

**Onderzoek
financiële haalbaarheid
realisatie brede schoolgebouwen
gemeente Oisterwijk**

Projectgroep brede school



	Inhoud
	Samenvatting
1	Aanleiding, opdracht, uitgangspunten en werkwijze
1.1	Aanleiding
1.2	Opdracht
1.3	Uitgangspunten
1.4	Werkwijze en leeswijzer
1.5	Stuurgroep brede school
2	Onderzoek: financiering brede schoolgebouwen
2.1	Inleiding
2.2	Vormen van financiering
2.3	Naar een andere vorm van financiering
3	Onderzoek: bijstellen van ambitie
3.1	Inleiding
3.2	Wijzigen van functies in het brede schoolgebouw
3.3	Optimalisatie van het gebruik
3.4	Duurzaam bouwen (DuBo)
3.5	Historiserend bouwen
3.6	Tijdelijke huisvesting
3.7	Exploitatiekosten
4	Onderzoek: mogelijke andere inkomsten
4.1	Subsidies
4.2	Maatschappelijke bijdrage woonstichting
4.3	Algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling
5	Conclusies en aanbevelingen
5.1	Conclusies
5.2	Aanbevelingen
5.3	Advies Stuurgroep brede school

Bijlagen

SAMENVATTING

Naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie voor het brede schoolgebouw in Centrum/Bunders heeft de gemeenteraad op 2 juli 2009 aan het college opgedragen een onderzoek te doen naar haalbare alternatieven.

Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van de brede schoolgebouwen in de wijken Waterhoef, Centrum/Bunders en kern Moergestel mogelijk is binnen de beschikbare middelen.

Op basis van het onderzoek kan een nieuw overzicht worden opgesteld van de inzet van de algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling.

Overzicht inzet algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling			
Brede schoolgebouwen en maatregelen	Inzet stelpost in € (obv raming wijkscenario 2007)	Inzet stelpost in € (obv haalbaarheidsstudies)	Inzet stelpost in € (obv onderzoek)
BS schoolgebouw Waterhoef	113.161	136.700	113.000
- handhaven functies			
- DuBo van 5% naar 0%			
- historiserend bouwen van 7% naar 2,5%			
- tijdelijke huisvesting in Mozaik			
- verminderen m2 < 35 m2			
BS schoolgebouw Centrum/Bunders	91.130	300.746	91.000
- vervallen functie gymzaal			
- DuBo van 5% naar 0%			
- verminderen m2 < 225 m2			
- tijdelijke huisvesting op locatie Sportlaan en in Mozaik			
Aanvullende dekking:			
+ bs Copele omzetting naar annuïteit			
+ stelpost M'gestel			
BS schoolgebouw Moergestel	136.194	136.000	136.000
- DuBo van 5% naar 0%			
- vermindering m2 < 198 m2			
Bouwkundige aanpassingen			
Obs Kikkenduut	68.848	73.200	73.200
Obs Bienekebolders	43.562	49.529	49.529
Overige		2.500	2.500
	Subtotaal	698.675	465.229
Stelpost in 2013		- 459.575	- 459.575
Tekort		239.100	5.654

Realisatie van de brede schoolgebouwen door de gemeente binnen de beschikbare middelen is mogelijk door:

- de kapitaallasten voor de brede schoolgebouwen in de wijken Westend, Waterhoef, Centrum/Bunders en de kern Moergestel te berekenen op basis van annuïteiten
- voor de brede schoolgebouwen Waterhoef, Centrum/Bunders en de kern Moergestel een optimalisering van de gebruiksruidten te realiseren en de toeslag voor duurzaam bouwen (DuBo) te laten vervallen
- voor het brede schoolgebouw Waterhoef de toeslag voor historiserend bouwen te verlagen van 7% naar 2,5%
- het gebouw van de voormalige sbo-school Mozaik aan de Burgemeester Verwielstraat als tijdelijke huisvesting te gebruiken gedurende de nieuwbouw van de brede schoolgebouwen Waterhoef en Centrum/Bunders
- de stelpost voor de algemene brede schoolontwikkeling met ingang van 2009 bij te stellen aan de algemene prijs- en kostenontwikkeling.
- in de enig jaar niet gebruikte gelden van de algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling op een nader te bepalen wijze beschikbaar te laten blijven voor de brede schoolontwikkeling.

Voor het (gedeeltelijk) handhaven van de toeslagen voor Duurzaam Bouwen (DuBo) voor alle brede schoolgebouwen en historiserend bouwen voor alleen het brede schoolgebouw Waterhoef zijn aanvullende investeringen noodzakelijk. Aanvullende investeringen zijn ook noodzakelijk voor het realiseren van een gymzaal bij het brede schoolgebouw Centrum/Bunders. De extra jaarlijkse kapitaallasten bedragen respectievelijk € 12.530, € 4.800 en € 50.523. In totaal € 67.853.

Overzicht extra investeringen en extra kapitaallasten (jaarlasten) in € incl BTW						
	Toeslag Duurzaam bouwen van 5% naar 2% ipv 0%		Toeslag historiserend bouwen van 7% naar 5% ipv 2,5%		Realisatie gymzaal van 514 m2	
	Investering	Extra jaarlast	Investering	Extra jaarlast	Investering	Extra jaarlast
Brede schoolgebouw Waterhoef	78.000	3.941	95.000	4.800		
Brede schoolgebouw Centrum/Bunders	84.000	4.244			1.000.000	50.523
Brede schoolgebouw Moergestel	86.000	4.345				
Totaal extra lasten		12.530		4.800		50.523

1.1 Aanleiding

Dit onderzoek gaat over de financiële haalbaarheid van de brede schoolgebouwen in de gemeente.

