdelijke huisvesting De Meent	-	600	€ 365.000
<b>Termijn 3 (10-20 jaar)</b>			<b>€ -</b>
Geen vervangingsopgave			€ -

In de financiële doorrekening voor termijn 1 (0-5 jaar) is onder andere rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Tijdelijke huisvesting voor De Drijfveer is niet noodzakelijk, er is nog geen rekening gehouden met eventuele tijdelijke huisvesting voor De Gelukstuin<sup>1</sup> en voor De Meent is uitgegaan van het gebruik van De Drijfveer zonder aanpassingen aangevuld met een budget voor 6 noodunits.
- De kosten zijn gebaseerd op basis van kengetal 'IHP-kwaliteit', prijspeil 1 januari 2023.
- De grondkosten en infrastructurele aanpassingen rondom de nieuwe locatie in Waalre-Noord zijn meegenomen.
- De gymzaal inclusief kleedruimten is meegerekend.
- De kinderopvang wordt -in basis- door de kindpartners gefinancierd.
- De financiering van de maatschappelijke en ketenpartners zal onderdeel worden van een haalbaarheidsonderzoek.
- De indexatie van de budgetten is onderdeel van de jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke begroting.

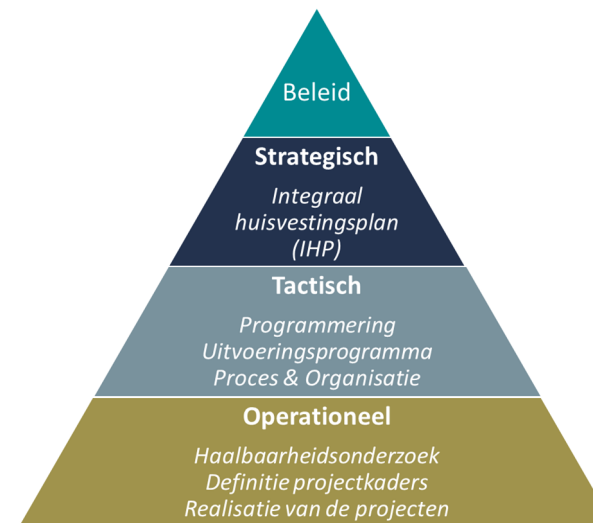
<sup>1</sup> Er is -bij vaststelling van dit IHP- nog geen besluit genomen vanuit het Ministerie van OCW over de nieuwe school De Gelukstuin. Mocht deze nieuwe school gesticht worden, heeft de Gelukstuin mogelijk eerder recht op huisvesting dan de nieuwbouw gereed is.

- Binnen de projecten zullen aan de hand van de businesscase nadere afspraken gemaakt worden over het projectbudget en de exacte kostenverdeling.
- Voor meer details verwijzen we naar de financiële doorrekening.

### Randvoorwaarden bij uitvoering

Het IHP is een strategisch beleidskader dat fungeert als toetsingskader voor de verschillende projecten. Binnen het IHP is stilgestaan bij de vervolgstappen die nodig zijn om de projecten in uitvoering te brengen. Op tactisch niveau betekent dit dat er wordt gestart met de inrichting van het proces en de organisatie tussen de gemeente en schoolbesturen en het definiëren van projecten. Op operationeel niveau worden de projectkaders herijkt en projecten uitgevoerd.

Na goedkeuring van het IHP ligt de regiefunctie van het uitvoeringsprogramma bij het College van B&W. In overleg met de schoolbesturen wordt verkend op welke wijze de projecten tot uitvoering worden gebracht. Het bouwheerschap ligt bij projecten bij het schoolbestuur. Jaarlijkse monitoring van de kaders en het programmamanagement binnen het OGEO is daarmee belangrijk.



Figuur S-3 Verankering van het IHP en de vervolgstappen

## 1 Inleiding

*Er wordt gestart met een algehele toelichting op de doelstelling van het Integraal Huisvestingsplan (hierna IHP) en een toelichting op de wijze hoe het IHP is opgesteld.*

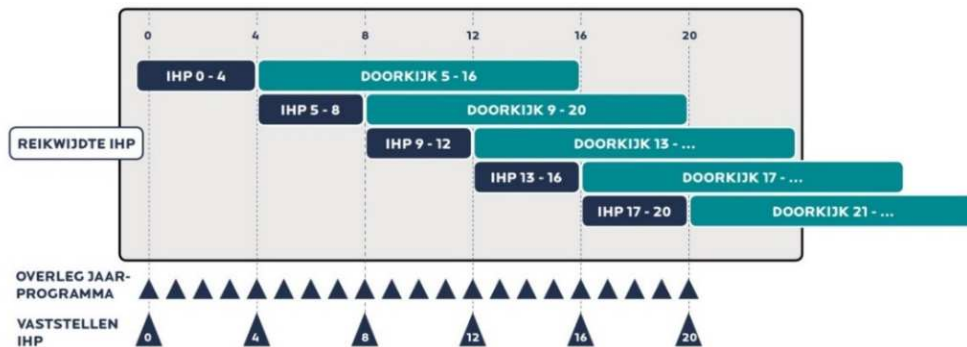




## 1.1 Doelstelling van het IHP

Het IHP heeft een strategisch karakter, waarbij vanuit visie en beleid strategische keuzes zijn gemaakt. Het IHP is een proactief middel op onderwijshuisvestingsbeleid, waarin gemeente en schoolbesturen zich conformeren aan de vernieuwingsopgave van het onderwijsvastgoed. Het IHP zorgt ervoor dat:

- Er strategische keuzes gemaakt kunnen worden vanuit gemeente en schoolbestuur, zowel op de korte als op de lange termijn.
- Het meerjarenperspectief afgestemd kan worden op het eigen (investerings-) beleid.
- Onderwijshuisvesting gaat aansluiten bij een breed beleidskader.



Figuur 1-1 Termijnen Integraal Huisvestingsplan conform wetsvoorstel

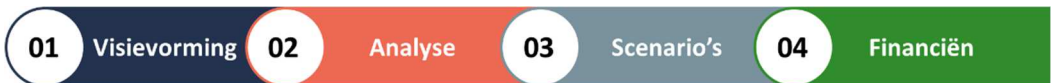
## 1.2 Aanpak

Het voorliggende IHP is in (grotendeels) vier stappen tot stand gekomen. Tijdens meerdere overleggen zijn de stappen doorlopen met een afvaardiging van zowel gemeente als schoolbesturen. Tussentijds is de gemeenteraad geïnformeerd over het proces en bevraagd op thema's en ontwikkelingen.

De verschillende stappen staan hieronder kort toegelicht:

1. **Visievorming:** om te komen tot een gezamenlijke visie en beleidsuitgangspunten is met alle schoolbesturen die actief zijn in de gemeente Waalre gesproken over de toekomst van onderwijshuisvesting. De uitkomsten zijn vastgelegd in de 'Bouwstenen onderwijshuisvesting'.

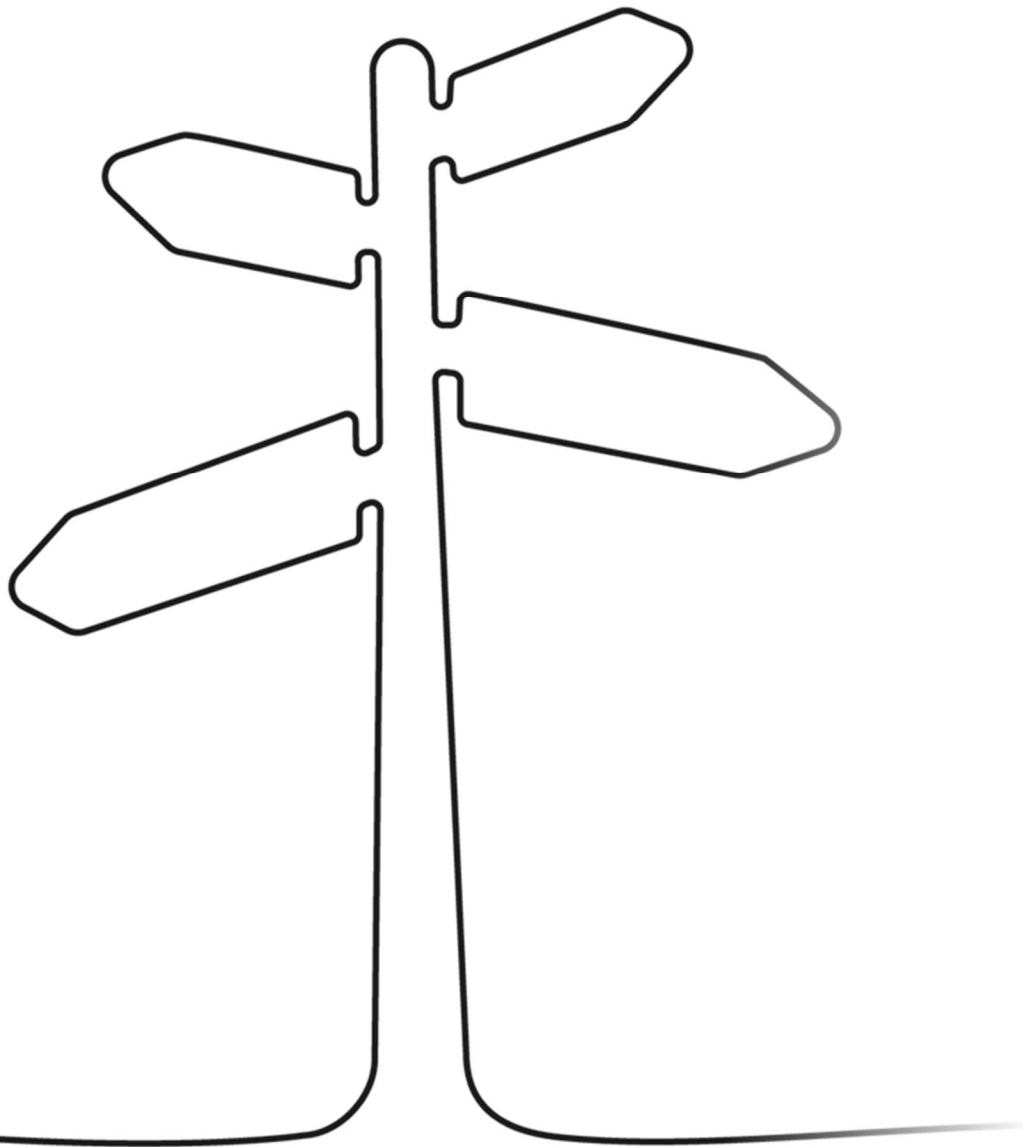
2. **Analyse:** voor iedere school in de gemeente Waalre is een kwalitatieve en kwantitatieve analyse uitgevoerd. Op basis van deze gegevens is het scholenlandschap van de gemeente in kaart gebracht.
3. **Scenario's:** op basis van de uitgevoerde analyses is er gekeken naar de mogelijke scenario's om het scholenlandschap in de gemeente Waalre te versterken. De scenario's per schoolgebouw zijn in tijd uitgezet.
4. **Financiën:** op basis van de keuzes die gemaakt zijn in de vorige stappen, is een meerjarige investeringsplanning opgesteld.



Figuur 1-2 Werkwijze IHP

## 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de beleidskaders, de beleidsambities en de bouwstenen van beleid, die de kaders van het IHP vormen. In hoofdstuk 3 worden de inventarisatie en analyses ten behoeve van het voorliggend IHP omschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 het scholenlandschap en de scenario's besproken. In hoofdstuk 5 wordt het toekomstige scholenlandschap doorgerekend op de bijdragen aan de doelstellingen van het klimaatakkoord. Hoofdstuk 6 voorziet de scenario's van een financiële vertaling. In hoofdstuk 7 wordt afgesloten met de procesafspraken en randvoorwaarden bij uitvoering van het IHP.



## 2 Beleidskaders en -ambities

*Dit hoofdstuk gaat in op de juridische kaders en relevante ontwikkelingen, waaronder de wettelijke taak van de gemeente en schoolbesturen. Vervolgens is in gezamenlijkheid het beleidsrijke kader bepaald. Gemeente en schoolbesturen hebben daarvoor een aantal 'bouwstenen' benoemd. De bouwstenen geven inzicht in de visie ten aanzien van het onderwijs en de huisvesting (onder andere ambitie en kwaliteit) én er wordt benoemd welke afspraken hierover worden gemaakt (onder andere regie, vraag en aanbod).*

## 2.1 Huidig stelsel

In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de huidige juridische kaders bij onderwijshuisvesting.

### 2.1.1 Zorgplicht onderwijshuisvesting

Gemeenten hebben op het gebied van onderwijshuisvesting de zogeheten zorgplicht. De onderwijswetgeving stelt dat een gemeente dient te voorzien in voldoende en adequate huisvesting voor het primair onderwijs (PO), (voortgezet) speciaal onderwijs ((V)SO) en voortgezet onderwijs (VO), voor zover dat van toepassing is in de gemeente. De voorzieningen in de huisvesting waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, zijn vastgelegd in de wetgeving. Daarbij gaat het onder andere om (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding en eerste inrichting. Het onderhoud (binnen- en buitenkant) en de exploitatie van schoolgebouwen zijn de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen.

### 2.1.2 Verordening

De uitvoering van de zorgplicht wordt geregeld via een juridisch instrument, de verordening. Op grond van de Gemeentewet (artikel 149), de Wet op het primair onderwijs (artikel 102), de Wet op de expertisecentra (artikel 100) en de Wet op het voortgezet onderwijs (artikel 76) is de gemeenteraad verplicht bij verordening een regeling vast te stellen. De verordening bevat de basis van het onderwijshuisvestingsbeleid en regelt uitgangspunten voor onder andere de voorzieningen die schoolbesturen jaarlijks kunnen aanvragen bij een gemeente, criteria voor het toetsen van deze aanvragen en procedurele afspraken. De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs is vastgesteld op 24 februari 2015 door de gemeenteraad. In 2020 is er nog een herziening geweest van de verordening (onder andere voor indexatie normbedragen).

### 2.1.3 Eigendom

Schoolbesturen hebben het juridisch eigendom van een schoolgebouw met de daarbij behorende ondergrond. Dit houdt in dat een schoolbestuur als eigenaar van een schoolgebouw en ondergrond juridisch aansprakelijk is. Wanneer een schoolbestuur geen gebruik meer maakt van het gebouw, valt het gebouw in juridisch eigendom terug aan de gemeente. De reden hiervoor is dat de gemeente het gebouw en de ondergrond heeft bekostigd. De gemeente heeft dus het economisch claimrecht. Schoolbesturen kunnen vanwege hun positie een gedeelte van het gebouw in

medegebruik geven aan instellingen die uit de openbare kas worden bekostigd met een ideëel doel (onder andere culturele, maatschappelijke instellingen) of verhuren (commerciële instellingen). In alle gevallen dient de gemeente daar toestemming voor te geven.

### 2.1.4 Verantwoordelijkheden en bekostiging onderwijs

In het huidige stelsel is de gemeente verantwoordelijk voor de voorzieningen betreffende onder andere nieuwbouw, uitbreiding en constructiefouten en ontvangt zij hiervoor een (ongeoormerkte) vergoeding in het gemeentefond. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de exploitatie (onder ander onderhoud en energie) en ontvangen hiervoor een lumpsum of materiële instandhouding (hierna MI)-vergoeding. Dit stelsel vertoont een aantal tekortkomingen (lees: hiaten in regelgeving, zie figuur 2-1). Daarnaast zijn er beperkingen in het stelsel als het gaat om investeringen, tenzij deze van belang zijn in het verlagen van de exploitatiekosten.



Figuur 2-1 Huidig stelsel financiering onderwijshuisvesting

### 2.1.5 Kinderopvang

De rijksoverheid stelt dat de ontwikkeling van het kind in de kinderopvang bijdraagt aan een goede start in het basisonderwijs en de samenleving. Sinds 1 januari 2018 is de Wet harmonisatie kinderopvang en peuterspeelzaalwerk en een deel van de Wet Innovatie en Kwaliteit Kinderopvang (Wet IKK) in werking.

Binnen de kinderopvang worden de volgende vormen onderscheiden:

- 0-4-jarigen, inclusief slaapvertrekken.
- 2-4-jarigen, eventueel in combinatie met VVE; voor- en vroegschoolse educatie.
- Buitenschoolse opvang, volgtijdelijk op het onderwijs.

Per 1 augustus 2020 zijn gemeenten verplicht om per week ten minste 16 uur VVE aan te bieden aan kinderen van 2 tot 6 jaar die risico lopen op een onderwijsachterstand. Kinderen vanaf 2 jaar met (een risico op) een onderwijsachterstand door omgevingskenmerken kunnen voorschoolse educatie volgen in de gemeente Waalre. Peuters zijn dan spelenderwijs bezig met taal, voorbereidend rekenen, motoriek en sociaal-emotionele vaardigheden. Door voorschoolse educatie op de kinderopvang kunnen deze kinderen een betere start maken op de basisschool. Hiervoor hebben de gemeenten extra budget van de rijksoverheid gekregen, de OAB-middelen.

## 2.2 Ontwikkelingen in het stelsel

Net als andere wet- en regelgeving is ook het onderwijshuisvestingsstelsel onderhevig aan wijzigingen. Daarnaast zijn er ook nationale ontwikkelingen gaande die invloed hebben op onderwijshuisvesting. In de volgende paragrafen worden deze nader toegelicht.

### 2.2.1 Wetvoorstel stelselwijziging

Reeds in december 2016 hebben PO-raad, VO-raad en VNG een voorstel gestuurd aan de toenmalig staatssecretaris Sander Dekker om de tekortkomingen in het huidige onderwijshuisvestingsstelsel op te lossen. Belangrijke oplossingen uit het voorstel zijn:

- De in de wet beschreven jaarcyclus voor aanvragen onderwijshuisvesting wordt vervangen door een langere periode, waarin gemeenten na overleg met betrokken schoolbesturen het huisvestingsbeleid en het investeringsprogramma voor een periode van 5 jaar vastleggen in een meerjarenprogramma (IHP), met een doorkijk tot ten minste het 20<sup>e</sup> jaar.

- De mogelijkheid om renovatie als volwaardig alternatief voor vervangende nieuwbouw in te kunnen zetten. Renovatie moet worden opgenomen als voorziening in de wet. Renovatie dient daarbij te leiden tot een startsituatie (of startconditie) die in functioneel en kwalitatief opzicht gelijkwaardig is aan nieuwbouw en gericht is op een levensduurverlenging van ten minste 25 jaar.
- Het investeringsverbod voor het PO en SO wordt zodanig aangepast dat het overeenkomt met de betreffende bepalingen uit de Wet op het voortgezet onderwijs. PO- en SO-besturen krijgen daarmee de mogelijkheid om in huisvesting te investeren.
- De concretisering van het huisvestingsvoorstel van de sectorraden en de VNG gaat uit van het handhaven van de huidige financieringsstromen. Aanvullend kan de versoepeling van het investeringsverbod leiden tot een gezamenlijke financiering die de kwaliteit van onderwijshuisvesting kan vergroten dan wel het moment van investeren kan vervroegen.

Vooruitlopend op dit wetsvoorstel wordt hier door gemeente en schoolbesturen al op ingespeeld en zijn er mogelijkheden om het investeringsverbod te rechtvaardigen. Een schoolbestuur kan bijvoorbeeld investeren in exploitatie verlagende maatregelen met een redelijke terugverdientijd.

### 2.2.2 Wijzigingen Bouwbesluit in relatie tot normbedragen VNG

Per 1 januari 2021 is de wijziging met betrekking tot *bijna energieneutrale gebouwen* (BENG) uit het Bouwbesluit in werking getreden. De verplichting van BENG heeft gevolgen voor de kosten van onderwijshuisvesting. Hierdoor heeft de VNG de normbedragen in de Modelverordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs in november 2020 aangepast. In de opvolgende jaren zijn de normbedragen geïndexeerd. Ondanks deze indexering blijven de normbedragen achter op de marktprijzen (circa 10 tot 15% ten opzichte van het kengetal dat in dit IHP wordt gehanteerd).

Daarnaast heeft de verhoging van de normbedragen (nog) geen invloed gehad op de beschikbare middelen voor onderwijshuisvesting in het gemeentefonds. De rijksoverheid is een Interdepartementaal Beleidsonderzoek gestart waarbij wordt onderzocht welke opgaven er liggen op het gebied van onderwijshuisvesting (*BENG, veroudering, verduurzamingsopgave etc.*) en hoe hieraan voldaan kan worden.

