



# INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN ONDERWIJS

GEMEENTE DALFSEN | 26 OKTOBER 2021



HEMM

eenvoud

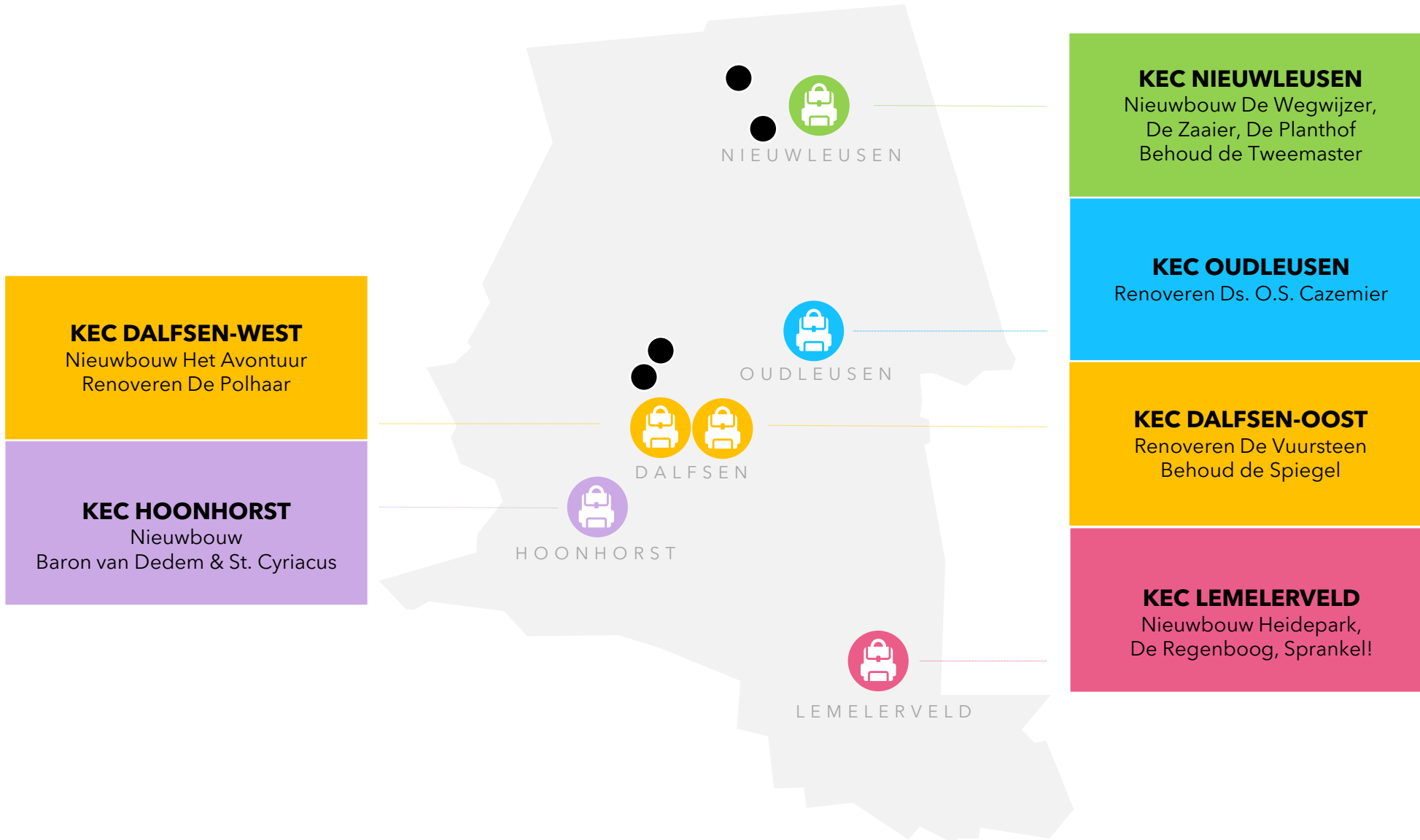
bevlogenheid

vakmanschap



SAMENVATTING

# KIND- EN EDUCATIECLUSTERS GEMEENTE DALFSEN



# INHOUDSOPGAVE

**1**

## **INTRODUCTIE**

De wettelijke taakverdeling rondom onderwijshuisvesting en de gevolgde werkwijze.

**2**

## **UITGANGSSITUATIE**

De situering van de schoolgebouwen, de omvang, de leeftijd en de ruimtesaldi.

**3**

## **KARAKTERISERING**

Karakterisering van de vastgoedportefeuille voor onderwijs: Wat gaat er goed? Wat kan beter?

**4**

## **BELEIDSAMBITIE**

De onderwijsambitie wordt vertaald in een beleid voor de huisvesting van scholen.

**5**

## **PERSPECTIEVEN**

Opstellen van één of meerdere scenario's voor de schoolgebouwen op korte, middellange of lange termijn.

**6**

## **ROUTEKAART**

Het in volgorde van urgentie zetten van de verschillende projecten op het gebied van onderwijshuisvesting.

**7**

## **FINANCIËN**

Een vertaling van de projecten geld, inclusief voorstellen voor een kostenverdeling tussen gemeente en schoolbesturen.

## **(APARTE BIJLAGE) VASTGOEDKAARTEN**

Een overzicht van alle relevante gegevens rondom de schoolgebouwen.

1

INTRODUCTIE

## WETTELIJK KADER

### **Scheiding van taken**

Gemeente en schoolbesturen hebben beide hun eigen specifieke taken op het gebied van onderwijshuisvesting:

- De gemeente Dalfsen is verantwoordelijk voor de aanwezigheid van voldoende adequate onderwijscapaciteit.
- Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor onderhoud, de aanpassing en de exploitatie van schoolgebouwen.

### **Verordening Onderwijshuisvesting**

In de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Dalfsen' staan de *formele regels* opgenomen die gelden voor de toetsing van aanvragen en processen rondom voorzieningen in de onderwijshuisvesting, op basis van de geldende wet- en regelgeving.

### **Integraal Huisvestingsplan**

Alle lokale afspraken, ambities en plannen rondom de onderwijshuisvesting worden opgenomen in dit voorliggende Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Het plan vormt een gedeelde ambitie van schoolbesturen en gemeente om tot uitvoering van maatregelen in de onderwijshuisvesting op korte, middellange en lange termijn te komen.

### **Status plan**

Het Integraal Huisvestingsplan heeft de status van een 'overeenkomst' tussen schoolbesturen en gemeente en heeft weliswaar geen formele juridische rechtskracht, maar is ook niet vrijblijvend. Gemeente en schoolbesturen hebben beide een inspanningsverplichting om tot realisering van de in dit plan opgenomen afspraken te komen.

### **Besluitvorming per project**

Voorafgaand aan ieder afzonderlijk project wordt een businessplan opgesteld, waarin een project op alle relevante onderdelen wordt uitgewerkt. Denk hierbij aan een locatiestudie, programma van eisen, benodigde maatregelen voor de verkeersinfrastructuur en een uitgebreide kostencalculatie. Ieder businessplan afzonderlijk wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het College van B&W en de gemeenteraad. Zie hoofdstuk 5 voor een nadere toelichting op de businessplannen.

### **Basis voor meerjarenbegroting**

De inhoud van dit huisvestingsplan vormt de basis voor maatregelen in onderwijshuisvesting. De financiële consequenties van dit plan worden vertaald in de meerjarenbegrotingen van zowel de gemeente als de schoolbesturen.



## TOTSTANDKOMING

De inhoud van dit huisvestingsplan is het resultaat van een gezamenlijk traject van de schoolbesturen en de gemeente Dalfsen:

- Schoolbesturen en gemeente zijn meermalen via individuele gesprekken en via plenaire sessies betrokken.
- Alle gebouwen zijn onderworpen aan een scan naar de vastgoedkwaliteit.
- Schoolbesturen zelf dragen zorg voor de terugkoppeling van informatie richting hun eigen achterban, zoals directies, leerkrachten, medezeggenschapsraden en raden van toezicht.



**Floreant**

Stichting Christelijk Primair  
Onderwijs Vechtdal



# PROCESAFSPRAKEN

## **Dynamisch document**

Het voorliggende plan geeft een doorkijk richting de toekomst, maar niemand kan daadwerkelijk in een glazen bol kijken. Gemeente en schoolbesturen blijven daarom structureel met elkaar in gesprek over de aansluiting van dit plan op de praktijk:

- *Inhoudelijke herijking*: De inhoud van dit Integraal Huisvestingsplan wordt eenmaal per vier jaar herijkt.
- *Indexering*: De bedragen uit het plan worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de indexering van de normbedragen uit de VNG-verordening.
- *OOGO's*: tweemaal per jaar organiseert de gemeente Dalfsen een OOGO (Op Overeenstemming Gericht Overleg) voor alle schoolbesturen en de gemeente, waarbij informatie wordt gedeeld over de voortgang van projecten en actuele ontwikkelingen binnen onderwijshuisvesting. De data voor deze OOGO's wordt aan het begin van het jaar gedeeld zodat iedereen deze tijdig in de agenda's heeft staan. OOGO's zijn uitsluitend bedoeld voor schoolbestuurders.

## **Integraal Huisvestingsplan versus Verordening**

De afspraken zoals die in dit plan genoemd staan voor bijvoorbeeld beleid, maatregelen, fasering en projectplannen, vormen de basis voor de uitvoering van het onderwijshuisvestingsbeleid binnen de gemeente Dalfsen. De 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Dalfsen' blijft hierbij altijd als 'formeel vangnet' van kracht, bijvoorbeeld wanneer in dit plan wordt verwezen naar dit plan (bijvoorbeeld normbedragen) en/of wanneer dit plan niet voorziet in een antwoord.

## LOOPTIJD EN BUDGET

### **Looptijd plan**

Dit Integraal Huisvestingsplan loopt van 2022 tot en met 2038, waarbij we een doorkijk geven tot 2050. Voor deze lange looptijd zijn diverse redenen aanwezig:

- Het stelt gemeente en schoolbesturen in staat om tijdig middelen te reserveren voor het vastgoed.
- Het geeft partijen de mogelijkheid om tijdig te kunnen anticiperen op maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het vormt voor schoolbesturen een strategische onderlegger voor sturing op zaken als de exploitatie, onderwijskundige vernieuwingen, onderhoud en aanpassingen in het gebouw.
- Het biedt de mogelijkheid om te anticiperen op de klimaatdoelstellingen uit het Akkoord van Parijs.

### **Dekkingsperiode plan**

Schoolbesturen hebben belang bij een budgettaire garantie op de uitvoering van alle genoemde projecten uit dit plan, omdat hiermee meer zekerheid wordt geschapen richting de toekomst. In de praktijk zijn er nog maar weinig gemeenten die een dergelijke structurele reservering van middelen willen doorvoeren, om hiermee het budgetrecht niet te verspelen en de vrijheid te houden om te anticiperen op (onverwachte) ontwikkelingen binnen de gemeente. Als 'tussenweg' tussen het beschikbaar stellen van structurele of incidentele budgetten voor onderwijshuisvesting, is het ook mogelijk om telkens voor een periode van vier jaren budgetten te voteren, waarbij tegelijkertijd wel de 'intentie' blijft bestaan om tot totale planuitvoering te komen. Op deze wijze wordt in ieder geval zekerheid geboden voor de planuitvoering op de korte termijn, zodat schoolbesturen en gemeente in staat zijn tijdig te anticiperen op deze projecten.

## ACTUELE ONTWIKKELINGEN

Via dit Integraal Huisvestingsplan wordt waar mogelijk geanticipeerd op een aantal actuele ontwikkelingen rondom onderwijshuisvesting.

1. Gemeenten worden volgens een wetsvoorstel in de toekomst verplicht om een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs op te stellen.
2. Gemeenten worden volgens een wetsvoorstel in de toekomst formeel verantwoordelijk voor renovatie (als alternatief voor vervangende nieuwbouw).
3. De mogelijkheden voor schoolbesturen om te investeren in onderwijshuisvesting worden volgens een wetsvoorstel versoepeld.
4. Vanaf 2021 vervalt het Bouwbesluit 2012 en wordt deze vervangen door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), waarin onder andere eisen staan opgenomen voor de verduurzaming van gebouwen (BENG) en binnenklimaat in geval van nieuwbouw en renovatie.
5. Binnenklimaat was al actueel binnen schoolgebouwen, maar is alleen maar actueler geworden door corona. Schoolbesturen zelf zijn verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen inzake Arbo (waaronder om een gezond binnenklimaat) in de bestaande gebouwen te realiseren. Inmiddels is er van rijkswege een SUVIS-regeling gestart, op grond waarvan schoolbesturen een aanvraag kunnen doen voor een bijdrage van 30% in de kosten voor het treffen van maatregelen rondom ventileren/binnenklimaat. Momenten van renovatie en vervangende nieuwbouw zijn 'natuurlijke momenten' om het binnenklimaat op orde te brengen, waarbij de gemeente Dalfsen een uitdrukkelijke rol heeft, zoals in dit plan staat beschreven.

## WEDERZIJD E INSPANNING

### **Inspanning gemeente en schoolbesturen**

De gemeente Dalfsen spant zich in voor het scheppen van structurele condities voor gezonde onderwijshuisvesting, door kredieten beschikbaar te stellen om de projecten zoals genoemd in dit plan uit te kunnen voeren.

Tegelijkertijd wordt van de zijde van de schoolbesturen een inspanning worden verwacht wat betreft het bieden van kwalitatief goed onderwijs, een efficiënte inzet van ruimten, verantwoorde omgang met gemeenschapsmiddelen en het zorgdragen voor adequaat onderhoud van gebouwen.

### **Afstemming investering en instandhouding**

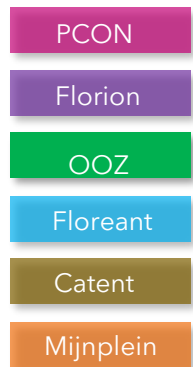
Waar het gaat om investeringen in schoolgebouwen van gemeentezijde, mag van schoolbesturen worden verwacht dat de betreffende onderwijsvoorziening ook minimaal gedurende de periode van afschrijving in stand wordt gehouden. Dit in verband met het voorkomen van desinvesteringen en het terugvallen van gebouwen aan de gemeente met een hoge boekwaarde.

# 2

UITGANGSSITUATIE

# SITUERING SCHOOLGEBOUWEN

## SCHOOLBESTUUR



Tussen haakjes het feitelijk aantal leerlingen voor leerjaar 2020-2021, gebaseerd op de 1 oktobertellingen van 2020.