Aanleiding voor het onderzoek zijn de haalbaarheidsstudies voor de brede schoolgebouwen in de wijken Waterhoef, Centrum/Bunders en de kern Moergestel. De haalbaarheidsstudie voor het brede schoolgebouw in de wijk Waterhoef heeft de gemeenteraad op 2 april 2009 vastgesteld. De haalbaarheidsstudie voor het brede schoolgebouw in de wijk Centrum/Bunders is op 2 juli 2009 voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De haalbaarheidsstudie voor het brede schoolgebouw in Moergestel wordt op 24 september 2009 aan de gemeenteraad voorgelegd.

Die haalbaarheidsstudies geven onder andere inzicht in de financiële haalbaarheid. Ook geven de studies aan voor welke bedragen een beroep wordt gedaan op de beschikbare (gemeentelijke) middelen, met name de zogenaamde "algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling".

In de laatst opgestelde haalbaarheidsstudie voor het brede schoolgebouw Centrum/Bunders is onderstaand overzicht gepresenteerd.

Overzicht inzet algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling per 2 juli 2009

Omschrijving	Inzet stelpost in € (volgens raming wijkscenario 2007)	Inzet stelpost in € (in 2013)	Status
Brede schoolgebouw Waterhoef	113.161	136.700	Rds-besluit 2 april 2009 Haalbaarheidsstudie
Brede schoolgebouw Centrum/Bunders	91.130	300.746	Rds-besluit 2 juli 2009 Haalbaarheidsstudie
Brede schoolgebouw Moergestel	136.194	136.000	Voorlopig
Obs Kikkenduut	68.848	73.200	Rds-voorstel 2 juli 2009 Krediet gevoteerd
Obs Bienenkebolders	43.562	49.529	Rds-voorstel 2 juli 2009 Krediet gevoteerd
Overige		2.500	PPN'08/'09, berap 1 '09
		698.675	
Stelpost in 2013		459.575	
Tekort		239.100	

Uit het overzicht in tabel 1 blijkt dat er per saldo sprake zal zijn van een tekort.

Voor het brede schoolgebouw Waterhoef is op basis van het haalbaarheidsonderzoek dat tekort € 136.700 - € 113.161 = € 23.539. Voor het brede schoolgebouw Centrum/Bunders is

het tekort berekend op € 300.746 – € 91.130 = € 209.616. Voor het brede schoolgebouw Moergestel is de haalbaarheidsstudie inmiddels afgerond. Hier wordt geen tekort voorzien.

De fasen waarin de ontwikkeling van de drie brede schoolgebouwen thans verkeren maakt het nog mogelijk om invloed uit te oefenen op de hoogte van de investeringen, en daarmee op de lasten en uiteindelijk ook op de inzet van de middelen van de algemene stelpost.

1.2 Opdracht

Naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie voor het brede schoolgebouw in Centrum/Bunders heeft de gemeenteraad op 2 juli 2009 onder andere besloten het college de opdracht te verstrekken om een onderzoek te doen naar haalbare alternatieven.

Niet besloten, maar wel aan het college meegegeven, is dat de haalbare alternatieven gevonden moeten worden binnen de financiële kaders. Daarbij heeft een meerderheid van de gemeenteraad zich voor het nieuw te bouwen brede schoolgebouw Centrum/Bunders uitgesproken voor handhaving van de beoogde locatie van de basisschool en het Trefcentrum de Bunders aan de Frans Halsstraat.

1.3 Uitgangspunten

Het college is gevraagd haalbare alternatieven te schetsen op een moment dat er nog onzekerheden in het project zitten (mogelijke subsidies, deelname woonstichting). In het onderzoek dat is uitgevoerd, is de invloed van deze onzekerheden uitgesloten door ze *niet* mee te nemen. Voor het onderzoek is er van uitgegaan dat de gemeente de brede schoolgebouwen scholen *zelf* bouwt. Er kan daarmee een voorstel worden gepresenteerd dat *in ieder geval* door kan gaan. Het onderzoek dient dan ook als maatstaf voor het overleg met de woonstichting.

Uiteraard blijft het uiteindelijke financiële plaatje voor de brede schoolgebouwen ook afhankelijk van het verloop van het vervolgproces, bijvoorbeeld van het resultaat van de toekomstige aanbestedingen.

Voor het onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- realisatie van de brede schoolgebouwen Waterhoef, Centrum/Bunders en Moergestel door de gemeente
- realisatie van die brede schoolgebouwen binnen de beschikbare middelen en op basis van een eenduidige wijze van de berekening van de kapitaallasten
- realisatie op basis van de informatie zoals die op dit moment bekend is
- realisatie van het brede schoolgebouw Waterhoef uiterlijk december 2011
- beperking tot de berekening van de huisvestingslasten van dié functies in het brede schoolgebouw waarvoor de gemeente een verantwoording heeft, namelijk onderwijs, peuterspeelzaalwerk, wijkwerk en sport/beweging. De huisvestingslasten van commerciële partners in de brede schoolgebouwen zijn in dit kader buiten beschouwing gelaten.

1.4 Werkwijze en leeswijzer

Met inachtneming van de uitgangspunten is onderzocht of:

- de realisatie van brede schoolgebouwen op een andere wijze worden gefinancierd (hoofdstuk 2)
- de ambities voor de afzonderlijke brede schoolgebouwen kunnen worden bijgesteld zonder afbreuk te doen aan het concept van de brede school (hoofdstuk 3)
- andere middelen kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld subsidies of bijdragen van derden (hoofdstuk 4)

Hoofdstuk 5 bevat conclusies en aanbevelingen.

1.5 Stuurgroep brede school

Voor het onderzoek naar de financiële haalbaarheid is uit de Stuurgroep brede school een werkgroep samengesteld. De werkgroep bestond uit vertegenwoordigers uit de geledingen onderwijs, peuterspeelzaalwerk, wijkwerk en sport/beweging. De uitkomsten van de onderzoeken zijn tijdens bijeenkomsten op 14, 21 en 28 juli 2009 met de werkgroep besproken.