### 2.2.3 Landelijke ontwikkelingen kinderopvang

Het kabinet verkent de mogelijkheden om kinderopvang gratis te maken. Vanaf januari 2025 wil het kabinet 96% betalen van de zogeheten maximum huurprijs in de kinderopvang. Daarmee wordt de opvang voor veel ouders bijna gratis.

Er is als doel gesteld om de systemen die hiervoor nodig zijn klaar te hebben in de zomer van 2023, zodat het nieuwe kinderopvangsysteem in 2025 zou kunnen ingaan. Dit zorgt ervoor dat meer ouders gebruik kunnen gaan maken van de kinderopvang en het aantal kinderen dus kan toenemen. De haalbaarheid wordt op dit moment nog onderzocht, denk hierbij aan ruimten, personeel en kwaliteit voor de VVE-kinderen.

### 2.2.4 Energie en klimaatakkoord

In het klimaatakkoord is vastgelegd dat de PO-raad en de VO-raad sectorale routekaarten, behorende bij de klimaatopgave, dienen door te rekenen naar een CO<sub>2</sub>-arme gebouwenvoorraad. HEVO heeft deze doorrekening -in opdracht van PO-raad en de VO-raad- uitgevoerd. Deze doorrekening richt zich enerzijds op de effectiviteit van mogelijke scenario's op de totale reductie van gebouwgebonden CO<sub>2</sub>-productie. Anderzijds richt de doorrekening zich op de kosteneffectiviteit van de verschillende maatregelen die op de gebouwenvoorraad kunnen worden toegepast.

Op het gebied van de te behalen doelstellingen is de opdracht aan de sectoren om:

- Te komen tot een gebouwgebonden CO<sub>2</sub>-reductie van 49% in 2030 ten opzichte van de situatie in 1990, hetgeen overeenkomt met 44% ten opzichte van de situatie in 2017.
- Te komen tot een gebouwgebonden CO<sub>2</sub>-reductie van 95% in 2050 ten opzichte van de situatie in 1990.

Eind 2020 heeft de Europese commissie ingestemd met het verhogen van de doelstelling voor 2030 naar 55% reductie ten opzichte van 1990. Deze verhoging in de reductie van de CO<sub>2</sub>-emissie zal ook voor Nederland van toepassing worden. In het in december 2021 gepresenteerde coalitieakkoord van het nieuwe kabinet is beschreven dat ook Nederland *minimaal* 55% reductie in de CO<sub>2</sub>-emissie in 2030 gaat verankeren in de Klimaatwet. Daarmee komt de hierboven beschreven doelstelling van 49% reductie op termijn te vervallen, het advies is dan ook om voor te sorteren op de verhoogde doelstelling van minimaal 55%.

Naast de doelstellingen op het gebied van CO<sub>2</sub>-reductie, hebben de beide sectorraden (PO-raad en VO-raad) daaraan toegevoegd dat een duurzaam schoolgebouw een schoolgebouw is dat optimaal ten dienste staat van het onderwijs dat erin geboden wordt. Een goed binnenklimaat resulteert in een hoger leerrendement en minder ziekteverzuim. Een schoolgebouw is daarmee niet alleen duurzaam voor wat betreft de CO<sub>2</sub>-uitstoot of het energieverbruik; het is een gebouw dat aansluit bij de onderwijskundige visie van de school, past bij het aantal leerlingen en toekomstbestendig is bij veranderingen.

## 2.3 Beleidsuitgangspunten gemeente Waalre

Naast nationale kaders en ontwikkelingen heeft de gemeente Waalre ook haar eigen beleidsdocumenten op het gebied van onderwijs en onderwijshuisvesting. Hieronder worden de hoofdlijnen uit de beleidsdocumenten benoemd.

### 2.3.1 Omgevingsvisie Waalre

In de Omgevingsvisie Waalre worden de ambities en doelstellingen met betrekking tot de leefomgeving van de gemeente geformuleerd. Waalre profileert zich als de groene huiskamer van de regio Brainport Eindhoven, een duurzame groene woongemeente voor al haar inwoners. Nieuwe woonwijken worden gekenmerkt door een hoge kwaliteit waarbij de leefomgeving groen en beweegvriendelijk wordt ingericht. Hierbij wordt rekening gehouden met een goede bereikbaarheid van voorzieningen waarbij ingezet wordt op openbaar vervoer en fiets.

### 2.3.2 Duurzaamheid en klimaat

- De gemeente Waalre streeft naar een CO<sub>2</sub>-reductie van 49% in 2030 ten opzichte van 1990. Voor haar eigen vastgoed heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken om in 2030 70% CO<sub>2</sub>-reductie te realiseren.
- In de Transitievisie Warmte is voor de gebouwde omgeving het doel opgenomen om in 2050 geheel aardgasvrij te zijn en voor 2030 in te zetten op verduurzaming van 75% van de gebouwen in Waalre tot een niveau van minimaal energielabel A of B.
- Verder heeft Waalre beleid voor duurzame nieuwbouw en beleid voor klimaatadaptatie, bijvoorbeeld om hemelwater af te koppelen en te laten infiltreren op eigen terrein zodat verdroging wordt tegengegaan.

- Het realiseren van onderwijs nabij is tevens een uitgangspunt dat past bij de duurzaamheidsdoelstellingen. Het realiseren van scholen op loop- en fietsafstand zorgt voor minder gemotoriseerd verkeer en stimuleert een gezonde leefstijl.

### 2.3.3 Onderwijsbeleid en Brede Scholen-beleid<sup>2</sup>

In basis is de verordening leidend voor onderwijshuisvesting. Binnen de gemeente zijn daarnaast enkele beleidsuitgangspunten opgenomen die hierop inspelen:

- Bij nieuwbouw van scholen wordt zoveel mogelijk gestreefd naar multifunctionele gebouwen passend bij het Brede School-concept<sup>3</sup>. De gemeente Waalre omarmt dit concept, waarbij in ieder geval kinderopvang nabij onderwijs georganiseerd is. Dit zorgt voor een doorlopende leerlijn en een soepele overgang van de ene ontwikkelingsfase (kinderopvang en/of voor- en naschoolse voorzieningen) naar de andere (de basisschool), waardoor de kans op achterstand en/of uitval kan worden voorkomen.
- Een Brede School-concept bevordert de samenwerking tussen instellingen, creativiteit in het leerproces, *blended learning* en leidt tevens tot efficiënter gebruik van het gebouw. Multifunctionele inzet van de schoolgebouwen wordt als belangrijk geacht. Bij het Brede School-concept wordt uitgegaan van aparte onderwijsruimten maar ook gedeelde faciliteiten zoals een bibliotheek en een speellokaal. Naast onderwijs (één of meer scholen) zouden bijvoorbeeld jeugdgezondheidszorg of andere maatschappelijke partners (zoals voor creatieve lessen, taallessen en MRT) gebruik kunnen maken van de algemene ruimten van het onderwijs.
- De gemeente ondersteunt het belang van voor- en vroegschoolse educatie (VVE) in Waalre. Er wordt samengewerkt op verschillende thema's bij de VVE, zoals bijvoorbeeld voor kinderen met een (taal)ontwikkelingsachterstand.
- Onderwijs: sociaal-culturele en sportvoorzieningen versterken elkaar. Momenteel volgen drie scholen in de gemeente Waalre De Cultuur Loper.
- Een samenhangende onderwijs-, ondersteunings- en hulpstructuur voor de jeugd zorgt voor een positief opvoed- en opgroeiklimaat. De ondersteuning die het

onderwijs biedt (passend onderwijs) sluit aan bij de ondersteuning die de gemeente biedt op basis van de Jeugdwet en de WMO.<sup>2</sup>

- Er wordt gewerkt volgens het 'implementatieplan aansluiting PO-Jeugdhulp' (hierin staan gezamenlijke afspraken betreffende onder andere de verantwoordelijkheidsverdeling tussen de deelnemende partijen, communicatie naar ouders en het werken met de Meldcode Kindermishandeling en het signaleringssysteem Zorg voor Jeugd).
- Belangrijk bij het realiseren van nieuwbouw is dat het onderwijsaanbod onderscheidend blijft. Daarnaast is de kwaliteit van het onderwijs van belang.

<sup>2</sup> Jeugdbeleid Waalre 2020-2024

<sup>3</sup> Een Brede School is de overkoepelende samenwerking tussen diverse partijen die gericht zijn op kinderen. Het doel van de samenwerking is het vergroten van de ontwikkelingskansen van ieder kind. Bij een Brede School horen in ieder geval een onderwijsinstelling en kinderopvang. Daarnaast kunnen ook gezondheidsprofessionals zoals een fysiotherapeut of logopedist en andere cultuur-, sport- en welzijnsinstellingen deel uitmaken van de Brede School.

Vooruitlopend op de aanpassingen in het Jeugdbeleid van Waalre zijn andere vormen ook mogelijk, zoals een integraal kindcentrum (IKC). Bij een IKC werken de school en kinderopvang vanuit één organisatie. De samenwerking is bij deze vorm ook nauwer.

## 2.4 Bouwstenen onderwijshuisvesting

Het voorliggend IHP zal gaan inspelen op de ontwikkelingen zoals vermeld in paragraaf 2.2. In gezamenlijkheid is gekeken waar de ambities voor de gemeente Waalre liggen. De ambities worden in de volgende subparagrafen besproken en gaan over: regie, samenwerking, vraag & aanbod en kwaliteit & duurzaamheid.



### 2.4.1 Bouwsteen regie

Deze bouwsteen geeft aan hoe gemeente en schoolbesturen met elkaar samenwerken op het gebied van onderwijshuisvesting. Het zegt iets over het beleid dat zij willen vastleggen in het IHP en hoe zij hier uitvoering aan gaan geven.

1. **Dit IHP is in lijn met het voorstel van PO-raad, VO-raad en VNG om IHP's in de wetgeving te verankeren.** In de geest van de nieuwe wet wordt het IHP vastgesteld als lange termijnplan waar gemeente en schoolbesturen zich aan committeren. Met name voor de projecten op korte termijn is het commitment van belang.
2. **De gemeente en de schoolbesturen voeren samen de regie op schoolgebouwen.** De gemeente is onder andere verantwoordelijk voor nieuwbouw en uitbreidingen. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud, aanpassingen en de exploitatie van schoolgebouwen. De schoolbesturen zijn bovendien verantwoordelijk voor het onderwijsaanbod en de kwaliteit daarvan. In het Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) vindt de afstemming van deze verantwoordelijkheden plaats door middel van gezamenlijk overleg (minimaal tweejaarlijks). Deze samenwerking overstijgt de samenwerking op basis van de verordening onderwijshuisvesting. Voor het onderwijshuisvestingsbeleid wordt daarom in eerste instantie voor alle betrokken partijen het IHP leidend, voordat er wordt teruggevallen op de verordening. In het geval dat huisvestingsvraagstukken een regionaal karakter hebben vindt, indien noodzakelijk, afstemming plaats met het regionale OOGO en/of het Samenwerkingsverband Passend Onderwijs.
3. **Het IHP werkt met termijnen van 5 jaar en een scope van 20 jaar.** Het IHP geeft inzichten in de plannen per school per termijn van 5 jaar, waarbij de eerste periode het meest concreet is en de latere termijnen steeds meer indicatief zijn. De keuze is wel gemaakt om het IHP om de 4 jaar te herijken. Door om de 4 jaar

een herijking te laten plaatsvinden blijft er continuïteit in projecten en kunnen (maatschappelijke) ontwikkelingen sneller een plek krijgen. De eerste termijn voor dit IHP is dus van 2023 tot 2027. In 2026 dient het IHP herijkt te worden.

4. **Prognose leerlingenaantallen.** Uitgangspunt voor het IHP is het hanteren van de leerlingenprognose van de oktobertelling van het vorige jaar. Op het moment van schrijven van dit IHP is de oktobertelling vervangen door de februaritelling. In het voorliggend IHP is de leerlingenprognose gebaseerd op de oktobertelling 2021 (door Pronexus). Bij de prognose is rekening gehouden met de woningbouwontwikkelingen die in regionaal verband zijn afgestemd ten behoeve van de bevolkingsgroei in de regio Brainport Eindhoven (lees de Schaa sprong). In de gemeente Waalre wordt momenteel al een groei aan leerlingen ervaren. De leerlingentellingen en -prognoses dienen gemonitord te worden. Daarnaast wordt de prognose (minimaal) tweejaarlijks herijkt. Projecten worden op basis van de meest actuele prognose uitgevoerd.
5. **Het IHP prevaleert voor het aanvragen van voorzieningen boven de verordening** en vervangt daarmee, in de toekomst, de aanvraagprocedure voor nieuwbouw of renovatie en overige voor blijvend of voor tijdelijk gebruik bestemde voorzieningen (artikel 2.a lid 1 t/m lid 8 van de verordening). Er zijn echter uitzonderingen zoals het voorzien in huisvesting voor een nieuw te stichten school, kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair (artikel 2.a lid 1, lid 6 en lid 7 van de verordening) of spoedaanvragen door onvoorziene omstandigheden. Op dergelijke onvoorziene omstandigheden na, is de afspraak dat er geen gebruik wordt gemaakt van de route via de verordening. Aanvragen voortkomend uit het IHP worden impliciet geacht een aanvraag te zijn op grond van de verordening. Dit wordt ook op deze wijze in de verordening vastgelegd. Wel dient er op de gemeentelijke begroting rekening gehouden te worden met dergelijke uitzonderingen. Hiervoor dient een ander budget beschikbaar gesteld te worden.



### 2.4.2 *Bouwsteen samenwerking*

Deze bouwsteen omschrijft de samenwerkingsmogelijkheden tussen het onderwijs onderling en overige partners die raakvlakken hebben met het onderwijs.

1. **Samenwerking betekent in de basis dat er inhoudelijk met partners afstemming wordt gezocht.** In verdere vorm kan er ook gebouwelijke samenwerking zijn met partners (bijvoorbeeld kinderopvang, jeugdzorg of buurtvoorzieningen). Inhoudelijke samenwerking biedt voordelen op het gebied van kennisuitwisseling. Gebouwelijke samenwerking kan de inhoudelijke samenwerking faciliteren omdat men elkaar ook daadwerkelijk tegenkomt en biedt exploitatievoordelen (door bijvoorbeeld het delen van ruimten).
2. **De schoolbesturen werken samen met het VO binnen de regio.** Deze samenwerking is vooral op onderwijskundig vlak en behoeft geen verbreding op het gebied van huisvesting.
3. **De samenwerking tussen PO en SO is op regionaal gebied georganiseerd.** Binnen de gemeente is er een beweging naar inclusief onderwijs. Er wordt naar gestreefd zoveel mogelijk leerlingen binnen de gemeente Waalre een passende plek te bieden op een basisschool (onderwijs nabij thuis).
4. **Preventieve ondersteuning op school en/of opvang kan hulp bieden om de uitstroom naar andere vormen van jeugdhulp en speciaal onderwijs te voorkomen.** De aansluiting onderwijs-jeugdhulp wordt bestuurlijk en beleidsmatig afgestemd met het samenwerkingsverband PO De Kempen (11 schoolbesturen) en de 10 gemeenten in dit samenwerkingsverband. Daaruit voortvloeiend heeft de gemeente Waalre met de scholen, kinderopvang, CMD, PlusTeam en jeugdgezondheidszorg haar eigen 'uitvoeringsplan aansluiting onderwijs-jeugdhulp'. Drie keer per jaar is er een overleg op uitvoerend niveau met alle partners om de stand van zaken van het uitvoeringsplan en de samenwerking te bespreken en te verbeteren. De gemeente Waalre heeft ambtelijk en bestuurlijk overleg met het Regionaal Samenwerkingsverband Passend Voortgezet Onderwijs Eindhoven-Kempenland (RSV PVO) en maakt hiermee ook afspraken over de aansluiting jeugdhulp-VO. Dit staat beschreven in het beleidsdocument Jeugdbeleid Waalre 2020-2024.
5. **Schoolbesturen en kinderopvang zetten in op het behouden, versterken en waar nodig uitbreiden van samenwerking tussen het PO en kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang.** De samenwerking richt zich op de afstemming van de pedagogiek en didactiek van beide partijen (doorlopende leerlijn). En vindt bij voorkeur plaats in één gebouw. Per project dient er gekeken te worden of het mogelijk is om kindpartners te huisvesten in hetzelfde gebouw als de school. En of dit ook mogelijk is binnen de (financiële) mogelijkheden van de kindpartner. Het streven is om bij een stijgend leerlingenaantal de kindpartner niet te hoeven laten wijken. Gezamenlijk dient er gekeken te worden naar een passende oplossing waarbij de stijging in het leerlingenaantal gefaciliteerd wordt.
6. **Schoolbesturen en gemeente streven naar samenwerking met overige maatschappelijke partners** (bibliotheek, jeugdzorg, sportorganisaties, dorpshuis etc.) om zo een Brede School te ontwikkelen. Dit onderwerp wordt nader verkend in het OOGO. Onderstaand zijn enkele redenen waarom er gekozen kan worden voor een dergelijke samenwerking:
  - a. Er wordt tegemoetgekomen aan de sociaal-maatschappelijke rol van een school voor de kern of de wijk. Deze functie kan per school anders worden ingevuld en wordt als pre gezien, niet als voorwaarde.
  - b. Scholen en (maatschappelijke) partners dragen bij aan de wijk-/buurt-ontwikkeling.
  - c. Andersom kan de school ook gebruik maken van de maatschappelijke voorzieningen die in de wijk of buurt aanwezig zijn.
7. **De schoolgebouwen mogen optimaal benut worden.** Binnen de gemeente zijn diverse Brede Scholen te vinden en de ervaringen zijn positief. Multifunctioneel gebruik leidt tot een hogere bezetting en daarmee een duurzaam gebruik van de gebouwen. Samenwerking met verschillende typen gebouwgebruikers onder één dak vergroot de flexibiliteit en multifunctionaliteit van een gebouw. Het optimaal benutten van de ruimten en faciliteiten vraagt wel om aandacht over afspraken ten aanzien van beheersvorm, eigendomsverhouding, samenwerkingsafspraken, exploitatie en financiële geldstromen. Dergelijke afspraken dienen te volgen uit de inhoudelijke afspraken die aan de samenwerking ten grondslag liggen. Het is belangrijk om hier binnen het haalbaarheidsonderzoek over na te denken en keuzes in te maken.



8. **Afspraken over verhuur en/of medegebruik:** indien ruimten in schoolgebouwen in gebruik worden gegeven aan partijen anders dan het onderwijs (kinderopvang en/of andere maatschappelijke partijen) wordt ofwel ‘verhuur’ ofwel ‘medegebruik’ toegepast. Voorwaarde voor medegebruik is dat het gaat om het gebruik door (uit de openbare kas bekostigd) onderwijs of voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. In het geval van verhuur geldt een marktconforme huur. De marktconforme huur sluit aan bij de Wet Markt en Overheid en bestaat in basis uit een gebruiksvergoeding (de extra kosten die de verantwoordelijke voor onderhoud en exploitatie maakt als gevolg van de verhuur (ofwel exploitatiekosten)) en een vergoeding voor investeringslasten (de jaarlijkse lasten die het gevolg zijn van het realiseren van de voorziening, bestaande uit rente en afschrijving), die kunnen worden verhoogd met een deel van de kosten van verzekering van het gebouw en de kosten van onroerendezaakbelasting. De vergoeding voor de investeringslasten gaat naar de investerende partij (tenzij dit uiteraard de kinderopvang of maatschappelijke partij zelf is).



#### 2.4.3 *Bouwsteen vraag en aanbod*

Deze bouwsteen geeft aan welk aanbod aanwezig is en welk aanbod de gemeente en schoolbesturen nastreven. Het gewenste versus beschikbare aanbod van onderwijs is (mede)bepalend voor de te ontwikkelen huisvestingsoplossingen.

1. **Het streven van de gemeente Waalre is een kwalitatief goed onderwijsaanbod dat evenwichtig verspreid is over de gemeente.** Goede scholen en schoolgebouwen zijn belangrijk voor het realiseren van de kernopgave uit de Omgevingsvisie Waalre ‘het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente’. Door onderwijsaanbod te verspreiden over de gemeente is onderwijs optimaal bereikbaar voor alle inwoners. Op gemeentelijk niveau is tevens een divers onderwijsaanbod wenselijk om keuzemogelijkheden te bieden aan ouders. De kwaliteit van het onderwijs is daarin leidend.
2. **Naast de (fysieke) spreiding van het onderwijs is het goed voor het onderwijslandschap om keuzevrijheid te hebben in onderwijsconcepten.** Iedere school streeft naar een eigen ‘identiteit’, waarbinnen het onderwijsconcept of denominatie een mogelijkheid biedt om te onderscheiden. Hiermee wordt het

onderwijslandschap verrijkt en worden de keuzemogelijkheden voor ouders inzichtelijk.