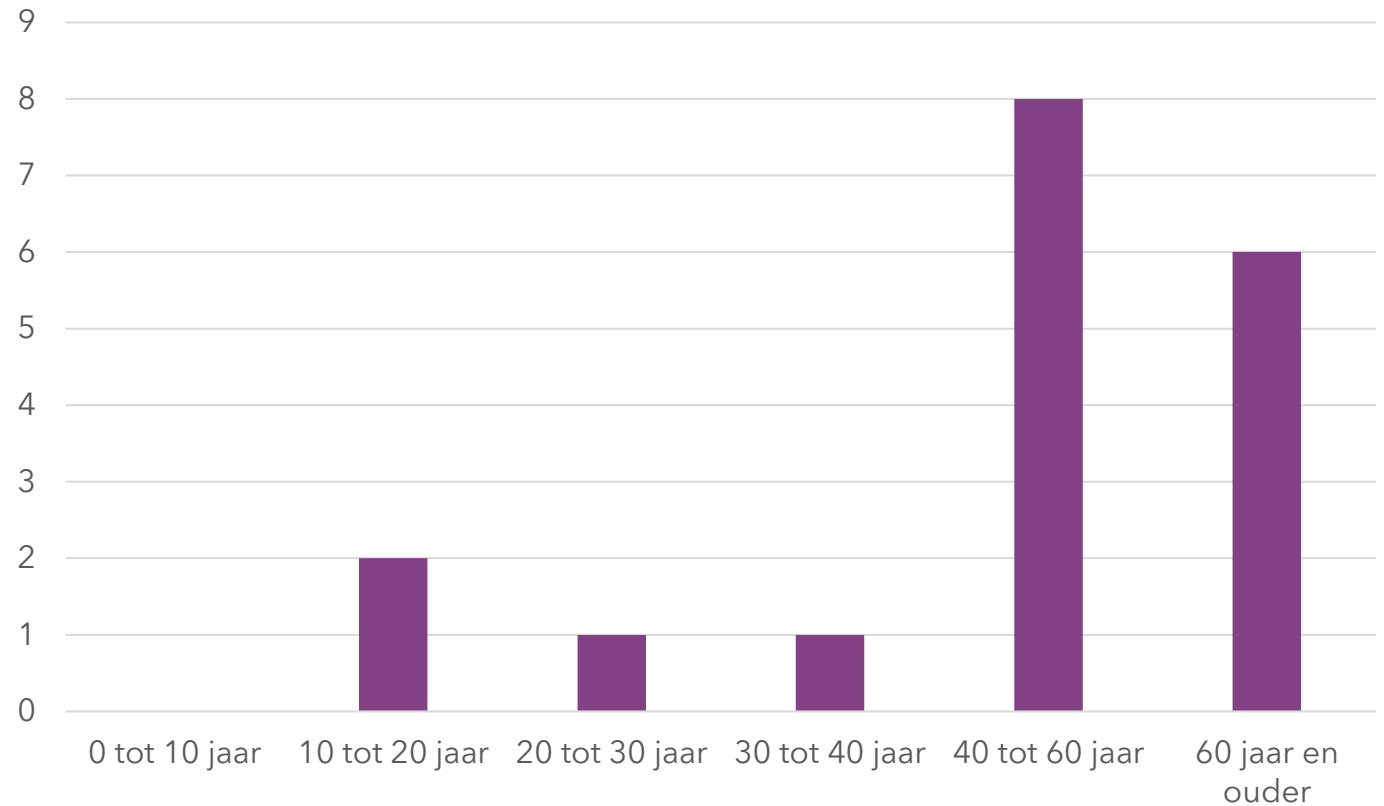


## LEEFTIJDEN GEBOUWEN

De meerderheid van de schoolgebouwen in de gemeente Dalfts en is inmiddels ouder dan veertig jaar. De afgelopen decennia zijn relatief weinig nieuwe schoolgebouwen gebouwd of vervangen. Binnen een aantal gebouwen heeft in het verleden een renovatie plaatsgevonden, waarmee kwaliteit is toegevoegd aan deze gebouwen:

- De Vuursteen renovatie 2000
- De Buitenspiegel renovatie 2006
- Ds. O.S. Cazemier renovatie 2010
- Baron van Dedem renovatie 2010
- De Polhaar (oude deel) renovatie 2013
- Sint Cyriacus renovatie 2014

### AANTAL GEBOUWEN





## LEERLINGENPROGNOSE (MAART 2021)

Gemeente	Dalfsen																		
	Aantal leerlingen																		
Naam School	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
OBS het Avontuur	80	82	86	90	88	87	86	84	83	81	78	76	76	76	74	73	73	72	70
CBS Sjaloom	105	114	122	129	131	129	129	126	123	120	117	113	114	113	111	109	108	107	105
CBS de Spiegel	350	359	372	377	364	358	357	349	342	333	324	314	316	313	308	303	300	296	291
RKBS de Polhaar	308	322	344	358	353	347	346	338	332	323	314	305	306	304	299	294	291	287	282
Geref. BS de Vuursteen	132	134	139	141	136	134	133	130	128	125	121	117	118	117	115	113	112	111	109
CBS A. Baron van Dedem	59	58	63	65	67	66	67	67	70	71	70	68	67	67	66	65	62	60	59
RKBS Sint Cyriacus	99	99	108	110	111	109	111	112	115	117	117	113	111	111	110	107	103	100	97
CBS Ds. O.S. Cazemier	78	88	89	95	99	98	95	90	93	89	90	91	92	95	98	102	105	108	111
OBS de Tweemaster	258	276	287	298	308	308	310	313	316	312	308	304	300	300	301	300	300	297	297
CBS het Kompas	65	73	79	82	87	87	87	87	87	86	85	84	83	83	83	83	83	82	82
CBS de Meele	38	37	35	34	32	32	32	32	32	32	31	31	30	30	30	30	30	30	30
CBS de Wegwijzer	132	126	115	108	101	101	101	101	101	100	99	97	96	96	96	96	96	95	95
CBS de Zaaier	217	240	251	264	276	275	276	277	276	273	269	266	262	262	262	262	263	260	260
Geref. BS De Planthof	110	112	109	104	98	98	98	98	98	97	96	94	93	93	93	93	93	92	92
OBS Heidepark	157	138	127	111	104	103	102	101	100	98	99	103	103	101	100	100	102	104	103
CBS de Regenboog	89	86	81	75	74	73	73	72	71	70	70	73	73	72	71	71	73	74	74
RKBS Sprankel!	234	241	245	243	250	247	245	242	241	237	238	246	247	244	239	239	246	250	249
	2.511	2.585	2.652	2.684	2.679	2.652	2.648	2.619	2.608	2.564	2.526	2.495	2.487	2.477	2.456	2.440	2.440	2.425	2.406

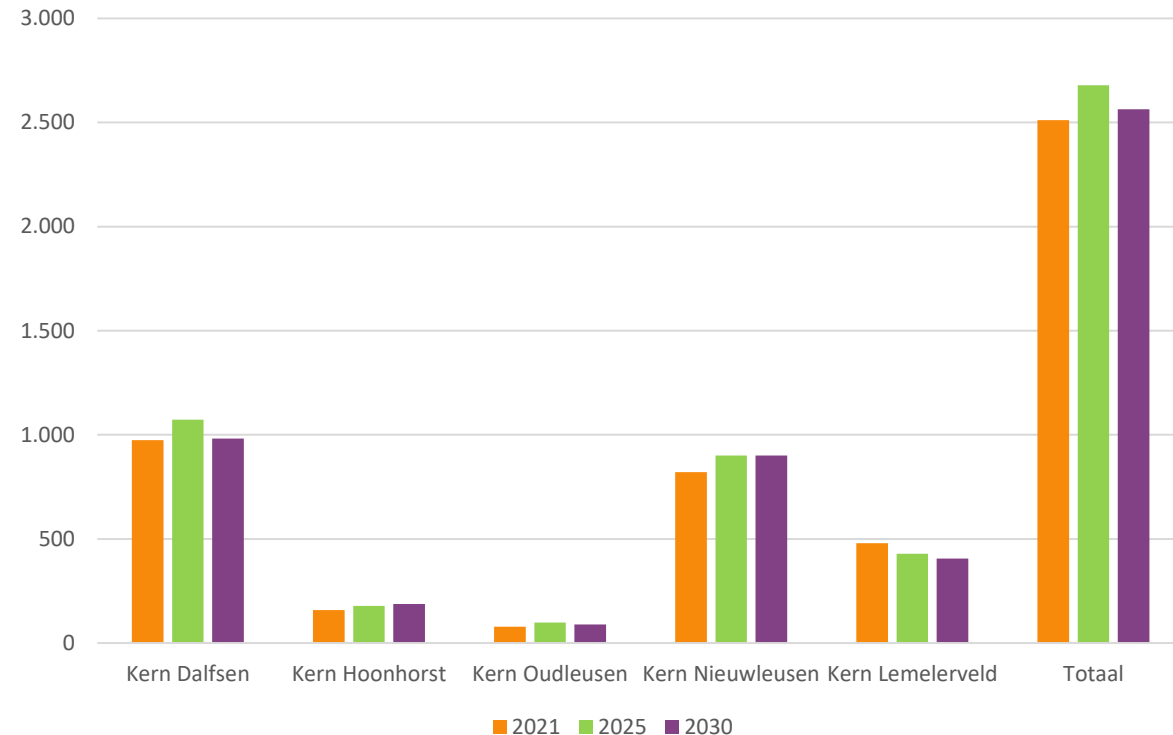
## LEERLINGENONTWIKKELING

Volgens de leerlingenprognoses van Postmus Advies (maart 2021) stijgt het aantal leerlingen de komende jaren nog licht tot 2025, waarna een lichte daling wordt ingezet. In grote lijnen zien we een stabilisatie van de aantallen.

De werkelijke leerlingenaantallen zijn in belangrijke mate afhankelijk van de mate waarin de plannen voor woningbouw -die als onderlegger zijn gebruikt voor de leerlingenprognoses- worden bijgesteld. Andere woningbouwvolumes leiden tot andere prognoses. Hierbij is op dit moment de verwachting dat de woningbouwplannen de komende jaren naar boven worden bijgesteld als gevolg van het tekort aan woningen waarover door de gemeente Dalfsen met de provincie afspraken worden gemaakt en de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle met meer te realiseren woningen in omliggende gemeenten waaronder de gemeente Dalfsen.

De leerlingenprognoses zijn opgesteld volgens de voorwaarden uit de Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting van de gemeente Dalfsen. In dit plan zijn de prognoses als uitgangspunt gehanteerd. Voorafgaande aan de uitvoering van projecten vindt - als geen sprake is van een actuele leerlingenprognose- actualisatie van de leerlingenprognose plaats. Dit om steeds te beschikken over een actuele leerlingenprognose.

### AANTAL LEERLINGEN

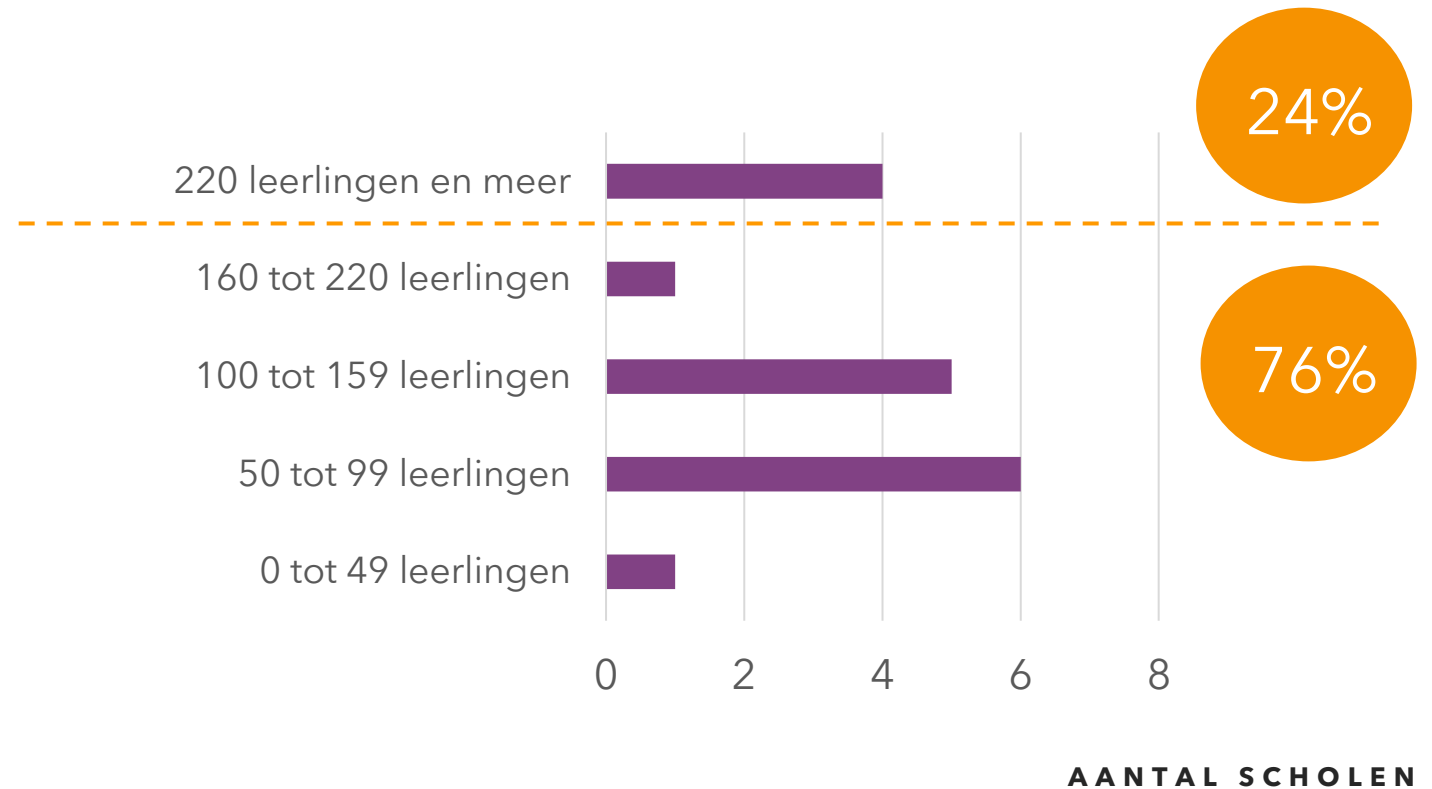


## SCHOOLGROOTTE

De gemiddelde schoolgrootte van basisscholen in Nederland ligt op circa 220 leerlingen. De gemiddelde schoolgrootte in de gemeente Dalfsen bedraagt momenteel 148 leerlingen. In de gemeente Dalfsen zit circa driekwart van de scholen onder dit landelijke gemiddeld en een kwart erboven.

De wettelijke opheffingsnorm bedraagt 23 leerlingen. Geen van de scholen in de gemeente Dalfsen komt onder dit aantal, ook niet op grond van de begin 2021 geactualiseerde leerlingenprognose.

De 'gemeentelijke opheffingsnorm' voor de gemeente Dalfsen ligt op 49 leerlingen. De Meele in het buitengebied van Nieuwleusen is de enige school die structureel onder deze norm zit. Via de gemiddelde schoolgrootte houdt het schoolbestuur de Meele momenteel in stand.