*Sfeerimpressie brede schoolgebouw Waterhoef
(Haalbaarheidsstudie 2 april 2009)*

2.1 Inleiding

De lasten van een brede schoolgebouw voor de gemeente bestaan uit:

- huur of kapitaallasten (rente en afschrijving)
- exploitatielasten (groot onderhoud, zakelijke rechten, opstellen beheersplannen)

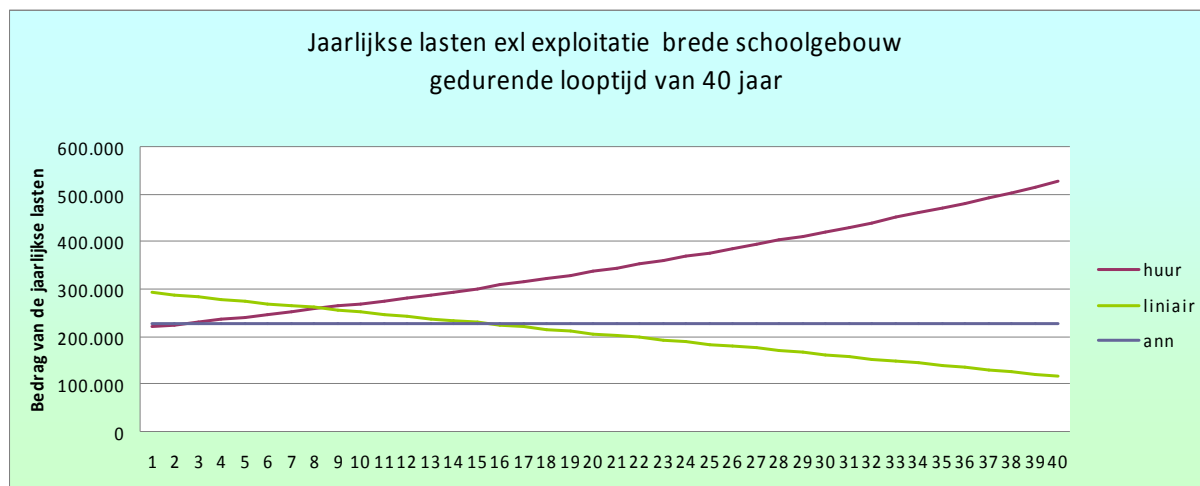
De lasten voor bijvoorbeeld klein onderhoud, energie en schoonhouden zijn voor rekening van de gebruikers en zijn in het onderzoek buiten beschouwing gelaten. Dat geldt ook voor de huisvestingslasten van de commerciële partners in de brede schoolgebouwen.

2.1 Vormen van financiering

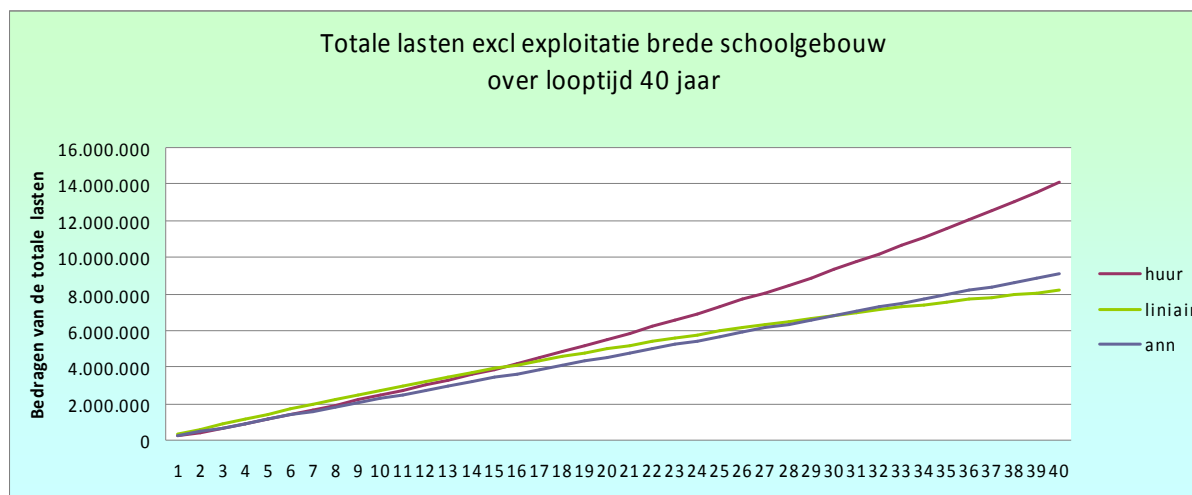
Voor de haalbaarheidsstudies die voor de brede schoolgebouwen Waterhoef, Centrum/Bunders zijn opgesteld worden de kapitaallasten omgerekend naar huur. Achterliggende gedachten bij de haalbaarheidsstudies zijn dat een woonstichting een brede schoolgebouw realiseert en verhuurt aan de gemeente. In de haalbaarheidsstudies wordt voor de huur rekening gehouden met een vaststaande rekenrente voor woningcorporaties (6%) en inflatie. In het aanvangsjaar zijn de jaarlijkse lasten het laagst. De huur neemt gedurende de looptijd toe.

Indien de gemeente zelf een brede schoolgebouw realiseert worden de kapitaallasten niet omgerekend naar huur. De kapitaallasten kunnen dan lineair berekend of op basis van annuïteiten. Gebruikelijk is dat de kapitaallasten door de gemeente lineair worden berekend. Bij een lineaire berekening blijft het bedrag van de afschrijving jaarlijks gelijk. Er wordt rente berekend over het niet afgeschreven gedeelte. De jaarlijkse lasten zijn in het aanvangsjaar het hoogst. Aan het eind van de looptijd zijn de jaarlijkse lasten het laagst.

Bij een berekening op basis van annuïteiten blijven de lasten gedurende de looptijd gelijk. In het aanvangsjaar zijn de jaarlijkse lasten iets hoger dan bij huur. Aan het eind van de looptijd zijn de jaarlijkse lasten hoger dan bij een lineaire berekening.



