

Bijlage 5 bij raadsvoorstel inzake tijdelijke uitbreiding basisschool “de Vijfmaster” betreft Notitie inzake noodzakelijkheidstoetsing van de tijdelijke uitbreiding van basisschool “de Vijfmaster” te Veghel (zaaknummer 2804846)

1. Inleiding

Basisschool “de Vijfmaster” is gehuisvest in een schoolgebouw, dat dateert uit 2016 en in totaal een toegekende bruto-vloeroppervlakte van 1.201 m² heeft; op basis van deze bruto vloeroppervlakte (bvo) is het schoolgebouw - rekening houden met de toeslag voor de ruimtebehoefte in verband met de achterstandscore - geschikt om 194 leerlingen te huisvesten.

Als gevolg van een toename van het leerlingenaantal naar ± 213 leerlingen is het huidige schoolgebouw te klein om in de extra ruimtebehoefte van de school te voorzien. Om deze 213 leerlingen de huisvesten is namelijk een capaciteit van 1.294 m² nodig, hetgeen betekent dat een uitbreiding met 93 m² noodzakelijk is.

De toename van het leerlingenaantal op “de Vijfmaster” wordt onder meer veroorzaakt door een toestroom/groei van leerlingen vanuit Veghels Buiten. Deze nieuwbouwwijk beschikt (nog) niet over onderwijsvoorzieningen, waardoor de leerlingen uit Veghels Buiten aangewezen zijn op de basisscholen in de aangrenzende wijken. Omdat in Veghels Buiten naar verwachting per 1 augustus 2026 twee onderwijsvoorzieningen van start gaan, is de verwachting dat de toestroom naar “de Vijfmaster” binnen een periode van 8 jaar minder wordt en dat dan de situatie ontstaat dat alle leerlingen weer volledig in het huidige gebouw gehuisvest kunnen worden.

Om in de tijdelijke extra ruimtebehoefte te voorzien is het noodzakelijk dat er thans een uitbreiding wordt gerealiseerd. Opgemerkt zij, dat de uitbreiding van basisschool “de Vijfmaster” aanvankelijk - op grond van het IHP 2022-2037 - was voorzien in 2022 (voorbereiding) en 2033 (realisatie). Gezien enerzijds de relatie met de komst van twee onderwijsvoorzieningen in Veghels Buiten en anderzijds de perikelen c.q. onduidelijkheid met betrekking tot de te verwachten leerlingenaantallen uit Veghels Buiten, heeft de realisatie van de uitbreiding vertraging opgelopen.

Deze tijdelijke uitbreiding, die uitgevoerd zal worden middels een tweetal modulaire semi-permanente lokalen van de firma TheBoxSystem uit Oosterhout, is op basis van een door de gemeente uitgevoerde aanbestedingsprocedure becijferd op € 782.176 incl. BTW. Omdat met de terugkoopregeling (na 8 jaar) een bedrag van € 386.814¹ is gemoeid, gaat het om een netto-investering van € 395.362.

2. Inhoudelijke beoordeling aanvraag

Door het schoolbestuur is een krediet gevraagd voor de uitbreiding van het schoolgebouw. Immers, via de voorziening ‘uitbreiding’ (van het huidige gebouw) bestaat de mogelijkheid om te voorzien in een extra ruimtebehoefte van een school. Bij de beoordeling van de ingediende aanvraag komt het er dus op neer dat deze aanvraag wordt getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de onderwijshuisvestingsverordening met betrekking tot de voorziening “uitbreiding”.

Daarbij geldt bij de beoordeling van de noodzaak tot ‘uitbreiding’ nadrukkelijk, dat enerzijds deze ruimtebehoefte zich minimaal 4 jaar (bij een tijdelijke voorziening) of 15 jaar (bij een permanente voorziening) onafgebroken dient voor te doen en dat anderzijds er geen andere mogelijkheden, zoals inwoning/medegebruik, zijn om in de extra ruimtebehoefte te voorzien.

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

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

2.1 Is er sprake van een voorziening in de huisvesting?

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

2.2 Is er een noodzaak?

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

¹ Op dit bedrag is de BTW niet van toepassing.

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

Ad a: Capaciteit is kleiner dan behoefte

Op basis van de laatste teldatum (1 februari 2025 toen 213 leerlingen aanwezig waren) kan de ruimtebehoefte worden vastgesteld op 1.294 m² (200 m² vaste voet + 213 leerlingen x 5,03 m² + 24 m² op basis van achterstandsscore). De capaciteit van het gebouw bedraagt 1.201 m².