3. **Het streven is een optimale afstemming tussen vraag en aanbod.** Daarbij gaat het direct ook om het voorkomen van ruimteoverschotten en -tekorten bij scholen. Daarvoor zijn een aantal instrumenten te gebruiken. De keuze van het toe te passen instrument zal altijd in samenspraak tussen de gemeente en de schoolbesturen gemaakt worden. Er is sprake van maatwerk:
  - a. In het geval van Brede Scholen waar scholen, kinderopvangpartners en/of maatschappelijke partners gebruik van maken, dienen er volumeafspraken gemaakt te worden voor een veranderende ruimtevraag in de toekomst. Het is ook in dit geval belangrijk om op voorhand duidelijke afspraken te maken over welke ruimten voor gemeenschappelijk gebruik zijn en welke ruimten (onder bepaalde voorwaarden) kunnen wisselen van gebruiker in de toekomst.
  - b. Verhuur van ruimten kan, na toestemming van de gemeente, een oplossing zijn voor een ruimteoverschot. Ook afstoten van leegstand kan een mogelijkheid zijn, dit gaat in goed overleg met de gemeente. Monitoring van het ruimtegebruik in relatie tot de leerlingenprognose is daarin een terugkerend aspect binnen het OOGO.
4. Indien sprake is van **structureel ruimtetekort**, gaat de gemeente in overleg met het schoolbestuur om te zoeken naar een geschikt alternatief voor de korte en/of lange termijn.
5. **Ruimte voor sport en beweging is onderdeel van de kwaliteit van het onderwijs.** Het bewegingsonderwijs is voor alle scholen extern (buiten de school) belegd. In dit IHP wordt er niet ingegaan op de capaciteit van de aanwezige gymvoorzieningen. Van belang is om per aankomend ‘bouwproject’ voorafgaand te inventariseren of de gymfaciliteiten over voldoende capaciteit beschikken en of de reisafstand hierbij realistisch en acceptabel is. Indien dit niet het geval is, is het noodzakelijk dat er aanvullende capaciteit gerealiseerd wordt. In de verordening staan de kaders hiervoor omschreven.



#### 2.4.4 *Bouwsteen kwaliteit en duurzaamheid*

De gemeente Waalre en de schoolbesturen zien het realiseren van kwalitatief goede en duurzame huisvesting als een maatschappelijke, gezamenlijke verantwoordelijkheid. Een kwalitatief goed en duurzaam gebouw heeft tenslotte een positief effect op het onderwijs en op het leefklimaat van toekomstige generaties. In deze bouwsteen worden de kwaliteits- en duurzaamheidsambities van gemeente en schoolbesturen omschreven.

1. **Het IHP sluit aan bij de doelstellingen die geformuleerd zijn in het landelijke klimaatakkoord en de sectorale routekaart.** Met het IHP wil de gemeente invulling geven aan de verduurzamingsopgave voor het onderwijs. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt om gebouwen gasloos te realiseren met aanvullend de ambitie van energieneutrale (school)gebouwen (ENG). Bij renovatie (lees: vernieuwbouw) van bestaande schoolgebouwen (na 40 jaar levensduur) wordt beoogd deze gasloos te maken en de energieprestatie zo goed mogelijk te krijgen; dit dient per situatie bekeken te worden op basis van een kosten-batenanalyse van de mogelijke maatregelen.
2. **Gemeente en schoolbesturen willen duurzaamheid breder definiëren dan alleen energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie:** duurzaamheid gaat ook over circulariteit en toekomstbestendigheid, de onderwijskundige functionaliteit, een gezond leer- en werkklimaat en een gezonde financiële exploitatie om zo condities te scheppen voor goed onderwijs in de gemeente. Hieronder worden deze thema's (in willekeurige volgorde) kort toegelicht:
  - a. Ten aanzien van circulariteit wordt ernaar gestreefd bewust om te gaan met de toegepaste materialen en waar mogelijk gebruik te maken van natuurlijke, ecologisch vriendelijke en/of herbruikbare materialen. In het geval van nieuwbouw wordt gelet op de basisprincipes van circulariteit zoals de losmaakbaarheid van elementen. Bij de sloop en renovatie van schoolgebouwen wordt het uitgangspunt van circulariteit toegepast en wordt er in kaart gebracht welke gebouwelementen mogelijk nog bij andere projecten gebruikt kunnen worden of opnieuw in de bouwketen geïntegreerd kunnen worden voor hoogwaardig hergebruik. Bij nieuwbouw wordt gedocumenteerd welke materialen en hoeveelheden er aanwezig zijn in het gebouw.
  - b. Ten aanzien van toekomstbestendigheid wordt er ingezet op maximale flexibiliteit, onder andere door het realiseren van een gunstige bvo/fno-factor,

het vermijden van dragende binnenwanden en door 'groeiruimte' te definiëren in bestemmingsplannen. Bij tijdelijke pieken in de geografische omvang van kernen slim omgaan met semipermanente modulaire oplossingen, gecombineerd met een permanente vaste kern die hierop is voorbereid. Gebouwen kunnen op deze manier meebewegen met groei en krimp van scholen. Flexibiliteit biedt ook kansen in de transformatiemogelijkheden van het vastgoed.

- c. Zowel nieuwe als gerenoveerde schoolgebouwen dienen onderwijsconcepten zo goed mogelijk te faciliteren (onderwijskundige functionaliteit). Het gebouw dient aan te sluiten bij het onderwijsconcept van de school. Daarnaast dienen ook andere functies in samenhang met onderwijs goed gefaciliteerd te worden, bijvoorbeeld kinderopvang, jeugdzorg en/of andere maatschappelijke partners.
- d. Ten aanzien van gezondheid wordt er rekening gehouden met Frisse Scholen-thema's (naast energie): lucht, temperatuur, licht en geluid om een prettig en gezond klimaat voor kinderen en medewerkers te realiseren. Hierbij wordt, voor zover als mogelijk, geanticipeerd op wijzigingen in het klimaat en meer warme dagen. Voor Frisse Scholen wordt gekozen voor een mix van eisen per subonderdeel, waarbij er bij nieuwbouw en bij renovatie voor de thema's lucht en temperatuur minimaal klasse B wordt aangehouden.
- e. Ten aanzien van een gezonde financiële exploitatie wordt gestreefd naar optimaal gebruik van onderwijshuisvesting en bijbehorende buitenruimten. Hierbij wordt ingezet op het realiseren van Brede Scholen en bijbehorend multifunctioneel gebruik. Het onderwijs(concept) is leidend in deze ontwikkeling.

3. **Gemeenten zijn verantwoordelijk voor nieuwbouw, schoolbesturen zijn in alle situaties verantwoordelijk voor het goed onderhouden en exploiteren van gebouwen.** Renovatie<sup>4</sup> (lees: vernieuwbouw) is wettelijk nog niet geregeld.
- a. Renovatie (vernieuwbouw) is een integrale levensduurverlengende ingreep in het gebouw, waarmee de levensduur van het gebouw met ten minste 25 jaar, maar bij voorkeur 40 jaar, wordt verlengd. Dit betekent dat vernieuwbouw alleen een overweging is wanneer aangetoond kan worden dat de betreffende school en het schoolbestuur weer ten minste 25 jaar op een goede en betaalbare manier met het gebouw vooruit kunnen. In specifieke situaties kan van dit uitgangspunt worden afgeweken, als een tijdelijke oplossing noodzakelijk is, maar in principe zou renovatie gelijkwaardig aan nieuwbouw moeten zijn.
  - b. Uitgangspunt bij renovatie is dat de aanpassingen die leiden tot een levensduurverlenging van ten minste 25 jaar voor rekening komen van de gemeente, waarbij op basis van Total Cost of Ownership (TCO) en vanuit de MJOP een investeringsbijdrage van het schoolbestuur aan de dekking van de renovatie kan worden toegevoegd (zie punt 6).
  - c. Het streven is om bij renovatie de gedefinieerde duurzaamheidseisen (gasloos, minimaal BENG, maar de ambitie is ENG) en kwaliteitseisen, in het bijzonder op het gebied van binnenklimaat (gemiddeld Frisse Scholen klasse B), zoveel mogelijk te realiseren. Dit wordt in de afweging nieuwbouw of renovatie inzichtelijk gemaakt.
4. **Om te onderzoeken of bijvoorbeeld renovatie een mogelijkheid is, zijn er enkele aspecten die meegenomen dienen te worden bij de afweging.** Hieronder is een lijst met aspecten opgenomen (willekeurige volgorde):
- a. Het streven is om schoolgebouwen multifunctioneel te benutten. Het verkennen van mogelijke partners is onderdeel van de afweging. Onderdeel van deze verkenning is de mogelijke bijdrage die de partner kan leveren aan de ontwikkeling van de leerlingen en in welke eigendomsvorm de partner onderdeel wordt van het gebouw (medegebruiker, huurder of eigenaar).

- b. Er wordt rekening gehouden met de onderwijskundige functionaliteit van de gebouwen. Past de huisvesting bij de onderwijsvisie, nu en in de toekomst? Is de huisvesting voldoende flexibel aanpasbaar voor gebruik in de toekomst?
- c. Er wordt rekening gehouden met een goede bezetting van gebouwen. Er wordt (bij voorkeur) niet gerenoveerd voor een schoolgebouw waar sprake is van significant ruimtetekort of ruimteoverschot, tenzij de eventuele overmaat kan worden toebedeeld aan andere gebouwgebruikers.
- d. Er wordt rekening gehouden met de culturele en maatschappelijke waarde en de stedenbouwkundige uitstraling in samenhang met de omgeving.
- e. Er wordt rekening gehouden met mogelijkheden om de gestelde duurzaamheidsambities (*bouwsteen Kwaliteit en duurzaamheid, punt 1*) te behalen.
- f. De kosten en mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting.
- g. De toekomstige exploitatie- en onderhoudslasten.
- h. De levensduur van het gebouw wordt gekoppeld aan de leerlingenprognose en scenario-ontwikkeling.
- i. Er wordt rekening gehouden met de bouwtechnische staat van het schoolgebouw - is renovatie een (financieel) haalbare en aantrekkelijke optie?
- j. Er wordt gekeken naar de meerjarenonderhoudsplanung (levensduur) van de gebouwen van de andere onderwijs-, kind- en maatschappelijke partners die onderdeel zijn van de gezamenlijke huisvesting.

5. **Inclusief en toegankelijk gebouw en schoolplein:** conform Bouwbesluit dienen schoolgebouwen in de gemeente Waalre voor iedereen toegankelijk te zijn. De gebouwen dienen ruim van opzet te zijn en bij meerdere bouwlagen is de aanwezigheid van een lift en een mindervalidentoilet noodzakelijk. Kinderen en medewerkers van de school met een beperking kunnen op deze manier zelfstandig door het gebouw bewegen, zonder hulp van derden. Daarnaast moet de school ook veilig te bereiken zijn, hetzij met de fiets, hetzij lopend of met gemotoriseerde voertuigen. Mindervalide personen kunnen het gebouw op een passende manier bereiken en op een acceptabele afstand tot de entree parkeren.

<sup>4</sup> In het concretiseringsvoorstel van PO-raad, VO-raad en VNG is opgenomen: 'Renovatie is een grootschalige en integrale aanpak van een bestaand schoolgebouw waarmee de levensduur verlengd wordt met ten minste 25 jaar en het gebouw (weer) voldoet aan de functionele eisen en kwaliteitseisen zoals geformuleerd in het IHP (en ten minste aan vigerende eisen van het Bouwbesluit).'

Het schoolplein wordt gezien als een verlengstuk van de openbare ruimte. Gemeenten en schoolbesturen beogen daarmee dat het schoolplein semiopenbaar is, in goed overleg met de omgeving. Het schoolplein kan daarmee ook na schooltijd gebruikt worden.

voorafgaand aan het betrekken van een nieuw gebouw een mogelijkheid bieden hiervoor. Ook het samenwerken met andere partijen die een gedeelte van de bekostiging voor hun rekening nemen kan een mogelijkheid zijn.

6. **Schoolbesturen en gemeente verkennen tijdens het IHP-traject de mogelijke bijdrage door het schoolbestuur op basis van het sturen op de optimale 'Total Cost of Ownership' (TCO).** De gescheiden verantwoordelijkheid tussen de investering en de exploitatie van een onderwijsgebouw kan leiden tot een suboptimale oplossing. Een lage investering kan daarbij hoge exploitatielasten veroorzaken. Schoolbesturen betalen de exploitatielasten uit de vergoeding voor materiële instandhouding<sup>5</sup>, die ze ontvangen vanuit het rijk. Schoolbesturen ervaren een tekort in de exploitatievergoeding die zij ontvangen van het rijk (wat ook in diverse rapporten is bewezen). De gemeente ervaart een tekort in de vergoeding die zij ontvangt voor de benodigde investeringen. Bij het realiseren van projecten op basis van de optimale TCO wordt gezocht naar de balans in investeringskosten en exploitatiekosten. Hierbij dragen schoolbesturen mogelijk bij aan een (aanvullend) deel van de stichtingskosten van een nieuwbouw- of renovatieopgave om aanvullende kwaliteit mogelijk te maken. Voorbeelden hiervan kunnen zijn het toepassen van aluminium buitenkozijnen in plaats van houten buitenkozijnen. Deze extra investering moet de prestaties van het gebouw op het gebied van onderhoud en exploitatie verbeteren, waardoor een investering aan de voorkant een besparing gaat opleveren tijdens het gebruik van het gebouw. Een integrale afweging tussen de totale investering en de totale onderhouds- en exploitatiekosten is daarbij noodzakelijk. Moderne frisse schoolgebouwen zijn installatie-intensief, wat ook hogere onderhoudskosten met zich meebrengt, waardoor de betaalbaarheid onder druk staat. Per project zullen, in het haalbaarheidsonderzoek, de mogelijkheden voor een bijdrage vanuit de schoolbesturen, voor de extra te realiseren gebouwkwaliteit, nader verkend worden, gebaseerd op werkelijk te realiseren besparingen ten opzichte van de werkelijke inkomsten van schoolbesturen voor het exploiteren van het toekomstige gebouw. Ook kan het realiseren van een besparing op de onderhoudskosten direct

<sup>5</sup> Vanaf 1 januari 2023 is de bekostiging van het primair onderwijs vereenvoudigd. Dat betekent onder andere dat de budgetten voor personele en materiële bekostiging zijn samengevoegd. Het IHP-uitgangspunt is dat een gedeelte van de materiële bekostiging door schoolbesturen gebruikt wordt voor financiering van exploitatie verlagende maatregelen

binnen een redelijke termijn. De mogelijkheid bestaat dat de hoogte van de MI-vergoeding over een tijd (negatief) wijzigt, indien dit het geval is, worden hier nieuwe afspraken over gemaakt.

### 3 Inventarisatie en analyses

*Dit hoofdstuk beschrijft het huidige aanbod van het onderwijs in de gemeente Waalre. Daarnaast gaat dit hoofdstuk in op de leerlingenprognose en wordt ingegaan op de urgentie van de vervangingsopgave (benchmark). Alle onderwijsgebouwen in de gemeente Waalre zijn geanalyseerd op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyses (methodiek).*



### 3.1 Overzicht primair onderwijs

Het scholenlandschap van de gemeente Waalre voor het primair onderwijs (PO) kent vijf scholen: één school is gevestigd in Waalre-Dorp en vier scholen zijn gevestigd in Aalst, waarvan twee in de wijk Voldijn en twee in de wijk Ekenrooi. Er zijn verschillen in denominatie, onderwijsconcepten en omvang. Er zijn drie schoolbesturen voor het PO gevestigd in Waalre: SKOzoK, RBOB De Kempen en Nutsschool De Meent.

Schoolnaam (PO)	Schoolbestuur	Leerlingenaantal (februari 2023)	Bvo (m <sup>2</sup> )
<b>Brede School De Wilderen</b>	SKOzoK	549	2.831
<b>Nutsschool De Meent</b>	Stichting Nutsscholen Aalst-Waalre	400	1.975
<b>Christoffelschool (in Brede School Aalst)</b>	SKOzoK	311	2.149
<b>OBS Ekenrooi (in Brede School Aalst)</b>	RBOB De Kempen	170	1.235
<b>De Drijfveer</b>	SKOzoK	111	1.540

#### Ontwikkelingen op huidige scholen

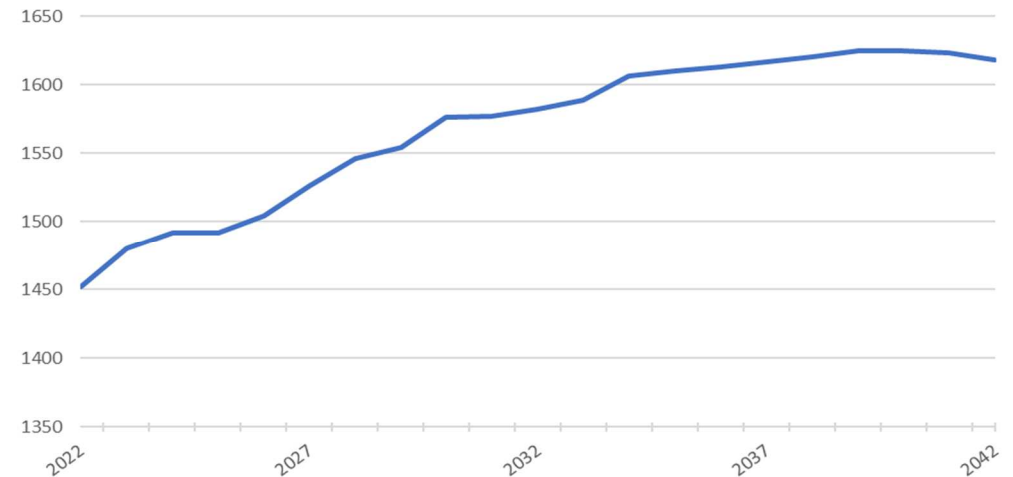
Het onderwijs is constant in beweging, met nieuwe onderwijsconcepten en ontwikkelingen. Bij De Drijfveer is men met name bezig geweest om het aanbod te verbreden. De Drijfveer heeft momenteel een taalklas en een schakelklas. De taalklas is speciaal voor leerlingen die nog geen Nederlands spreken. De schakelklas heeft als doel om extra taalonderwijs te geven aan kleuters. Leerlingen van zowel De Drijfveer als van andere basisscholen in de gemeente kunnen gebruik maken van deze voorziening. Deze leerlingen (circa 10 tot 15 leerlingen) zijn meegenomen in de prognose en de verwachting is dat dit aantal toe zal nemen.

#### Ontwikkeling nieuwe school

Afgelopen jaar (2022) is er een aanvraag geweest voor een nieuw te stichten school, namelijk De Gelukstuin. De status van de aanvraag is op het moment van schrijven van het IHP onbekend. Wel is het een ontwikkeling waar de gemeente rekening mee dient te houden in relatie tot het beschikbaar stellen van onderwijshuisvesting. De Gelukstuin zal zich aansluiten bij schoolbestuur RBOB De Kempen.

### 3.2 Leerlingenprognose

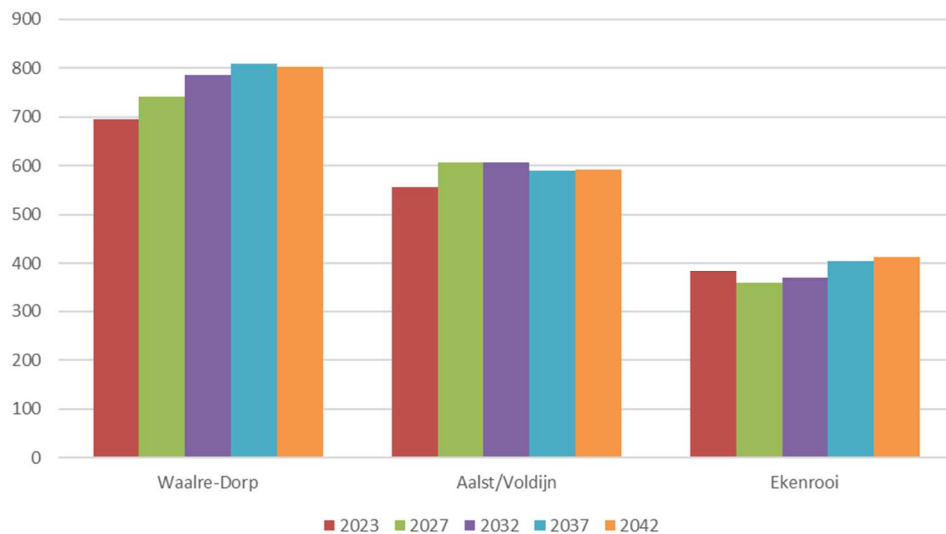
Figuur 3-1 visualiseert de leerlingenprognose van het primair onderwijs in de gemeente Waalre. De prognose op basis van de oktobertelling van 2021 vormt het uitgangspunt voor het IHP voor de voorspelling van de leerlingenontwikkeling. De prognose loopt tot 2042. In de grafiek is een stijging (circa +9%) in leerlingenaantallen te zien.