Over de gehele looptijd zijn de totale lasten bij huur het hoogst. Bij een lineaire berekening zijn over de hele looptijd de lasten het laagst. Bij een annuïtaire berekening zijn de lasten over de gehele looptijd iets hoger dan bij berekening op basis van lineair.



2.2 Naar een andere vorm van financiering

Financiering van de brede schoolgebouwen bij realisatie door de gemeente op basis van huur is niet mogelijk. Dat betekent dat een keuze moet worden gemaakt uit een lineaire berekening van de kapitaallasten of een die is gebaseerd op annuïteiten.

De gemeente heeft het brede schoolgebouw in de wijk Westend gerealiseerd. De lasten voor dit brede schoolgebouw zijn lineair berekend. Die wijze van financiering is ook mogelijk voor de door de gemeente te realiseren brede schoolgebouwen. Echter, de lasten zullen in het eerste jaar dusdanig hoog dat het tekort op de algemene stelpost alleen nog maar zal toenemen.

Om de realisatie van brede schoolgebouwen zo veel als mogelijk volgens het concept van de brede school en de beschikbare middelen mogelijk te maken is de keuze voor een financiering op basis van annuïteiten een logische maar ook een onvermijdelijke keuze. Logisch omdat de aanvangslasten op een vergelijkbaar niveau liggen met huur. Onvermijdelijk omdat alleen een berekening van de kapitaallasten op basis van annuïteiten soulaas biedt.

De kapitaallasten dienen voor alle brede schoolgebouwen op dezelfde wijze te worden berekend. Dat betekent ook dat de berekening van de kapitaallasten voor het brede schoolgebouw Westend van lineair moet worden omgezet naar een op basis van annuïteiten. Na omzetting van de financiering van het brede schoolgebouw Westend van lineair naar annuïteit kan afgerond € 90.000 worden ingezet voor de realisatie van de overige drie brede schoolgebouwen

Daar waar voor het onderzoek sprake is van kapitaallasten zijn deze (her)berekend op basis van annuïteiten. Ook kapitaallasten in de haalbaarheidsstudie voor het brede schoolgebouw Moergestel zijn berekend op basis van annuïteiten.

3.1 Inleiding

De ambities van de gemeente en de maatschappelijke partners in de brede schoolontwikkeling zijn hoog. Die ambities hebben de partners vastgelegd in wijkscenario's, intentieverklaringen en samenwerkingsovereenkomsten. Ze hebben betrekking op de inhoudelijke en de fysieke brede schoolontwikkeling. Op basis van de haalbaarheidsstudies voor de brede schoolgebouwen Waterhoef en Centrum/Bunders wordt een tekort op de algemene stelpost voorzien.

Onderzocht is of, en zo ja op welke wijze de ambities per brede schoolgebouw kunnen worden bijgesteld zonder afbreuk te doen aan het concept van de brede schoolontwikkeling.

3.2 Wijzigen van functies in het brede schoolgebouw

In de eerste plaats is gekeken of er mogelijkheden zijn om de functies die in een brede schoolgebouw worden ondergebracht te wijzigen: naast de school wel of geen peuterspeelzaal, of wijkcentrum of gymzaal?

Voor het brede schoolgebouw Centrum/Bunders zijn in stappenplan de huisvestingslasten van verschillende combinaties van functies afgezet tegen de beschikbare middelen. Een brede schoolgebouw met daarin de functies onderwijs, wijkcentrum, peuterspeelzaalwerk en kinderopvang (commercieel) is binnen de beschikbare middelen te realiseren. Voor het daarnaast realiseren van een gymzaal of sporthal zijn echter geen middelen. De uitwerking van het stappenplan is opgenomen in de bijlagen.

Wat betekent dit voor het brede schoolgebouw

Waterhoef	Is gezien de fase waarin het proces zich bevindt niet meer mogelijk
Centrum/Bunders	Realisatie van een gymzaal of sporthal is binnen de beschikbare middelen niet mogelijk
Moergestel	De haalbaarheidsstudie geeft geen aanleiding de functies te wijzigen

3.3 Optimalisatie van het gebruik

Verder is gekeken of er mogelijkheden zijn om ruimten in het brede schoolgebouw optimaal te gebruiken. Er is kritisch gekeken naar de ruimtebehoefte van partners, het creatief omgaan met ruimtes, meer delen van ruimtes, vergroten flexibele inzet van ruimtes.

Wat betekent dit voor het brede schoolgebouw

Waterhoef	Vermindering bouwoppervlakte met 40 m2
Centrum/Bunders	Vermindering bouwoppervlakte met 225 m2
Moergestel	Vermindering bouwoppervlakte met 189 m2

3.4 Duurzaam bouwen (DuBo)

Ook is er gekeken naar mogelijkheden om de toeslag voor duurzaam bouwen (DuBo) te verminderen. Uitgaven voor DuBo verdienen zich terug door bijvoorbeeld lagere energielasten voor de gebruikers. De partners in de brede schoolgebouwen zijn bereid om te investeren in energiebesparende voorzieningen mét een terugverdieneffect.

Bovendien wordt deelgenomen aan het project "Frisse scholen" van de provincie Noord-Brabant. Dit project hanteert als uitgangspunt dat een grote mate van duurzaamheid kan worden bereikt door "slim" gebruik te maken van de bestaande bouwwijzen.

Wat betekent dit voor het brede schoolgebouw

Waterhoef	Toeslag voor DuBo vervalt
Centrum/Bunders	Toeslag voor DuBo vervalt
Moergestel	Toeslag voor DuBo vervalt

3.5 Historiserend bouwen

Er is gekeken of er mogelijkheden zijn om de toeslag voor historiserend bouwen te verminderen. Het wordt als een architectonische uitdaging gezien om het brede schoolgebouw Waterhoef historiserend te bouwen binnen een aangepast budget.