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

Ad b: Prognose

De in opdracht van de gemeente opgestelde leerlingenprognose laat een stijgende lijn van het leerlingenaantal van basisschool "de Vijfmaster" tot omstreeks 2030 zien; deze stijgende lijn wordt onder meer veroorzaakt door de verwachte instroom van leerlingen vanuit Veghels Buiten. De verwachting is dat dit percentage - als gevolg van de start per 1 augustus 2026 van een tweetal onderwijsvoorzieningen in Veghels Buiten - in 8 jaar geleidelijk aan terugloopt naar 3,4% in 2033/2034 om daaraan stabiel te blijven. Dit betekent dat de komende jaren ongeveer tussen de 50 en 60 leerlingen uit Veghels Buiten "de Vijfmaster" zullen bezoeken, vanaf 2033/2034 zal dat zakken naar gemiddeld 24 à 25 leerlingen.

Prognose "de Vijfmaster" (aangepast naar ontwikkeling Veghels Buiten d.d. maart 2025)																
Voedingsgebied	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Veghel de Leest	16,0	16,1	15,4	14,6	14,1	13,4	13,2	13,3	3,4	13,7	13,8	14,2	14,5	14,7	15,0	15,2
Veghel Zuid	108,0	118,4	118,3	115,5	114,4	114,4	112,6	112,6	114,9	115,4	114,9	118,1	119,5	120,4	121,7	124,9
Veghel de Bunders	5,0	7,8	7,5	7,4	7,2	7,0	7,0	6,9	6,9	7,0	7,1	7,1	7,3	7,3	7,5	7,6
Veghels Buiten	28,0	42	40	48	54	58	59	59	53	42	30	30	30	29	28	27
Dynamische buurten	14,0	13,1	13,2	1,0	13,4	13,5	13,5	13,4	13,5	13,6	13,7	13,9	14,1	14,3	14,5	14,7
Subtotaal	171,0	197,8	194,3	186,6	202,8	205,8	205,5	204,9	192,0	191,3	179,7	183,2	185,1	185,9	187,0	189,7
Opslag	3,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,0	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0
Subtotaal	174,9	200,8	197,4	189,7	205,9	208,9	208,5	207,9	194,9	194,2	182,6	186,1	188,0	188,9	190,0	192,7
Correctie cijfers Verdi	0,0	0,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
	174,9	200,8	202,4	194,7	210,9	213,9	213,5	212,9	199,9	199,2	187,6	191,1	193,0	193,9	195,0	197,7
Totaal	174,0	200,0	202,0	194,0	210,0	213,0	213,0	212,0	199,0	199,0	187,0	191,0	192,0	193,0	194,0	197,0

Qua ruimtegebruik betekent een leerlingenaantal van 213, dat de school een (tijdelijk) ruimtetekort van 934 m² heeft.

Gesteld kan worden dat er gedurende minimaal 6 jaar voldoende leerlingen aanwezig zijn om een uitbreiding met ± 94 m² (=1 lokaal plus nevenruimten) te rechtvaardigen. In de praktijk komt dit – gezien de afmetingen van de semi-permanente lokalen – neer op een uitbreiding van 105 m².

De praktijk zal moeten uitwijzen hoe de leerlingenaantallen en -stromen vanuit Veghels Buiten richting "de Vijfmaster" exact gaan lopen. Dat de (nieuwe) onderwijsvoorzieningen in Veghels Buiten invloed hebben op de toestroom vanuit Veghels Buiten naar "de Vijfmaster" moge duidelijk zijn, maar onzeker blijft in welke mate. De wijze en het tijdstip waarop de huisvesting van de onderwijsvoorzieningen in Veghels Buiten vorm worden gegeven spelen daarbij een belangrijke rol. Het is zeker niet uit te sluiten dat een toestroom vanuit Veghels Buiten naar "de Vijfmaster" in dat kader grotere vormen aanneemt. Het wordt daarom raadzaam geacht om nu te opteren voor een tijdelijke uitbreiding met twee lokalen (in totaal 169 m²) gedurende 8 jaar, opdat door gemeente en schoolbestuur Verdi beter kan worden ingespeeld op een mogelijk grotere aanwas vanuit Veghels Buiten.

Ad c: Beschikbaar gebouw

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

Ad d: Medegebruik

Bepalend bij het beoordelen van beschikbaarheid van medegebruik is de afstand tussen de school, waarvoor inwoning aan de orde is, en het gebouw, waar de inwoning plaatsvindt. In de onderwijshuisvestingsverordening is vastgelegd, dat deze afstand ten hoogste 2 km is, gemeten langs

de kortste weg volgens de ANWB-planner. Daarnaast is bepaald dat medegebruik tot één gebouw beperkt blijft.