Figuur 3-1 Leerlingenprognose o.b.v. de leerlingentelling oktober 2021

De gemeente Waalre ervaart een toename van het aantal inwoners (en leerlingen) door de aantrekkingskracht die het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft. Daarnaast liggen er in de gemeente Waalre meerdere woningbouwontwikkelingen in het verschiet. Deze ontwikkelingen zijn verwerkt in de leerlingenprognose. De woningbouwontwikkelingen zullen in Waalre-Noord en Ekenrooi plaatsvinden. De toename van het aantal kinderen per deelgebied is te zien in figuur 3-2.

In deze prognose is rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling in Waalre-Noord (nieuwbouw van circa 400 woningen).



Figuur 3-2 Prognose leerlingen per deelgebied o.b.v. de leerlingentelling oktober 2021

### 3.2.1 Opheffingsnorm

Naast de leerlingenprognose is de opheffingsnorm van belang bij de bepaling van scenario's. Een school komt voor bekostiging in aanmerking als het leerlingenaantal gelijk is aan of boven de opheffingsnorm zit van de gemeente waarin deze gevestigd is. De bekostiging wordt beëindigd als het leerlingenaantal gedurende drie achtereenvolgende schooljaren minder heeft bedragen dan de opheffingsnorm. De Wet op het primair onderwijs kent enkele uitzonderingen op de hierboven genoemde regel inzake beëindiging bekostiging. De opheffingsnorm in Waalre is 125 leerlingen. Basisschool De Drijfveer zit onder dit aantal. Echter zien zowel de gemeente als het schoolbestuur een meerwaarde van deze school in de gemeente Waalre, vanwege het unieke onderwijsconcept en extra onderwijsaanbod (onder andere taalklas) van de school.

## 3.3 Analyse schoolgebouwen

In de basis (vanuit de verordeningsmethodiek) worden de schoolgebouwen op kwalitatieve en kwantitatieve wijze beoordeeld. In de volgende paragrafen worden de methodes inclusief conclusies uit de analyses toegelicht.

### 3.3.1 Quickscan-methodiek (kwalitatief)

Voor het ontwikkelen van scenario's is inzicht in de kwaliteit van de huidige scholen een belangrijk uitgangspunt. Dit inzicht geeft richting aan de prioritering en toekomstperspectieven van de scholen in de gemeente. Voor het IHP is het niet alleen de vraag of een pand een kwalitatief goed gebouw is, maar of het pand een *kwalitatief goed schoolgebouw* is. In de beoordeling van het gebouwenbestand is daarom naast de bouwkundige staat ook gekeken naar onderwijskundige functionaliteit, binnenmilieu, veiligheid, exploitatie en uitstraling van de schoolgebouwen.



Figuur 3-3 Schematische weergave quickscan-methodiek

Op basis van de door HEVO ontwikkelde en veelvuldig toegepaste methodiek is elk gebouw op deze criteria beoordeeld en voorzien van een gewogen score. Deze methodiek is nader toegelicht in **bijlage 1**. De totaalscore geeft op uniforme wijze richting aan de mate van urgentie tot een levensduurverlengende ingreep in relatie tot de gebouwkwaliteit:

- Bij <57 punten: binnen 0-5 jaar (**rood**)
- Bij 57-63 punten: binnen 5-10 jaar (**oranje**)
- Bij 63-69 punten: binnen 10-20 jaar (**lichtgroen**)
- Bij >69 punten: na 20 jaar (**donkergroen**)

In tabel 3-1 zijn de quickscanscores van de schoolgebouwen in de gemeente Waalre weergegeven. Op basis van deze scores en het bijbehorende advies voor termijnen waarbinnen vernieuwing zou moeten worden uitgevoerd wordt een eerste prioritering gegeven. Uit de tabel is af te lezen dat er in de termijn 5-10 jaar twee scholen toe zijn aan vernieuwing, namelijk De Meent en De Drijfveer. De overige schoolgebouwen zijn nog relatief nieuw en scoren daarmee hoog.

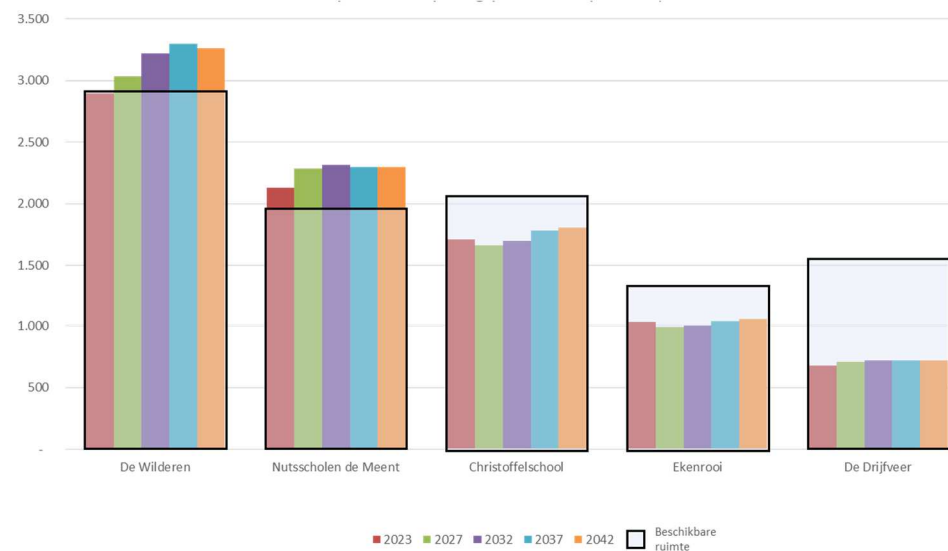
Tabel 3-1 Kwaliteitsanalyse op basis van de quickscan-methodiek

	Uitstraling	Bouwkundig	Veiligheid	Binnenmilieu	Exploitatie	Onderwijskundig	Totaalscore
	x1	x3	x1	x2	x2	x3	
Nutsschool De Meent	6,0	4,0	6,0	5,5	5,0	5,5	61,5
De Drijfveer	5,5	4,0	6,0	5,0	4,0	7,0	62,5
Christoffelschool (Brede School Aalst)	7,0	8,0	7,0	6,0	4,0	7,0	79,0
OBS Ekenrooi (Brede School Aalst)	7,0	8,0	7,0	6,0	4,0	7,0	79,0
Brede School De Wilderen	8,0	8,0	7,0	6,0	7,0	6,0	83,0

### 3.3.2 Capaciteitsanalyse (kwantitatief)

Voor alle schoolgebouwen is de beschikbare capaciteit voor het onderwijs geanalyseerd. De capaciteitsanalyse maakt een ruimtetekort of -overschot per gebouw inzichtelijk. De ruimtebehoefte van het onderwijs wordt bepaald door het type onderwijs, de leerlingentelling en de prognose te vertalen naar ruimtebehoefte. Deze ruimtebehoefte wordt vergeleken met het aantal m<sup>2</sup> dat beschikbaar is: de bruto vloeroppervlakte (bvo).

Op basis van de leerlingenaantallen kan voor ieder schoolgebouw de normatieve ruimtebehoefte bepaald worden. In figuur 3-4 is te zien dat er twee scholen zijn waar een ruimtetekort is, namelijk bij Brede School De Wilderen (hierna De Wilderen) en bij De Meent. De overige scholen hebben normatief gezien een ruimteoverschot.



Figuur 3-4 Kwantitatieve analyse (capaciteitbepaling) per school



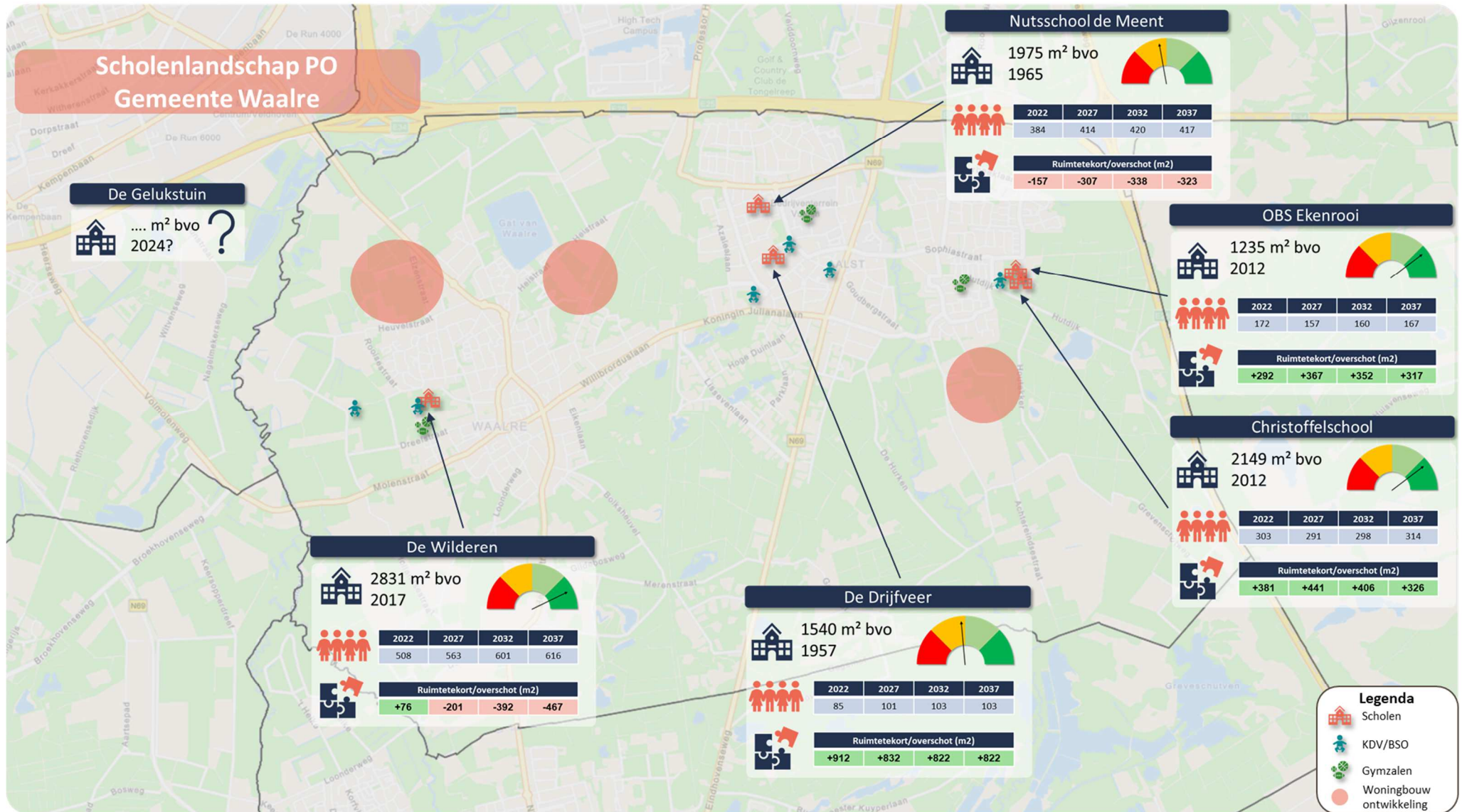
*Opmerking: dit is een genormeerde ruimte behoefteberekening. In de praktijk zijn er efficiëntere en minder efficiënte gebouwen. Wanneer een school bijvoorbeeld veel gangen heeft, of een grote aula, kan er een genormeerd ruimteoverschot zijn, terwijl dit niet zo wordt ervaren. Er is relatief immers minder effectieve onderwijsruimte. Ook wordt in de praktijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot medegebruik of verhuur van ruimten. In het IHP is vanwege het beleidsrijke karakter ruimte voor nuance op de resultaten uit de ruimte behoefteberekening.*

Voor het primair onderwijs kan de volgende formule gebruikt worden: *normatieve ruimtebehoefte = aantal leerlingen \* 5,03 + 200*. In deze berekening is 5,03 het aantal vierkante meters waar een school per kind recht op heeft, daarbovenop krijgt iedere school eenmaal een 'vaste voet' van 200 m<sup>2</sup> toebedeeld.

### 3.4 Opgave Waalre

In de figuur op de volgende pagina (figuur 3-5) zijn de verschillende analyses samengevoegd in een kaart. Op basis van deze kaart en verschillende analyses zijn onderstaande conclusies getrokken; deze dienen als input voor de scenario-ontwikkeling:

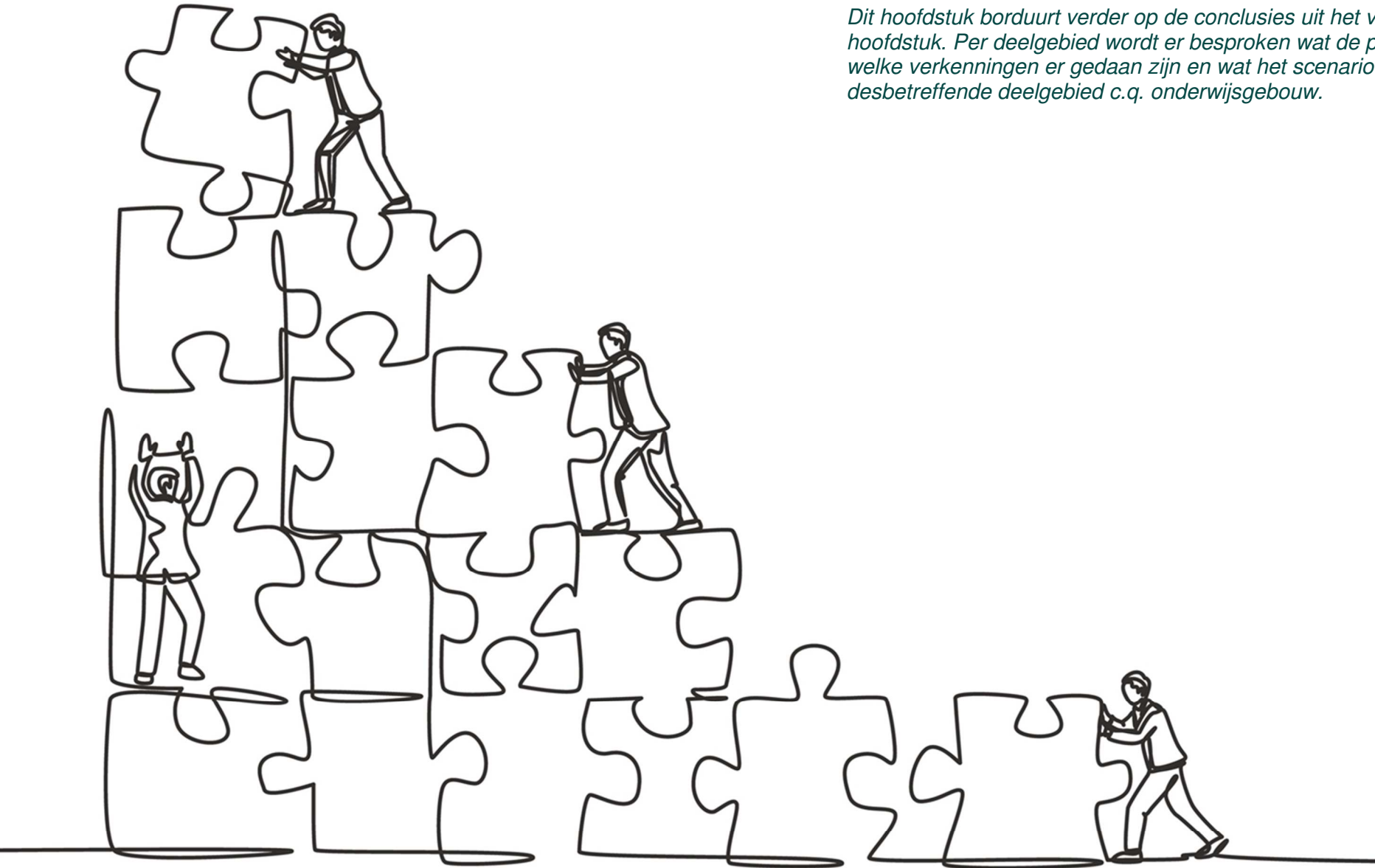
- Twee schoolgebouwen zijn van mindere kwaliteit en zijn binnen 10 jaar toe aan vernieuwing. Dit betreft De Drijfveer en De Meent.
- Normatief zijn er voldoende vierkante meters beschikbaar binnen de gemeente. Er is circa 9.730 m<sup>2</sup> aanwezig en er is op basis van de huidige vraag (2023) 8.751 m<sup>2</sup> benodigd.
- Er is een toename van het aantal leerlingen in de gemeente. Hierdoor komen sommige locaties onder druk te staan (lees: ruimtetekort). Dit betreft De Wilderen in Waalre-Dorp en De Meent in de wijk Voldijn.
- De leerlingenpopulatie groeit, mede door de woningbouwontwikkelingen, het hardst in de kern Waalre-Dorp. Er zijn bij De Wilderen tijdelijke units geplaatst. Het is noodzakelijk om met schoolbesturen en gemeente te verkennen op welke wijze de 'scheve' verdeling van het scholenlandschap (in Waalre-Dorp en Voldijn) opgelost kan worden.
- De ontwikkeling van de nieuwe school (lees: De Gelukstuin) heeft daarnaast ook invloed op het nieuwe scholenlandschap, ondanks dat deze ontwikkeling nog niet definitief bekrachtigd is.



Figuur 3-5 Scholenlandschap gemeente Waalre

## 4 Scenario-ontwikkeling

*Dit hoofdstuk borduurt verder op de conclusies uit het voorgaande hoofdstuk. Per deelgebied wordt er besproken wat de problematiek is, welke verkenningen er gedaan zijn en wat het scenario is voor het desbetreffende deelgebied c.q. onderwijsgebouw.*



## 4.1 Verkenning scholenlandschap

Alvorens de scenario's per deelgebied te verkennen, is eerst gekeken naar de opgave die in het vorige hoofdstuk geformuleerd is. Hoe kunnen enerzijds de scholen vernieuwd worden en kan anderzijds de verdeling van het scholenlandschap beter aansluiten bij de (huidige en toekomstige) behoefte?

In overleg met de schoolbesturen en gemeente is toegewerkt naar onderstaande verkenning in capaciteit en verdeling naar deelgebieden. Ter illustratie zijn tabellen 4-1 en 4-2 opgesteld en is het volgende gesteld:

- Op basis van een gemiddelde van de leerlingenprognose (over circa 10 jaar) is de verwachting dat er circa 1.520 leerlingen zijn. In de verkenning is het streven benoemd om toe te werken naar een onderwijslandschap van circa 1.610 leerlingen. De huidige vraag (2022) ligt op circa 1.450 leerlingen.
- De verdeling van de huidige onderwijs vierkante meters past niet bij de toekomstige behoefte (verzorgingsgebied) en daarnaast neemt de vraag op basis van de verkenning toe naar 9.310 m<sup>2</sup> (gemiddelde over 10 jaar).

Met inachtneming van de beleidsambities en de noodzakelijke vervanging van De Drijfveer en De Meent is verkend op welke wijze het onderwijs beter verdeeld kan worden over de gemeente. Tijdens de verkenning zijn onderstaande uitgangspunten gesteld:

- Het gebouw van De Wilderen is normatief toereikend voor circa 525 leerlingen, dit is gesteld als maximum. Het streven is om uit te gaan van 500 leerlingen.
- De Meent gaat uit van circa 400 leerlingen, passend bij het onderwijsconcept en een evenwichtige verdeling van de groepen (2x 8 groepen). De Meent bedient daarmee niet alleen de wijk Voldijn.
- Met de positie van De Drijfveer (met of zonder De Gelukstuin) is de intentie om de behoefte vanuit Waalre-Noord op te vangen. Daarbij is uitgegaan van circa 250 leerlingen.
- De scholen in Ekenrooi kunnen naar verwachting de (huidige en toekomstige) behoefte in Ekenrooi opvangen. De prognose voor dit deelgebied zal gemonitord worden en dit deelgebied is buiten deze verkenning gehouden.
- Met bovenstaande totalen gaat de 'verkenning' uit van een bandbreedte van circa + 10% ten opzichte van 'het gemiddelde'.
- In Waalre-Dorp is de capaciteit van de gymzaal ontoereikend voor een extra school. Er zal daarom een extra gymvoorziening gerealiseerd moeten worden.