Wat betekent dit voor het brede schoolgebouw

Waterhoef	Verlagen van de toeslag van 7% naar 2,5%
Centrum/Bunders	Niet van toepassing
Moergestel	Niet van toepassing

3.6 Tijdelijke huisvesting

Uiteraard is gekeken naar mogelijkheden om de kosten van tijdelijke huisvesting te verminderen. Kan gebruik worden gemaakt van bestaande of leegstaande huisvesting elders? Gekeken is naar de planning wanneer tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

Wat betekent dit voor het brede schoolgebouw

Waterhoef	Groepen leerlingen van de basisschool aan de Schoolstraat worden in het tijdvak augustus 2010 tot en met december 2011 tijdelijk gehuisvest in het gebouw van de voormalige sbo-school Mozaik. Met de kosten die daarmee zijn gemoeid wordt rekening gehouden
Centrum/Bunders	Groepen leerlingen van de basisschool Bunders worden in het tijdvak maart 2010 tot en met april 2013 gehuisvest in de tijdelijke huisvesting aan de Sportlaan. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden in januari 2012 verhuist ook het Trefcentrum Bunders daar naar toe. Leerlingen van het hoofdgebouw worden in het tijdvak januari 2012 tot en met medio voorjaar 2013 tijdelijk gehuisvest in het gebouw van de voormalige sbo-school Mozaik. Met de kosten die daarmee zijn gemoeid wordt rekening gehouden
Moergestel	Geraamde bedrag voor tijdelijke huisvesting in de haalbaarheidsstudie blijft vooralsnog gehandhaafd

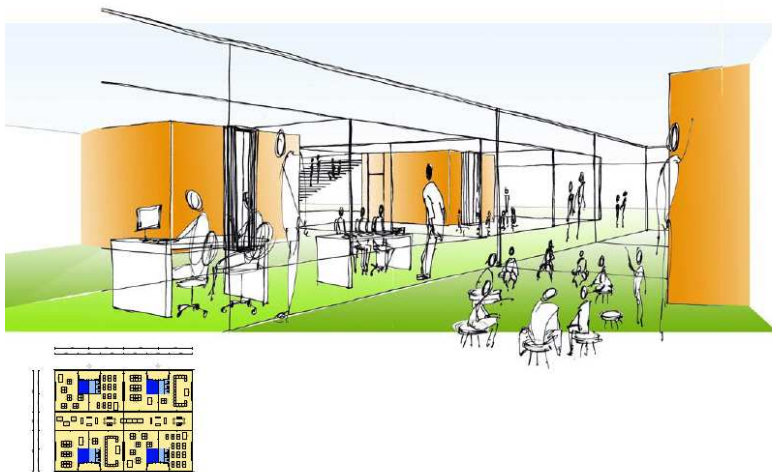
3.7

Exploitatiekosten

Tenslotte is gekeken naar mogelijkheden om de exploitatiekosten te verminderen. In de haalbaarheidsstudies zoals die voor de brede schoolgebouwen Waterhoef, Centrum/Bunders en Moergestel zijn opgesteld wordt rekening gehouden met een bedrag van € 20 per bvo m2 voor onder andere groot onderhoud, onderhoud aan installaties en het jaarlijks opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning. Voor de vier brede schoolgebouwen in wijken Westend, Waterhoef, Centrum/Bunders kern Moergestel betekent dat na realisatie jaarlijks een storting van ruim € 200.000. Nader onderzocht moet worden in hoeverre een vermindering mogelijk is zonder afbreuk te doen aan het toekomstig onderhoud.

Wat betekent dit voor het brede schoolgebouw

Waterhoef	Eén voorziening instellen, vooralsnog wordt geen vermindering voorgesteld
Centrum/Bunders	Eén voorziening instellen, vooralsnog wordt geen vermindering voorgesteld
Moergestel	Eén voorziening instellen, vooralsnog wordt geen vermindering voorgesteld



*Sfeerimpressie interieur brede schoolgebouw Moergestel
(Haalbaarheidsstudie 24 september 2009)*

4.1 Subsidies

Hierbij een overzicht van de aangevraagde en nog aan te vragen subsidies voor de brede schoolgebouwen:

Overzicht subsidie brede schoolontwikkeling				
Regeling	Van wie	€	status	Opmerkingen
Stimuleren en aanpassen van huisvesting tot Brede Scholen	Rijk (ministerie OCW)	BS Waterhoef: € 500.000 Bienekebolders: € 300.000	Aangevraagd. Verwacht uitsluitel van ministerie: oktober 2009	Regeling is naar verwachting zwaar overtekend. Bij toekenning voor BS Waterhoef moet nieuwbouw uiterlijk in december 2011 zijn gerealiseerd
Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV 2)	Provincie Noord-Brabant	BS Bunders: subsidiebedrag wordt berekend door provincie op basis van aantal kengetallen	Aangevraagd. Verwacht uitsluitel van provincie: oktober 2009	Voor BS Waterhoef is reeds ISV 1 subsidie toegekend. Deze zit opgesloten in de bijdrage uit het grondbedrijf voor deze Brede School. Voor Moergestel kan pas in een mogelijke volgende ronde (ISV3) een subsidie aangevraagd worden.
Aanpassing binnenklimaat voor scholen	Rijk (ministerie OCW)	Elke gemeente krijgt recht op een deel van het totale subsidiebedrag. De verdeling over gemeenten is nog niet bekend	Definitieve regeling verschijnt in september. Sluitingsdatum aanvraag: 1 december '09	Gemeenten dienen zelf (naar het nu uitziet) 40% van de kosten bij te dragen. Regeling is alleen voor aanpassing <i>bestaande</i> scholen
Unieke kansen Programma Naar Energieneutrale Scholen en Kantoren	Rijk (ministerie EZ, VROM Wonen, Wijken Integratie) Uitvoerder: Senter Novem	Niet bekend	Kan voor BS Waterhoef worden aangevraagd na het maken van het voorlopig ontwerp. Sluitingsdatum indiening: 1 december '09	Toekenning subsidie is in tendervorm: het meest innovatieve project krijgt als eerste subsidie

4.2

Maatschappelijke bijdrage woonstichting

Woonstichting Leyakkers heeft laten weten belangstelling te hebben voor de bouw van het brede schoolgebouw Moergestel, mogelijk ook die voor een ander brede schoolgebouw. Die intentie kan gestalte krijgen in een concreet woonakkoord. In dat geval zal de gemeente het brede schoolgebouw huren van de woonstichting. Er wordt dan de systematiek van "huur" gehanteerd (zie hoofdstuk 2.1).