Gemeten vanaf de locatie van "basisschool "Vijfmaster" aan de Witte de Withstraat 24a te Veghel voldoen de volgende schoolgebouwen aan het afstandscriterium:

- so/vso HUB Noord-Brabant: 1.300 meter (vanaf 2025 $\pm$ 540 m² leegstand);
- basisschool "de Ark": 1.100 meter (vanaf 2025 tot 2029 $\pm$ 276 m² leegstand, daarna vervangende nieuwbouw); omdat deze school samen met obs "Kompass" is gehuisvest in MFA "de Magneet" is het niet gewenst om in dit gebouw nog een derde school te huisvesten; blijft dus buiten toepassing;
- basisschool "Kompass": 1.100 meter (vanaf 2025 geen leegstand);
- sbo "de Wissel": 1.100 meter (vanaf 2025 $\pm$ 350 m² leegstand); deze school heeft al medegebruik, dus blijft buiten toepassing;
- basisschool "de Uilenbrink": 1.500 meter (vanaf 2025 geen leegstand);
- basisschool "Bernadette": 1.400 meter (vanaf 2025 geen leegstand).

Slechts op so/vso HUB Noord-Brabant is in 2025 in enige mate sprake van ruimtelijke leegstand², die aangewend zou kunnen worden voor medegebruik door "de Vijfmaster".

Deze school heeft echter geen feitelijke leegstand, omdat alle onderwijscapaciteit door/voor de school wordt gebruikt.

Voorts wordt het vanuit onderwijskundig en organisatorisch oogpunt niet wenselijk geacht om basisonderwijs en voortgezet speciaal onderwijs samen in één bestaand gebouw te huisvesten, zonder dat het mogelijk is de groepen van de ene school van de andere school te scheiden; de samenstelling, leeftijd en het onderwijsniveau van de groepen van beide onderwijsinstellingen zijn namelijk te verschillend.

Conclusie: is er geen medegebruik mogelijk om in de uitbreiding van basisschool "de Vijfmaster" te voorzien; het ontbreekt simpelweg aan feitelijke leegstand.

Resumé

In zijn algemeenheid kan geconcludeerd worden dat de noodzaak van de tijdelijke uitbreiding van basisschool "de Vijfmaster" is aangetoond, omdat:

- de vastgestelde capaciteit van het gebouw (= 1.201 m²) kleiner is dan de vastgestelde ruimtebehoefte (= 1.294 m²) en het verschil tussen beide meer is dan 55 m²;
- een prognose aantoont dat er gedurende ten minste 6 jaar 213 leerlingen kunnen worden verwacht;
- geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school;
- het onmogelijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.

Nadrukkelijk zij opgemerkt, dat wordt voorgesteld om meer m² uit te breiden dan waar recht op bestaat. Dit betekent een uitbreiding met 2 lokalen (ad 169 m²) in plaats van 1 lokaal (105 m²). Basisschool "de Vijfmaster" is voor een periode van 8 jaar meer gebaat bij een tweede c.q. extra lokaal ad 64 m², opdat beter kan worden ingespeeld op een mogelijk grotere aanwas vanuit Veghels Buiten.

Er zou ook voor gekozen kunnen worden om op een later tijdstip dit tweede lokaal te realiseren. Dat is echter niet verstandig omdat de kosten voor deze uitbreiding dan vele malen hoger zijn.

2.3 Welk vergoedingsbedrag?

In artikel 4 van de onderwijshuisvestingsverordening is bepaald, dat de vergoeding voor de voorziening 'uitbreiding' wordt vastgesteld op de feitelijke kosten. In dat kader is onder meer een aanbestedingsprocedure doorlopen, op basis waarvan de feitelijke kosten voor de tijdelijke uitbreiding van basisschool "de Vijfmaster" kunnen worden vastgesteld op € 782.176 incl. BTW. Omdat met de leverancier een terugkoopregeling na 8 jaar van € 386.814³ is overeengekomen, gaat het om een netto-investering van € 395.362.

Werkatelier Vastgoedbeheer,

Geert van Etten

² Ruimtelijke leegstand is het verschil tussen de berekende capaciteit van een gebouw en de berekende ruimtebehoefte.

³ Op dit bedrag is de BTW niet van toepassing.

27 maart 2025