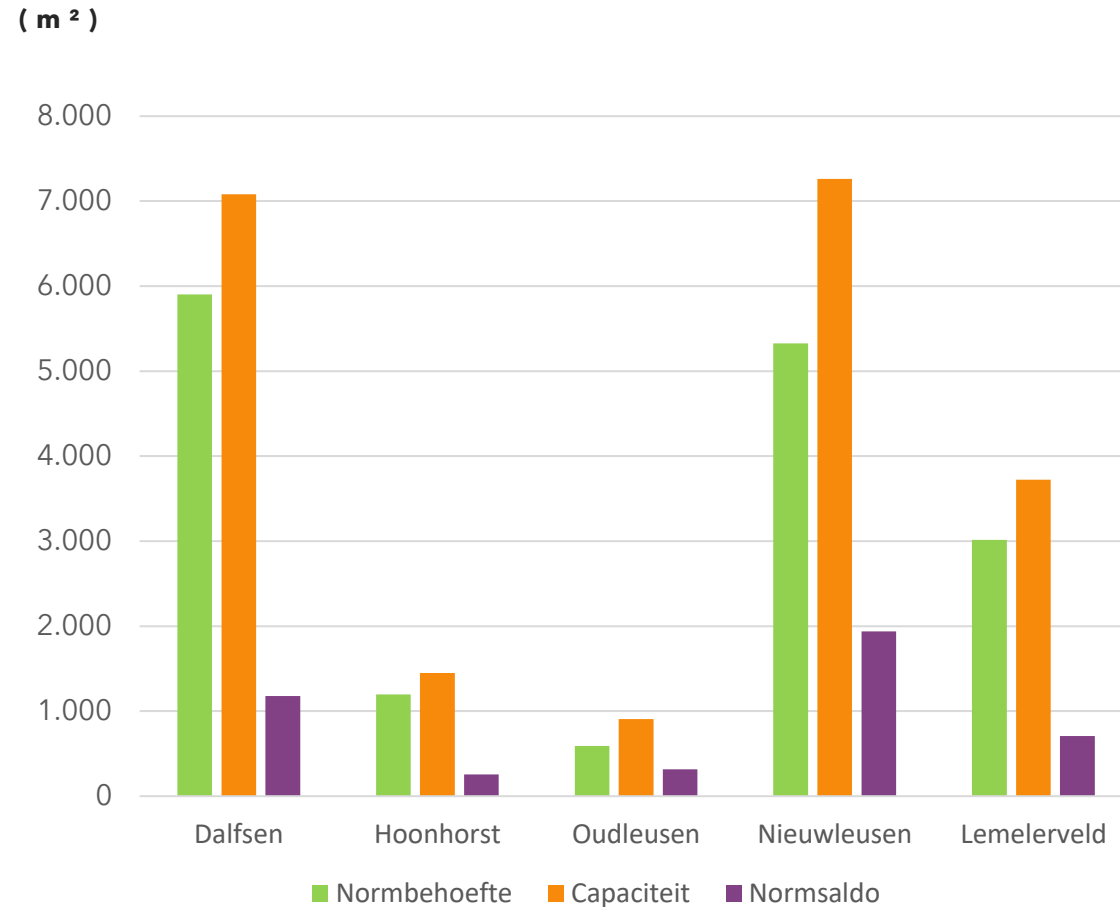


## NORMATIEF RUIMTESALDO

Op grond van een vergelijking van de totale capaciteit met de totale ruimtebehoefte (leerlingenaantallen 2020-2021), kan worden afgeleid dat alle basisscholen gezamenlijk momenteel een *normatieve leegstand* hebben van circa 4.400 m<sup>2</sup>.

Normatieve leegstand is nog niet altijd *feitelijke leegstand*. Het is om diverse redenen is het verstandig om de normatieve overcapaciteit in een bredere context te plaatsen:

- Scholen gebruiken doorgaans zelf meer ruimte dan de (krappe) norm, bijvoorbeeld om ruimte te bieden voor kleine groepen of individuele begeleiding.
- Bij diverse schoolgebouwen kan sprake zijn van een inefficiënte gebouwstructuur (bijvoorbeeld veel gangruimte), waardoor de feitelijk voor onderwijs bruikbare oppervlakte wordt beperkt.
- Op steeds meer scholen is sprake van medegebruik richting partijen als kinderopvang of peuterspeelzaal.



# NORMATIEF RUIMTESALDO

## Capaciteitstekort

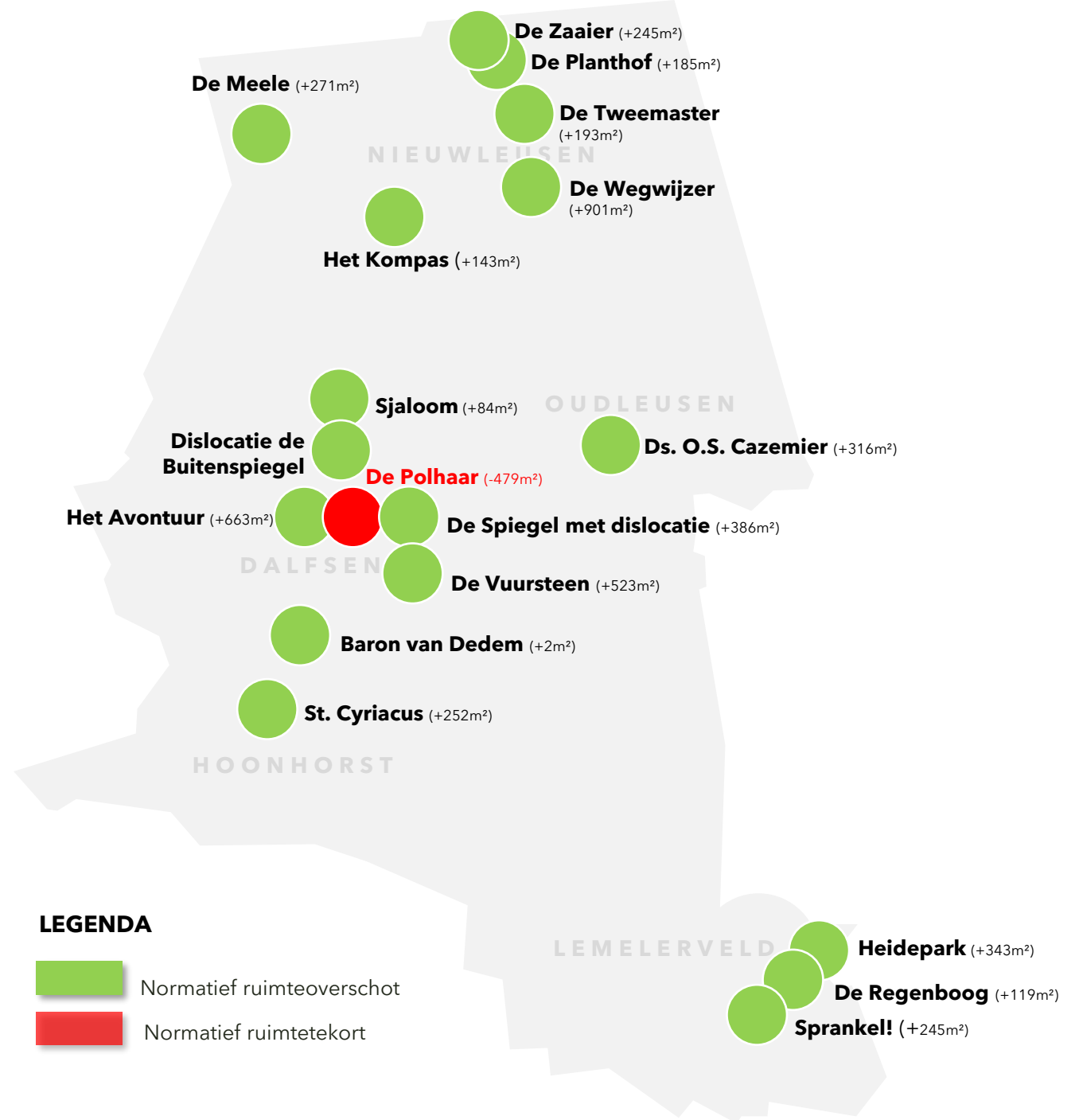
- De normatieve ruimtesaldo worden afgeleid van een vergelijking van de normatieve ruimtebehoefte en de feitelijke capaciteit. De aantallen hier zijn gebaseerd op de leerlingen in 2020-2021.
- Het normatief huisvestingstekort van de Polhaar wordt momenteel (tijdelijk) opgevangen via medegebruik van leegstand in de Vuursteen, waardoor feitelijk geen sprake meer is van een tekort.
- De Spiegel in Dalfsen maakt gebruik van de dislocatie de Buitenspiegel waardoor er sprake is van genoeg capaciteit. Sprankel! Maakt ook gebruik van een dislocatie nabij de hoofdvestinging.

## Normatieve leegstand

Nagenoeg alle scholen hebben te maken met een normatieve leegstand. Wanneer deze leegstand oploopt en structureel aanwezig is, kan het een probleem gaan vormen in de exploitatie. Schoolbesturen ontvangen namelijk geen vergoeding voor normatieve leegstand, terwijl er doorgaans wel kosten voor onderhoud, schoonmaak en energie zijn. Scholen met de meeste normatieve leegstand:

- De Wegwijzer Nieuwleusen +901 m<sup>2</sup>
- Het Avontuur Dalfsen +663 m<sup>2</sup>
- De Vuursteen Dalfsen +523 m<sup>2</sup>

Via dit plan wordt gewerkt aan maatregelen om de negatieve consequenties van de overmatige leegstand te minimaliseren. De Vuursteen heeft momenteel overigens inwoning van de Polhaar, waardoor feitelijk geen sprake meer is van leegstand.



# 3

KRACHT & RISICO

# TOETSING WETTELIJKE ZORGPLICHT

Op grond van de wetgeving op het gebied van onderwijshuisvesting kan de wettelijke zorgplicht van de gemeente Dalfsen op een tweetal manieren in het geding zijn, namelijk bij (A) een capaciteitstekort en (B) algehele bouwtechnische veroudering van een schoolgebouw.

## **(A) Capaciteitstekort**

Dit is aan de orde als op een school sprake is van een capaciteitstekort die niet via medegebruik opgelost kan worden. Kijkend naar deze capaciteit, dan is er momenteel geen school binnen de gemeentegrenzen met een normatieve ruimtebehoefte waarin niet wordt voorzien:

- Het normatief huisvestingstekort van circa 480 m<sup>2</sup> van de Polhaar wordt momenteel tijdelijk opgevangen via medegebruik van leegstand in de Vuursteen, waardoor momenteel feitelijk geen sprake meer is van een tekort.
- De Spiegel in Dalfsen maakt gebruik van de dislocatie de Buitenspiegel, waarmee ruimschoots wordt voorzien in de capaciteitsbehoefte van de school.
- Sprankel! In Lemelerveld maakt gebruik van het gebouw nabij bij de hoofdlocatie.

## **(B) Algehele bouwtechnische veroudering**

Dit is het geval als sprake is van een algehele bouwtechnische veroudering van een schoolgebouw, waarbij sprake is van een 'onomkeerbaar verouderingsproces' dat niet het gevolg is van achterstallig onderhoud door het schoolbestuur.

Op grond van de bouwtechnische toetsing is geconstateerd dat momenteel alleen de Wegwijzer in Nieuwleusen te maken heeft met een algehele technische veroudering. Deze veroudering komt echter mede voort uit het feit het onderhoud voor dit gebouw door het schoolbestuur bewust op een laag pitje is gezet, in verband met de toenmalige plannen om de Wegwijzer en de Zaaier via nieuwbouw in het middengebied van Nieuwleusen te situeren.

# TOETSKADER INTEGRALE KWALITEIT

## Vier waarderingscriteria

Kwaliteit van onderwijshuisvesting hangt niet alleen af van de technische kwaliteit, maar ook van zaken als binnenklimaat, functionaliteit en verduurzaming. In dit plan wordt de kwaliteit van de schoolgebouwen getoetst op deze vier gangbare kwaliteitscriteria:

- *Techniek*: daken, deuren, wanden, kozijnen, beglazing, verlichting, riolering, sanitair, installaties.
- *Functionaliteit*: flexibiliteit, routing, compactheid, lespleinen, centrale ruimte, groepsruimten, brede kindfuncties .
- *Verduurzaming*: isolatie wand, vloer, ramen en dak; energieopwekking; gasloos of WKO; LED-verlichting.
- *Binnenklimaat*: ventilatie, koeling, CO<sup>2</sup>-meting, akoestiek.

## Bepalen scores

De scores variëren hierbij in een range van uitstekend, goed, redelijk en matig. De inschaling van gebouwen op de kwaliteitscriteria betreft geen exacte wetenschap, maar geeft een praktisch inzicht in de kwaliteit van gebouwen. De scores zijn in eerste instantie bepaald op grond van een bouwkundige schouw vanuit HEMM, waarbij deze scores waar nodig -met onderliggende argumentatie- zijn aangepast op grond van input vanuit de schoolbesturen. De tabel hiernaast dient als hulpmiddel om tot een score te komen voor de kwaliteit.









































































	 CRITERIUM FUNCTIONALITEIT	 CRITERIUM TECHNIEK	 CRITERIUM BINNENKLIMAAT	 CRITERIUM VERDUURZAMING
UITSTEKEND	Sluit volledig aan op gebruiksvraag	Weinig tot geen onderhoud	Frisse Scholen met CO <sup>2</sup> sturing	Energie Neutraal Gebouw (ENG)
GOED	Sluit grotendeels aan op gebruiksvraag	Onderhoud conform onderhoudsplanning	Frisse Scholen	Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)
REDELIJK	Sluit in mindere mate aan op gebruiksvraag	Vervanging en vernieuwing noodzakelijk	Natuurlijke toevoer Mechanische afvoer	Isolatie, zonnepanelen, LED-verlichting
MATIG	Ruimte(n) ongeschikt voor onderwijs	Algehele onomkeerbare veroudering	Natuurlijke af- en toevoer	Geen verduurzaming



# INTEGRALE KWALITEITSSCORES

## SCORES

-  Uitstekend
-  Goed
-  Redelijk
-  Matig

	BESTUUR	BOUWJAAR	RENOVATIEJAAR	TECHNIEK	BINNENKLIMAAT	FUNCTIONALITEIT	VERDUURZAMING
<b>Lemelerveld</b>							
Heidepark	OOZ	1969					
De Regenboog	Floreant	1956					
Sprankel!	Catent	1959/1979					
<b>Dalfsen</b>							
Het Avontuur	OOZ	1970					
De Spiegel	Floreant	2012					
Buitenspiegel	Floreant	1960	2006				
Sjaloom	Floreant	1923					
De Polhaar	Catent	1975	2013				
De Vuursteen	Florion	1967	2000				
<b>Nieuwleusen</b>							
De Tweemaster	OOZ	1998					
De Meele	PCON	1930					
Het Kompas	PCON	2006					
De Wegwijzer	PCON	1970					
De Zaaier	PCON	1964					
De Planthof	Florion	1985					
<b>Hoonhorst</b>							
St. Cyriacus	Mijnplein	1922	2014				
Baron van Dedem	Floreant	1974	2010				
<b>Oudleusen</b>							
Ds. O.S. Cazemier	Floreant	1970	2010				

## VEILIGHEID VOOROP

Op de vorige pagina is de inschaling van de schoolgebouwen in de gemeente Dalfsen opgenomen.

Uit de scores worden afgeleid dat het binnenklimaat van enkele schoolgebouwen momenteel 'redelijk' is. Dit impliceert niet dat de veiligheid van schoolgebouwen momenteel in het geding is:

- Schoolbesturen hebben inmiddels maatregelen genomen om de veiligheid binnen hun schoolgebouwen te waarborgen. Denk aan het meten van CO<sup>2</sup> en het regelmatig ventileren van lokalen via het openen van ramen.
- Daarnaast kunnen schoolbesturen -via de gemeente- op grond van de 'SUVIS-regeling' een beroep doen op subsidie van de rijksoverheid, voor maatregelen ter verbetering van het binnenklimaat van schoolgebouwen.
- In dit plan wordt via diverse voorstellen voor renovatie en vervangende nieuwbouw voorzien in maatregelen om gebouwen te laten voldoen aan alle hedendaagse standaarden die gelden voor het binnenklimaat.

## ONDERWIJSHUISVESTING: GAAT GOED

### **Nabijheid van onderwijs**

Naast Oudleusen (1 basisschool) zijn in en nabij de andere kernen Hoonhorst, Nieuwleusen, Dalfsen en Lemelerveld meerdere scholen aanwezig. Veel inwoners hebben in de directe nabijheid de keuze uit meerdere scholen met verschillende denominaties en/of onderwijsconcepten.