Ook wordt met de woonstichting gesproken over een maatschappelijke bijdrage. Het gaat hier om een bedrag van € 600.000 voor het brede schoolgebouw in Moergestel. Het is mogelijk dat die bijdrage in één keer op de investering in mindering wordt gebracht. Het kan ook dat die bijdrage ingezet zal worden om de jaarlijkse lasten minder snel te doen laten stijgen.

Voor de subsidies en een maatschappelijke bijdrage geldt dat deze op dit moment niet zeker zijn. In het onderzoek is met de ontvangst van de subsidies en bijdrage dan ook geen rekening gehouden.

4.3

Algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling

In het geval de gemeente de brede schoolgebouwen zelf realiseert, dan is het mogelijk om niet gebruikte gelden van de stelpost in 2010 en 2011 te storten in een voorziening voor het toekomstig onderhoud van de brede schoolgebouwen, de bekostiging van tijdelijke huisvesting en het aframen van boekwaarden. Dit verlicht de toekomstige druk op de stelpost, en genereert zo ruimte voor extra investeringen.

De stelpost is enige jaren geleden ingesteld en is sindsdien niet meer aangepast aan het huidige prijspeil. In de haalbaarheidsstudies wordt uitgegaan van realisatie van brede schoolgebouwen in de komende jaren en wordt rekening gehouden met prijs- en loonkostenontwikkelingen. De algemene stelpost wordt daarentegen niet bijgesteld aan de prijs- en loonkostenontwikkelingen. In de tijd gezien zal dit leiden tot extra bezuinigingen louter en alleen omdat een bijstelling van de algemene stelpost achterwege blijft. Wil de stelpost ook in de komende jaren de realisatie van de brede schoolgebouwen mogelijk blijven maken dan is bijstelling aan de prijs- en loonkostenontwikkeling onvermijdelijk.



*Sfeerimpressie brede schoolgebouw Centrum/Bunders
(Haalbaarheidsstudie 2 juli 2009)*

5.1 Conclusies

Uit onderzoek blijkt dat de brede schoolgebouwen in de wijken Waterhoef, Centrum/Bunders en kern Moergestel door de gemeente kunnen worden gerealiseerd binnen de beschikbare middelen. Op basis van het onderzoek kan een nieuw overzicht van de inzet van de algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling worden opgesteld.

Het overzicht is opgesteld met inachtneming van de onderzochte wijze van financiering en bijstelling van de ambities. Wil de stelpost ook in de komende jaren de realisatie van de brede schoolgebouwen mogelijk blijven maken dan is bijstelling aan de prijs- en loonkostenontwikkeling onvermijdelijk. In het overzicht is geen rekening gehouden met subsidies en bijdragen van derden.

Overzicht inzet algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling			
Brede schoolgebouwen en maatregelen	Inzet stelpost in € (obv raming wijkscenario 2007)	Inzet stelpost in € (obv haalbaarheidstudies)	Inzet stelpost in € (obv onderzoek)
BS schoolgebouw Waterhoef	113.161	136.700	113.000
- handhaven functies			
- DuBo van 5% naar 0%			
- historiserend bouwen van 7% naar 2,5%			
- tijdelijke huisvesting in Mozaik			
- verminderen m2 < 40 m2			
BS schoolgebouw Centrum/Bunders	91.130	300.746	91.000
- vervallen functie gymzaal			
- DuBo van 5% naar 0%			
- verminderen m2 < 225 m2			
- tijdelijke huisvesting op locatie Sportlaan en Mozaik			
Aanvullende dekking:			
+ bs Copele omzetting naar annuïteit			
+ stelpost M'gestel			
BS schoolgebouw Moergestel	136.194	136.000	136.000
- DuBo van 5% naar 0%			
- vermindering m2 < 198 m2			
Bouwkundige aanpassingen			
Obs Kikkenduut	68.848	73.200	73.200
Obs Bienekebolders	43.562	49.529	49.529
Overige		2.500	2.500
	Subtotaal	698.675	465.229
Stelpost in 2013		- 459.575	- 459.575
Tekort		239.100	5.654

Indien een toeslag van 2% voor DuBo wordt toegepast betekent dit een extra investeringsbedrag voor de drie brede schoolgebouwen van in totaal afgerond € 247.000. Op basis van annuïteiten betekent dit een extra jaarlast voor deze drie brede schoolgebouwen van € 12.530

Met deze toeslag komen voldoende middelen beschikbaar om een gezond binnenklimaat in de brede schoolgebouwen te kunnen realiseren.

Indien de toeslag van 2,5% voor historiserend bouwen wordt verhoogd naar 5% betekent dit een extra investeringsbedrag voor het brede schoolgebouw Waterhoef van in totaal afgerond € 95.000. Op basis van annuïteiten betekent dit een extra jaarlast voor dit brede schoolgebouw van € 4.800

Met deze verhoging van 2,5% naar 5% wordt rekening gehouden met het verkregen draagvlak voor het brede schoolgebouw op basis van historiserend bouwen.

Indien een gymzaal (met een oppervlakte van 514 m²) wordt gerealiseerd betekent dit een extra investeringsbedrag voor het brede schoolgebouw Centrum/Bunders van in totaal afgerond € 1.000.000. Op basis van annuïteiten betekent dit een extra jaarlast voor dit brede schoolgebouw van € 50.523

Een gymzaal wordt beschouwd als een wezenlijk onderdeel van het brede schoolconcept en – gebouw.