Tabel 4-1 Verkenning leerlingenaantallen per school

Leerlingenaantallen	Vraag		
School	Febr. 2023	Gemiddelde*	Verkenning**
De Wilderen	549	609	500
Nutsschool De Meent	400	418	400
Christoffelschool	308	310	310
OBS Ekenrooi	172	166	166
De Drijfveer	111	103	110
(met of zonder) De Gelukstuin			140
<b>Totaal</b>	<b>1.540</b>	<b>1.606</b>	<b>1.626</b>

\* Gemiddelde leerlingenaantal in de periode 2032 tot 2042  
\*\*Passend binnen de bestaande contouren als uitgangspunt voor De Wilderen

Tabel 4-2 Verkenning ruimtebehoefte per school

Ruimtebehoefte (m <sup>2</sup> )	Aanbod	Vraag		
School		2022	Gemiddelde*	Verkenning**
De Wilderen	2.831	2.755	3.262	2.715
Nutsschool De Meent	1.975	2.132	2.303	2.212
Christoffelschool	2.149	1.724	1.761	1.759
OBS Ekenrooi	1.235	1.065	1.033	1.035
De Drijfveer	1.540	628	718	753
(met of zonder) De Gelukstuin				904
<b>Totaal</b>	<b>9.730</b>	<b>8.304</b>	<b>9.077</b>	<b>9.378</b>
<b>Verschil huidige en toekomstige behoefte</b>			<b>circa +10%</b>	<b>1.075</b>

## 4.2 Scenario's per deelgebied

### 4.2.1 Scholen in Voldijn

In de wijk Voldijn zijn twee scholen gevestigd, namelijk De Drijfveer en De Meent. De scholen zijn respectievelijk 66 en 58 jaar oud. Door de jaren heen zijn er aanpassingen gedaan waardoor beide gebouwen functioneel inzetbaar zijn voor het onderwijs. Het einde van de levensduur van beide gebouwen is echter bereikt en dat is ook terug te zien in de kwaliteit van de gebouwen.

#### Verkenningen

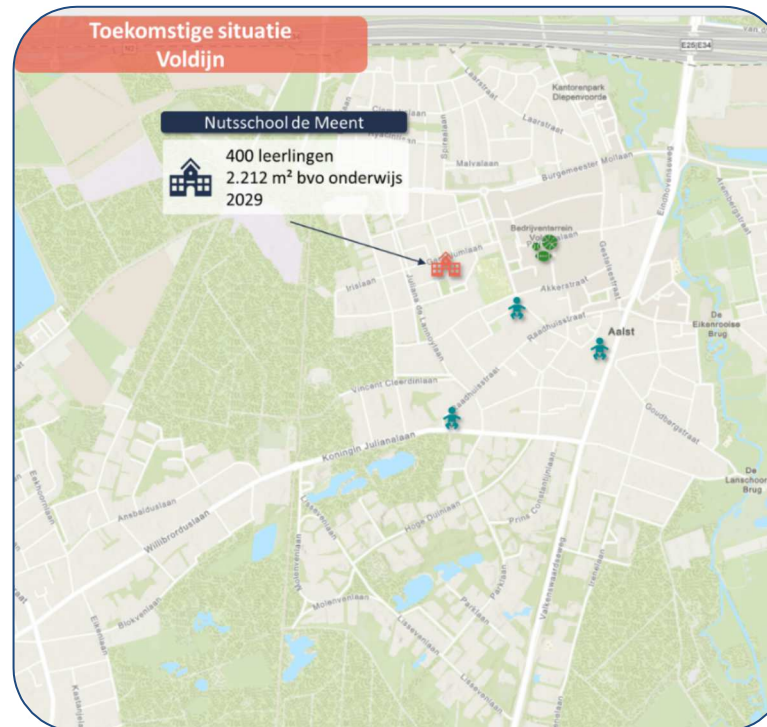
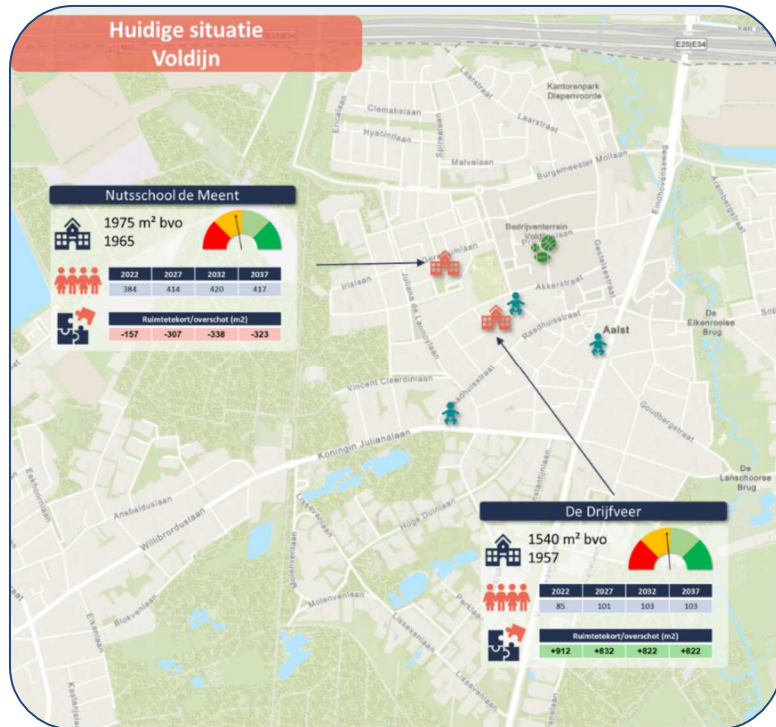
Met de eerdergenoemde verkenning is ervoor gekozen om De Drijfveer te herpositioneren in de gemeente. Daarmee verandert de huidige situatie (zie afbeeldingen). Deze keuze is mede gemaakt omdat door de verhuizing van De Drijfveer de school kan groeien naar een dekkend leerlingenaantal. Bij het deelgebied Waalre-Dorp wordt er nader ingegaan op dit scenario.

### Scenario De Meent

Voor De Meent is onderzocht hoe nieuwbouw op de huidige locatie mogelijk is. Hiervoor is een haalbaarheidsonderzoek gedaan (zie rapportage met referentie 1695701-0066 d.d. 27 februari 2023).

#### Voorkeursscenario

Voornemen is om een twee-laags nieuwbouw te plaatsen op de huidige kavel van De Meent (voorkeursscenario). Daarbij is de intentie om ook hier toe te werken naar een Brede School-concept, passend bij de visie van het IHP. Daarbij wordt gekeken naar diverse vormen van samenwerking passend bij het Brede School-concept. In de ruimtelijke verkenning is rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden. Uitgangspunt is dat De Meent tijdens de bouw (deels) gebruik gaat maken van De Drijfveer als tijdelijke huisvesting. De ambitie is dat de nieuwbouw in 2030 gerealiseerd is.



#### 4.2.2 Scholen Waalre-Dorp

De Wilderen is momenteel de enige basisschool in de kern Waalre-Dorp. Waalre-Dorp is de kern waar de grootste woningbouwontwikkelingen voorzien worden in de gemeente met een aanzienlijk deel gezinswoningen. De Wilderen ervaart door deze ontwikkelingen een druk op haar beschikbare onderwijsruimten. Kijkend naar de leerlingenprognose zal het tekort aan onderwijsruimten in Waalre-Dorp de komende jaren alleen nog maar toenemen.

#### Verkenningen

Met inachtneming van de beleidsambities en om te komen tot een evenwichtigere onderwijsverspreiding over de gemeente is gekeken naar de mogelijkheid om De Drijfveer (uit Voldijn) te herpositioneren binnen Waalre-Dorp. Door De Drijfveer te herpositioneren krijgt zij de mogelijkheid om de school te laten groeien en het onderwijsconcept verder te versterken. Bij deze ontwikkeling is het tevens mogelijk om De Gelukstuin hierin een plek te geven. Daarmee verandert het onderwijslandschap (toekomstige situatie, zie afbeeldingen op de volgende pagina).

#### Scenario Brede School De Wilderen

##### Korte termijn

Het ruimtetekort bij De Wilderen is urgent en daarmee ook de noodzaak om extra plaatsen te realiseren ten behoeve van de toename van het aantal leerlingen. Met inachtneming van de ambitie om toe te werken naar een evenwichtige spreiding van de scholen binnen de gemeente, is daarbij als uitgangspunt gesteld dat dit een tijdelijke oplossing is. Dit besluit is genomen in 2022 en de tijdelijke lokalen (2 stuks) zijn eind 2022 geplaatst.

##### Lange termijn

Voor de lange termijn is het wenselijk om toe te werken naar een leerlingenpopulatie die past bij de school (circa 500 tot maximaal 525 leerlingen).

#### Scenario nieuwe Brede School in Waalre-Dorp

Als langetermijnoplossing is een locatieverkenning gedaan voor de bouw van een nieuwe school binnen Waalre-Dorp (zie rapportage met referentie 1695701-0087 d.d. 27 februari 2023). In deze locatieverkenning is gekeken naar de mogelijkheid om een nieuw schoolgebouw te bouwen in Waalre-Dorp voor circa 250 leerlingen voor zowel De Drijfveer als De Gelukstuin. In de ruimtelijke verkenning is rekening gehouden met

uitbreidingsmogelijkheden. Er zijn in de verkenning zes locaties meegenomen, waarvan drie locaties bestempeld zijn als mogelijke kansrijke locatie voor deze scholen, namelijk in Waalre-Noord fase 3, Hoevenakkers en Sportpark Waalre.

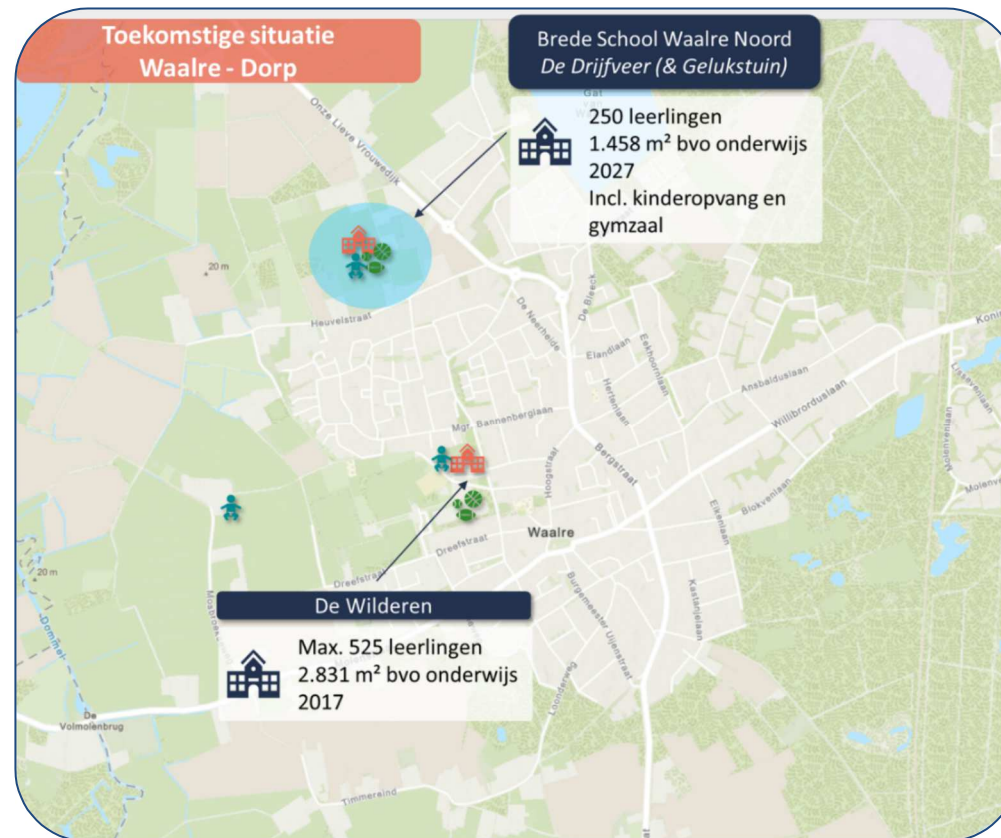
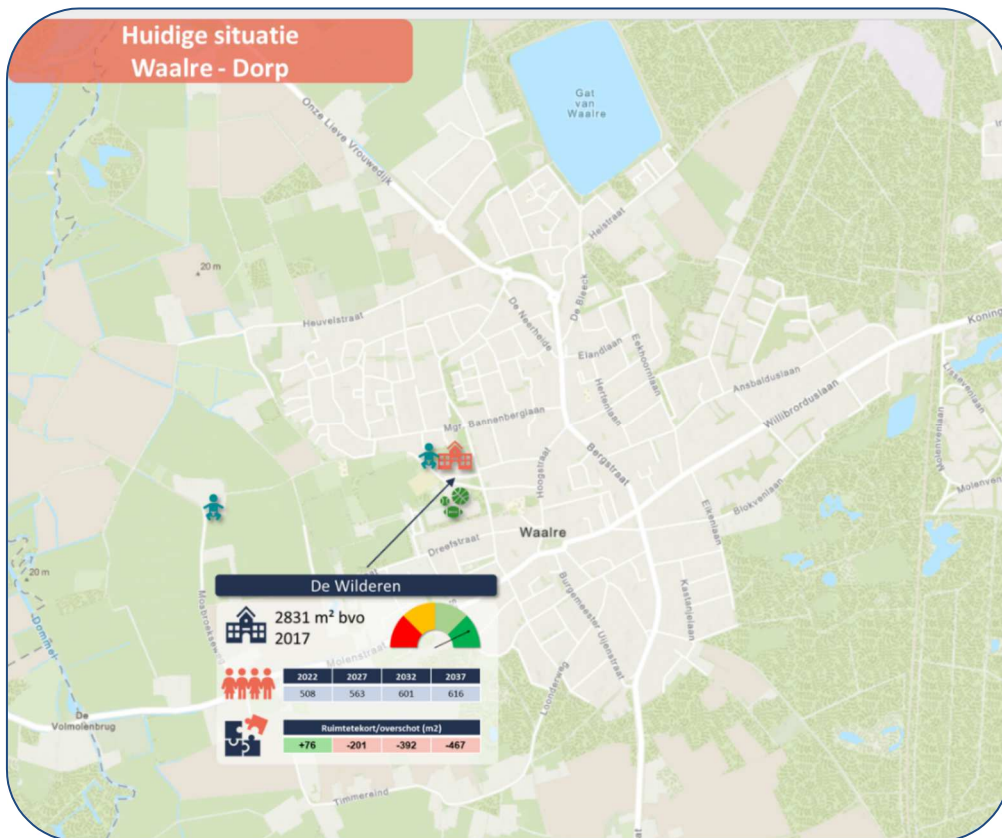
#### Voorkeursscenario

Op basis van de locatieverkenning is Waalre-Noord fase 3 aangegeven als voorkeurslocatie. Door hier nieuwbouw te plegen wordt er ingespeeld op een evenwichtige spreiding in de gemeente en positioneert de nieuwe school zich nabij de woningbouwontwikkelingen. In deze nieuwe wijk kan de school tevens gaan fungeren als spil in de wijk. Gezien de huidige situatie (bezettingsraad bewegingsonderwijs) is het noodzakelijk om een gymzaal mee te nemen bij de nieuwbouw van de school.

#### Risicoanalyse

Dit scenario is afhankelijk van diverse ontwikkelingen (kansen en onzekerheden). Daarom is specifiek voor dit scenario een risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse geeft de bandbreedte weer van de verschillende uitgangspunten die er zijn gesteld:

- In de prognose is rekening gehouden met een bepaalde woningbouwontwikkeling en daarmee toename van het aantal leerlingen (aannname).
- Het risico bestaat dat de nieuwbouw van De Gelukstuin en/of van De Drijfveer een aantrekkende werking heeft op leerlingen binnen en buiten de gemeente, waardoor het gebouw mogelijk te klein is.
- Zoals eerder vermeld, speelt De Drijfveer onder meer in op taal- en schakelklassen en biedt zij daarmee extra taalonderwijs. In de prognose is hier deels rekening mee gehouden, met de verwachting dat hier in de toekomst meer vraag naar zal zijn en daarmee zorgt voor behoefte aan extra ruimte(n) (in ontwerp en in budget). Dit zal continu (tijdens ontwerp en na realisatie) gemonitord moeten worden.



**Legenda**

- Scholen
- KDV/BSO
- Gymzalen
- Woningbouw ontwikkeling

### 4.2.3 Scholen Ekenrooi

In de kern Aalst is Brede School Aalst gevestigd. De Brede School huisvest twee basisscholen, namelijk de Christoffelschool en OBS Ekenrooi, en daarnaast een kinderopvangorganisatie (kdv en bso). Het gebouw is relatief jong en wordt als kwalitatief goed beoordeeld. In de wijk Ekenrooi vinden nog woningbouwontwikkelingen plaats (circa 200 woningen), die reeds zijn meegenomen in de leerlingenprognose. Er is in het gebouw nog ruimte om de toename van het aantal leerlingen op te vangen. Uitgaande van een gemiddeld leerlingenaantal over 10 jaar is er een normatieve 'overmaat' en flexibiliteit van circa 600 tot 700 m<sup>2</sup>.

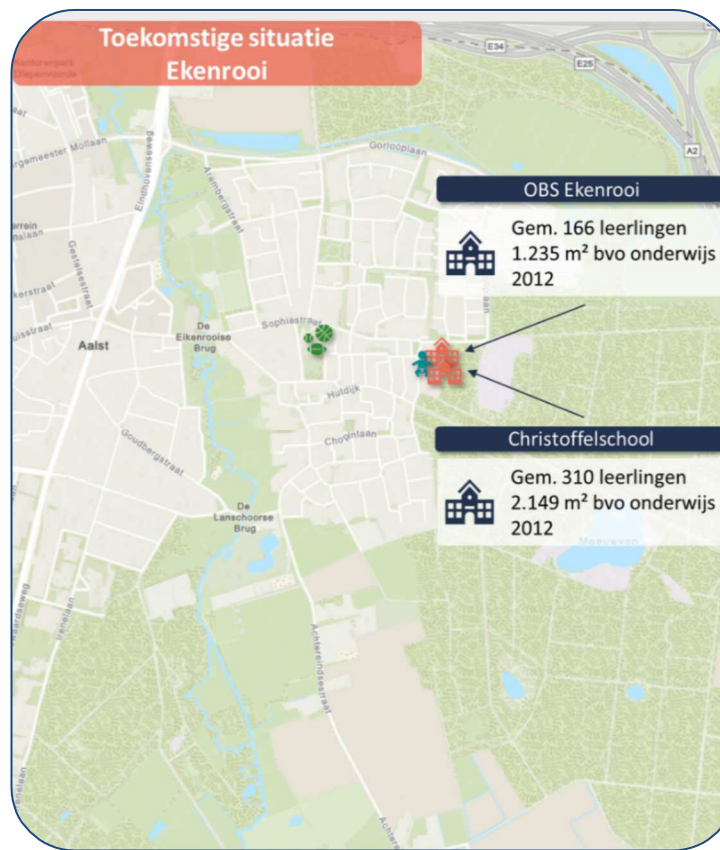
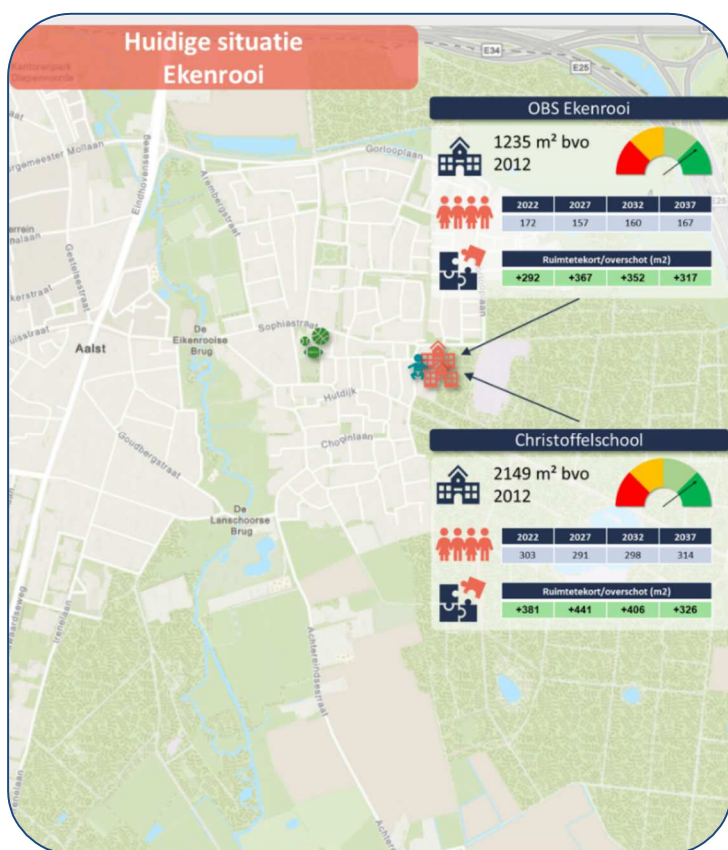
### Scenario Brede School Aalst

#### Korte termijn

In 2022 en 2023 wordt de Brede School intern verbouwd waarbij de kinderopvang in het midden wordt gesitueerd en de twee scholen elk in een eigen vleugel. Op deze manier is de indeling logisch en toekomstbestendig (flexibel).