### **Zorgplicht niet in geding**

Binnen het huidige scholenbestand is -met uitzondering van het gebouw van de Wegwijzer waarvoor het schoolbestuur het onderhoud op een laag pitje heeft gezet met het oog op toekomstige herhuisvesting- geen sprake van een algehele, onomkeerbare veroudering van schoolgebouwen. Daarnaast beschikken alle scholen binnen de gemeente momenteel voldoende capaciteit. Hiermee is de wettelijke zorgplicht van de gemeente Dalfsen (momenteel) nergens in het geding.

### **Bereidheid tot samenwerking**

De schoolbesturen staan in toenemende mate open voor samenwerking met elkaar op het gebied van bijvoorbeeld doelgroepenonderwijs (passend onderwijs, NT2, hoogbegaafden, techniekonderwijs), huisvesting en kindcentra.



## ONDERWIJSHUISVESTING: KAN BETER

### Veroudering portefeuille

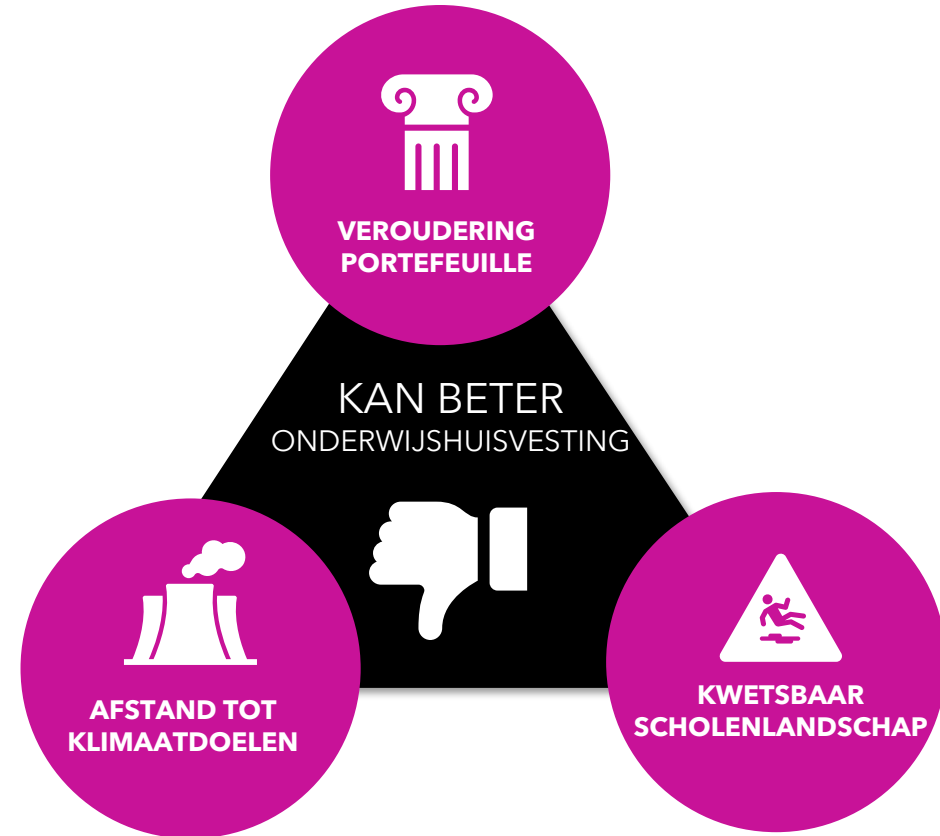
De veroudering van de onderwijsvastgoedportefeuille vormt een risico voor een gezonde onderwijskwaliteit en exploitatie van scholen. In de tijd lopen techniek, functionaliteit, binnenklimaat en exploitatie steeds verder weg bij de hedendaagse wensen en eisen van scholen. De actuele discussie rondom ventilatie van scholen maakt duidelijk dat het gros van de schoolgebouwen kampt met binnenklimaatproblemen.

### Afstand tot klimaatdoelen

Vanuit het Klimaatakkoord van Parijs is afgesproken dat de CO<sup>2</sup>-uitstoot in 2030 met 49% is verminderd en in 2050 met 95%. Exacte cijfers over de huidige CO<sup>2</sup>-uitstoot binnen de schoolgebouwen in de gemeente Dalfsen zijn niet voorhanden. Maar het hoeft geen betoog dat voor het bereiken van de klimaatdoelen nog een lange weg te gaan is. Nagenoeg alle gebouwen dateren uit een tijd dat verduurzaming (Bijna Energie Neutrale gebouwen en Energie Neutrale gebouwen) nog zwaar onderbelicht was in de maatschappij.

### Kwetsbaar scholenlandschap

Een deel van het scholenlandschap in de gemeente Dalfsen is qua leerlingenvolume en exploitatie (leegstand, energie) kwetsbaar in relatie tot een gezonde bedrijfsvoering, onderwijskwaliteit en het aanbieden van brede kindfuncties. De recente stelselwijziging voor de exploitatievergoeding in combinatie met de voortdurende onzekerheid omtrent de kleine scholentoeslag vormen extra risico's voor het structureel gezond kunnen exploiteren van het huidige scholenbestand.



# 4

## BELEIDSAMBITIE

## DALFSER VISIE OP ONDERWIJS (1)

**Veilige en kansrijke omgevingen** Gemeente en schoolbesturen zien het als een gezamenlijke taak dat alle kinderen in de gemeente Dalfsen in een veilige en kansrijke omgeving kunnen opgroeien. Ieder kind in de gemeente Dalfsen heeft toegang tot goed onderwijs, waarbij recht wordt gedaan aan talenten en behoeften van leerlingen. Waar sprake is van een uitdrukkelijke vraag, beogen we specifieke doelgroepen en behoeftes te faciliteren in het onderwijs met onderwijs en ruimte. Denk hierbij aan passend onderwijs, techniekonderwijs, NT2 en onderwijs voor hoogbegaafden. Samenwerkingsverband(en), schoolbesturen, scholen en de gemeente Dalfsen maken hierover in gezamenlijk overleg afspraken.

**Aantrekkelijk leer- en werkklimaat** We streven ernaar om leerlingen, leerkrachten en ondersteuners binnen de gemeente Dalfsen een aantrekkelijk leer- en werkklimaat te bieden: functioneel, veilig, gezond, uitdagend en passend bij de doelgroep waarvoor de school bestemd is.

**Scholen in de nabijheid** Omwille van de leefbaarheid in de kernen, streven de gemeente en schoolbesturen ernaar dat de kernen Dalfsen, Lemelerveld, Hoonhorst, Nieuwleusen en Oudleusen blijven beschikken over één of meer onderwijsvoorzieningen, op voorwaarde van goede onderwijskwaliteit en een betaalbare exploitatie.

**Gezonde volumes** Met het oog op de kwaliteit van onderwijs, gezonde bedrijfsvoering, het aanbieden van kinderopvang en het flexibel opvangen van groei en krimp, streven we naar een gezonde omvang van onze onderwijsvoorzieningen. Wat dit qua leerlingenaantallen betekent is wordt niet op voorhand genormeerd, maar wordt per geval bekeken.

**Ontwikkeling Kind- en Educatie Clusters** De gemeente Dalfsen en de schoolbesturen willen een structuur rondom het kind realiseren, die op een financieel verantwoorde wijze inspeelt op de ontwikkeling en ontplooiing van alle huidige en toekomstige kinderen in de gemeente Dalfsen. Om deze ambitie te kunnen waarmaken wordt in ieder kern ingezet op de vorming van een integrale pedagogische en educatieve omgeving voor de kinderen in de leeftijd van 0 tot 13 jaar, ofwel een 'Kind en Educatie Cluster (KEC). Vanuit een KEC wordt inhoudelijk, organisatorisch, facilitair en huisvestelijk samengewerkt tussen instellingen als een school, kinderopvang, jeugdzorg en sportverenigingen. Omwille van vroegsignalering en preventie wordt ingezet op een naadloze aansluiting tussen schoolbesturen, kinderopvanginstellingen en jeugdzorg, bijvoorbeeld door het stroomlijnen van een leerlingenvolgsysteem.

## DALFSER VISIE OP ONDERWIJS (2)

**Verantwoorde inzet gemeenschapsgelden** Gelet op de financiële lasten die onderwijs en onderwijshuisvesting met zich meebrengen voor schoolbesturen en gemeente in relatie tot de inkomsten, is het zaak hierin de juiste keuzes te maken. Partijen streven ernaar om investeringen te doen op die plekken waar de huidige en toekomstige generaties het beste mee gediend zijn qua kwaliteit en betaalbaarheid.

**Maatwerk per dorpskern** Bijvoorbeeld op het gebied van sociale structuur, demografie en cultuur verschillen de kernen van elkaar. In de oplossingen voor onderwijs en onderwijshuisvesting wordt dan ook niet ingezet op blauwdrukken, maar voor oplossingen die recht doen aan de betreffende kern. Verschillen zijn te rechtvaardigen, zolang deze uitlegbaar zijn.

**Eigenheid en diversiteit** We hechten waarde aan de eigenheid van scholen op het gebied van signatuur en onderwijsconcept, zolang de samenleving hierom vraagt en de kwaliteit en betaalbaarheid van onderwijs niet in het geding zijn.

### **Plusklassen**

Schoolbesturen onderling maken in onderling overleg nadere afspraken over de verdeling én huisvesting van de 'plusklassen' voor bijvoorbeeld passend onderwijs, techniek, hoogbegaafdheid en taalonderwijs.

**Open voorzieningen** Schoolgebouwen in de gemeente Dalfsen staan middenin de samenleving en omgeving waar zij deel van uit maken. Waar mogelijk en wenselijk staan deze gebouwen open voor andere maatschappelijke activiteiten in de kernen.

## DALFSER VISIE OP ONDERWIJSHUISVESTING

Op de vorige pagina is de gezamenlijke ambitie voor onderwijs van gemeente en schoolbesturen uiteen gezet. Om deze ambitie te bereiken is een inspanning vereist op diverse fronten vanuit ondermeer schoolbesturen, schooldirecties, kinderopvanginstellingen en jeugdzorg.

Cruciaal hierin wordt de wijze waarop de inhoud en samenwerking op het gebied van concepten, inhoud, organisatie en huisvesting wordt vormgegeven. De komende jaren wordt deze inhoud en samenwerking nader uitgewerkt per kern.

Vanuit huisvesting worden hiervoor zeven beleidskaders gehanteerd (zie volgende pagina's). Het is van belang te onderkennen dat huisvesting hierbij 'slechts' een instrument is om de visie op inhoud en samenwerking te faciliteren. Het één kan niet zonder het ander!



AMBITIE 1  
INTEGRALE  
KWALITEIT



AMBITIE 2  
THEORETISCHE  
VASTGOEDCYCLUS



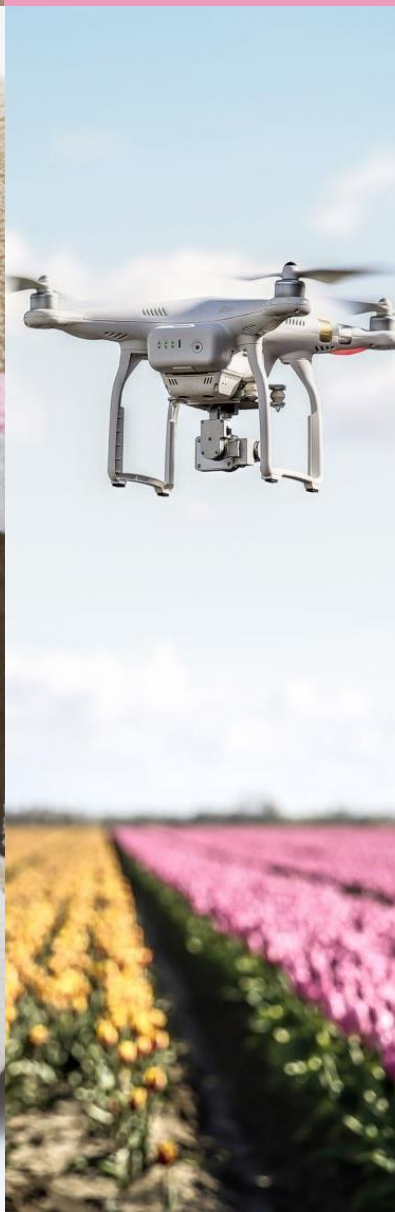
AMBITIE 3  
UNIEKE  
OPLOSSINGEN



AMBITIE 4  
KIND- EN EDUCATIE  
CLUSTERS



AMBITIE 5  
BREDE BLIK  
PER KERN



AMBITIE 6  
VERDUURZAMEN  
BESTAND



AMBITIE 7  
GEZONDE  
EXPLOITATIE



# AMBITIE 1

## INTEGRALE KWALITEIT

### **Eigen verantwoordelijkheid schoolbesturen**

In relatie tot de hedendaagse eisen en wensen op het gebied van bijvoorbeeld verduurzaming, binnenklimaat en functionaliteit is binnen bijna alle schoolgebouwen in de gemeente Dalfsen nog wel een verbeteringsslag te maken. Niet vreemd, omdat de meeste schoolgebouwen al flink op leeftijd zijn. Hoewel de bekostiging vanuit de rijksoverheid lang niet altijd toereikend is, vormen deze partiële vernieuwingslagen in de basis een eigen verantwoordelijkheid van de schoolbesturen zelf. Soms stimuleert de rijksoverheid hierbij via een subsidieregeling, zoals nu bij de aanpak van de ventilatie van schoolgebouwen (SUVIS-aanvragen).

### **Hogere ambitie als lokale beleidsambitie**

In het vorige hoofdstuk is geconstateerd dat de gemeente Dalfsen momenteel voldoet aan de minimale wettelijke zorgplicht voor alle schoolgebouwen. Schoolbesturen kunnen hiermee momenteel geen 'formeel aanspraak' op vernieuwing van hun huisvesting maken. Vanuit de lokale beleidsambitie streven de gemeente Dalfsen en de schoolbesturen echter een hoger ambitieniveau na minimaal wettelijk:

- Het wettelijke minimumniveau –puur gericht op bouwtechniek- vormt maar een beperkt deel van de totale kwaliteit van een gebouw. De daadwerkelijke kwaliteit van een gebouw wordt ook bepaald door aspecten als binnenklimaat, functionaliteit en verduurzaming.
- Goede onderwijsvoorzieningen ondersteunen het welbevinden en de leerprestaties van leerlingen en personeel en dragen bij aan de leefbaarheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Zie de lokale beleidsambitie in het volgende hoofdstuk.
- Tijdig anticiperen op de veroudering van schoolgebouwen voorkomt verschraling van het voorzieningenniveau en voorkomt dat toekomstige generaties worden belast met een verouderd vastgoedbestand.

### **Ambitie integrale kwaliteit**

De gemeente Dalfsen en de en schoolbesturen streven ernaar om –vanuit hun eigen verantwoordelijkheden- schoolgebouwen 'goed' of uitstekend' te laten scoren. Hierbij wordt altijd bekeken of sprake is van een levensvatbare situatie. Wanneer het gaat om het treffen van partiële voorzieningen, staan de schoolbesturen zelf aan de lat voor het treffen van maatregelen. Wanneer sprake is van een integrale veroudering van gebouwen die alleen kan worden opgelost door een integrale renovatie of nieuwbouw, heeft de gemeente een rol. In dit plan gaan we ervan uit dat een gebouw gemiddeld gezien na *veertig jaren* toe is aan een integrale renovatie of vervangende nieuwbouw. Dit sluit aan bij de gangbare opvattingen over vernieuwingen in het maatschappelijk vastgoed.