Overzicht extra investeringen en extra kapitaallasten (jaarlasten) in € incl BTW						
	Toeslag Duurzaam bouwen van 5% naar 2% ipv 0%		Toeslag historiserend bouwen van 7% naar 5% ipv 2,5%		Realisatie gymzaal van 514 m²	
	Investering	Extra jaarlast	Investering	Extra jaarlast	Investering	Extra jaarlast
Brede schoolgebouw Waterhoef	78.000	3.941	95.000	4.800		
Brede schoolgebouw Centrum/Bunders	84.000	4.244			1.000.000	50.523
Brede schoolgebouw Moergestel	86.000	4.345				
Totaal extra lasten		12.530		4.800		50.523

5.2 Aanbevelingen

Voorgesteld wordt de onderzoeksresultaten en het overzicht met de extra investeringen en extra kapitaallasten voor besluitvorming voor te leggen aan het college en de gemeenteraad

5.3 Advies Stuurgroep brede school

De uit de Stuurgroep brede school ingestelde werkgroep kan zich vinden in de onderzoeksresultaten, conclusies en aanbevelingen.

BIJLAGEN

Stappenplan brede schoolgebouw Centrum/Bunders

Brede schoolgebouw Waterhoef

Brede schoolgebouw Centrum/Bunders

Brede schoolgebouw Moergestel

Brede schoolgebouw Westend

Voor het onderzoek naar de haalbaarheid van het brede schoolgebouw Centrum/Bunders is de volgende werkwijze gevolgd:

- welke middelen zijn beschikbaar voor een brede schoolgebouw (stap 1)
- welke zijn de lasten van de verschillende functies van een brede schoolgebouw Centrum/Bunders (stap 2)
- welke functies in het brede schoolgebouw zijn binnen de beschikbare middelen haalbaar (stap 3)

Stap 1

Welke middelen zijn beschikbaar voor een brede schoolgebouw?

Beschikbare middelen inclusief exploitatie voor het brede schoolgebouw Centrum/Bunders

Volgens de financiële bijlage van de haalbaarheidsstudie

- vrijval van kapitaallasten (afgerond)	30.000
- vrijval van lasten tijdelijke huisvesting lokalen Frans Halsstraat	94.000
- vrijval van overige huisvestingslasten (OZB en verzekering)	7.000
- beschikbaar in de algemene stelpost voor de brede schoolontwikkeling	91.000
Subtotaal	222.000

Volgens het onderzoek

- middelen die vrijkomen als gevolg van omzetting van de lineaire financiering van het brede schoolgebouw Coppele door een annuitaire (zie onder 2.2)	92.429
- middelen uit stelpost Moergestel	5.466
Subtotaal	97.895
Totaal-generaal	319.895

Stap 2

Welke zijn de lasten van de verschillende functies van een brede schoolgebouw Centrum/Bunders. Daartoe zijn een aantal varianten opgesteld

Benodigde middelen inclusief exploitatiekosten voor een brede schoolgebouw Centrum/Bunders

Samenstelling van functies

Lasten in €

- basisschool + kinderopvang*	259.089
- basisschool + kinderopvang* + wijkcentrum	291.789
- basisschool + kinderopvang* + wijkcentrum + peuterspeelzaal	309.139
- basisschool + kinderopvang* + wijkcentrum + peuterspeelzaal + gymzaal (514 m2)	369.998

*De kinderopvang is een commerciële partner en blijft in alle berekeningen van investeringen en lasten buiten beschouwing.

In deze berekening is geen rekening gehouden met een bijstelling van het prijs- en loonkostenniveau van de uitgaven. Wordt daar wel rekening mee gehouden bij een gelijkblijvend niveau van de algemene stelpost dan is een aanvullende vermindering van het aantal m2 bvo van 60 tot 200 noodzakelijk!

Stap 3

Welke functies in het brede schoolgebouw zijn binnen de beschikbare middelen haalbaar?

Uit deze berekeningen blijkt dat een brede schoolgebouw met de daarin de functies basisonderwijs, wijkcentrum, peuterspeelzaal en kinderopvang (commercieel) gerealiseerd kan worden binnen de beschikbare middelen. Dit model is daarna verder uitgewerkt. Voor de realisatie van een gymnastiekzaal is financieel geen ruimte.

Besparingsvoorstellen		Waterhoef
Korte omschrijving van de besparingsvoorstellen		Bedrag in €
Verlagen opslagpercentage voor historiserend bouwen van 7% > 2,5%		180.000
Vervallen van de toeslag voor Duurzaam Bouwen (DuBo) van 5% > 0%		200.000
Vervallen tijdelijke huisvesting door gebruikmaking schoolgebouw Mozaik		200.000
Terugbrengen van de bruto vloeroppervlakte met 35 m2		55.000
Aanpassen diverse honoraria en overige kosten als gevolg besparingen		40.000
	Totale besparingen (afgerond)	<u>675.000</u>

Financiële kerngegevens brede schoolgebouw			Waterhoef
kernpartners	investering	m2	
bao	3.819.785	2.001	
peuterspeelzaal	276.516	142	
wijkcentrum	nvt	nvt	
gymzaal	945.356	448	
kinderopvang	commercieel	commercieel	
stg boom	commercieel	commercieel	
jeugd/gezin	nvt	nvt	
maatschappelijk werk	nvt	nvt	
	<u>5.041.657</u>	<u>2.591</u>	
sub			
vermindering	<u>-674.951</u>	<u>-35</u>	
	<u>4.366.706</u>	<u>2.556</u>	

kapitaallasten	baten		lasten	
vrijval kapitaallasten	32.300	lasten op basis annuïteit		221.280
vrijval huur lease	nvt	rentelasten voor grondkosten		24.000
bijdrage algemene reserve*	150.000			
stelpost	62.980			
	<u>245.280</u>			<u>245.280</u>

exploitatie	baten		lasten		
vrijval overige lasten huisvesting	11.000	beheer en administratie	per m2	totaal	
stelpost	50.120	zakelijke lasten	1,70		
		mjop	2,90		
		onderhoud groot	2,40		
		onderhoud installatie	12,00		
			<u>1,00</u>		
			20,00	2.556	51.120
		coördinatie en inhoudelijke ondersteuning			10.000
	<u>61.120</u>				<u>61.120</u>