#### Lange termijn

Brede School Aalst heeft voor dit IHP geen aanpassing en er is geen vervangings-scenario meegenomen voor dit gebouw. Mogelijk kan de verhuizing van De Drijfveer wel invloed hebben op het leerlingenaantal van Brede School Aalst. Dit kan opgevangen worden binnen de eerdergenoemde 'overmaat' en flexibiliteit.







## 5 Routekaart onderwijs

*De gemeente Waalre heeft, net als andere gemeenten, de verplichting om voor 2050 aan de klimaatdoelstellingen te voldoen. In dit hoofdstuk wordt er gekeken of door het uitvoeren van de projecten zoals omschreven in hoofdstuk 4, deze doelen behaald worden.*

## 5.1 Klimaatdoelstellingen

In het Klimaatakkoord van Parijs is gesteld dat we in 2030 de uitstoot van CO<sub>2</sub> willen verminderen met 55% ten opzichte van de uitstoot in 1990; en verder terugdringen in 2050 met 95%. Aangestuurd vanuit het rijk zijn tal van sectoren gestart met het maken van plannen en het uitvoeren daarvan, om bij te dragen aan deze klimaatdoelen. Ook de gemeente Waalre heeft doelstellingen op dit gebied. Het energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal maken van de schoolgebouwen in Waalre staat niet op zichzelf; op sectorniveau hebben de PO-raad, de VO-raad en de VNG routekaarten opgesteld om te komen tot verduurzaming van schoolgebouwen in Nederland.

## 5.2 CO2MPAS

Het CO2MPAS is een door HEVO ontwikkeld model om op strategisch niveau inzichtelijk te maken welke inspanningen nodig zijn voor een gemeente om de klimaatdoelstellingen te behalen. In het model kunnen per schoolgebouw een aantal scenario's gekozen worden, onder andere renovatie BENG, nieuwbouw ENG of onderhoud. Door meerdere variaties van scenario's langs elkaar te zetten kunnen de consequenties in relatie tot het klimaatakkoord in beeld worden gebracht. Als onderligger voor het model zijn de verbruiksgegevens (elektra en gas) van elk schoolgebouw, bouwjaar en brutovloeroppervlak gebruikt. Daarbij is 2017 als referentiejaar gebruikt.

## 5.3 Resultaten

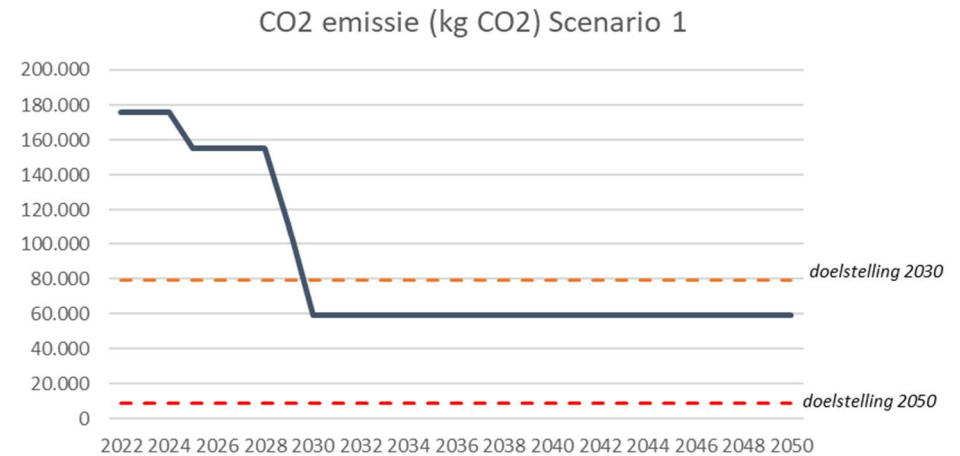
### Vervanging middels het IHP

Dit IHP gaat uit van een doorkijk over 20 jaar (tot circa 2043), daarmee wordt inzichtelijk of de klimaatdoelstellingen van 2030 worden gehaald. In het vorige hoofdstuk zijn de verschillende 'gebouwmaatregelen' per locatie benoemd. In de CO<sub>2</sub>-reductieberekening zijn deze projecten opgenomen en doorgerkend. Dit betreft:

- Nieuwbouw De Drijfveer (met eventueel De Gelukstuin).
- Nieuwbouw De Meent.

De gemeente ambieert bij nieuwbouw een *energieneutraal gebouw* te realiseren. Voor de overige scholen gaan we uit van regulier onderhoud aan het gebouw.

Figuur 5-1 laat zien dat door de uitvoering van de twee concrete projecten uit het IHP de doelstellingen van 2030 behaald worden. Echter dient er nog een stap gemaakt te worden om de uiteindelijke doelstelling van 2050 te halen.

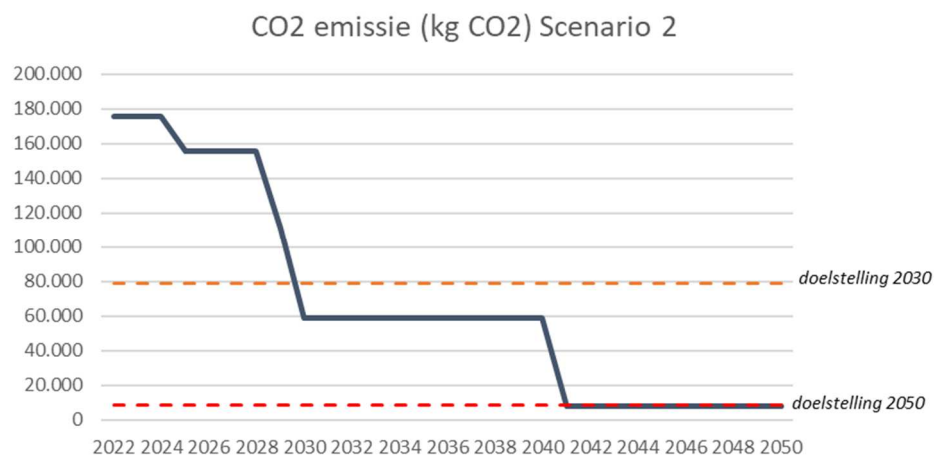


Figuur 5-1 CO<sub>2</sub>-reductie 'Uitvoering projecten conform IHP'

### Verduurzaming aanvullend op het IHP

Om de doelstelling van 2050 te behalen zal er naast de projecten uit het IHP nog een verduurzamingsslag gemaakt moeten worden bij de andere scholen. Dit gaat dan om Brede School Aalst en De Wilderen. Bij Brede School Aalst is het mogelijk om bijvoorbeeld het gebouw gasvrij te maken. Bij De Wilderen wordt er nagenoeg geen gas verbruikt. Er is in het gebouw wel een gasinstallatie aanwezig. Het gasloos maken van De Wilderen zal op portfolioniveau weinig effect hebben.

Middels CO2MPAS is verkend wat het effect is van het verder verduurzamen van Brede School Aalst. Door Brede School Aalst aardgasvrij te maken inclusief BENG is het mogelijk om de klimaatdoelstellingen van 2050 te behalen. Dit is schematisch weergegeven in figuur 5-2. Dit kan nader verkend worden middels een duurzaamheidsscanner.



Figuur 5-2 CO<sub>2</sub>-reductie 'Extra uitvoering om klimaatdoelen te bereiken'

## 5.4 Conclusie

Om de klimaatdoelstellingen van 2030 te halen is het noodzakelijk dat de nieuwbouw van De Drijfveer (met De Gelukstuin) en De Meent als *ENG* uitgevoerd gaan worden.

Om de doelstellingen van 2050 te behalen dienen de 'jonge' onderwijsgebouwen ook aangepakt te worden. Echter is het bij deze gebouwen lastig om nog aanvullende maatregelen toe te passen. De gebouwen zijn al voorzien van goede isolatie en hebben al zonnepanelen op het dak liggen.

Het is daarom van belang om te onderzoeken welke mogelijkheden er nog zijn om deze onderwijsgebouwen te verduurzamen. Bij Brede School Aalst kunnen theoretisch gezien nog verduurzamingsmaatregelen toegepast worden. Echter blijkt in de praktijk dat niet alle maatregelen mogelijk zijn bij elk gebouw. Hiervoor zal nader onderzoek nodig zijn.



## 6 Financiële uitgangspunten en vertaling

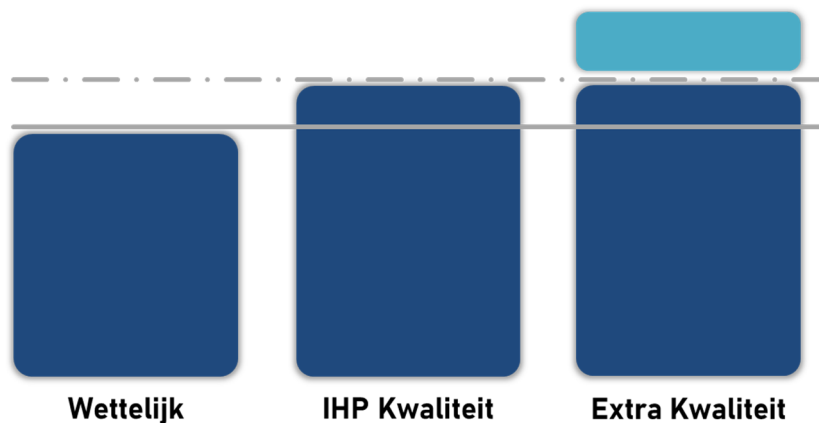
*In dit hoofdstuk worden de beschreven scenario's voorzien van een financieel kader. Er wordt eerst ingegaan op het kwaliteitsniveau en de kostenverdeling. Vervolgens wordt de financiële vertaling voor onderwijshuisvesting (doorkijk komende 20 jaar) inzichtelijk gemaakt en worden de 'overige' kosten benoemd voor de korte termijn (0-5 jaar). Dit leidt tot een overzicht van de totale investeringskosten.*

## 6.1 Kwalitatieve benadering

### 6.1.1 Kwaliteitsniveau

Voor de kwaliteit van de schoolgebouwen zijn verschillende niveaus mogelijk. In afstemming met de schoolbesturen en de gemeente zijn in dit IHP drie niveaus benoemd, zijnde:

- **Wettelijk:** Bouwbesluit 2022, inclusief BENG, exclusief aardgasvrij.
- **IHP-kwaliteit:** passend bij de ambities van dit IHP en daarmee aansluitend op het beleidskader.
- **Extra kwaliteit:** mogelijkheid het kwaliteitsniveau te verhogen, vanuit het onderwijs.



Figuur 6-1 Kwaliteitsniveaus

### 6.1.2 Wettelijke kwaliteit

Zoals eerder vermeld, is wettelijke kwaliteit niet meer dan het Bouwbesluit en wordt er geen rekening gehouden met beleidsambities. Het kostenkengetal voor wettelijke kwaliteit ligt ook lager dan de VNG adviseert vanuit de normbekostiging. Met inachtneming van de beleidsambities zijn de gemeente Waalre en de schoolbesturen

bereid om verder te gaan dan de wettelijke verplichting. De volgende argumenten zijn daarvoor onder andere benoemd:

- BENG (niet aardgasvrij) is onvoldoende om (voor onderwijshuisvesting) de klimaatdoelstelling van 95% CO<sub>2</sub>-reductie te halen in 2050. De gebouwen van nu zullen naar alle waarschijnlijkheid voor 2050 ENG moeten zijn. Om hoge investeringen in de toekomst te voorkomen is de keuze gemaakt om direct ENG te realiseren.
- Wettelijke kwaliteit (Bouwbesluit) gaat volgens het Programma van Eisen Frisse Scholen<sup>6</sup> uit van klasse C of lager. Dit past niet bij de huidige tijd ten aanzien van onder andere luchtverversing en sluit ook niet aan bij de visie en ambities van de gemeente en schoolbesturen. Gezonde huisvesting voor kinderen en docenten is voor de gemeente en schoolbesturen een randvoorwaarde voor een goed schoolgebouw.
- Onderdelen van de omschreven kwaliteitsambities komen eveneens ten goede aan de geformuleerde visie en de integrale definitie van duurzaamheid: gezonde, exploitabele en toekomstbestendige schoolgebouwen. Schoolgebouwen waarin verschillende onderwijsvisies een plek kunnen krijgen, die aanpasbaar zijn naar de toekomst en waar een comfortabele ontwikkelomgeving verzekerd is.

### 6.1.3 IHP-kwaliteit

Op basis van de voorgaande argumentatie is uitgesproken dat IHP-kwaliteit passend is bij de ambitie. Voor het definiëren van het kwaliteitsniveau is ook gekeken naar de kosten (lees: kostenkengetal). Daarbij is gebruik gemaakt van de kostenconfigurator (zie onderstaand kader 'toelichting kostenconfigurator').

<sup>6</sup> Het Programma van Eisen (PvE) Frisse Scholen 2021 helpt schoolbesturen en gemeenten in hun rol als opdrachtgever van verbouw of nieuwbouw. Deze versie is aangepast op basis van de eisen in het Bouwbesluit op 1 januari 2021.

#### Toelichting kostenconfigurator:

Met behulp van de kostenconfigurator van HEVO (door PO-raad en VO-raad erkende instrumenten ter bepaling van de investeringskosten) zijn de geldende investeringsniveaus per vierkante meter bepaald. Deze methodiek maakt onderscheid naar type onderwijs en gebouw grootte. De ervaring leert dat het kostenkengetal van een kleine school hoger ligt dan van een grote school (schaalvoordelen en aantal bouwlagen; compact bouwen). De kostenconfigurator is een actueel rekenmodel dat rekening houdt met de verschillende wet- en regelgevingen op het gebied van onderwijshuisvesting en ambities binnen het IHP.

Het kengetal is opgedeeld naar diverse posten:

- Vaste kosten:
  - Wettelijk minimum (Bouwbesluit).
  - Energieneutraal en aardgasvrij.
  - Flexibele gebouwen (geen dragende binnenwanden en benutting van de verkeersruimte als leeromgeving).
- Toeslag ten aanzien van gebouw specifieke toevoegingen, afhankelijk van behoefte gemeente en/of schoolbesturen:
  - Kosten Frisse Scholen.
  - Kosten exploitatiegericht bouwen.
  - Kosten duurzaam bouwen.
  - Kosten verhogen kwaliteitsniveau.

De gemeente Waalre en schoolbesturen streven voor nieuwbouw naar:

- Energieneutrale gebouwen (ENG) die aardgasvrij zijn.
- Een flexibel en toekomstbestendig gebouw, door geen dragende binnenwanden toe te passen en de verkeersruimte als leeromgeving te benutten (in klimaat). Hierdoor is de indeling in de toekomst relatief eenvoudig te veranderen.
- Frisse Scholen gemiddeld klasse B; hiervoor is het kwaliteitsadvies van HEVO gebruikt als onderlegger (zie kader en [bijlage 2](#)).

In het kader 'argumentatie van de kosten voor IHP-kwaliteit' zijn deze kosten ten opzichte van het wettelijk kader verantwoord.

#### Argumentatie van de kosten voor IHP-kwaliteit

Voor de vergelijking is uitgegaan van een schoolgrootte van 200 leerlingen. De extra kosten voor de stap van BENG naar ENG bedragen circa € 127,-/m<sup>2</sup> (circa 3% van het totaal). Daarbij is nog geen rekening gehouden met de integrale afweging van de totale gebouwkwaliteit. Er zijn namelijk ook andere keuzes te maken in gebouwkwaliteit. Deze zijn van elkaar afhankelijk en kunnen elkaar in positieve zin beïnvloeden.

Wettelijke eis is Bouwbesluit, extra toeslag voor het Programma van Eisen Frisse Scholen is hier geen onderdeel van. Met inachtneming van de luchtkwaliteit is het belangrijk om dit Programma van Eisen juist te omarmen en op onderdelen minimaal uit te gaan van klasse B. Zoals verwoord is het -vanuit gemeente en schoolbesturen- wenselijk om te kiezen voor een optimum in kwaliteit en kosten (Kwaliteitsadvies HEVO). Daarbij speelt de keuze voor ENG ook een rol. Wanneer we de vergelijking maken tussen BENG inclusief Frisse Scholen klasse B en ENG inclusief optimum Frisse Scholen dan kunnen we stellen dat de ENG-variant zelfs circa 3% lager uitvalt.

#### 6.1.4 Extra kwaliteit

Daarnaast zien gemeente en schoolbesturen de meerwaarde voor extra gebouw specifieke toevoegingen aan IHP-kwaliteit. Deze toevoegingen zorgen voor verhoging van de kosten en zijn passend bij de beleidsambities. In een verkenning tussen gemeente en schoolbesturen zijn het onderstaande punten benoemd als mogelijke extra toevoegingen:

- Streven naar een hoger ambitieniveau ten aanzien van esthetische kwaliteit.
- Inzetten op circulair bouwen, onder andere bij het inkopen van materialen (niet kostenverhogend) én het gebruik van groen beton (wel kostenverhogend).
- Extra kwaliteit vanuit exploitatie verlagende maatregelen.
- Extra kwaliteit in zichtlijnen.

In het onderstaande kader 'argumentatie van de kosten voor extra kwaliteit' zijn de kosten verantwoord ten opzichte van IHP-kwaliteit.

### Argumentatie van de kosten voor extra kwaliteit

Er zijn nog diverse andere afwegingen en gebouw specifieke toevoegingen mogelijk. Ook hier is voor de kostenvergelijking uitgegaan van een schoolgrootte van 200 leerlingen. In de verkenning met schoolbesturen en gemeenten zijn onderstaande toevoegingen opgenomen binnen de IHP-kwaliteit:

- Inzetten op circulair bouwen (groen beton): circa € 36,-/m<sup>2</sup> (circa 1% van het totaal).
- Hogere esthetische kwaliteit: circa € 81,-/m<sup>2</sup> (circa 2% van het totaal).
- Toevoegen exploitatie verlagende maatregelen: circa € 98,-/m<sup>2</sup> (circa 3% van het totaal).
- Extra kwaliteit in zichtlijnen: circa € 27,-/m<sup>2</sup> (circa 1% van het totaal).

Per project wordt verkend in welke mate aanvullend wordt voorzien in 'extra kwaliteit'. Binnen de kostenconfigurator zijn enkele toevoegingen benoemd. Dit zijn mogelijke toevoegingen en daarmee niet compleet. Dergelijke toevoegingen kunnen door schoolbesturen overwogen worden inclusief de benodigde investering. Voor de benodigde procesafspraken hierover verwijzen we naar de paragraaf 'budgetbenadering'.

## 6.2 Kostenbenadering

### 6.2.1 Kostenkengetal IHP

De bepaling van de kwaliteitsambitie leidt tot indicatieve investeringsbedragen per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo). Uitgaande van de gestelde IHP-kwaliteit is in tabel 6-1 het kostenkengetal voor dit IHP weergegeven, dit past bij de beleidsambities. De kostenkengetallen zijn berekend via de HEVO-kostenconfigurator. De kosten zijn per m<sup>2</sup> bepaald op prijspeil 1 januari 2023 inclusief btw. Dit kostenkengetal is -in opbouw en benadering- gelijk aan de normbekostiging volgens de VNG. In **biilage 3** is de volledige benadering opgenomen.