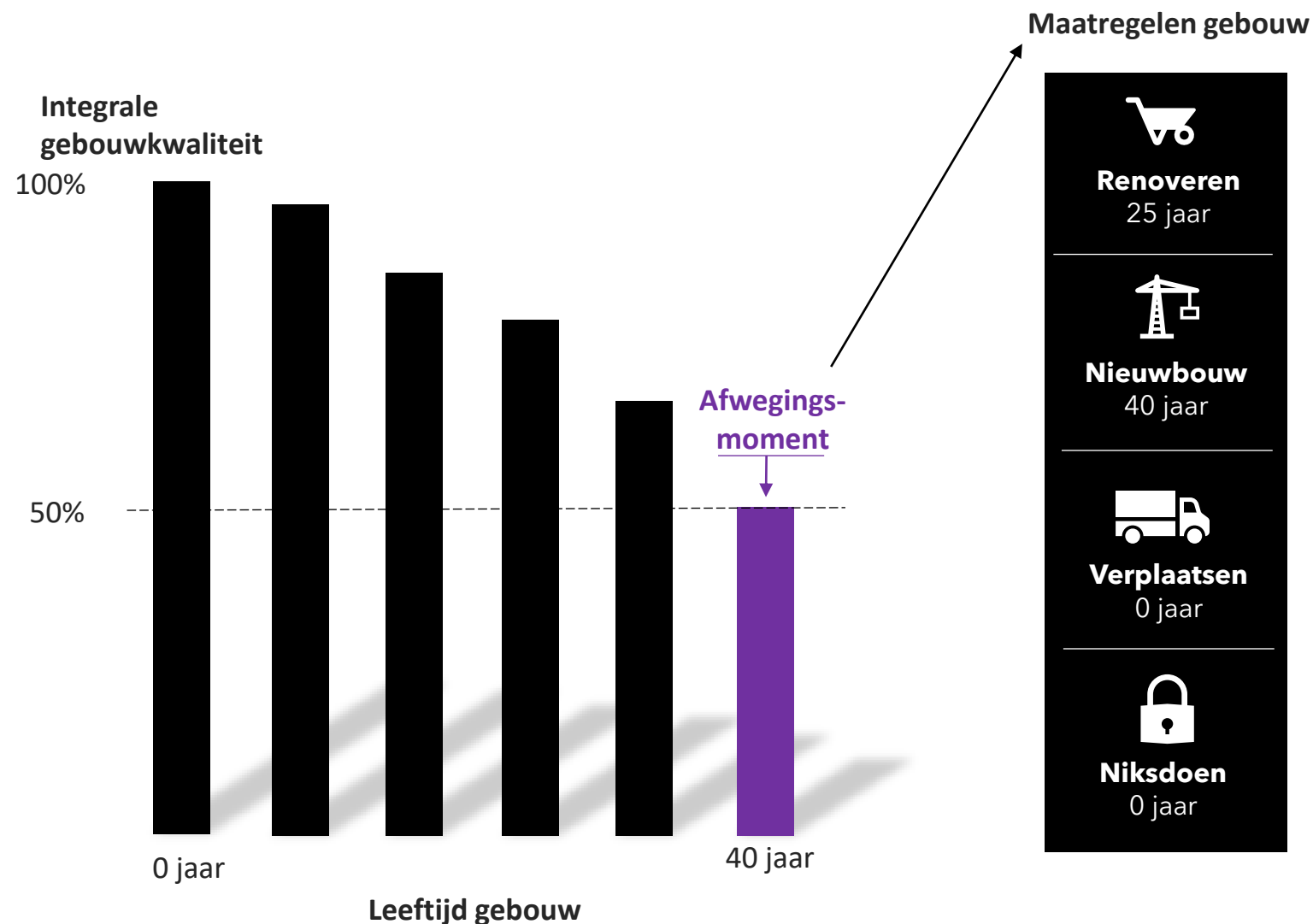
Er hangt een fors prijskaartje aan de lokale beleidsambitie zoals die hierboven is geformuleerd. De financiële haalbaarheid wordt in dit plan vanuit een wederzijdse schaarste aan financiële middelen van zowel gemeente als schoolbesturen ingevuld. In hoofdstuk 7 (Financiën) wordt een voorstel gedaan voor verdeling van de investeringslasten tussen gemeente en schoolbesturen.

## AMBITIE 2 THEORETISCHE VASTGOEDCYCLUS

Hiernaast staat de 'theoretische levensduur' van een schoolgebouw gevisualiseerd, waarbij de integrale kwaliteit bij ingebruikname van het gebouw op 100% ligt, maar na verloop van tijd steeds meer in waarde daalt als gevolg van veroudering en gewijzigde wetgeving, inzichten en wensen.

Veertig jaar na realisatie van een schoolgebouw (of 25 jaar na renovatie) wordt dan elke keer een afweging gemaakt welk eindperspectief voor het gebouw gewenst is: renoveren, nieuwbouw, verplaatsing of niksdoen. Al naar gelang het type maatregel wordt de levensduur van een gebouw hiermee opnieuw gestart of verlengd.

Aan de theoretische vastgoedcyclus kunnen weliswaar geen rechten worden ontleend, maar deze wordt binnen de gemeente Dalfsen wel gebruikt als hulpmiddel voor het voeren van strategisch vastgoedmanagement en budgettaire reserveringen.



## AMBITIE 3

### UNIEKE OPLOSSINGEN

#### **Maatwerk in projecten**

Geen school of schoolgebouw is hetzelfde. Zo zijn er verschillen in omvang, concept, levensvatbaarheid, gebouwkwaliteit, maatschappelijke functie richting de kern, exploitatie en cultuur-historische waarde. Dit unieke profiel per school vraagt niet om blauwdrukken maar om specifieke oplossingen in de huisvesting. In dit plan onderscheiden we een aantal mogelijk maatregelen: (A) renoveren, (B) nieuwbouw, (C) overige maatregelen.

#### **(A) Renoveren**

De integrale kwaliteit van een bestaand schoolgebouw wordt door ingrepen verbeterd, waarmee de levensduur van het gebouw voor een periode van minimaal 25 jaren wordt verlengd. Het gebouw voldoet na de renovatie aan de bepalingen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Argumenten die kunnen pleiten voor renovatie van een gebouw:

- Benutten intrinsieke kwaliteit van bestaande gebouwen en voorkomen van kapitaalvernietiging.
- Zuinige omgang met aanwezige materialen vanuit het oogpunt van duurzaam ondernemen.
- Onzekerheid met betrekking tot de lange termijn instandhouding van de onderwijsvoorziening.

- Innovaties rondom verduurzaming, binnenklimaat en onderwijsconcepten zijn nog lang niet uitgekristalliseerd. Spreiding in aanpak van gebouwen voorkomt dat je met je hele portefeuille achterloopt op de komende innovaties.
- De extra vierkante meters van bestaande gebouwen krijg je niet gauw terug in geval van nieuwbouw. De nieuwbouwnormen zijn niet riant.
- Financieel gezien zal het niet-haalbaar zijn om overall nieuwbouw te plegen.

#### **(B) Nieuwbouw**

Nieuwbouw komt in beeld wanneer door renovatie geen toekomstbestendige levensduurverlenging behaald kan worden, bijvoorbeeld bij een slechte intrinsieke kwaliteit van het gebouw, een verkeerde ligging van het gebouw of wanneer kansrijke combinaties gemaakt kunnen worden met andere scholen of andere voorzieningen. Bij nieuwbouw kan een onderscheid worden gemaakt tussen permanente en semipermanente nieuwbouw. In beide gevallen voldoet het nieuwe gebouw aan de bepalingen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. De afschrijvingsduur betreft 40 jaar (permanente nieuwbouw) of 25 jaar (semipermanente nieuwbouw).

#### **(C) Overige maatregelen**

Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om niks doen (om de gebouwkwaliteit gewoon goed is), verplaatsing naar een andere schoollocatie, een volledige opheffing van een school of upgrading van een gebouw (bijvoorbeeld wanneer sprake is van een overbruggingsperiode naar een eindbeeld).

#### **Renoveren versus nieuwbouwen**

Renovatie van een gebouw wordt altijd samen met de variant van vervangende nieuwbouw in kaart gebracht, om uit te vinden welke variant financieel-technisch de voorkeur geniet. Door het verschil in afschrijvingsduur (renovatie 25 jaar en nieuwbouw 40 jaar), komen de jaarlasten van renovatie en nieuwbouw dicht bij elkaar te liggen dan in geval van gelijke afschrijvingsduur. Daarentegen moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met bijkomende kosten die bij renovatie niet of in mindere mate aan de orde zijn, bijvoorbeeld vanwege sloop, grondverwerving en verkeer.

## AMBITIE 4

# KIND- EN EDUCATIE CLUSTERS

### **Optimaliseren ruimtegebruik**

Een Kind- en Educatie Cluster (KEC) is in de eerste plaats een organisatorisch en inhoudelijk netwerk waarbinnen de ontwikkeling en ontplooiing van de kinderen uit de gemeente Dalfsen wordt nagestreefd. Het heeft hierbij de voorkeur om de functies op het gebied van onderwijs, educatie en zorg zoveel mogelijk ook fysiek te clusteren. Beoogd wordt hierbij om beschikbare ruimten zo optimaal mogelijk in te zetten. Groei en krimp van leerlingenaantallen worden onderling opgevangen en er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'eigen' ruimten van een instelling zelf en gezamenlijk te gebruiken ruimten, mede afhankelijk van de bezetting van de betreffende ruimten.

### **Verantwoorde schaalvergroting**

In de meeste gevallen betekent de vorming van een KEC een weloverwogen schaalvergroting ten opzichte van de huidige situatie, omwille van bijvoorbeeld het brede aanbod, een gezonde exploitatie en een efficiënte inzet van 'stenen'. Dit betekent niet dat er 'grote en hoge gebouwen' moeten komen: in de regel kan door middel van bijvoorbeeld een campusvorming of vernuftig gebouwontwerpen prima invulling worden gegeven aan een veilig en overzichtelijke leeromgeving die past bij het schaalniveau van de betreffende kernen.

### **Geen keurslijf**

Het heeft weliswaar de voorkeur om alle kindfuncties rondom onderwijs, opvang en jeugdzorg fysiek te integreren in eenzelfde KEC, maar het betreft geen dogma. Soms kunnen gebouwen in de nabijheid (delen van) deze kindfuncties ook prima huisvesten, vanuit een 'campusgedachte'. Daarnaast moet voorkomen worden dat exploitaties van bijvoorbeeld een kulturhus of een dorps huis onder druk komen te staan door het weghalen van functies als een kinderopvang. Daarnaast zijn bij de kinderopvang commerciële partners betrokken, die mogelijk afwijkende voorkeuren hebben. De vorming van een KEC is hiermee altijd maatwerk en afhankelijk van de context in de betreffende kern.

### **Ruimtegebruik door andere partners**

- Voor zover leegstand binnen een schoolgebouw niet nodig is voor het onderwijs zelf, kan deze met instemming van het College worden verhuurd aan andere partijen binnen een KEC, zoals kinderopvang.
- In geval van nieuwbouw van een school, wordt per project bekeken of en op welke wijze brede kindfuncties hierin een plek krijgen, hoe dit gefinancierd wordt, hoe het eigendom wordt geregeld en hoe leegstandsrisico's worden geregeld. Gesplitste eigendomsposities binnen gebouwen zijn doorgaans ongewenst. Om dit te voorkomen, kan de gemeente overwegen over te gaan tot investeringen in ruimtes voor deze partners, tegen de voorwaarde van langlopende (marktconforme) huurcontracten.
- Bij het renoveren van schoolgebouwen worden afspraken gemaakt met de aanbieder van kindvoorzieningen over de wenselijkheid van renovatie en de financiering van de renovatie van het door hun gehuurde gebouwdeel.

## AMBITIE 5

### BREDE BLIK PER KERN

#### **Brede blik per opgave**

Waar sprake is van groei, krimp, medegebruik, renovatie of vervangende nieuwbouw van schoolgebouwen, wordt de opgave breder bekeken dan voor de onderwijsvoorziening alleen. Denk hierbij aan:

- Ontwikkelingen bij andere scholen
- Ruimtelijke ontwikkelingen
- Stedenbouwkundige ontwikkelingen
- Maatschappelijke ontwikkelingen
- Ontwikkelingen bij sport, welzijn, cultuur en jeugdzorg
- Ontwikkelingen rondom kerken en zorgcentra

#### **Overleg met lokale partners**

Schoolbesturen (en gemeente) voeren overleg met relevante lokale partners. Denk hierbij aan partijen zoals Plaatselijke Belangen, kinderopvanginstellingen, kerkgenootschappen en/of energiecorporaties.

#### **Projectplan per project**

Om te waarborgen dat wordt gewerkt aan samenhangende oplossingen op deelgebiedsniveau, stellen schoolbesturen voorafgaande aan alle huisvestingsprojecten een *'projectplan'* op. Waar nodig levert de gemeente input voor deze plannen, bijvoorbeeld waar het gaat om stedenbouwkundige ontwikkelingen en een actuele leerlingenprognose voor alle basisscholen in de gemeente Dalfsen.

#### **Basis voor besluitvorming**

De besluitvorming over het project door College en Raad geschiedt mede op grond van het aan te leveren businessplan. In hoofdstuk 6 zijn de elementen beschreven die in een projectplan n aan de orde kunnen komen. Per project wordt bekeken welke van deze elementen daadwerkelijk relevant zijn.

## AMBITIE 6

# VERDUURZAMEN BESTAND

### Duurzaamheidstaakstelling

Met het klimaatakkoord van Parijs als grondslag is het zaak om voor 2050 tot afbouw van de uitstoot van CO<sub>2</sub> te komen. Voor bestaande schoolgebouwen staan schoolbesturen zelf 'aan de lat' voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld via isoleren of de aanleg van zonnepanelen. Momenten van renovatie en nieuwbouw zijn daarnaast bij uitstek geschikt als 'natuurlijke momenten' om het vastgoed grondig te verduurzamen. Daarnaast kan worden bezien op welke wijze het lokale verduurzamingsbeleid en -maatregelen van de gemeente de schoolbesturen kan ondersteunen in hun verduurzaming. Denk hierbij aan het aanhaken op verduurzamingsprojecten in kernen of het verstrekken van leningen om verduurzaming waar te maken.

### Verduurzamen bij nieuwbouw en renovatie

- Nieuwe en te renoveren schoolgebouwen moeten vanaf met vanaf 2021 voldoen aan 'het nieuwe Bouwbesluit' ofwel de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Dit betekent bijvoorbeeld dat deze nieuwe gebouwen moeten voldoen aan Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG).
- De gemeente Dalfsen en de schoolbesturen hebben de ambitie om nieuwbouw van scholen te realiseren op het niveau van ENG (Energie Neutrale Gebouwen), waarbij de 'sprong' van BENG naar ENG wordt gefinancierd door de schoolbesturen zelf.
- Voor te renoveren schoolgebouwen wordt aangesloten bij de wettelijke ambitie (BENG), omdat het in de regel omwille van technisch-financiële argumenten niet haalbaar en rendabel zal zijn om deze gebouwen volledig energieneutraal te maken.