Besparingsvoorstellen

Centrum/Bunders

Korte omschrijving van de besparingsvoorstellen

Bedrag in €

Vervallen van de toeslag voor Duurzaam Bouwen (DuBo) van 5% > 0%	210.000
Terugbrengen van de bruto vloeroppervlakte met 225 m2	355.000
Totale besparingen (afgerond)	<u>565.000</u>

Financiële kerngegevens brede schoolgebouw

Centrum/Bunders

kernpartners	investering	m2
bao	4.232.172	2.263
peuterspeelzaal	280.869	158
wijkcentrum	529.352	523
gymzaal	niet haalbaar	niet haalbaar
kinderopvang	commercieel	commercieel
stg boom	commercieel	commercieel
jeugd/gezin	commercieel	commercieel
maatschappelijk werk	commercieel	commercieel
sub	<u>5.042.393</u>	<u>2.944</u>
vermindering	incl	-225
	<u>5.042.393</u>	<u>2.719</u>

kapitaallasten	baten	lasten
vrijval kapitaallasten	29.115	lasten op basis annuïteit 254.760
vrijval huur lease	94.000	rentelasten voor grondkosten nvt
bijdrage algemene reserve*	nvt	
stelpost	33.750	
stelpost vrijval moergestel tbv centrum/bunders	5.466	
vrijval na omzetting coppele > lineair	<u>92.429</u>	
	<u>254.760</u>	<u>254.760</u>

exploitatie	baten	lasten
vrijval overige lasten huisvesting	7.000	beheer en administratie per m2 1,70 totaal
stelpost	57.380	zakelijke lasten 2,90
		mjop 2,40
		onderhoud groot 12,00
		onderhoud installatie 1,00
		<u>20,00</u> 2.719 54.380
		coördinatie en inhoudelijke ondersteuning 10.000
	<u>64.380</u>	<u>64.380</u>

Besparingsvoorstellen

Moergestel

Korte omschrijving van de besparingsvoorstellen

Bedrag in €

Vervallen van de toeslag voor Duurzaam Bouwen (DuBo) van 5% > 0%	215.000
Terugbrengen van de bruto vloeroppervlakte met 198 m2	310.000
Totale besparingen (afgerond)	<u>525.000</u>

Financiële kerngegevens brede schoolgebouw

Moergestel

kernpartners	investering	m2
bao	4.937.829	2.807
peuterspeelzaal	485.970	257
wijkcentrum	nvt	nvt
gymzaal	nvt	nvt
kinderopvang	commercieel	commercieel
stg boom	nvt	nvt
jeugd/gezin	nvt	nvt
maatschappelijk werk	nvt	nvt
sub	<u>5.423.799</u>	<u>3.064</u>
vermindering	incl	<u>-198</u>
	<u>5.423.799</u>	<u>2.866</u>

kapitaallasten	baten	lasten
vrijval kapitaallasten	40.816	lasten op basis annuïteit 274.030
vrijval huur lease	74.000	rentelasten voor grondkosten 15.000
bijdrage algemene reserve*	105.000	vrijval stelpost tbv centrum/bunders 5.466
stelpost	74.680	
	<u>294.496</u>	<u>294.496</u>

exploitatie	baten	lasten
vrijval overige lasten huisvesting	5.300	per m2 totaal
stelpost	62.020	beheer en administratie 1,70
		zakelijke lasten 2,90
		mjop 2,40
		onderhoud groot 12,00
		onderhoud installatie 1,00
		<u>20,00</u>
		2.866 57.320
		coördinatie en inhoudelijke ondersteuning 10.000
	<u>67.320</u>	<u>67.320</u>

Financiële kerngegevens brede schoolgebouw			Westend	
kernpartners	investering		m2	
bao + sbo	6.360.000		2.181	
peuterspeelzaal	incl		181	
wijkcentrum	incl		567	
gymzaal	incl		541	
kinderopvang	nvt		nvt	
stg boom	nvt		nvt	
jeugd/gezin	nvt		nvt	
maatschappelijk werk	nvt		nvt	
sub	6.360.000		3.470	
vermindering	0		0	
	<u>6.360.000</u>		<u>3.470</u>	
kapitaallasten	baten	gewijzigd ivm omzetting > annuïteiten		lasten
in begroting beschikbaar	254.358	lasten op basis annuïteit		321.329
bijdrage algemene reserve*	150.000	rentelasten voor grondkosten		nvt
vrijval kapitaallasten (gedeeltelijk)	9.400	vrijval na omzetting coppele > lineair		92.429
stelpost	nvt			
	<u>413.758</u>			<u>413.758</u>
exploitatie	baten	ongewijzigd		lasten
vrijval overige lasten huisvesting	5.000	beheer en administratie	per m2 1,70	totaal
vrijval kapitaallasten (gedeeltelijk)	58.600	zakelijke lasten	2,90	
		mjop	2,40	
		onderhoud groot	12,00	
		onderhoud installatie	1,00	
			<u>20,00</u>	53.600
		coördinatie en inhoudelijke ondersteuning		10.000
	<u>63.600</u>			<u>63.600</u>

* betreft bijdrage uit de algemene reserve. Wanneer het grondbedrijf winst realiseert op de ontwikkeling van vrijvallende locaties van de oude scholen, zal deze winst worden toegevoegd vanuit de winstreserve grondbedrijf aan de algemene reserve.