Door het kostenkengetal te vermenigvuldigen met de benodigde onderwijs vierkante meters bvo worden de stichtingskosten bepaald. De stichtingskosten bevatten alle 'direct aan de bouw gerelateerde' kosten vanaf de definitiefase van een project (opstellen Programma van Eisen) tot het moment van oplevering van het gebouw. Onderdeel hiervan zijn dus ook kosten voor adviseurs, onderzoeken ten behoeve van de bouw, aansluitkosten, leges, reservering meerwerk etc. Hierin is geen reservering

opgenomen voor toekomstige loon- en prijsstijgingen tot het moment van oplevering. Kosten voorafgaand aan het bouwproces, zoals het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken, zijn geen onderdeel van deze stichtingskosten.

Tabel 6-1 Kostenkengetal IHP kwaliteit

Uitgangspunten				
Aantal leerlingen	100	200	300	400
Aantal leerlingen indien SBO	62	130	199	267
Uitgangspunt bouwlagen	1	1	2	2
Norm bruto vloeroppervlak (bvo) [m <sup>2</sup> ]	703	1.206	1.709	2.212
Resumé				
Vaste kosten	€ 3.350	€ 3.199	€ 2.901	€ 2.857
Kosten Frisse Scholen	€ 265	€ 252	€ 234	€ 229
Kosten exploitatiegericht bouwen	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten duurzaam bouwen	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten verhogen kwaliteitsniveau	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 3.615</b>	<b>€ 3.451</b>	<b>€ 3.135</b>	<b>€ 3.086</b>
Prijsindicator, marktwerking en/of regiotoeslag	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaalkosten [per m<sup>2</sup>]</b>	<b>€ 3.615</b>	<b>€ 3.451</b>	<b>€ 3.135</b>	<b>€ 3.086</b>

In bovenstaande tabel is toegewerkt naar een kengetal voor nieuwbouw op basis van de kostenconfigurator. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om kengetallen te hanteren voor andere bouwmaatregelen, zoals renovatie of vernieuwbouw. Binnen dit IHP worden deze maatregelen niet voorgesteld.

### 6.2.2 Overige kosten

Daarnaast zijn er aanvullende kosten die project specifiek zijn. Hieronder vallen onder andere tijdelijke huisvesting, grondkosten, locatie gebonden kosten, sloopkosten en asbestsanering, interne kosten voor gemeente/schoolbestuur, kosten voor organisatorische ondersteuning, inrichtingskosten en verhuiskosten. Deze kosten kunnen hoog oplopen, zeker als tijdelijke huisvesting benodigd is. Per project worden deze kosten nader gespecificeerd en onderbouwd in een haalbaarheidsonderzoek.

Vooruitlopend daarop worden deze overige kosten uitsluitend voor termijn 1, indicatief op basis van kengetallen, inzichtelijk gemaakt. Hierdoor ontstaat er een vollediger beeld op de totaal vereiste investeringen. De kosten voor termijn 2 volgen bij de actualisatie of herijking van het IHP.

### 6.2.3 Investeringskosten

#### Onderwijs

Door het kostenkengetal IHP-kwaliteit te vermenigvuldigen met de ruimtebehoefte worden onderstaande stichtingskosten verkregen per locatie voor dit IHP. Er is voor de ruimtebehoefte bij de doorrekening van de investeringskosten uitgegaan van het leerlingenaantal zoals bij de scenario's in hoofdstuk 4 is aangegeven. In de businesscases, voorafgaand aan het afgeven van een voorbereidingskrediet, wordt het leerlingenaantal nogmaals herijkt.



\*Schematische weergave, verhouding kan verschillen en is afhankelijk van de locatie gebonden en project specifieke kosten.

	Leerlingen	Bvo (m <sup>2</sup> )	Kengetal (€/m <sup>2</sup> )	Totaalbedrag
<b>Scenario's termijn 1</b>				
Nieuwbouw Waalre-Dorp	250	1.458	€ 3.451	€ 5.030.000

<b>Scenario's termijn 2</b>				
Nieuwbouw De Meent	400	2.212	€ 3.086	€ 6.826.000
<b>Totaal (exclusief verdeelsleutel)</b>				<b>€ 11.856.000</b>

#### Gymzaal

De benodigde gymzaal voor het bewegingsonderwijs gaat uit van compartimentering (ten behoeve van medegebruik door derden). Het kengetal is conform de normvergoeding voor een solitaire gymzaal op basis van het VNG-normbedrag prijspeil 1 januari 2023.

	Kengetal (€/m <sup>2</sup> )	Totaalbedrag
Gymzaal (Waalre-Noord fase 3)	Conform VNG	€ 1.514.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 1.514.000</b>

#### Grondkosten

Voor de verkenning van grondkosten is in het locatieonderzoek van De Drijfveer en De Gelukstuin inzichtelijk gemaakt wat de kosten zijn van het voorkeursscenario. De grondkosten zijn geen onderdeel van de kapitaallasten. Onderstaand de uitgangspunten op hoofdlijnen en in **bijlage 4** is een nadere uitwerking opgenomen:

- In de grondkosten zijn alle kosten opgenomen die normaliter in de GREX worden opgenomen, zoals plankosten, kosten slopen en bouwrijp maken, toegangsweg, kiss & ride, parkeren etc. Hieronder vallen alle grondkosten; 1 meter buiten het bouwvlak.
- Het speelplein en de fietsenstalling zijn onderdeel van de onderwijs specifieke kosten.
- Voor de aankoop is uitgegaan van de marktwaarde op basis van ruwe grond.
- Voor de grondkosten wordt uitgegaan van een bandbreedte (onder en boven) van 15 tot 20%.

Waalre-Noord fase 3	Totaalbedrag
Aankoop grond	€ 492.500
Grondkosten	€ 380.000
Onderwijsspecifiek	€ 172.500
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.045.000</b>

Tijdens de ontwerpfase en de uitvoeringsfase kan worden verkend hoe de grondkosten bij één partij ondergebracht kunnen worden.



### Overige kosten

Deze kosten kennen een andere afschrijvingstermijn en zijn daarmee geen onderdeel van de kapitaallasten:

- Tijdelijke huisvesting is hierin een belangrijke kostenpost. Voor de tijdelijke huisvesting is als uitgangspunt gesteld om grotendeels gebruik te maken van huidige huisvesting.
- De Drijfveer kan voorlopig gebruik blijven maken van de huidige huisvesting.
- De Meent kan op den duur gebruik maken van de huisvesting van De Drijfveer aangevuld met tijdelijke huisvesting (locatie nader te bepalen). Conform het haalbaarheidsonderzoek komt dit op € 365.000,-.
- De toekenning van tijdelijke huisvesting van De Gelukstuin is afhankelijk van de goedkeuring vanuit het Ministerie van OCW. Indien dit van toepassing is, wordt vooralsnog gekeken naar een inpassing bij De Drijfveer.

### Niet opgenomen

Onderstaande kosten zijn met de huidige inzichten niet opgenomen:

- Indexering van de bouwkosten vanaf prijspeil 1 januari 2023.
- Er zijn geen sloopkosten opgenomen voor De Drijfveer, de school wordt allereerst gebruikt als tijdelijke huisvesting. Bij de actualisatie of herijking van het IHP wordt verkend of deze kosten alsnog opgenomen dienen te worden.
- Voor de kinderdagopvang zijn geen kosten opgenomen, het uitgangspunt is dat de huisvesting door de kinderopvang zelf wordt bekostigd.
- Kosten voor specifieke (bezwaar)procedures ten behoeve van de Omgevingswet (uitgangspunt is een reguliere aanvraag).
- De personele en organisatorische ondersteuning vanuit gemeente (VAT) is geen onderdeel van deze doorrekening.
- De vergoeding voor de eerste inrichting ten behoeve van het onderwijsleerpakket en meubilair is project en schoolbestuur specifiek en geen onderdeel van dit IHP.
- Verhuiskosten zijn afhankelijk van de fasering en geen onderdeel van dit IHP.
- Stikstof- en PFAS-maatregelen.
- Bijkomende kosten voor organisatorische en/of externe ondersteuning.
- Grondsanering en archeologische vondsten.
- Investerings in De Drijfveer om deze geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting van De Meent en eventueel daaraan voorafgaand door De Gelukstuin.
- Verduurzamingsmaatregelen die tussentijds worden opgelegd door de rijksoverheid.

- Ontwikkelingen in het nieuwe onderwijshuisvestingsstelsel die mogelijk voortvloeien uit het Interdepartementaal Beleidsonderzoek van de rijksoverheid.
- Veranderingen in wet- en regelgeving.

### 6.2.4 Investeringskosten inclusief doorkijk

In onderstaande tabel is samengevat wat de investeringskosten zijn voor het onderwijs per termijn met een doorkijk naar 20 jaar. Daarbij is uitgegaan van de onderstaande termijnen, rekening houdend met de doorkijk over 20 jaar:

- Termijn 0-5 jaar: periode 2023-2027.
- Termijn 5-10 jaar: periode 2028-2032.
- Termijn 10-20 jaar: periode 2033-2042.

Tabel 6-2 Overzicht investeringskosten per termijn

	Leerlingen	Bvo (m <sup>2</sup> )	Totaalbedrag
<b>Termijn 1 (0-5 jaar)</b>			<b>€ 7.589.000</b>
Nieuwbouw Waalre-Dorp	250	1.458	€ 5.030.000
Gymzaal		-	€ 1.514.000
Grondkosten (exclusief bandbreedte)		-	€ 1.045.000
<b>Termijn 2 (5-10 jaar)</b>			<b>€ 7.191.000</b>
Nieuwbouw De Meent	400	2.212	€ 6.826.000
Tijdelijke huisvesting (6 lokalen)	-	600	€ 365.000
<b>Termijn 3 (10-20 jaar)</b>			<b>€ -</b>
Geen vervangingsopgave			€ -

In het overzicht is voor de doorkijk (lees: termijn 5-20 jaar) geen rekening gehouden met grondkosten en overige kosten. Ook is er geen rekening gehouden met mogelijke tussentijdse duurzaamheidsmaatregelen, zoals verwoord in hoofdstuk 5.

Het streven is om projecten te realiseren in de termijn waarin deze genoemd zijn. Indien er op projectniveau vertraging ontstaat in één of meerdere projecten blijft het mogelijk om andere projecten parallel op te pakken.

### 6.3 Indexatie in jaarbegroting

De stichtingskostenniveaus voor het onderwijs zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2023 en zijn inclusief btw. De kostenconfigurator gaat uit van normale markt-omstandigheden voor wat betreft beschikbaarheid van materialen en inschrijvingen van aannemers bij projecten.

Het is van belang dat de kosten in de gemeentebegroting jaarlijks geïndexeerd worden naar het dan geldende prijspeil. Gezien de marktontwikkelingen is het raadzaam om met terugwerkende kracht te rekenen met de BDB-index. Daarmee wordt het prijspeil geactualiseerd naar het prijspeil van de gemeentebegroting. Daarnaast is het raadzaam de projecten toe te rekenen naar prijspeil einde werk. Het prijspeil van de jaarbegroting is immers niet het moment dat de prijsvorming van het project plaatsvindt (lees: prijspeil einde werk).

### 6.4 Budgetbenadering

#### 6.4.1 Bijdrage gemeente

Zoals verwoord in het hoofdstuk 2, ontvangt de gemeente een rijksbijdrage uit het gemeentefonds om te voorzien in de benodigde onderwijshuisvesting. Vanuit de VNG wordt geadviseerd welk normbedrag gekoppeld kan worden aan de benodigde voorziening. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Waar de normbekostiging in 2022 vergelijkbaar was met de benadering vanuit de kostenconfigurator, zien we bij de indexering van de normbedragen onderwijshuisvesting in 2023 dat deze achterblijven bij de huidige marktontwikkelingen. Dit verklaart mede het verschil tussen het kostenkengetal van dit IHP versus de normbedragen vanuit VNG (zie onderstaande tabel). Daarnaast kunnen we stellen dat de gemeente Waalre een hoger kwaliteitsniveau nastreeft; toekomstbestendiger, gezonder en duurzamer.

Leerlingenaantal PO	100	200	300	400
Bruto vloeroppervlakte (m2)	703	1.206	1.709	2.212
VNG normbedrag 2023	€ 2.373.144	€ 3.588.392	€ 4.803.640	€ 6.018.888
HEVO kostenconfigurator - jan '23	€ 2.541.345	€ 4.161.906	€ 5.357.715	€ 6.826.232
<i>Verskil</i>	<i>7%</i>	<i>16%</i>	<i>12%</i>	<i>13%</i>

#### 6.4.2 Bijdrage schoolbestuur

Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en de exploitatie van onderwijshuisvesting. Als verantwoordelijke hiervoor en als gebruiker van de schoolgebouwen zijn schoolbesturen gebaat bij de kwaliteitsambitie.

Voor het leveren van een bijdrage kunnen schoolbesturen gebruik maken van de vergoeding voor materiële instandhouding die zij ontvangen van het rijk (lumpsum-vergoeding). Een deel van de kwaliteitsambitie kan bijvoorbeeld gefinancierd worden vanuit een besparing op onderhoud aan het bestaande gebouw voorafgaand aan een nieuwbouwpoging (besparing op investeringen in het lopende meerjaren onderhoudsplan) of door duurzame keuzes te maken in het ontwerp (besparingen in de exploitatie; energie, schoonmaak en onderhoud). Voor de eerste vorm dienen wel tijdig afspraken gemaakt te worden over de teruglevering van het gebouw aan de gemeente, en welke conditiescores acceptabel zijn. Het is mogelijk dat de bijdrage per m<sup>2</sup> bvo bij aanvang van de investering in één keer wordt ingebracht alsook dat het bedrag kan worden teruggestort vanuit de exploitatie.

#### Procesafpraak

De exacte hoogte van de bijdrage van het schoolbestuur aan de totale kwaliteit wordt daarom nader bepaald bij de totstandkoming van businesscases/haalbaarheids-onderzoeken. Gemeente en schoolbesturen zijn overeengekomen de kansen voor TCO op projectniveau nader te willen onderzoeken en vast te willen leggen. Mocht TCO in de haalbaarheidsonderzoeken niet toereikend blijken, dan zullen gemeente en schoolbesturen zich gezamenlijk beraden over de consequenties voor de kwaliteitsambitie.

#### 6.4.3 Investeringen door kinderopvang en andere ketenpartners

Bij nieuwbouw kan de onderwijshuisvesting -op initiatief van het schoolbestuur- worden aangevuld met niet-onderwijsfuncties die bijdragen aan de doelstellingen van onderwijs, of andere maatschappelijke en ketenpartners onder één dak. Deze aanvullende functies dienen ook te worden gefinancierd. De gemeente heeft aangegeven dat de kinderopvang -in basis- door de kindpartners gefinancierd dient te worden. De financiering van de maatschappelijke en ketenpartners zal onderdeel worden van de eerdergenoemde businesscases/haalbaarheidsonderzoeken.

Indien commerciële ketenpartners onderdeel worden van de nieuwbouw én de gemeente draagt zorg voor de financiering van het betreffende bouwdeel, dan wordt uitgegaan van een marktconforme huur (conform de Wet Markt en Overheid). Voor de maatschappelijke ketenpartners wordt uitgegaan van een kostendeekkende huur. Bij verhuur zijn er twee mogelijkheden. De gemeente kan het huurcontract met de kinderopvangorganisatie aangaan, of de verhuur wordt via het schoolbestuur georganiseerd. Het is wenselijk dat elke school (schoolbestuur) op inhoudelijke gronden een keuze maakt voor een aanbieder van kinderopvang.

Voorfinanciering brengt risico's met zich mee, bijvoorbeeld bij leegstand. Dit kan deels worden ondervangen door langjarige huurcontracten. Het is van belang bij nieuwe ontwikkelingen in de haalbaarheidsonderzoeken deze risico's per kern en per school af te wegen alvorens hierin een besluit te nemen.

## 6.5 Interpretatie van investeringskosten uit dit IHP

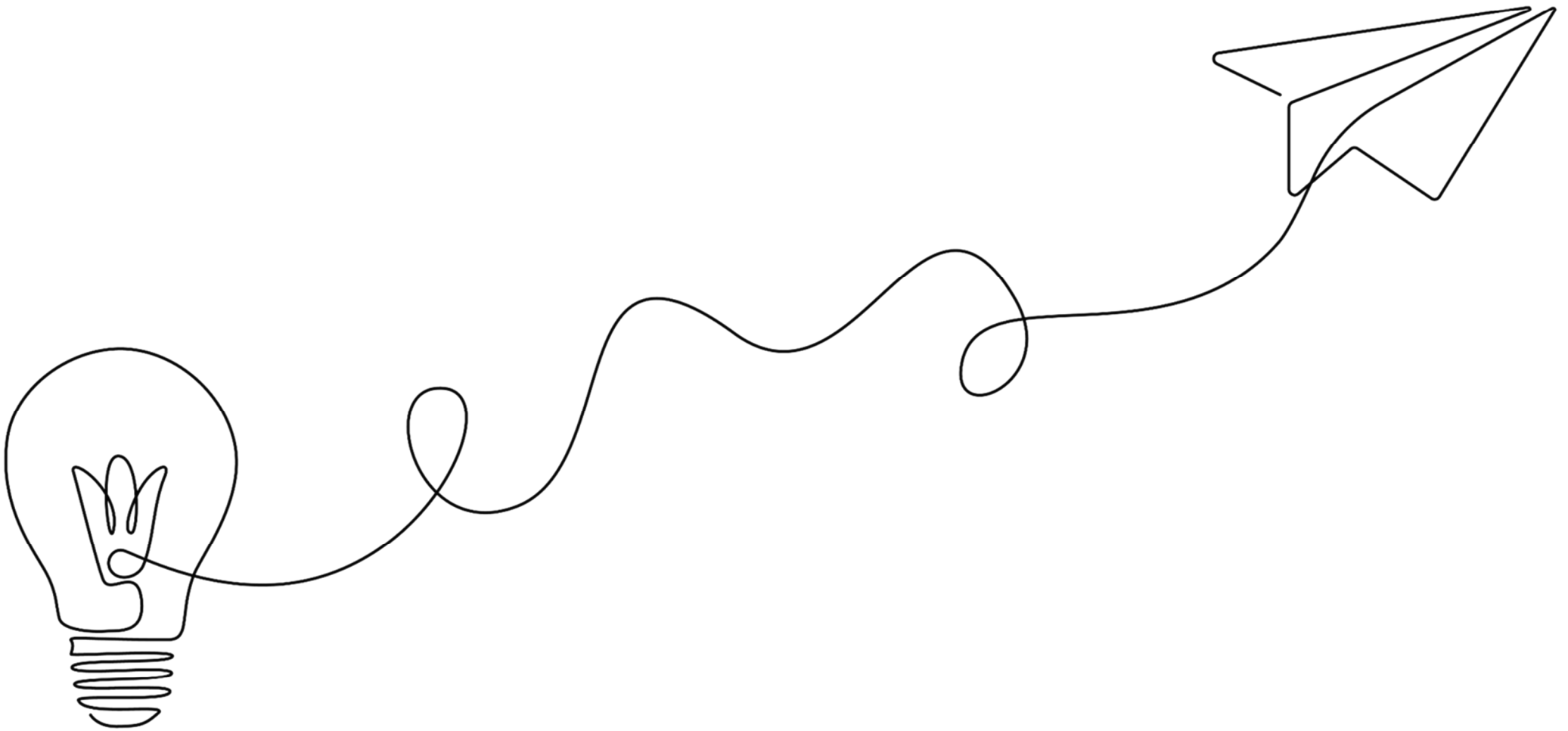
In het IHP en het daaropvolgende onderwijshuisvestingsbeleid zijn de kwaliteitsuitgangspunten taakstellend, deze zijn in samenspraak tussen de gemeente en schoolbesturen vastgesteld. De gemeente maakt zich hard voor deze kwaliteitsuitgangspunten, die zijn omschreven in de bouwstenen (hoofdstuk 2.4 van dit IHP). Het IHP geeft vervolgens een doorkijk in wat dit betekent voor de investeringskosten. Deze investeringskosten zijn gepresenteerd in de vorm van kengetallen en zijn indicatief. Het doel van het investeringskostenoverzicht in paragraaf 6.2 is om de gemeente en de schoolbesturen inzicht te geven in de financiële omvang van de opgave en hen te helpen bij de voorbereiding van deze opgave.