### Realistische benadering

Het belang van verduurzamen wordt breed onderschreven. Tegelijkertijd is het zaak om met een 'nuchtere blik' te kijken naar de verduurzaming van de vastgoedportefeuille:

- *Groeimodel:* De tijd en kosten die zijn gemoeid met verduurzaming, maken het onmogelijk om de volledige portefeuille op korte termijn te transformeren in een volledig verduurzaamd bestand. Kies gezamenlijk voor een groeimodel die ambitieus en realistisch is.
- *Andere kwaliteitsaspecten:* Er kunnen redenen zijn om bestaande -niet volledig energieneutrale- schoolgebouwen juist te handhaven, bijvoorbeeld vanwege de intrinsieke kwaliteit van gebouwen, de cultuurhistorische waarde, de (gewenste) overcapaciteit binnen het gebouw of onzekerheid met betrekking tot de levensvatbaarheid. In deze situaties kan bewust worden overwogen om voor een 'suboptimale oplossing' te kiezen, met de mogelijkheid om op weg naar 2050 alsnog de sprong naar een volledig energieneutraal gebouw te maken.
- *Voortschrijdend inzicht:* De innovaties rondom verduurzaming gaan razendsnel. Wat vandaag vernieuwend is, is morgen verouderd. Denk bijvoorbeeld aan de mogelijke introductie van waterstof, die de energievoorziening volledig op de kop zou kunnen zetten. De mogelijke innovaties kunnen reden zijn om niet alleen te koersen op de technologie van nu, maar qua inrichting van de gebouwinfrastructuur te anticiperen op eventuele toekomstige innovaties.

- *Total cost of ownership (TCO):* Reken je niet te snel rijk bij de haalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen. Kijk niet alleen naar de korte termijn investeringen en opbrengsten, maar ook naar de kosten en ontwikkelingen op de lange termijn: Wanneer moet ik de installaties vervangen? Wat kost het onderhoud? Wat is het effect als de saldering van energieopbrengsten per 2023 door het rijk wordt afgebouwd? Wat als de materiële bekostiging voor schoolbesturen wijzigt?
- *Afstemmen op levensduur:* De afschrijving moet in verband staan met de inverdieneffecten van de betreffende investeringen: Het volledig gasloos maken van een schoolgebouw doe je normaal gesproken niet als je weet dat je over vijftien jaar het hele gebouw vervangt. Bij onzekerheid over het voortbestaan van een voorziening is het verstandig om het investeringspatroon hierop af te stemmen en eventuele desinvesteringen te voorkomen.

### Niet gebouwd is het meest duurzaam

Het wordt soms wel eens vergeten in het 'geweld' van alle verduurzamingsmaatregelen, maar de meest duurzame vierkante meter gebouw is altijd nog de niet-gebouwde vierkante meter. Kortom: kijk waar je op volumes van gebouwen op verantwoorde wijze kan beperken, bijvoorbeeld door passend, flexibel en multifunctioneel te bouwen en medegebruik van gebouwen te stimuleren.

## AMBITIE 7

# GEZONDE EXPLOITATIE

### **Benadering op portefeuille-niveau**

Vanuit de eigen verantwoordelijkheden streven de gemeente en de schoolbesturen naar een gezonde exploitatie van schoolgebouwen over de gehele linie. Daarbij bestaat het besef dat het onvermijdelijk is dat er binnen een vastgoedportefeuille sprake blijft van 'plussen' en 'minnen' in de vorm van beter en minder goed te exploiteren schoolgebouwen. Macro-gezien moet de vastgoedportefeuille echter goed te managen zijn vanuit de middelen die de gemeente en de schoolbesturen ontvangen.

### **Conditionering vanuit gemeente**

Om bij te dragen aan gezond te exploiteren onderwijsvoorzieningen in de gemeente, is de gemeente Dalfsen bereid mee te werken aan het scheppen van condities die helpen om scholen op betaalbare en kwalitatieve wijze te exploiteren:

- Aandacht voor woningbouw in de kernen.
- Aandacht voor de kwaliteitsverbetering van schoolgebouwen.
- Meedenken over het reduceren van leegstand.

### **Voorkom desinvesteringen**

Waar de levensvatbaarheid van een onderwijsvoorziening een risico vormt, wordt voorafgaande aan eventuele investeringen van gemeentezijde in de gebouwen nagegaan of de instandhouding van een onderwijsvoorziening in gevaar komt gedurende de looptijd van een investering. Zaak is tot afstemming te komen tussen de aard van de ingreep en het perspectief.

### **Geen exploitatie-verantwoordelijkheid**

De gemeente Dalfsen neemt geen exploitatielasten over van de schoolbesturen in het geval dat een schoolbestuur bijvoorbeeld aangeeft dat het zelf de exploitatie niet meer rond krijgt. Exploitatie blijft een autonome verantwoordelijkheid van de schoolbesturen zelf, tenzij hiermee gemeenschapsgeld bespaard kan worden, bijvoorbeeld in geval van overbrugging naar een eindbeeld.

### **Medegebruik binnen kernen**

In dit huisvestingsplan wordt het uitgangspunt gehanteerd dat groei en krimp van scholen zoveel mogelijk onderling wordt opgevangen, bij voorkeur binnen de Kind- en Educatie Clusters. Voorafgaande aan beslissingen over medegebruik wordt altijd de context van het medegebruik geanalyseerd, alvorens tot besluitvorming over te gaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aspect van verkeersveiligheid en de geschiktheid van ruimten.



5

PERSPECTIEVEN

PERSPECTIEF  
**OUDEUSEN**

## UITGANGSSITUATIE



## PERSPECTIEF



## PERSPECTIEF OUDLEUSEN

Met de Ds. O.S. Cazemier als enige school in het dorp, beschikt Oudleusen over een overzichtelijk landschap voor onderwijshuisvesting. Ondanks het bescheiden leerlingenaantal is het streven van schoolbestuur en gemeente om deze onderwijsvoorziening structureel te behouden voor de kern.

Functioneel gezien voldoet het gebouw van de Ds. O.S. Cazemier voor het onderwijs dat wordt gegeven. De afgelopen jaren hebben gemeente en schoolbestuur al het nodige geïnvesteerd in het gebouw, bijvoorbeeld in vloeren en radiatoren. Met name op het gebied van binnenklimaat en verduurzaming ligt hier nog wel een uitdaging om het gebouw aan te passen aan de hedendaagse wensen en eisen.

Via een verduurzamende renovatie (Frisse Scholen en BENG) kan het gebouw van de Ds. O.S. Cazemier op termijn weer voor een periode van minimaal 25 jaren mee. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de toekomstige onderwijsontwikkelingen is het van belang om voor de kinderen in Oudleusen optimale voorzieningen te creëren die het mogelijk maken om te leren, te bewegen en te ontdekken.

Hierbij kan bekeken worden of de vorming van een Kind- en Educatie Cluster voor de kern Oudleusen wenselijk en haalbaar is, waarbij sprake is van een intensivering van de samenwerking tussen de school, kinderopvang en Kulturhus De Wiekelaar. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van ruimten door de school in de Wiekelaar, wanneer daar sprake is van leegstand en deze ruimten geschikt zijn in te zetten voor onderwijs.

PERSPECTIEF  
**HOONHORST**

## UITGANGSSITUATIE



## PERSPECTIEF



## PERSPECTIEF HOONHORST

Hoewel beide schoolgebouwen in en nabij de kern Hoonhorst mede door ingrepen in het verleden momenteel nog naar behoren functioneren, zijn beide gebouwen op middellange termijn aan algehele verbeteringslag toe.

Gezien de bescheiden leerlingenaantallen, een verantwoorde exploitatie en een flexibele opvang van groei en krimp van leerlingen, wordt op middellange termijn gestreefd naar de realisering van een nieuw gezamenlijk Kind- en Educatiecentrum voor Hoonhorst ter vervanging van de huidige schoolgebouwen. Qua onderwijs gaat het dan om circa 170 leerlingen.

De komende jaren kunnen worden gebruikt om te verkennen of het haalbaar is in dit KEC ook de kinderopvang op te nemen, die momenteel elders in Hoonhorst is gehuisvest. Daarnaast is het zaak een geschikte locatie te vinden voor dit cluster.

PERSPECTIEF  
**LEMELERVELD**



## UITGANGSSITUATIE



## PERSPECTIEF



## PERSPECTIEF LEMELERVELD

Hoewel de huisvestingssituatie van de scholen in Lemelerveld niet het meest urgent is binnen de gemeente, raken alle drie scholen in Lemelerveld op leeftijd. Aanhakend op de geformuleerde ambitie uit dit plan, is het zaak een visie te ontwikkelen op vernieuwing van de Lemelerveldse scholen op termijn.

Passend in de beleidsvisie van dit Integraal Huisvestingsplan, gaat de voorkeur van schoolbesturen en gemeente hierbij uit naar de vorming van één gezamenlijk Kind- en Educatie Cluster voor zo'n 400 leerlingen. Hiermee kunnen groei en krimp tussen scholen flexibel worden opgevangen, kunnen faciliteiten worden gerealiseerd die voor individuele scholen niet haalbaar zouden zijn, is sprake van een gezonde bedrijfsvoering en een efficiënte benutting van middelen, stenen en grond.

Het is de komende jaren zaak dat de betrokken partijen bij het KEC met elkaar een visie ontwikkelen op de inhoud, de organisatie en de samenwerking. Tegelijkertijd is het voor de gemeente een opgave om een geschikte locatie te vinden in Lemelerveld, bij voorkeur in de buurt van sportfaciliteiten en Kulturhus de Mozaiek, waar een deel van de kinderopvang is gesitueerd,

PERSPECTIEF  
**DALFSEN**

## UITGANGSSITUATIE



## PERSPECTIEF



# PERSPECTIEF KEC DALFSEN-WEST

## Sjaloom

Sjaloom blijft ondanks de bescheiden leerlingenaantallen naar verwachting structureel voorzien in een onderwijsbehoefte van een deel van de inwoners vanuit een groot verzorgingsgebied. Het gebouw is de laatste jaren al op een aantal punten verbeterd en verduurzaamd en kan daarmee voorlopig nog mee.

Op middellange termijn komt een aantal scenario's in beeld voor Sjaloom:

1. Een renovatie van het huidige gebouw
2. Vervangende nieuwbouw
3. Verplaatsing naar het gebouw van de Buitenspiegel.

Omdat deze school geen deel uitmaakt van een Kind- en Educatie Cluster, dient aandacht uit te gaan naar de wijze waarop brede kindfuncties als kinderopvang en buitenschoolse opvang op deze school worden ingevuld.

## Samenstelling KEC Dalfsen-West

Kind- en Educatie Cluster West bestaat uit in ieder geval de huidige scholen De Polhaar en Het Avontuur en de kinderopvang die momenteel in De Trefkoele is gesitueerd.

### *\* Het Avontuur*

Het gebouw van Het Avontuur is kwalitatief matig en is op korte termijn aan vervanging toe. Daarnaast is het leerlingenaantal van 80 kwetsbaar en kent de school een forse normatieve overcapaciteit in haar gebouw.

### *\* De Polhaar*

De gebouwkwaliteit van de Polhaar is overwegend goed, mede gezien een eerdere gedeeltelijke renovatie van het gebouw. De Polhaar heeft wel te maken met een capaciteitstekort van ruim 400 m<sup>2</sup> in haar eigen gebouw, die momenteel ter overbrugging wordt opgevangen via medegebruik van een aantal groepen bij de Vuursteen.

### *\* Kinderopvang*

De neutrale kinderopvang voor alle basisscholen in de kern Dalfsen is centraal gehuisvest in MFC De Trefkoele.

## Huisvestingsmaatregelen KEC Dalfsen-West

- Het bieden van huisvesting voor circa 400 leerlingen.
- Behoud kinderopvang in de Trefkoele.
- Instandhouden van het gebouw van de Polhaar, waarbij deze op lange termijn duurzaam wordt gerenoveerd.
- Vervangende nieuwbouw ten behoeve van de nog ontbrekende capaciteit, die voorziet in de behoefte van zowel Het Avontuur als de overloop van de Polhaar. Vooralsnog gaat het hier om nieuwbouw van circa 1.000 m<sup>2</sup>, bij voorkeur te bouwen in de buurt van de Polhaar.
- Het is primair aan de schoolbesturen zelf om tot een invulling van de beschikbare capaciteit te komen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden vastgehouden aan de 'klassieke verdeling' van twee scholen. Alternatief is om de onderbouwgroepen van Het Avontuur en de Polhaar te huisvesten in het gebouw van de Polhaar en de bovenbouwgroepen in de nieuwbouw.
- Hiermee kunnen groei en krimp tussen de scholen flexibel worden opgevangen, kunnen faciliteiten worden gerealiseerd die voor individuele scholen niet haalbaar zouden zijn, is sprake van een gezonde bedrijfsvoering en een efficiënte benutting van middelen, stenen en grond.
- Het is de komende jaren zaak dat de betrokken partijen bij KEC Dalfsen-West samen met elkaar een visie ontwikkelen op de inhoud, de organisatie en de samenwerking.

# PERSPECTIEF KEC DALFSEN-OOST

## De Buitenspiegel

- Op het moment dat binnen Kind- en Educatie Cluster Dalfsen-Oost voldoende capaciteit aanwezig is voor alle leerlingen van de Buitenspiegel én de facilitering van de plusklassen die nu in de Buitenspiegel zitten, kan deze dislocatie worden vrijgespeeld. Zolang deze nodig is, wordt deze locatie aangehouden. Momenteel zijn diverse 'plusklassen' voor bijvoorbeeld hoogbegaafdheid en techniek gehuisvest in de Buitenspiegel. In de onderwijsvisie is afgesproken om met de schoolbesturen onderling afspraken te maken over de organisatie en huisvesting van deze plusklassen. Daarbij kan worden gedacht aan het benutten van overmaat in de scholen, maar ook aan het benutten van ruimten in De Trefkoele.
- Mede gezien het voorgaande voorziet dit plan momenteel niet in maatregelen voor het vernieuwen van de huisvesting van de Buitenspiegel.
- Op het moment dat de Buitenspiegel vrijkomt, kan worden gezien welke bestemming deze locatie krijgt. Mede in het licht van mogelijke nieuwbouw van woningen kan de Buitenspiegel naar de toekomst van belang zijn voor de huisvesting van onderwijs en/of kan deze locatie in de toekomst ingezet kan worden als alternatieve huisvesting van Sjaloom.

## Samenstelling KEC Dalfsen-Oost

Kind- en Educatie Cluster bestaat uit in ieder geval de huidige scholen De Spiegel en de Vuursteen en de kinderopvang die momenteel in De Trefkoele is gesitueerd.

### \* De Spiegel

Het gebouw van de Spiegel is relatief nieuw. De school heeft op de locatie een capaciteitstekort van circa 500 m<sup>2</sup>, die wordt opgevangen door inzet van dislocatie de Buitenspiegel.

### \* De Vuursteen

Het leerlingenaantal van de Vuursteen is met 112 leerlingen kwetsbaar. Bovendien heeft de Vuursteen te maken met forse overcapaciteit, die nu tijdelijk wordt ingezet voor de opvang van het tekort van de Polhaar (vier groepen).

### \* Kinderopvang

De neutrale kinderopvang voor alle basisscholen in de kern Dalfsen is centraal gehuisvest in MFC De Trefkoele. Daarnaast is de Vuursteen met ingang van dit jaar zelf een buitenschoolse opvang gestart.

## Huisvestingsmaatregelen KEC Dalfsen-Oost

- Het bieden van huisvesting voor circa 400 leerlingen.
- Behoud kinderopvang in de Trefkoele.
- De capaciteit van de Spiegel en de Vuursteen gezamenlijk is voldoende voor de opvang van de leerlingen van beide scholen.
- Instandhouden van het gebouw van de Spiegel, waarbij de dislocatie van de Buitenspiegel vrijgespeeld kan worden op het moment dat alle leerlingen van de Polhaar gehuisvest kunnen worden in KEC-Oost (na einde medegebruik van de Polhaar in de Vuursteen) en ook de Plusklassen elders onderdak hebben gevonden.
- Op termijn een renovatie van de Vuursteen.
- Het is primair aan de schoolbesturen zelf om tot een invulling van de beschikbare capaciteit te komen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden vastgehouden aan de 'klassieke verdeling' van twee scholen. Alternatief is om de onderbouwgroepen van De Spiegel en de Vuursteen in het gebouw van de Spiegel te huisvesten en de bovenbouwgroepen in het gebouw van de Vuursteen. Hiermee kunnen groei en krimp tussen de scholen flexibel worden opgevangen, kunnen faciliteiten worden gerealiseerd die voor individuele scholen niet haalbaar zouden zijn, is sprake van een gezonde bedrijfsvoering en een efficiënte benutting van middelen, stenen en grond.
- Het is de komende jaren zaak dat de betrokken partijen bij KEC Dalfsen-Oost samen met elkaar een visie ontwikkelen op de inhoud, de organisatie en de samenwerking.

PERSPECTIEF  
**NIEUWLEUSEN**

## UITGANGSSITUATIE



## PERSPECTIEF





# PERSPECTIEF NIEUWLEUSEN

## Uitgangssituatie onderwijshuisvesting

- *De Meele*: Het gebouw van de Meele is ten dele verouderd. Het schoolbestuur ontwikkelt de komende jaren een strategisch perspectief voor deze locatie die momenteel nog 32 leerlingen telt.
- *Het Kompas*: Het gebouw van het Kompas dateert uit 2006. Voor dit gebouw voorzien we tijdens de planperiode geen ingrepen van gemeentezijde.
- *De Tweemaster*: De Tweemaster heeft ondanks de relatief jonge leeftijd (1998) problemen met het binnenklimaat, waardoor niet alle ruimten goed te gebruiken zijn voor onderwijs.
- *De Zaaier en de Wegwijzer*: Deze beide schoolgebouwen van PCON zijn beide van matige huisvestingskwaliteit. De Wegwijzer kent daarnaast een forse normatieve overcapaciteit van ongeveer 900 m<sup>2</sup>.
- *De Planthof*: Het gebouw van de Planthof is op meerdere onderdelen verouderd.

## Huisvestingsmaatregelen KEC Nieuwleusen

- Een nog te onderzoeken scenario wat momenteel overwegend op instemming kan rekenen onder partijen, gaat uit van gezamenlijke vervangende nieuwbouw voor De Zaaier, de Wegwijzer en de Planthof in het centrumgebied van Nieuwleusen, in de nabijheid van de te optimaliseren Tweemaster en diverse andere voorzieningen in het centrumgebied.
- Daarnaast vindt gebouwoptimalisatie plaats voor de Tweemaster op het gebied van binnenklimaat, zodanig dat het volledige gebouw weer geschikt is voor onderwijs. Hierbij liggen kansen om een aanvraag voor een SUVIS-subsidie bij de rijksoverheid in te dienen. Wanneer het voortgezet onderwijs van het Agnieten College extra capaciteit nodig heeft, kan worden overwogen om ook voor de Tweemaster tot nieuwbouw over te gaan.
- Via het KEC Nieuwleusen kunnen groei en krimp tussen de scholen flexibel worden opgevangen, kunnen faciliteiten worden gerealiseerd die voor individuele scholen niet haalbaar zouden zijn, is sprake van een gezonde bedrijfsvoering en een efficiënte benutting van middelen, stenen en grond.
- Omdat dit scenario voor PCON voorziet in een fusie van De Zaaier en De Wegwijzer, is hiervoor een akkoord nodig van de Medezeggenschapsraad.

## Nadere visievorming noodzakelijk

De komende maanden is een uitwerking van de haalbaarheid van dit project noodzakelijk 'van grof naar fijn'. Aspecten die respectievelijk onderzocht worden:

1. Verkennen *draagvlak* in de medezeggenschapsraden.
2. Beschikbaarheid van een *locatie* voor het KEC en de consequenties voor de verkeersinfrastructuur.
3. Een visie op de *inhoud, de organisatie en de samenwerking* rondom het KEC.
4. De *fysieke uitwerkingsvorm* van het KEC Nieuwleusen, waarbij aandacht uitgaat naar het realiseren van veilige, beheersbare en overzichtelijke eenheden.

## Alternatief scenario

Gemeente en schoolbesturen hebben beide overwegend de voorkeur voor het ontwikkelen van een gezamenlijk KEC in het centrumgebied van Nieuwleusen. Mocht het scenario van het centrale KEC Nieuwleusen uiteindelijk niet haalbaar zijn, kan mogelijk worden teruggevallen op het alternatief van de realisering van twee Kind- en Educatie Clusters in het noorden en het centrumgebied, met beide een omvang van elk circa 400 leerlingen.

6

ROUTEKAART

## URGENTIE PROJECTEN

### **Prioritering noodzakelijk**

Nu de eindbeelden bekend zijn, moet de urgentie van de projecten worden bepaald. Het zal immers financieel en organisatorisch niet mogelijk - en nodig- zijn om alle projecten tegelijkertijd te ontwikkelen.

De urgentie is in samenspraak tussen de gemeente Dalfsen en de schoolbesturen gedefinieerd. De prioritering wordt bepaald door een totaalafweging van aspecten:

- Capaciteitstekorten
- Integrale gebouwkwaliteit
- Combinatiemogelijkheden
- Draagvlak voor de oplossing
- Leeftijd van het gebouw
- Eerdere ingrepen in het gebouw
- Demografische ontwikkelingen
- Ruimtelijke ontwikkelingen
- Beschikbaarheid van locatie

### **Routeplan Dalfsen**

In het routeplan op de volgende pagina is de voorgestelde prioritering van de projecten opgenomen, waarbij deze op de pagina daarna in projectfasen is uitgewerkt tot 2030.

De prioriteit gaat uit naar realisering van de nieuwbouw van het KEC Nieuwleusen en vervangende nieuwbouw van het Avontuur:

- A. Nieuwbouw van het KEC Nieuwleusen biedt een toekomstgerichte en duurzame oplossing voor de matige huisvestingskwaliteit van diverse schoolgebouwen in de kern Nieuwleusen.
- B. Door vervangende nieuwbouw voor het Avontuur wordt de matige gebouwkwaliteit van deze school vervangen. Tevens biedt dit de mogelijkheid om het tijdelijke medegebruik van de Polhaar in de Vuursteen te beëindigen, wat op zijn beurt de weh opent voor de Spiegel om de dislocatie van de Buitenspiegel te verlaten.

## ROUTEPLAN PERIODE 2022-2037

	FASE 1 2022-2025	FASE 2 2026-2029	FASE 3 2030-2033	FASE 4 2034-2038	GEEN INGREPEN IN PLANBEREIK
NIEUWLEUSEN	<b>NIEUWBOUW</b> KEC Nieuwleusen				De Meele Het Kompas De Tweemaster
DALFSEN	<b>NIEUWBOUW</b> Het Avontuur (KEC Dalfsen-West)	<b>RENOVEREN</b> De Vuursteen (KEC-Dalfsen-Oost)		<b>RENOVEREN</b> De Polhaar Sjaloom	De Spiegel
LEMELERVELD		<b>NIEUWBOUW</b> KEC Lemelerveld			
HOONHORST			<b>NIEUWBOUW</b> KEC Hoonhorst		
OUDLEUSEN				<b>HERHUISVESTEN</b> Ds. O.S. Cazemier	

# FASEPLAN PERIODE 2022-2030

DEELGEBIED	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
KEC Nieuwleusen	OPSTELLEN PROJECTPLAN	AANBESTEDING & GUNNING		UITVOERING					
	PROGRAMMA VAN EISEN	ONTWERP							
KEC Dalfsen-West	OPSTELLEN PROJECTPLAN	ONTWERP							
	PROGRAMMA VAN EISEN								
	AANBESTEDING & GUNNING		UITVOERING						
KEC Lemelerveld		OPSTELLEN PROJECTPLAN	ONTWERP						
		PROGRAMMA VAN EISEN							
		AANBESTEDING & GUNNING		UITVOERING					
KEC Dalfsen-Oost							OPSTELLEN PROJECTPLAN	ONTWERP	
							PROGRAMMA VAN EISEN		
							AANBESTEDING & GUNNING		UITVOERING

## PROJECTPLANNEN

Voorafgaande aan de uitvoering van ieder project uit dit, stelt het schoolbestuur -in samenwerking met de gemeente Dalfsen en andere maatschappelijke partners- een 'projectplan' op.

De besluitvorming over het project door College en Raad geschiedt mede op grond van dit projectplan. Op de volgende pagina zijn de elementen beschreven die in een projectplan aan de orde kunnen komen. Per project wordt bekeken welke van deze elementen relevant zijn.

# ONDERWERPEN PROJECTPLANNEN

## A. Projectbeschrijving

- Toelichting project inclusief omvang, plaats, locatie
- Te onderzoeken scenario's (zoals renovatie en nieuwbouw)
- Globaal programma van eisen met een onderscheid in maatregelen op het gebied van bouwtechniek, installaties, verduurzaming, functionele aanpassingen en binnenklimaat

## B. Visievorming

- Uitwerking inhoudelijke visie op inhoud en samenwerking

## C. Levensvatbaarheid

- Waardering door de onderwijsinspectie
- Aantonen levensvatbaarheid van de voorziening gedurende de looptijd van de gevraagde investering
- Leerlingenverloop vanaf 2010 en prognoses 15 jaar vooruit
- Inzicht in voedingsgebieden
- Verloop ruimtebehoefte en saldo overschot en tekort

## D. Investeringspecificatie

- Gebouwelijke kosten en advieskosten.
- Bijkomende kosten voor bijvoorbeeld inrichting, verwerven terrein, verkeersinfrastructuur, tijdelijke huisvesting.
- Afwijkingen ten opzichte van de kostenraming uit het Integraal Huisvestingsplan, inclusief onderbouwing (bijvoorbeeld door marktsituatie of aanvullende wettelijke eisen).

## E. Verduurzaming

- Ambitieniveau van verduurzaming (BENG, ENG)
- Aanhaken op verduurzamingsprojecten in wijken/dorpen of het verstrekken van leningen om verduurzaming waar te maken.
- Verwachte meerkosten van investering
- Verwachte inverdieneffecten door duurzaamheidsingrepen (zowel qua milieu als qua geld)
- Total Cost of Ownership van duurzaamheidsmaatregelen, dus inclusief kosten van onderhoud, vervanging en energieverbruik
- Financiering van duurzaamheidsmaatregelen

## F. Financiering

- Wijze van financiering van het project door bijvoorbeeld gemeente, schoolbestuur, subsidies, fondsen, kinderopvang

## G. Exploitatie

- Kwaliteitsscore op bouwtechniek, installaties, verduurzaming, binnenklimaat en functionaliteit inclusief onderbouwing
- Vastgoedgegevens zoals boekwaarde, kapitaallasten, eigendom, bezetting, medegebruik, verhuur en omvang
- Hoe ziet de gebouwexploitatie eruit op korte, middellange en lange termijn, inclusief meerjarenonderhoudsplan
- Overzicht fysieke ingrepen die door het schoolbestuur zijn gedaan om het gebouw sinds 2015 op peil te houden

## H. Combinaties

- Inzicht in stedenbouwkundige, ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in het deelgebied.
- Mogelijke combinaties met andere scholen of maatschappelijke partijen op het gebied van opvang, welzijn, zorg, cultuur of sport (koppeling met het gemeentelijke vastgoedplan).
- Invulling KEC, de inhoudelijke, organisatorische, maatschappelijke en financiële meerwaarde van de samenwerking van partijen binnen het KEC en de financiering.

## I. Betrokkenheid

- Overzicht bij het project betrokken partners in het betreffende deelgebied, zoals dorpsbelangen, kerkbestuur en kinderopvang
- De wijze waarop deze partners zijn betrokken bij het project

## J. Proces en organisatie

- Positionering bouwheerschap
- Inrichting voorbereidingsproces
- Inrichting bouwproces
- Wijze van invulling van het bouwheerschap
- Eventuele et consortia.

## K. Risico's

- Bijvoorbeeld asbest, bodemverontreiniging, planschade
- Wijze van anticiperen op veranderende wetgeving, zoals de afbouw van de salderingsregeling voor energie vanaf 2023

7

FINANCIEN



## INVESTERINGEN 2022-2038

SCHOOL	PLAATS	MAATREGEL	AFSCHRIJVING	GRONDSLAG LEERLINGEN	BEHOEFTE (BVO)	FASE 1 2022-2025	FASE 2 2026-2029	FASE 3 2030-2033	FASE 4 2034-2038
<b>KEC Nieuwleusen (*)</b>	Nieuwleusen	<b>Nieuwbouw</b> De Zaaier De Wegwijzer De Planthof	40 jaar	450	2.865 m <sup>2</sup>	€ 4.011.000	€ 4.011.000		
<b>KEC Dalfsen-West</b>	Dalfsen	<b>Nieuwbouw</b> Het Avontuur	40 jaar		1.030 m <sup>2</sup>	€ 2.884.000			
<b>KEC Lemelerveld</b>	Lemelerveld	<b>Nieuwbouw</b> Heidepark Sprankel! De Regenboog	40 jaar	410	2.660 m <sup>2</sup>	€ 30.000	€ 7.418.000		
<b>KEC Dalfsen-Oost</b>	Dalfsen	<b>Renovatie</b> De Vuursteen	25 jaar		1.387 m <sup>2</sup>		€ 249.660	€ 2.246.940	
<b>KEC Hoonhorst</b>	Hoonhorst	<b>Nieuwbouw</b> Baron van Dedem St. Cyriacus	40 jaar	170	1.255 m <sup>2</sup>			€ 1.932.700	€ 1.581.300
<b>De Polhaar (**)</b>	Dalfsen	<b>Renovatie</b>	25 jaar		1.270 m <sup>2</sup>				€ 2.286.000
<b>Cazemierschool</b>	Oudleusen	<b>Renovatie</b>	25 jaar	90	653 m <sup>2</sup>				€ 1.175.400
<b>Sjaloom (***)</b>	Dalfsen	<b>Renovatie</b>	25 jaar	120	814 m <sup>2</sup>				€ 1.465.200
<b>TOTAAL</b>						<b>€ 6.925.000</b>	<b>€ 11.678.660</b>	<b>€ 4.179.640</b>	<b>€ 6.507.900</b>

(\*) Hierbij is ervan uitgegaan dat de Tweemaster in het huidige (tamelijk recente) gebouw blijft zitten, maar wel deel uitmaakt van het KEC.

(\*\*) Het deel van de Polhaar wat al gerenoveerd is moet nog worden gesaldeerd.

(\*\*\*) Nader onderzoek nodig naar mogelijke maatregelen (renoveren, nieuwbouw of verplaatsing naar gebouw de Buitenspiegel)

# INVESTERINGEN NIEUWBOUW

## Berekeningsgrondslag

Voor vervangende nieuwbouw gaat de gemeente Dalfsen uit van de normbedragen voor nieuwbouw uit de onderwijshuisvestingsverordening die op het moment van besluitvorming actueel zijn. Als grondslag voor de berekening wordt conform de huisvestingsverordening uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte behorend bij het minimale leerlingenaantal gedurende de komende 15 jaren. Het staat de schoolbesturen (binnen wettelijke kaders) vrij om dit bedrag aan te vullen met eigen middelen.

## Kostenindicatie in dit plan

Ter benadering van de investeringen voor nieuwbouw gaan we in dit Integraal Huisvestingsplan uit van een bedrag van € 2.800 per m<sup>2</sup> gebaseerd op het feitelijk aanwezig leerlingenaantallen op een school. Met dit bedrag zitten we momenteel 'aan de bovenkant' van het normenkader uit de verordening. Maar omdat de uitvoering van de meeste projecten nog jaren op zich laat wachten en projectkosten in de regel duurder worden in de loop van de tijd, wordt deze indicatie in dit plan gehanteerd. Op het moment dat sprake is van daadwerkelijke projectuitvoering, wordt het bedrag vastgesteld conform de bepalingen uit de huisvestingsverordening (zie hiernaast). Dit kan dus hoger of lager zijn dan het bedrag van € 2.800 per m<sup>2</sup>.

## Uitgangspunten

- Voor nieuwbouw gaan we uit van een afschrijvingstermijn van 40 jaren.
- De genoemde investeringsbedragen zijn uitsluitend bedoeld voor het dekken van de stichtingskosten voor de bouw. Genoemde bedragen zijn allen inclusief BTW.
- De bedragen zijn gebaseerd op realisering van nieuwbouw op het wettelijk duurzaamheidsniveau van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en Frisse Scholen.
- Voor nieuwbouw is de ambitie vanuit dit plan dat schoolbesturen zelf zorgdragen voor het bekostigen van de 'sprong' van BENG naar ENG, aangezien zij (als het goed is) ook de revenuen ontvangen van deze extra verduurzaming.

# INVESTERINGEN RENOVATIE

## Berekeningsgrondslag

Voor *renovatie* gaat de gemeente Dalfsen uit van een bedrag van 25/40 deel (62,5%) van de nieuwbouwnormen. De budgetten voor renovatie worden gebaseerd op de normatieve ruimtebehoefte van scholen behorend bij het minimale leerlingenaantal van de komende 15 jaren.

## Exclusief leegstand

De normatieve leegstand, ruimten in medegebruik en verhuurde ruimten worden niet meegenomen in de berekening van het renovatie-budget, omdat scholen hier normatief geen aanspraak op maken. Over nut, noodzaak en financiering van de renovatie van normatieve overcapaciteit worden nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente, schoolbestuur en eventuele huurpartners zoals de kinderopvanginstellingen.

## Kostenindicatie in dit plan

Voor de investeringsbedragen voor renovatie in dit Integraal Huisvestingsplan wordt uitgegaan van een bedrag van € 1.800 per m<sup>2</sup> (62,5% van het bedrag van € 2.800 voor nieuwbouw, zie vorige pagina), uitgaande van de huidige leerlingenaantallen. Hiermee zitten we momenteel 'aan de bovenkant' van het normenkader. Maar omdat de uitvoering van de meeste projecten nog jaren op zich laat wachten en projecten in de regel duurder worden in de loop van de tijd, wordt deze indicatie hier gehanteerd. Op het moment dat sprake is van daadwerkelijke projectuitvoering wordt het bedrag vastgesteld conform het dan geldende bedrag uit de huisvestingsverordening. Dit kan dus in de praktijk hoger of lager zijn dan het bedrag van € 1.800 per m<sup>2</sup>.

## Uitgangspunten

- Voor renovatie gaan we uit van een afschrijvingstermijn van 25 jaren.
- De genoemde investeringsbedragen zijn uitsluitend bedoeld voor het dekken van de renovatiekosten van het gebouw. Genoemde bedragen zijn allen inclusief BTW.
- De bedragen zijn gebaseerd op realisering van nieuwbouw op het duurzaamheidsniveau van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en Frisse Scholen.
- Voor renovatie is ENG niet op voorhand een ambitie, omdat het financieel-technisch gezien niet haalbaar zal zijn om bestaande gebouwen op het ENG-niveau te krijgen.
- Het staat de schoolbesturen (binnen wettelijke kaders) vrij om het bedrag voor renovatie aan te vullen met de inzet van eigen middelen.

## RENOVATIE VERSUS NIEUWBOUW

- Renovatie betreft levensduurverlenging van een gebouw, waarbij je de aanwezige kwaliteit van een gebouw continueert en op onderdelen verbetert. In die zin is sprake van een fundamenteel verschil met nieuwbouw. Renovaties schrijf je ook sneller af dan nieuwbouw (minimaal 25 versus minimaal 40 jaren). Deze verschillen tussen renovatie en nieuwbouw rechtvaardigen een prijsverschil tussen beide.
- In de praktijk zal het bij renovatie (maar overigens ook bij nieuwbouw) altijd noodzakelijk zijn om keuzes te maken over welke wensen van de school wel en welke niet uitgevoerd kunnen worden. Net zoals een individu die zelf een huis (ver)bouwt en hierbij in de meeste gevallen te maken heeft met een gelimiteerd bouwbudget.
- Bij renovatie wordt minimaal worden voldaan aan de wettelijke eisen (BENG, Frisse scholen). Als de in het plan genoemde bedragen hiertoe niet toereikend zijn, moeten deze op dat moment worden heroverwogen. Dit aspect staat beschreven in de disclaimer van dit plan.

# GEZAMENLIJKE INSPANNING

## Vergoedingen voor onderwijshuisvesting

- Schoolbesturen ontvangen gelden van de rijksoverheid voor dekking van de 'materiele kosten' van hun huisvesting.
- De gemeente Dalfsen ontvangt middelen in het gemeentefonds voor onderwijshuisvesting.

## Gedeeld probleem, gezamenlijke opofferingen

- Noch de gemeente Dalfsen, noch de schoolbesturen ontvangen momenteel voldoende middelen van het rijk om de integrale gebouwkwaliteit te kunnen waarmaken.
- De ingreep van enkele jaren geleden van de rijksoverheid waarbij een uitname uit het gemeentefonds is gedaan van 256 miljoen euro (en overheveling van dit bedrag naar de lumpsum van schoolbesturen), heeft veel gemeenten in de problemen gebracht wat betreft de huisvestingsopgave. Zeker in relatie tot de tekorten op het Sociale Domein waarmee de meeste gemeenten kampen en de verduurzamingsopgave waarvoor ze staan.
- Het is aan beide partijen om deze tekorten structureel via hun eigen koepelorganisaties als VNG, PO-raad en VO-raad onder de aandacht te houden bij de rijksoverheid.
- Om de geformuleerde lokale kwaliteitsambitie uit dit plan financieel te kunnen waarmaken -zonder dat daar voorlopig compensaties vanuit de rijksoverheid tegenover staan- zijn opofferingen vanuit gemeente en schoolbesturen nodig.

## Divers beeld in de praktijk

Gemeenten en schoolbesturen hebben de afgelopen jaren zelf het wiel uit moeten vinden voor de te formuleren onderwijshuisvestingsambitie en de verdeling van de investeringslast tussen gemeente en schoolbesturen. Dit heeft geleid tot een divers beeld, waarbij een deel van de gemeenten zich beperkt tot het voldoen aan de minimale wettelijke zorgplicht en andere gemeenten hebben gekozen voor een bovenwettelijke ambitie, waarbij in de meeste gevallen afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de investeringslasten tussen gemeente en schoolbesturen (oplopend tot 50% van de investering).

## Samen de schouders eronder

Momenteel is sprake van gescheiden verantwoordelijkheden en geldstromen tussen gemeente en schoolbesturen. Als iedereen 'in zijn bunker' blijft zitten, dan komen deze geldstromen van respectievelijk investering en exploitatie niet bij elkaar. Daarom pleit onafhankelijk kenniscentrum 'Ruimte-OK' ervoor om als gemeente en schoolbesturen samen de schouders onder de toekomstige opgave te zetten. De wetgever onderkent de noodzaak van het bundelen van geldstromen ook, door via het aankomende wetsvoorstel het investeringsverbod van schoolbesturen te nuanceren.

## Kostenverdeling IHP

In dit plan wordt uitgegaan van de volgende kostenverdeling:

- A. De gemeente Dalfsen financiert *nieuwbouw* tot het niveau van het wettelijk minimum zoals deze is geformuleerd in bijvoorbeeld de huisvestingsverordening en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
- B. De gemeente financiert *renovatie* tot een maximaal bedrag per m<sup>2</sup> (gebaseerd op genormeerde volumes), waarbij voldaan wordt aan de minimale eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
- C. De schoolbesturen zijn zelf financieel verantwoordelijk voor schoolbestuurlijke projectambities die boven het wettelijk minimum van de Onderwijshuisvestingsverordening en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving uitkomen, zoals materialisering, verduurzaming naar ENG, bovennormatieve omvang en architectuur.

# BIJDRAGE SCHOOLBESTUREN

## Accountantsverklaring vooraf

De investeringsbijdrage van de schoolbesturen bij renovatie of nieuwbouw gaat altijd gepaard met goedkeuring van de zijde van de accountant om daadwerkelijk de betreffende investering te mogen doen. Hiermee wordt voorkomen dat schoolbesturen in een later stadium problemen met de accountant krijgen over gedane investeringen in stenen. Mede gebaseerd op het advies van Ruimte-OK onderscheiden we zes posten die ten grondslag kunnen liggen aan een eigen bijdrage van een schoolbestuur in huisvesting. De hoogte van de bijdrage wordt per project bepaald via de door schoolbesturen op te stellen projectplannen.

## 1. Besparen op energie

Het schoolbestuur ontvangt een rijksvergoeding voor materiële instandhouding, waaronder een vergoeding voor energie. Deze middelen kunnen worden ingezet als investering als aannemelijk kan worden gemaakt dat door het realiseren van een energieneutraal gebouw de energiekosten lager uitvallen dan de vergoeding die ervoor ontvangen wordt. Aandachtspunt hierbij is dat de kosten en baten over de gehele levensduur (TCO-benadering) in kaart worden gebracht, dus inclusief eventuele risico's aangaande de hoogte van de MI, leerlingenfluctuaties, energieprijzen, salderingsregelingen en tegenvallende besparingen).

## 2. Besparen op uitgesteld onderhoud

Oude gebouwen zijn vaak duurder in onderhoud dan nieuwe gebouwen. Wanneer een schoolbestuur zicht heeft op nieuwbouw of renovatie dan kan er (incidenteel) voor worden gekozen in de resterende periode (gemiddeld genomen zo'n vier tot acht jaar) onderhoudsmiddelen uit het meerjarenonderhoudsplan 'op te sparen'. Uiteraard is er in deze laatste periode dagelijks onderhoud nodig, maar grotere onderhoudsactiviteiten kunnen achterwege blijven.

## 3. Besparen op toekomstig onderhoud

Net als bij toekomstige besparingen op energie kan een schoolbestuur ook geld besparen in de exploitatie waar het gaat om onderhoudswerkzaamheden. Een bijdrage aan de investering kan in dat geval rechtmatig zijn als dat in de exploitatie zal leiden tot lagere onderhoudskosten voor het schoolbestuur. In de praktijk komt het veel voor dat dit wordt geborgd met een prestatiecontract. Een overeenkomst waar vooraf afspraken zijn gemaakt over te leveren prestaties en de exploitatiekosten.

## 4. Naar voren halen materiële instandhouding

Voor het sluitend krijgen van de businesscase kan overwogen worden een deel van de jaarlijkse MI-vergoeding van het schoolbestuur te kapitaliseren en in te zetten als voor een stuk dekking van de financiering van een ingrijpende renovatie.

## 5. Achterstallig onderhoud

Schoolbesturen zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud gedurende de levensduur van een gebouw. Wanneer dit onderhoud geheel of gedeeltelijk achterwege is gebleven, dit niet is afgestemd met de gemeente en dit heeft geleid tot achterstallig onderhoud, kan de gemeente overwegen om een additionele bijdrage van het schoolbestuur te vragen.

## 6. Inzet eigen vermogen

Schoolbesturen met voldoende 'spek op de botten' kunnen overwegen om hun eigen vermogen/spaargeld aan te spreken voor investeringen in de huisvesting, op het moment dat dit vanuit de algehele financiële positie verantwoord wordt geacht en vanuit de accountant wordt geaccordeerd.

# DISCLAIMER

Per project beoordeelt de gemeente Dalfsen of er aanleiding is om (in positieve of negatieve zin) van de in dit plan genoemde bedragen af te wijken en wie verantwoordelijk wordt voor de eventuele bijkomende kosten. Deze afwijkingen worden beschreven in de door schoolbesturen op te stellen projectplannen. Zonder uitputtend te willen zijn is er in de kern een aantal redenen om tot afwijking van de genoemde bedragen uit dit plan te komen.

## **Opbrengsten**

In dit plan hebben we geen rekening gehouden met eventuele opbrengsten als gevolg van verkoop of herontwikkeling van locaties die vrijvallen.

## **Onvoorziene omstandigheden**

Omstandigheden die nu nog niet voorzien kunnen worden betreffen de aanbestedingsresultaten (marktsituatie), het leerlingenverloop, de vestiging van een nieuwe onderwijsvoorziening, wijzigingen in normbedragen en veranderende wetgeving op het gebied van onderwijshuisvesting. Bij renovatie en nieuwbouw moet minimaal worden voldaan aan de wettelijke eisen (BENG, Frisse scholen). Als de in dit plan genoemde bedragen hiertoe niet toereikend zijn, moeten deze worden herijkt. De gemeente blijft hierbij verantwoordelijk voor het deel dat wettelijk noodzakelijk is.

## **Bovenwettelijke ambitie**

Denk hierbij aan extra ambitie bovenop de minimale wettelijke eisen, bijvoorbeeld als gevolg van het streven naar energieneutraliteit (ENG), onderhoudsvriendelijke materialisering, circulair bouwen en architectuur.

## **Kosten maatschappelijke verbreding**

In dit plan hebben we geen rekening gehouden met eventuele kosten voor maatschappelijke verbreding. Per individueel project wordt inzichtelijk gemaakt welke extra erbij komen in verband met functie-toevoegingen voor bijvoorbeeld kinderopvang, ontmoeting, en jeugdzorg, alsmede wie de dekking verzorgd.

## **Overige bijkomende kosten**

De bedragen die hier geraamd zijn, betreffen stichtingskosten voor gebouw, advies, bouwbegeleiding en plein. Bij de bedragen is geen rekening gehouden met bijkomende kosten voor bijvoorbeeld het afboeken van boekwaardes, ambtelijke inzet die buiten de reguliere taken valt, verkeersinfrastructuur, asbestsanering, archeologische vondsten, bodemverontreiniging, sloop van gebouwen, paalfundering, onderwijsleerpakket en meubilair en verwerving van grond of tijdelijke huisvesting gedurende renovatie of nieuwbouw. De ervaring leert dat in geval van nieuwbouwprojecten al gauw rekening moet worden gehouden met circa 15 tot 20% bijkomende kosten. Deze kosten worden per project inzichtelijk gemaakt.

HEMM

eenvoud

bevlogenheid

vakmanschap





# INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN ONDERWIJS

GEMEENTE DALFSEN | 26 OKTOBER 2021