Na afronding van het IHP worden voor de individuele projecten, op het moment dat deze actueel worden, haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en businesscases opgesteld. In deze businesscases worden de investeringskosten opnieuw berekend, nu op basis van *project specifieke* kengetallen. In deze fase wordt immers duidelijk voor hoeveel leerlingen en hoeveel vierkante meters daadwerkelijk worden gebouwd, op welke locatie, in hoeveel bouwlagen etc. Na het haalbaarheidsonderzoek en de businesscase zijn naast de kwaliteitsuitgangspunten uit het IHP ook de berekende investeringskosten taakstellend. Op basis hiervan wordt het krediet aangevraagd bij de gemeenteraad.

Vervolgens kan het project daadwerkelijk starten met de definitiefase en daarna de ontwerpfasen. Op basis van een Programma van Eisen of een Voorontwerp kan een eerste investeringskostenraming op elementniveau worden gemaakt. Het kan voorkomen dat op basis van deze investeringskostenraming het taakstellend budget ontoereikend blijkt te zijn. In dit geval is het mogelijk om het benodigd budget te herijken en terug te gaan naar de gemeenteraad. Dit kan alleen wanneer duidelijk onderbouwd kan worden dat het taakstellend budget ontoereikend is om de taakstellende kwaliteitsuitgangspunten te realiseren.

## 7 Procesafspraken en randvoorwaarden uitvoering

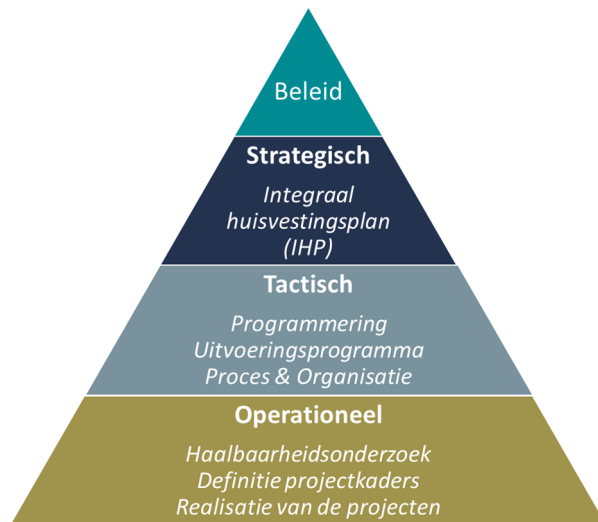
*Bij het uitvoeren van het IHP dient rekening gehouden te worden met enkele procesafspraken en randvoorwaarden.*



## 7.1 Verankering

De verankering van het IHP kan verdeeld worden over het strategisch, tactisch en operationeel niveau. Dit IHP is daarin het strategisch kader.

Na vaststelling van het IHP wordt de uitvoeringsplanning jaarlijks in het OOGO gemonitord. Het monitoren is onderdeel van het tactisch niveau. Op dit niveau worden tevens afspraken gemaakt over het proces en de organisatie. De uitvoering van de projecten is onderdeel van het operationeel niveau. Voorafgaand aan ieder project worden de project-uitgangspunten vastgesteld op basis van een haalbaarheids-onderzoek.



### 7.1.1 Strategisch niveau

Het IHP fungeert als beleidskader voor de uitgaven aan onderwijshuisvesting en daarmee als toetsingskader voor de aanvraagprocedure voor nieuwbouw en overige voor blijvend of tijdelijk gebruik bestemde voorzieningen. De verordening onderwijs-huisvesting zal naast het IHP blijven bestaan om (spoed)aanvragen uit te kunnen voeren. Dergelijke aanvragen zijn de huisvesting voor een nieuw te stichten school en kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair. Het IHP wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

### **Actie strategisch niveau: herijking van het IHP**

Dit IHP geeft een beleidsmatige doorkijk over een periode van 20 jaar. Om het IHP up-to-date te houden, vindt elke 4 jaar een herijking van het IHP plaats met de schoolbesturen. Bij deze herijking kunnen de leerpunten van de evaluatie van het eerste 4-jaren tijdvak worden opgenomen en kan het IHP op onderdelen worden herzien en uitgebreid met een nieuwe scope van 20-25 jaar.

### 7.1.2 Tactisch niveau

Het uitvoeringsprogramma komt in de plaats van het huisvestingsprogramma dat voorheen werd opgesteld aan de hand van de aanvragen voor voorzieningen van schoolbesturen. Het uitvoeringsprogramma wordt opgesteld conform het IHP en jaarlijks vastgesteld in het OOGO. Op basis van het uitvoeringsprogramma geeft het College van B&W de beschikkingen af.

### **Actie tactisch niveau: programmamanagement**

Gezien de omvang van de gemeente wordt het programmamanagement pragmatisch aangevlogen. Intern bij de gemeente wordt een programmamanager of coördinator aangesteld die het overzicht bewaart van de projectkaders van alle projecten inclusief de verantwoordelijkheden van de gemeente. In het OOGO worden de schoolbesturen jaarlijks op de hoogte gebracht over de voortgang van het IHP en de diverse ontwikkelingen (zowel landelijk als gemeentelijk).

### 7.1.3 Operationeel niveau

Op operationeel niveau worden per gedefinieerd project een aantal acties uitgevoerd en keuzes gemaakt. Allereerst dienen bij aanvang van een project de projectkaders geactualiseerd te worden. Dit kan door middel van een haalbaarheidsonderzoek.

#### **Actie operationeel niveau: vastleggen projectkaders en bouwheerschap**

De schoolgebouwen vallen in principe onder het juridisch eigendom van de schoolbesturen. In de onderwijswetgeving is bepaald dat het bouwheerschap in principe bij de schoolbesturen ligt. Dit sluit aan bij de eigendomsverhouding. Er zijn echter situaties waarbij de keuze gemaakt wordt om het onderwijs te combineren met andere partijen (zoals kind-, maatschappelijke en ketenpartners) in de vorm van een multifunctionele accommodatie. Mocht hiervoor gekozen worden, dan dient er overleg plaats te vinden over het bouwheerschap en de eigendomsverhouding, conform de VVHO (Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs).

Daarnaast dienen er op operationeel niveau afspraken gemaakt te worden over het bouwheerschap. Deze afspraken worden vastgelegd in een startnotitie.

#### **Actie operationeel niveau: actualiseren projecten**

Bij het opstarten van een project dient het projectinitiatief getoetst te worden aan de dan geldende randvoorwaarden en ontwikkelingen, onder andere wordt ingegaan op:

- De leerlingenprognose: in dit IHP is uitgegaan van het gemiddelde leerlingenaantal voor de komende 10 jaar en de bijbehorende ruimtebehoefte voor het bepalen van de investeringsopgave. Van belang is dat de definitieve leerlingenaantallen waarvoor gebouwd wordt in het uitvoeringsprogramma (definitieve planvorming) nader worden gedefinieerd op basis van een actuele prognose.
- Het kwaliteitsniveau van de huisvesting.
- Het prijspeil einde werk (oplevering gebouw).
- De overige kosten en geïnventariseerde risico's.
- De TCO-benadering, waarbij wordt bepaald welke investeringsbijdrage van het schoolbestuur wordt verwacht, op basis van exploitatievoordelen (onderhoud en energie), en welke extra kwaliteit wordt gerealiseerd voor het betreffende schoolbestuur.
- Mogelijke partners, inclusief financiering van de benodigde (structurele) vierkante

### 7.2 Onderhoud en verduurzaming

Door vaststelling van het IHP krijgen gemeente, schoolbesturen en andere gebruikers zicht op de vervangingstermijnen van hun gebouwen. Dit stelt schoolbesturen in staat om vanuit hun verantwoordelijkheid voor onderhoud en exploitatie op een onderbouwde wijze te investeren in duurzaamheid. Daarbij kan met name worden ingezet op duurzaamheidsmaatregelen waarbij de terugverdiertijden de vervangings-termijn niet overschrijden. Zo gaan investeringen in duurzaamheid niet ten koste van middelen voor onderwijs en worden desinvesteringen voorkomen. De tussentijdse verduurzaming, als onderdeel van het onderhoud, van schoolgebouwen is een taak van de schoolbesturen, dit kan worden verwerkt in de duurzame meerjaren onderhoudsplannen (DMJOP's) van de gebouwen.

### 7.3 Aanpassingen bij wijzigingen wet- en regelgeving

Dit IHP is opgesteld onder de wet- en regelgeving zoals deze geldt op het moment van opstellen daarvan. Echter, wet- en regelgeving is onderhevig aan voortschrijdend inzicht, zo ook de wetgeving met betrekking tot het huisvestingsstelsel voor het funderend onderwijs in Nederland. Bij (substantiële) wijzigingen van bijvoorbeeld het genoemde stelsel, de Algemene Uitkeringen van het gemeentefonds, de wijze van bepalen van normbedragen, wijzigingen ten aanzien van Bouwbesluit, energie-akkoorden of enig andere substantiële ontwikkeling, kan het nodig zijn om dit IHP (op onderdelen) aan te passen aan de dan geldende realiteit en mogelijkheden.

## BIJLAGEN



## Bijlage 1: quickscan-methodiek

### Quickscan

HEVO zet de quickscan sinds 2010 in om schoolgebouwen te beoordelen. Het aantal uitgevoerde quickscans bedraagt inmiddels meer dan 1.500. De quickscan brengt alle relevante basisinformatie van een schoolgebouw in beeld en beoordeelt een schoolgebouw middels een schouw en interview op zes thema's: uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige functionaliteit.

Er wordt bewust breder gekeken dan alleen bouwkundige staat. Het is immers niet de vraag of een pand een *goed gebouw* is, maar of een pand een *goed schoolgebouw* is. De quickscan dient als instrument voor gemeenten en/of schoolbesturen om inzicht te krijgen in de kwaliteit van een schoolgebouw. Het doel van de quickscan is om te duiden wat het natuurlijke vervangingsmoment is van het gebouw. De quickscan maakt daarvoor onderscheid in 0-5 jaar, 5-10 jaar, 10-20 jaar en 20 jaar en verder. Daarbij wordt in de beoordeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheden van gemeenten (nieuwbouw en renovatie) en schoolbesturen (onderhoud en exploitatie). Zo beoordeelt de quickscan bouwkundige staat bijvoorbeeld voor een belangrijk deel op basis van leeftijd, zodat gebouwen die door schoolbesturen als goed huisvader zeer goed onderhouden worden niet een te hoge score toegekend krijgen. Dit voorkomt dat zij benadeeld worden door eigen investeringen en een vervangingstermijn op de lange termijn geadviseerd krijgen.

HEVO houdt de quickscan actueel door bij nieuwe eisen aan gebouwen (bijvoorbeeld ten aanzien van energieprestatie) de manier van scores daar op aan te passen. De quickscan kan ook als instrument worden gebruikt om te duiden in welke onderdelen van een gebouw nader geïnvesteerd dient te worden.

Tabel Thema's en wegingsfactoren

Omschrijving	Weging	Slecht/ onvoldoende	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed
Uitstraling gebouw	1	4 tot 5	5,5	6	7	8
Bouwkundige staat	3	4 tot 5	5,5	6	7	8
Veiligheid	1	4 tot 5	5,5	6	7	8
Binnenmilieu	2	4 tot 5	5,5	6	7	8
Exploitatie	2	4 tot 5	5,5	6	7	8
Onderwijskundige staat	3	4 tot 5	5,5	6	7	8



## Bijlage 2: kwaliteitsadvies

<b>Frisse Scholen - versie mei 2021</b>	<b>Advies</b>	<b>verklaring keuze</b>
<b>Energie</b>		
Energieprestatie	Klasse B met ENG	vanuit klimaatdoelstelling / CO <sub>2</sub>
<b>Lucht</b>		
Luchtverversing	Klasse B	
Spuiventilatie	Klasse C	
Ruimtevolume	Klasse B	
Kwaliteit van de toevoerlucht	Klasse B	
Fijnstof	Klasse B	let op bij locatiekeuze nieuwbouw
Emissies van materialen	Klasse B=A	
Emissies van apparatuur	Klasse A	indien er sprake is van schadelijke uitstoot van de apparatuur
Schoonmaakbaarheid	Klasse C=B=A	zie ook rapport 'Naar een schone school' van VSR&OSB
Tabaksrook	Klasse C=B=A	
Toiletten	Klasse C	bij PO kan aandacht voor jongste kinderen wenselijk zijn
Legionella	Klasse C=B=A	
<b>Temperatuur</b>		
Operatieve temperatuur winter	Klasse B	
Operatieve temperatuur zomer	Klasse B	
Individuele beïnvloeding	Klasse C=B	
Ventilatieve koeling	Bouwbesluit	
Tocht	Klasse C	
Lokaal thermisch comfort	Klasse C	
<b>Licht</b>		
Kunstlicht	Klasse B + 400 lux	schakeling obv aanwezigheid & daglichtregeling
Daglicht	Klasse C	
Helderheidswering	Klasse B	
Individuele beïnvloeding	Klasse C	
<b>Geluid</b>		
Geluidswering van de gevel	Klasse C=B	bij grenzend aan spoor of hoofdontsluitingsweg, Klasse A
Installatiegeluid	Klasse C	
Ruimteakoestiek	Klasse C met 0,8s	0,8s voor een niet ingericht lokaal
Luchtgeluidisolatie	Klasse C=B	bij lokalen onderling geldt eis Klasse A
Contactgeluidisolatie	Klasse C=B	
<b>Kwaliteitsborging</b>		
Energie	Klasse C	
Lucht	Klasse C=B	
Temperatuur	Klasse C=B	
Licht	Klasse C=B=A	
Geluid	Klasse C=B=A	

### Kwaliteitsadvies HEVO

Door HEVO is een onderzoek verricht naar de optimalisatie van de kwaliteit met inachtneming van de budgettaire kaders. HEVO heeft daarbij gebruik gemaakt van uitgangspunten zoals deze zijn verwoord in het Programma van Eisen Frisse Scholen d.d. mei 2021. Specifiek voor 'temperatuur' is de wens/behoefte uitgesproken om alle onderdelen op Frisse Scholen klasse B te zetten, en daarmee extra bij te dragen aan een beter binnenklimaat op school. Het kwaliteitsadvies HEVO maakt tevens gebruik van de GPR Gebouw-methodiek. Middels deze methodiek wordt de duurzaamheidsambitie meetbaar gemaakt middels enkele thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.


## Bijlage 3: kostenkengetal

Stichtingskosten inclusief btw/m<sup>2</sup> bvo

Prijspeil 1 januari 2023, regio 's-Hertogenbosch

INVULVELDEN (in grijs)					
<b>Vaste kosten, basis</b>					
		100	200	300	400
Kosten onderwijsgebouw conform wettelijk minimum <sup>2</sup>		€ 3.002	€ 2.857	€ 2.579	€ 2.539
Marsh eisen	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanvullende kosten ENG school (BENG-2 = 0) <sup>3</sup>	j	€ 128	€ 127	€ 106	€ 104
Kwaliteitskader Huisvesting <sup>4</sup> van toepassing (excl. additionele zaken)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten vaste kosten, basis		€ 3.130	€ 2.984	€ 2.685	€ 2.643
<b>Vaste kosten, overig</b>					
		100	200	300	400
Herindeelbaar gebouw (beperking dragende binnenwanden)		€ 128	€ 128	€ 128	€ 128
Werkplekken in verkeersruimtes		€ 44	€ 42	€ 42	€ 41
Toeslag ambitieniveau voor esthetische kwaliteit: 0 = sober, 1 = laag, 2 = midden, 3 = hoog	1	€ 48	€ 45	€ 46	€ 45
...		p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Kosten vaste kosten, overig		€ 220	€ 215	€ 216	€ 214
<b>Ga verder met onderstaande invulvelden voor het toevoegen van aanvullende wensen/eisen</b>					
<b>Programma van Eisen Frisse Scholen<sup>6</sup></b>					
	A/B/C	100	200	300	400
Standaard Kwaliteitsadvies Frisse Scholen HEVO <sup>7</sup> van toepassing (incl. ENG)	j	€ 265	€ 252	€ 234	€ 229
Energie		€ -	€ -	€ -	€ -
Lucht		€ -	€ -	€ -	€ -
Temperatuur		€ -	€ -	€ -	€ -
Licht		€ -	€ -	€ -	€ -
Geluid		€ -	€ -	€ -	€ -
Kwaliteitsborging		€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten Frisse Scholen		€ 265	€ 252	€ 234	€ 229
<b>Exploitatiegericht bouwen</b>					
	j/n	100	200	300	400
Toepassing aluminium kozijnen (i.p.v. hout)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoudsarme vloerafwerking (vinyl i.p.v. marmoleum)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoudsarme wandafwerking (scanbehang met coating i.p.v. spuitwerk)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten exploitatiegericht bouwen		€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Duurzaam bouwen</b>					
	j/n	100	200	300	400
Verhogen isolatiewaardes gebouw (vervalt bij ENG)	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Triple beglazing (i.p.v. HR++ glas)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Groen gevel	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Groen dak	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Toeslag circulair bouwen: 0 = n.v.t., 1 = laag (o.a. groen beton), 2 = midden (o.a. deels hout), 3 = hoog (o.a. volledig hout)	0	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten duurzaam bouwen		€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Verhogen kwaliteitsniveau</b>					
	j/n	100	200	300	400
Vergroten zichtlijnen binnen (meer transparantie binnenwanden/-openingen, van 12% naar 18%)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Verplaatsbare paneelwanden (50 m <sup>2</sup> in totaal)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Elektrisch (centraal) bedienbare zonwering (vervalt bij ENG)	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten verhogen kwaliteitsniveau		€ -	€ -	€ -	€ -

## Bijlage 4: grondkosten

LOCATIE				A			
Ligging				Waalre Noord Fase 3			
Visualisatie							
GRONDGEBRUIK		Einheidspr	Hoeveelh.	A1	A2		
Bouwkavel (VEX) in m2				4.900			
	Bouwvlak gebouw, incl. Kinderopvang			4.300	m2		
	Gymzaal				1.350	m2	
	Fietsenstalling				1.000	m2	
	Speelplaats				300	m2	
					1.650	m2	
Openbaar gebied in m2				600	m2		
	Parkeren 20 pp, incl. straatverlichting en riolering		20 pp		400	m2	
	Kiss & Ride				200	m2	
KOSTEN GREX		kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel		€	325.000	435.000	
	Plankosten, incl. VTA (bestek, aanbesteding, dir.)	€ 228.000	€ 287.000	20%	€ 46.000	€ 57.000	
	Onderzoekskosten	€ 228.000	€ 287.000	10%	€ 23.000	€ 29.000	
	RO-procedure				€ 30.000	€ 60.000	
	Sloopkosten opstellen						
	Opslag asbest						
	Verwijderen verharding en bossages	€ 5,5	€ 7,5	4.900	€ 27.000	€ 37.000	
	Overige grondwerken (egaliseren terrein etc.)	€ 2,5		4.900	€ 12.000	€ 12.000	
	Parkeren, incl. straatverlichting en riolering	€ 150	€ 165	600	€ 90.000	€ 99.000	
	Aansluiting openbare weg	€ 15.000	€ 20.000	2	€ 30.000	€ 40.000	
	Oversteekplaats (zebrapad)	€ 5.000	€ 5.000	1	€ 5.000	€ 5.000	
	Toegangsweg (7,5m), incl. straatverlichting en riolering (met suggestieve fietsstrook) ca. 50m1	nee (GREX)	€ 85	€ 125	750	€ 64.000	€ 94.000
KOSTEN VEX (Onderwijs)		kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel		€	145.000	200.000	
	Fietsenstalling, 150 plekken overdekt	nee (GREX)	200	225	€ 60.000	€ 67.500	
	Speelplaats (1.650 m2) incl. afrastering (groen/blauw speelterrein) incl. speeltoestellen	nee (GREX)	50	80	1.650	€ 85.000	€ 130.000
Excl. Aankoop grond				€	470.000	635.000	
Aankoop grond		kapitaallasten (alles buiten het bouwblok; 1m erbuiten); incl. BTW voordeel		€	370.000	615.000	
Aankoop ruwe grond (inschatting)		€ 75	€ 125		€ 370.000	€ 615.000	
				Aankoop ruwe grond (inschatting)	<p><b>OPGELET</b> kan ook boekwaarde, bij gebruik gemeente grond bv. perceel WRE-A-366 // boekwaarde mij niet bekend</p> <p>Betreft ruwe inschatting aankoop derde, taxatie nodig</p>		
Totaal (incl. aankoop grond)		onderzoek; grondkosten alsnog op projectboeken?		€	840.000	1.250.000	

## Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 14 maart 2023

.....

## Contact

Statenlaan 8                      Postbus 70501  
5223 LA 's-Hertogenbosch      5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409  
info@hevo.nl

[www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)

.....

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven