

Onderzoek permanente huisvesting De Passie

Wierden

Opdrachtgever	Gemeente Wierden
Opgesteld door	Folkert Jongsma, Bert Kampman en Jan Roelofs
Kenmerk	U150412 - 2473001
Datum	28 januari 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Programma van Eisen	4
2.1	Leerlingenprognose Pronexus	4
2.2	Uitgangspunten lesgebouw	4
2.3	Uitgangspunten terrein	5
2.4	Opgave bewegingsonderwijs	5
3	Locatiestudie	6
3.1	Lesgebouw en terrein	6
3.1.1	Historie	6
3.1.2	Actuele longlist	6
3.1.3	Shortlist	7
3.2	Bewegingsonderwijs	9
4	Financieringsmodellen	12
4.1	Reguliere financiering	12
4.2	Alternatieve financiering (door Stichting Maatschappelijk Vastgoed)	13
4.3	Alternatieve financiering (door gemeente én schoolbestuur)	14
4.4	Het spaarmodel	14
4.5	Het btw-model	14
5	Planning	16
6	Samenvatting	17
	Bijlage 1: shortlist locatiestudie	18
	Bijlage 2: behoefte sportruimten Wierden	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Passie in Wierden is een school voor voortgezet onderwijs op Evangelisch Bijbelgetrouwe Grondslag. De school is in eerste instantie gehuisvest in semipermanente huisvesting, maar inmiddels gegroeid tot boven de opheffingsnorm. Hierdoor heeft de school recht op permanente huisvesting. De gemeente Wierden heeft in overleg met De Passie aan Penta Rho de vraag gesteld om onderzoek te doen naar hoe, waar, wanneer en tegen welke kosten dit tot stand zou kunnen komen.

Dit rapport is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wierden en De Passie. De volgende personen maakten deel uit van de projectgroep:

- Dhr. H. Bosma (Gemeente Wierden)
- Dhr. D. Roessink (Gemeente Wierden)
- Dhr. R. Booij (Gemeente Wierden)
- Dhr. L. van den Dool (De Passie)

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting voor De Passie. Het betreft hier het lesgebouw, het terrein en de opgave voor het bewegingsonderwijs. Vervolgens volgt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de locatiestudie, van long- naar shortlist, en worden de opties en afwegingen voor het bewegingsonderwijs beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingezoomd op verschillende financieringsmodellen voor de nieuwbouw van De Passie in Wierden. In hoofdstuk 5 vindt u een tijdpad voor de realisatie van de nieuwbouw. Ter afsluiting wordt alles kort samengevat in hoofdstuk 6.

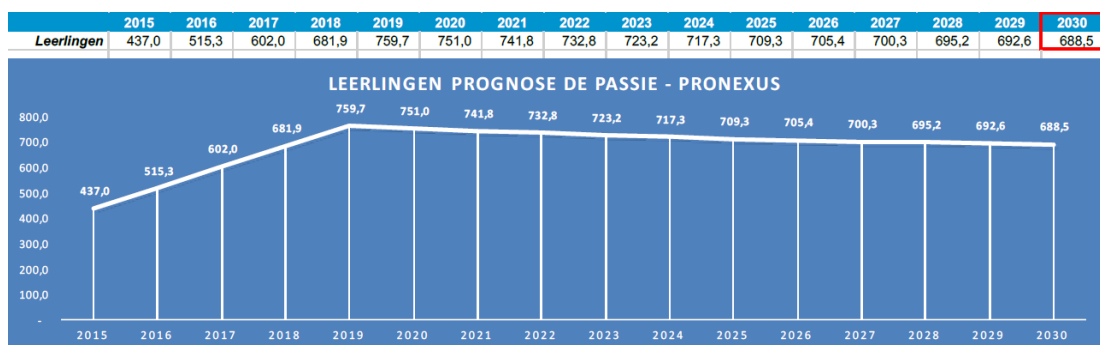
2 Programma van Eisen

De Passie, een school voor voortgezet onderwijs op Evangelische Bijbelgetrouwe Grondslag, is in Wierden gehuisvest in een semipermanente huisvesting. Qua omvang van de leerlingaantallen zit De Passie inmiddels boven de stichtingsnorm. De school heeft daarmee volgens de verordening recht op permanente huisvesting. In dit hoofdstuk wordt de opgave voor de permanente huisvesting uiteengezet in een Programma van Eisen op hoofdlijnen.

In het Programma van Eisen wordt onderscheid gemaakt tussen de huisvesting voor het lesgebouw, het terrein en de eigen ruimte voor bewegingsonderwijs in of nabij de school.

2.1 Leerlingenprognose Pronexus

Als uitgangspunt voor de leerlingenprognose voor De Passie is het onderzoek van Pronexus genomen. Deze prognose laat een stevige groei zien richting het jaar 2020 (rond de 760 leerlingen), daarna neemt het leerlingenaantal langzaam af. Volgens de gemeentelijke onderwijshuisvestingsverordening¹ is de noodzaak voor nieuwbouw aanwezig als voor een blijvend gebruik de prognose aantoont dat het aantal leerlingen gedurende ten minste 15 jaar kan worden verwacht. Vooruitkijkend naar het jaar 2030 wordt er een leerlingenaantal van 688,5 geprognosticeerd. Met de gemeente Wierden en De Passie is afgestemd om als uitgangspunt voor de ruimtebehoefte een prognose van 700 leerlingen aan te houden. Hiermee wordt ook ingezet om de piek van de komende jaren op te vangen.



2.2 Uitgangspunten lesgebouw

Voor het lesgedeelte van De Passie is op hoofdlijnen onderzocht wat de kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsbehoefte is.

Kwantitatieve ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte voor het gebouw bedraagt op basis van een leerlingenprognose van 700 leerlingen 5.250 m². Er wordt uitgegaan van gestapelde bouw in twee lagen, waarbij de *footprint* van het gebouw neerkomt op 3.413 m² (65% van de totale ruimtebehoefte). Zie ook de tabel op de volgende pagina.

¹ Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Wierden 2015

Kwalitatieve ruimtebehoefte

Met betrekking tot de kwalitatieve uitgangspunten voor de nieuwbouw van De Passie in Wierden kan gesteld worden dat een functioneel en toekomstgericht gebouw het uitgangspunt is. Het Bouwbesluit 2015 en Frisse Scholen 2015 (klasse B) zijn hierbij minimale uitgangspunten. Voor de nabije toekomst (2020) is het Europees en binnenlands beleid erop gericht dat nieuwe gebouwen energieneutraal gebouwd worden. Het is passend dat de overheid hierin voorop loopt en daar op anticipeert bij realisatie van nieuwbouw.

2.3 Uitgangspunten terrein

Op basis van de leerlingenprognose van 700 leerlingen is de ruimtebehoefte voor het perceel afgerond 9.000 m². Zie ook de berekening in onderstaande tabel. Indien ook uitgegaan wordt van een sportzaal op het terrein (zie ook paragraaf 2.4), dient er rekening gehouden te worden met een aanvullende 1.000 m² voor het terrein.

Ruimtebehoefte De Passie: 700 leerlingen			
Ruimtebehoefte	Uitgangspunt	Gelijktijdigheid	opp.
<u>Vanuit bouwprogramma school</u>			
Schoolplein (verhard)	3 m ² per leerling	75%	1.575
Onverhard	1,5 m ² per leerling		1.050
Parkeren/stalling fietsen, etc.	1,5 m ² per leerling	90%	945
Parkeerbehoefte volgens CROW:			
Niet stedelijk/rest bebouwde kom	25 m ² per auto	5,9 per 100 leerlingen	1.033
<u>Vanuit bouwprogramma gym</u>			
Verhard terrein	niet van toepassing		-
Onverhard	niet van toepassing		-
Parkeren/stalling fietsen, etc.	niet van toepassing		-
<u>Vanuit bereikbaarheid/toekomstgericht/algemeen</u>			
Voorzieningen ten behoeve van ontsluiten terrein			p.m.
Toekomstige mogelijkheden tot uitbreiden gebouwen en voorzieningen (ca. 15%)			972
Indelingsverlies (vorm kavel/perceel)			p.m.
Snippergroen/restruimte			p.m.
Totaal buitenterrein			5.575 m2
Footprint schoolgebouw	5.250 m2	65%	3.413
Footprint sportgebouw	0	100%	-
Totaal footprint			3.413 m2
Totale perceelsoppervlakte			8.987 m2

2.4 Opgave bewegingsonderwijs

De leerlingenprognose heeft ook effect op de ruimtebehoefte voor het bewegingsonderwijs. Op basis van een leerlingenprognose van 700 leerlingen, is er een behoefte met een omvang van afgerond 80 uren aan ruimten voor bewegingsonderwijs voor De Passie. Deze behoefte hoeft niet strikt noodzakelijk te worden weggezet op de locatie van De Passie. De behoefte in uren dient wel afgewogen te worden tegen het huidige aanbod aan sportvoorzieningen in Wierden. In de analyse (zie 3.2) wordt rekening gehouden met de toekomst van de oude gymruimte aan de Wilhelminastraat en hoe deze al dan niet bij de geplande vervanging inzetbaar is voor De Passie en overige gebruikers.

3 Locatiestudie

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk wordt stapsgewijs beschreven welke locatie voor de toekomstige vestiging van De Passie de voorkeur en nadere uitwerking verdient. In paragraaf 3.2 wordt vervolgens nog een verdiepingsslag gemaakt voor de locatiemogelijkheden voor de sportvoorzieningen in de kern Wierden.

3.1 Lesgebouw en terrein

Voor de permanente vestiging van het lesgebouw van De Passie zijn diverse locaties naar voren gekomen. De eerste locaties zijn al aangedragen en onderzocht in 2004 door Deloitte ICS Adviseurs. Recentelijk zijn daar nog een aantal locaties bijgekomen. In onderstaande paragrafen worden al deze locaties behandeld.

3.1.1 Historie

In 2004 is in opdracht van de gemeente Wierden een huisvestingsanalyse uitgevoerd door Deloitte ICS Adviseurs. Het onderzoek omvatte de analyse van een aantal door de gemeente en het schoolbestuur aangedragen locaties. Daarbij werd gefocust op de volgende criteria, als kansen en bedreigingen:

- de grondaankoop;
- de verplaatsingskosten;
- de infrastructuur;
- de geluidsbelasting;
- parkeermogelijkheden;
- de verwachting voor bodemsanering;
- de noodzaak voor tijdelijke huisvesting;
- mogelijkheden voor multifunctionaliteit (koppeling aan bijv. sport, theater of po);
- de welstand en stedenbouwkundige eisen;
- financiën.

Op grond van bovenstaande criteria werd in het onderzoek geconcludeerd dat de volgende locaties de voorkeur verdienen voor de toekomstige huisvesting van De Passie:

- Zuidbroek-Oost, vanwege inpasbaarheid in stedenbouwkundige plannen en aanknopingspunten voor de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie.
- Aadorpweg-Zuid, al werden de milieucirkels van het industrieterrein op grondgebied van de gemeente Almelo gezien als een waarschijnlijke belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.

Een aantal onderzochte centrumlocaties is afgefallen vanwege de complexiteit en risico's, zowel qua financiën als tijd. Daarnaast werd de locatie Aadorpweg-Noord (ten noorden van de spoorlijn) afgewezen vanwege de ruimtelijke visie en de industriële bestemming op het nabij gelegen grondgebied van de gemeente Almelo.

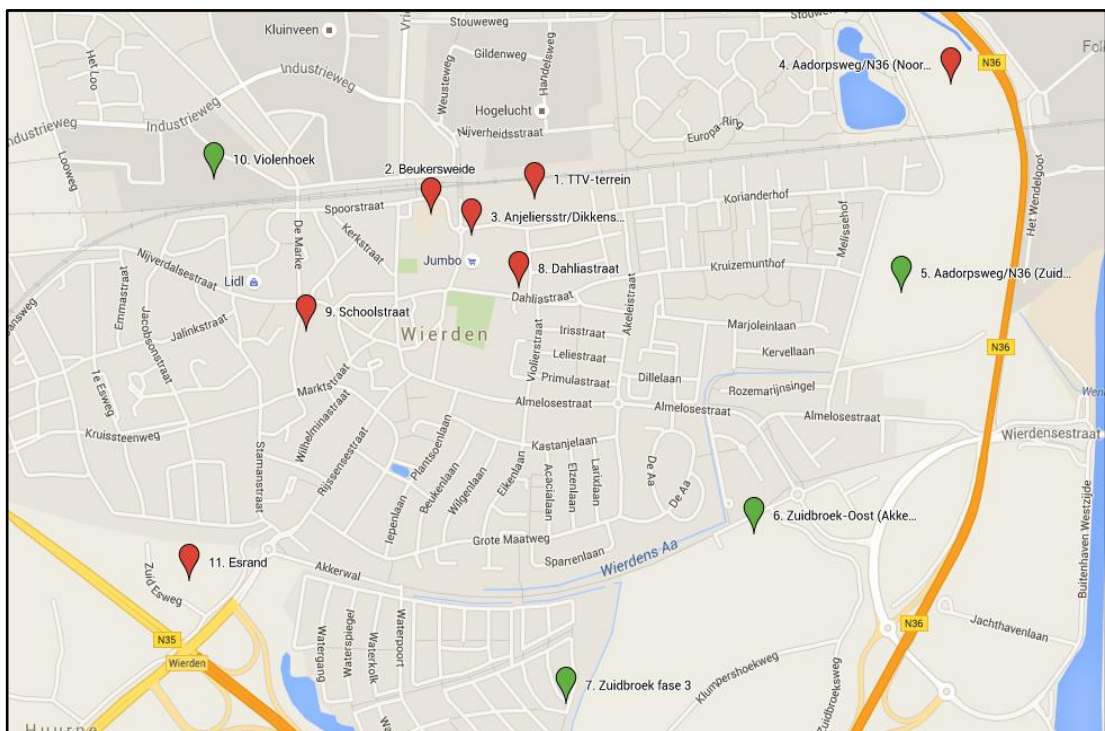
3.1.2 Actuele longlist

De in het onderzoek van Deloitte ICS Adviseurs uit 2004 behandelde locaties zijn overgenomen op de geactualiseerde longlist bij dit onderzoek. Nieuwe locaties die sindsdien zijn aangedragen zijn ook toegevoegd aan de bestaande lijst.

Bijgevoegde tabel somt de locaties op en geeft weer op basis van welke reden de locaties afvallen of in aanmerking zijn gekomen voor de shortlist.

Longlist locaties De Passie			
Locatie	Optie Deloitte ICS (2004)	Stand 2015	Optie 2015 (>shortlist)
1 TTV-terrein	Nee	Inmiddels bebouwd	Nee
2 Beukersweide	Nee	Perceel/percelen < 9000 m ²	Nee
3 Anjelierstraat/Dikkensweg	Nee	Perceel/percelen < 9000 m ²	Nee
4 Aadorsweg/N36 (n-zijde)	Nee	Nabij zware industriële bestemming gem. Almelo	Nee
5 Aadorsweg/N36 (z-zijde)	Ja, maar mogelijk beperking		Ja
6 Zuidbroek-Oost (Akkerwal)	Ja		Ja
7 Zuidbroek fase 3	Destijds niet in vizier		Ja
8 Dahliastraat	Destijds niet in vizier	Perceel/percelen < 9000 m ²	Nee
9 Schoolstraat	Destijds niet in vizier	Perceel/percelen < 9000 m ²	Nee
10 Violenhoek	Destijds niet in vizier		Ja
11 Esrand	Destijds niet in vizier	Niet beschikbaar i.v.m. komst hotel	Nee

Op onderstaande afbeelding zijn alle behandelde locaties weergegeven.



Op basis van bovengenoemde longlist verdienen vier locaties een nadere verdiepingsslag in de shortlist. Deze locaties hebben op bovenstaande kaart een groene kleur.

3.1.3 Shortlist

Op de shortlist zijn de volgende locaties overgebleven:

- Aadorsweg/N36 (zuidzijde)
- Zuidbroek-Oost (Akkerwal)
- Zuidbroek fase 3
- Violenhoek

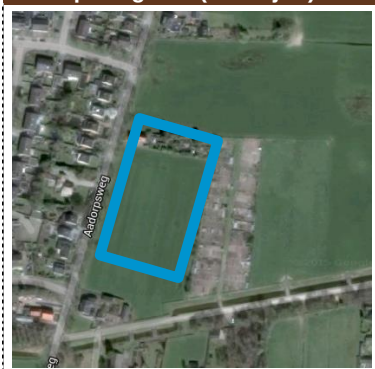
In deze paragraaf volgt een beschrijving van de belangrijkste aspecten van deze vier resterende locaties. De locaties zijn tegen elkaar afgewogen op basis van de volgende criteria:

- *Bereikbaarheid/verkeer*: de bereikbaarheid per fiets, ov en auto, de aanwezige verkeersstructuren en de verkeersveiligheid.

- *Milieuaspecten*: de verwachtingen ten aanzien van externe veiligheid, geluid en bodemverontreiniging.
- *De relatie met andere maatschappelijke voorzieningen*: de nabijheid tot de binnensportvoorzieningen in de kern van Wierden.
- *Financiële aspecten*: de beschikbaarheid (in tijd) van de locatie, de aankoop- en ontwikkelingskosten, bijzonderheden ten aanzien van de gebouwkosten en de aanwezigheid van subsidiekansen.
- *Stedenbouwkundige mogelijkheden*: de inpassingsmogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied, aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking, rood vóór groen en vigerende (gemeentelijke) visies en plannen.

De blauwe kaders op onderstaande luchtfoto's geven een indicatie van de locatie. De beoordelingsmatrix met het totaaloverzicht, inclusief puntenwaardering, is toegevoegd als bijlage 1.

Aadorpsweg/N36 (zuidzijde)

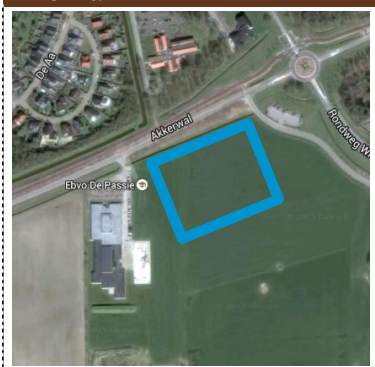


Locatie Aadorpsweg/N36 (zuidzijde)

Deze locatie ligt net buiten de bebouwde kern van Wierden, aan de oostzijde van het dorp, in een groene/agrarische zone. Deze zone tussen de N36 en de bebouwde kern wordt in de dorpsrandvisie aangeduid als parkzone. In dit specifieke deel zijn geen rode ontwikkelingen gewenst, maar wordt juist ingezet op het behoud van agrarische gronden. De locatie is per fiets en openbaar vervoer redelijk goed te bereiken. Ook met de auto is de locatie bereikbaar, zij het wel dat de verkeersstromen door woonwijken zullen lopen. Tevens is er met het oog op verkeersveiligheid geen sprake van

gescheiden vervoersstromen in de directe omgeving. Met betrekking tot het milieu worden er geen beperkingen verwacht ten aanzien van geluid en bodem. Mogelijk is er wel een beperking ten aanzien van het industriegebied van de gemeente Almelo, aan de andere zijde van de N36. De verwachte aankoop-/ontwikkelingskosten zijn laag.

Akkerwal



Locatie Zuidbroek-Oost (Akkerwal)

De locatie ligt aan de zuidoostrand van het dorp, net buiten de bebouwde kern. Volgens de dorpsrandvisie mag in dit gedeelte van de zogenoemde parkzone wel gebouwd worden, mits ze bijdragen aan de versterking van het groene karakter van dit gebied. Op de locatie worden geen beperkingen verwacht op het gebied van externe veiligheid, bodem of geluid. Door de ligging aan de rand van de kern is de bereikbaarheid van buitenaf met de fiets of de auto goed. Er is sprake van gescheiden verkeersstromen en de fietssnelweg F35 loopt langs de locatie. Een halte voor het openbaar vervoer ligt op enkele

minuten lopen. De verwachte aankoop-/ontwikkelingskosten zijn laag, er hoeft niet gesloopt te worden en de kans op een noodzaak voor saneren is klein.



Locatie Zuidbroek fase 3

Deze locatie ligt in de derde fase van de nieuwbouwwijk Zuidbroek. Deze fase komt voorlopig nog niet van de grond en zou ruimte kunnen bieden aan een nieuw schoolgebouw voor De Passie. De ligging aan de zuidkant van het dorp komt ten gunste aan de bereikbaarheid per fiets en auto, al is er in Zuidbroek fase 3 nog geen infrastructuur aanwezig. De locatie is gelegen vlakbij fietssnelweg F35. Het openbaar vervoer sluit minder goed aan (op plusminus 10 minuten loopafstand). Vanaf deze locatie is de afstand tot de dichtstbijzijnde binnensportlocatie redelijk groot. Op de locatie worden

verder geen milieubeperkingen verwacht. De aankoop-/ontwikkelingskosten zijn naar verwachting laag.



Locatie Violenhoek

De Violenhoek is als enige locatie in de bebouwde kern van Wierden gelegen. Dit heeft als voordeel dat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed is. Het overige verkeer moet wel door de bebouwde kern om de locatie te bereiken. In de gemeentelijke visies voor het bedrijventerrein komt naar voren dat juist ingezet wordt op revitalisatie in plaats van transitie. Een school past er dus minder goed. Daarbij komt dat het hier meerdere percelen betreft welke in gebruik zijn. Naar verwachting zullen de noodzaak voor sanering en een complexe bestemmingsplanwijziging een groot nadeel zijn en

gepaard gaan met relatief grote kosten en onzekerheid met betrekking tot de planning. De ligging nabij het spoor vraagt om extra maatregelen ten aanzien van het gebouw. Als enige van de vier resterende locaties betreft het hier een inbreidingslocatie. Met het oog op revitalisatie zijn hier wel subsidiekansen aanwezig.

Alle locaties beschikken over voldoende vierkante meters om invulling te geven aan de ruimtebehoefte. Een uitbreiding voor binnensport is op de locaties theoretisch mogelijk.

In bijlage 1 zijn de locaties op basis van bovenstaande criteria gemotiveerd gewaardeerd met een score van 1 tot en met 5, waarbij 5 het meest gunstig is. Na optelling volgt dat locatie Akkerwal (Zuidbroek-Oost) als meest gunstige locatie uit de bus komt voor nieuwbouw voor De Passie. Deze uitkomst wordt ondersteund door de leden van de projectgroep.

3.2 Bewegingsonderwijs

Vanuit de leerlingenprognose is het de verwachting dat er in de toekomst voor het bewegingsonderwijs van De Passie voor 80 uur per week het gebruik van sportruimten nodig is. In de kern Wierden zijn momenteel vijf sportruimten inzetbaar voor het basis- en voortgezet onderwijs. Daarnaast maken ook sportclubs en -verenigingen gebruik van deze voorzieningen. Het gebruik is verdeeld over sporthal 'n Dikken (twee ruimten), sportzaal Noordbroek (twee ruimten) en gymnastieklokaal Wilhelminastraat (één ruimte), met een totaal van vijf sportruimten. Laatstgenoemde sportvoorziening is verouderd en toe aan renovatie of vervanging.

Het uitgangspunt is dat de huidige behoefte voor basisscholen en sportclubs² in de toekomst gelijk blijft en wordt aangevuld met de toekomstige behoefte van De Passie. In vergelijking tot het aanbod van huidige binnensportvoorzieningen in Wierden ontstaat er dan een tekort. Er is behoefte aan zes sportruimten, ofwel een behoefte aan één sportruimte meer ten opzichte van het huidige aanbod. Zie bijlage 2 voor een verdere uitwerking van de behoefte- en aanbodinventarisatie.

Om het aanbod van zes sportruimten te realiseren en daarbij de toekomst van de Wilhelminastraat mee te nemen, zijn er na eerste beschouwing op hoofdlijnen drie scenario's mogelijk.

- 1 De bouw van een sportzaal (met twee gymlokalen) bij De Passie (vervangt Wilhelminastraat).
- 2 De realisatie van een sportzaal (met twee gymlokalen) op locatie Wilhelminastraat (mits ruimtelijk inpasbaar).
- 3 Renovatie/herbouw van één gymlokaal op locatie Wilhelminastraat en één gymlokaal bij De Passie.

Bij de keuze voor één van de scenario's is het van belang dat de afstand van het po/vo tot de sportlocaties wordt meegenomen. De richtlijn voor het primair onderwijs is een maximale afstand van 1.000 meter en voor het voortgezet onderwijs geldt een maximum van 2.000 meter. Bij geen van de scenario's wordt de 2.000-metergrens voor het vo overschreden.

Scenario 1

Met deze richtlijn als uitgangspunt ontleemt het eerste scenario het primair onderwijs van een nabije sportvoorziening. Door de sloop van de binnensportvoorziening aan de Wilhelminastraat en de bouw van een sportzaal bij De Passie aan de Akkerwal (uitgangspunt n.a.v. locatiestudie) moeten leerlingen van de Sjaloomschool (po) net meer dan 1.000 meter afleggen om bij de dichtstbijzijnde sportvoorziening te komen. Zie ook onderstaande kaart. Hierop staan cirkels met een radius van 1.000 meter rond de overgebleven sportvoorzieningen 'n Dikken, Noordbroek en rond een toekomstige sportruimte bij de Akkerwal. De Wilhelminastraat valt weg (rood kruis).



² Mogelijk zal krimp van het primair onderwijs een lagere behoefte aan binnensportvoorzieningen tot gevolg hebben. De toekomstige behoefte van de overige gebruikers van de sportvoorzieningen behoeft een nadere studie

Hiermee valt de Sjaloomschool (links op de kaart) buiten de 1.000-meter-grens. Zie ook bijgevoegde tabel bij scenario 1, waarin de afstanden van de scholen tot sportvoorzieningen zijn weergegeven.

Afstand in meters (hemelsbreed) - scenario 1					
Scholen	VO/PO	'n Dikken	Noordbroek	Akkerwal	Wilhelminstr (vervalt)
De Touw ladder	PO	410	1200	1270	165
Kluinveenschool	PO	930	1640	1970	1120
Mariaschool	PO	200	1040	1200	330
Sjaloomschool	PO	1040	1850	1890	730
Immanuelschool	PO	700	550	600	550
Widerode	PO	780	60	570	1100
Het Galjoen	PO	660	200	650	990
De Morgenster	PO	880	90	640	1210
De Passie	VO	1060	560	0	1150

 Afstand tot sportvoorziening groter dan richtlijn
 Richtlijn: PO: max. 1000 meter, VO: max. 2000 meter

Scenario 2

In dit scenario wordt op de locatie van de Wilhelminastraat een sportzaal (twee sportruimten) gerealiseerd. Hierdoor ontstaan er ten aanzien van de richtlijn voor maximale afstanden tot de sportvoorziening geen beperkingen. Gezien de beschikbare ruimte op de huidige locatie bij de Wilhelminastraat is een uitbreiding naar twee sportruimten op locatie echter een theoretische maar krappe mogelijkheid. De parkeergelegenheid bij de locatie zou moeten wijken om vervangende nieuwbouw voor twee gymlokalen mogelijk te maken.

Scenario 3

Wanneer de locatie aan de Wilhelminastraat in stand blijft en één sportruimte wordt gebouwd bij de Akkerwal, sluit de spreiding van sportvoorzieningen aan bij de spreiding van het scholenbestand. Er zijn dan geen overschrijdingen van de richtlijn ten aanzien van de afstand tot sportvoorzieningen. Scenario 3 is hiermee het meest realistische scenario wanneer uitgegaan wordt van bovenstaande behoefte en de Akkerwal als locatiekeuze voor de nieuwbouw van De Passie.

Echter, voordat besloten wordt over de locatie voor een sportvoorziening, dient eerst vastgesteld te worden hoe groot de behoefte precies is. Is er daadwerkelijk behoefte aan zes sportruimten in de kern Wierden, of kan gezien ontwikkelingen in het primair onderwijs en bij sportclubs- en verenigingen ook worden volstaan met vijf ruimten?

En welke variant geniet de voorkeur als er zes gymlokalen nodig zijn?

Dit verdere behoefteonderzoek maakt geen deel uit van deze opdracht.

In dit rapport is volstaan met het in kaart brengen van de belangrijkste componenten welke mogelijk van invloed zijn op het project nieuwbouw De Passie.

4 Financieringsmodellen

Voor de financiering van de nieuwbouw voor de Passie zijn meerdere modellen mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de navolgende modellen op hoofdlijn toegelicht.

- Reguliere financiering (conform BBV-regels, door de gemeente)
- Alternatieve financiering (door Stichting Maatschappelijk Vastgoed)
- Alternatieve financiering (door gemeente én schoolbestuur)

Ook zijn in de projectgroep enkele varianten besproken, welke in dit rapport verder worden toegelicht. Dat betreft:

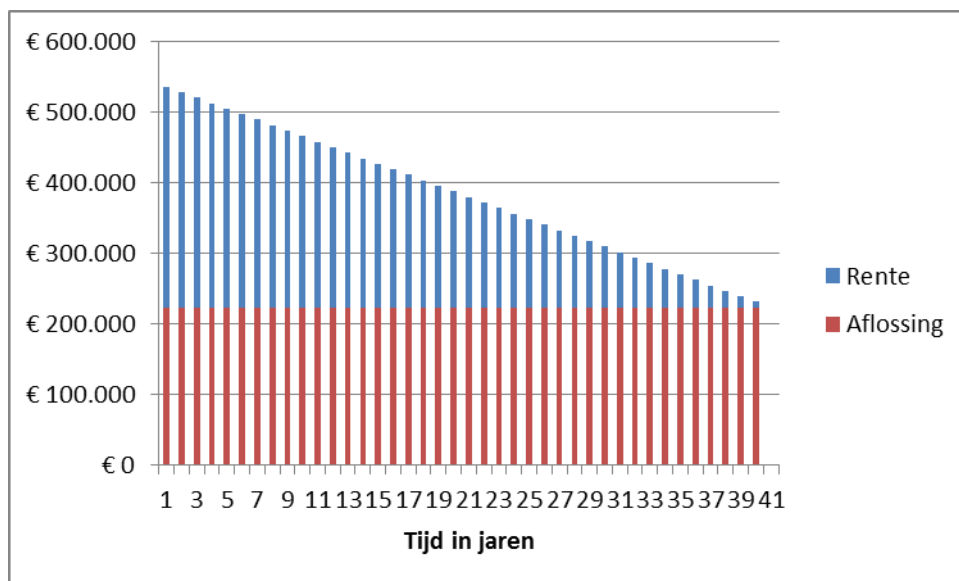
- Het spaarmodel
- Het btw-model

4.1 Reguliere financiering

Het uitgangspunt voor de gemeentelijke organisatie is het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Hieruit vloeit onder meer voort dat voor gebouwen geldt dat afschrijvingen lineair plaatsvinden en de afschrijvingstermijn 40 jaar bedraagt. De rente is gelijk aan de gemeentelijke rekenrente (3,5%).

Voor het gebouw, inclusief terreininrichting, is op basis van ervaringscijfers van Penta Rho te rekenen op een prijs van € 1.700,- / m² bruto vloeroppervlakte. Dat komt overeen met een investering van 5.250 m² * € 1.700,- is € 8.925.000,-

Voor de jaarlasten bij een reguliere/traditionele investeringsvorm geldt dat er jaarlijks op basis van een investering van € 8.925.000,- en een looptijd van 40 jaar € 223.125,- afgelost moet worden, exclusief rente. Met rente komen de totale jaarlasten voor het eerste jaar uit op € 535.500,- en in jaar 10 op € 465.216,-.



In bovenstaande tabel en grafiek is de rente over de grond niet meegenomen. Deze is afhankelijk van de locatiekeuze. Uitgaande van de voorkeurslocatie Akkerwal bedraagt de rente over de grond circa 3,5% * 9.000 m² * € 20,- = circa € 6.300,- per jaar.

4.2 Alternatieve financiering (door Stichting Maatschappelijk Vastgoed)

Stichting Maatschappelijk Vastgoed heeft een alternatief financieringsmodel ontwikkeld. Dit model is voor scholenbouw beproefd in de praktijk (Alkmaar, Heiloo, Culemborg, Twello) en in de projectgroep toegelicht door de heer Herman Jansen.

Belangrijke verschillen met het reguliere financieringsmodel zijn:

- Afwijken van de BBV-regels is toegestaan (het model is geaccrediteerd door de grote accountantskantoren, de grote bankinstellingen inclusief BNG en het Ministerie van OC en W) waardoor lagere jaarlasten mogelijk zijn.
- Combineren van kapitaalslasten en onderhoud in een huurmodel (bundelen van de kasstromen van het schoolbestuur (onderhoud) en de gemeente (kapitaalslasten)).
- Investeren in duurzaamheid (lage onderhoud- en energielasten) is mogelijk door te sturen op jaarlasten in plaats van het investeringsniveau te nemen als de belangrijkste parameter.
- Niet gebonden aan de rekenrente (in Wierden thans 3,5%); de werkelijke rente op basis van een bancaire aanbesteding en een solvabiliteitsvrije lening (d.w.z. tegen hetzelfde tarief waar overheidsinstanties voor kunnen lenen) is het uitgangspunt. Op dit moment is dat circa 2% voor 30 jaar vast.
- Na 30 jaar (in plaats van 40 jaar) is het gebouw vrij van kapitaallasten.
- De grond blijft in eigendom van de gemeente en kan via opstalrecht worden meegefinancierd.

Het model is volledig transparant. Gemeente en schoolbestuur betalen geen toeslag op de huur of de rente.

De huurberekening is complex. Het model is gebaseerd op min of meer gelijkblijvende kosten gedurende de gehele looptijd. Dit wordt bereikt door de indexering te compenseren met een dalende grondslag voor de huur.

Al met al lijkt het voor een leek een relatief complex systeem, maar voor de financieel deskundigen is het transparant en begrijpelijk.

Omdat het een huurmodel (kapitaalslasten + onderhoud) betreft is een vergelijking met het voorgaande reguliere model niet goed mogelijk. Onderstaande berekening is daarom slechts te beschouwen als een indicatie. Een annuïtaire financiering (30 jaar, 2 % rente, investering € 8.925.000,--) komt overeen met € 398.500,-- per jaar. De financieringslasten bedragen daarmee circa 12 miljoen euro ($30 * € 398.500,--$) euro tegen circa 15,3 miljoen euro bij het reguliere model.

De jaarlasten (kapitaallasten) bij de alternatieve financiering bedragen € 398.500,--.

Bij de reguliere financiering is dat € 535.500,-- in jaar 1. Deze worden jaarlijks lager en na 19 jaar bereiken bij de reguliere financiering de jaarlasten een lager niveau dan € 398.500,-- bij de alternatieve financiering.

In de projectgroep is afgesproken dat Stichting Maatschappelijk Vastgoed een nadere toelichting zal geven aan de stuurgroep en/of andere geïnteresseerden in combinatie met een projectbezoek in bijvoorbeeld Heiloo (vo-school; opgeleverd in 2014) of Culemborg (po; in aanbouw). Desgewenst kan Stichting Maatschappelijk Vastgoed in aansluiting daar op een vrijblijvende doorrekening maken en/of een ontwikkelingsplan op maat opstellen.

4.3 Alternatieve financiering (door gemeente en schoolbestuur)

In de projectgroep is gesproken over het afwijken van de BBV-regels, waardoor de gemeente ook kan rekenen met een lagere rente of een andere manier van afschrijven en aflossen.

Wellicht bestaan hiervoor mogelijkheden wanneer het schoolbestuur van De Passie een lening aangaat en de gemeente hiervoor garant staat.

Een dergelijke afwijkende financieringsvorm vraagt om nadere uitwerking door en goedkeuring van de accountant.

4.4 Het spaarmodel

Het spaarmodel is niet zozeer een financieringsmodel, maar veel meer een overweging om de bouw van De Passie enkele jaren uit te stellen. De huidige kapitaalslasten zijn relatief laag, waardoor een aantal jaren gespaard kan worden.

Daar staat tegenover dat de tijdelijke huisvesting moet worden uitgebreid en langer in stand gehouden moet worden.

Opleveren van de nieuwbouw in 2025 betekent dat door de gemeente circa 1,37 miljoen *) euro kan worden gespaard (cumulatief verschil inkomsten uit het rijk versus kosten aan tijdelijke huisvesting). Voor het schoolbestuur werkt het andersom. Er is sprake van relatief hoge exploitatielasten (met name op energiegebied) waardoor er een negatief saldo ontstaat.

**) De achterliggende berekening is niet opgenomen in het rapport, maar wel beschikbaar bij de leden van het projectteam.*

De nadelen van latere nieuwbouw voor het onderwijs (slecht klimaat, hoge lasten, niet passend bij het onderwijsconcept) spreken voor zich en zijn in niet direct in financiële zin te waarderen.

Een ander criterium is de rentefactor. Langer wachten met nieuwbouw betekent een renterisico aangezien de huidige lage rentestand niet kan worden gegarandeerd voor de toekomst (of moet worden 'afgekocht').

4.5 Het btw-model

Door de gemeente Wierden is tijdens de projectgroep-besprekingen aangegeven dat er mogelijk manieren zijn om in aanmerking te komen voor aftrek van de btw.

Penta Rho is dat model in haar praktijk niet tegengekomen. De ervaringen van Penta Rho zijn:

- Er is geen sprake van btw-belaste diensten of verhuur, dus ook geen reguliere mogelijkheid om in aanmerking te komen voor aftrek van btw.
- De Belastingdienst ziet scherper toe op het toepassen van oneigenlijke constructies om in aanmerking te komen voor aftrek.

Het is aan de gemeente Wierden om in overleg met de eigen accountant en de Belastingdienst van te voren vast te stellen wat binnen de wetgeving de mogelijkheden zijn en in hoeverre de gemeente daarvan gebruik wil en kan maken.

Ter informatie is door de gemeente Wierden de navolgende tekst aangeleverd welke voor zich spreekt: *'De gemeente Wierden heeft een convenant afgesloten met de Belastingdienst. Een afspraak hierin is dat de gemeente ingenomen of in te nemen relevante (fiscale) standpunten zo snel mogelijk voorlegt aan de Belastingdienst. Het gaat daarbij om zaken waarover verschil van inzicht met de Belastingdienst kan ontstaan, door bijvoorbeeld een verschil in duiding van feiten of door wetsinterpretatie. De gemeente verstrekt aan de*

Belastingdienst actief inzicht in alle relevante feiten en omstandigheden, de standpunten en haar visie op de daarbij behorende rechtsgevolgen.'

5 Planning

Het ontwikkel- en realisatietraject voor een schoolgebouw van deze omvang bedraagt circa drie jaar. Aan een dergelijk traject gaat een complex proces van aanvraag van huisvesting en besluitvorming vooraf. Bij deze besluitvorming zijn meerdere kaders bepalend:

- De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs die bepaalt hoe de school een aanvraag moet indienen voor en of de school aanspraak heeft op een voorziening in de huisvesting, en zo ja, wat de aard en de omvang van die voorziening is;
- De Wet op het voortgezet onderwijs die bepaalt dat het college:
 - het bekostigingsplafond zodanig vaststelt dat redelijkerwijs voorzien kan worden in de huisvesting en
 - het tijdstip bepaalt waarop de bekostiging begint.

Aan deze collegebesluiten gaan diverse andere raadsbesluiten vooraf, zoals een besluit over de begroting en over een eventuele bestemmingsplanwijziging. Deze besluitvormingsprocessen zijn tijdrovend.

Het schoolbestuur van De Passie heeft een zwaarwegend belang bij spoedige permanente huisvesting. Het huidige semipermanente gebouw heeft weliswaar een verwachte bouwkundige levensduur tot ca. 2030 maar voldoet in technische (klimaat, energie) en onderwijskundige (visie en concept) zin niet aan de huidige maatstaven. Het ontbreken van een sportaccommodatie in de onmiddellijke nabijheid van de school leidt tot verlies van onderwijstijd.

In deze fase van het onderzoek naar permanente huisvesting voor De Passie kan op de verder benodigde besluitvorming niet vooruit worden gelopen en daarmee ook niet op de verdere planning van ontwikkeling en uiteindelijke realisatie van permanente huisvesting voor De Passie. Deze zal, gaande het proces van verdere verdieping en nader onderzoek, nader gestalte krijgen. De vervolgstappen en hun planning worden op dezelfde wijze als tot nu toe in overleg tussen de gemeente en de Passie uitgewerkt.

6 Samenvatting

Uit dit voorliggende onderzoek naar het hoe, wanneer en waar permanente huisvesting van De Passie in Wierden, is samenvattend het volgende naar voren gekomen:

Ruimtebehoefte

Op basis van recente leerlingenprognoses is een aantal van 700 leerlingen een realistisch uitgangspunt voor de toekomstige nieuwbouw.

De ruimtebehoefte daarbij bedraagt respectievelijk 5.250 m² voor het gebouw en 9.000 m² voor het terrein.

Locatiekeuze

Met betrekking tot de locatiekeuze zijn in theorie vier min of meer geschikte locaties nader onderzocht. De voorkeurslocatie waar deze opgave gerealiseerd kan worden, bevindt zich nabij de huidige locatie van De Passie aan de Akkerwal (Zuidbroek-Oost).

Om tot besluitvorming op dit onderdeel te kunnen komen adviseren wij de vier overgebleven locaties nader te (laten) onderzoeken.

Sportvoorziening

De Passie heeft behoefte aan een eigen sportvoorziening en kan deze vullen met circa 80 uur binnensport per week. Ook is geconstateerd dat het huidige gymlokaal aan de Wilhelminastraat binnen afzienbare tijd moet worden gerenoveerd of vervangen.

Voor een definitieve keuze voor het al dan niet vervangen van het gymlokaal aan de Wilhelminastraat door één of twee gymlokalen en de locatie geeft dit rapport wel handreikingen, maar geen definitieve richting.

Om tot besluitvorming op dit onderdeel te kunnen komen adviseren wij de geschetste drie modellen nader te (laten) onderzoeken.

Financiering

Voor de financiering zijn meerder modellen belicht. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt. Een alternatieve financieringswijze biedt kansen op lagere jaarlasten, voor zowel de gemeente als het schoolbestuur.

De projectgroep is geïnteresseerd in het concept van Stichting Maatschappelijk Vastgoed en stelt voor de stuurgroep en/of de politiek hiervan deelgenoot te maken middels een werkbezoek aan een project van deze stichting.

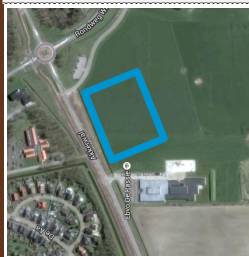
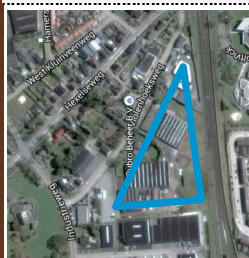
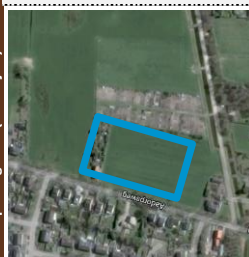
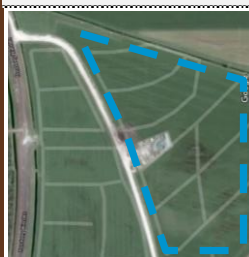
Om tot besluitvorming op dit onderdeel te kunnen komen adviseren wij vier modellen nader te (laten) uitwerken:

- het “gemeentelijk” model (lineaire afschrijving in 40 jaar)
- het model van Stichting Maatschappelijk Vastgoed (annuïtaire afschrijving in 30 jaar);
- het btw-model;
- het spaarmodel.

Planning

De planning wordt gaande het proces van nader onderzoek en verdere verdieping (zie hoofdstuk 5) verder uitgewerkt.

Bijlage 1: shortlist locatiestudie

Shortlist locaties De Passie					Kanttekening	
Akkerwal		Violenhoek	Aadorpsweg/N36 (zuidzijde)	Zuidbroek fase 3		
Luchtfoto						
Ligging	Zuidzijde Wierden, ter plaatse van huidige locatie. Langs de Akkerwal.	Vlakbij station Wierden, noordzijde spoorlijn.	Aan de oostelijke rand van Wierden. Ten zuiden van het spoor, ten westen van de N36.	Ten zuiden van Wierden in het plan Zuidbroek. De realisatie van fase 3 is nog niet aan de orde.		
Perceeloppervlakte	> 9.000 m²	> 9.000 m²	> 9.000 m²	> 9.000 m²	Excl. sport, uitbreiding sport mogelijk	
Milieu	5	2	4	5	Gemiddelde per categorie, afgerond	
Externe veiligheid	5	3	3	3	5	
Geluid	5	5	1	5	5	
Bodem	5	5	1	5	5	
Bereikbaarheid/verkeer	5	4	4	3	Gemiddelde per categorie, afgerond	
Fiets	Goed bereikbaar (fiets snelweg)	5 Fietsen vnl. via dorp	3 Goed bereikbaar per fiets	4 Goed bereikbaar (fiets snelweg)	5 Meeste leerlingen komen per fiets	
Openbaar vervoer	Nabij bushalte	4 Nabij treinstation	4 Nabij bushalte	4 +/- 10 min. lopen van bushalte	2	
Auto	Goed: rand v/h dorp	5 Routes o.a. via centrum	3 Goed: wel via woonwijken	4 Goed: rand v/h dorp	5	
Aanwezige structuur	Ja	5 Ja	5 Ja	1 Nee	1	
Verkeersveiligheid	Gescheiden stromen	3 Niet gescheiden stromen	3 Niet gescheiden stromen	3 N.v.t., structuur nog niet aanwezig	-	
Relatie met maatschappelijke voorzieningen	5	3	3	5	Gemiddelde per categorie, afgerond	
Sport	3 Sport	3 600-1.400 m	3 300-1.500 m	5 1.000-1.200 m	3 Afstand tot huidige 3 voorzieningen	
Stedenbouwkundige mogelijkheden	4	4	4	2	Gemiddelde per categorie, afgerond	
Rijksladder voor duurzame verstedelijking / rood voor groen gebied	3 Regionale behoefte, ontwikkeling aan rand van bestaand stedelijk gebied.	5 Regionale behoefte, ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.	3 Regionale behoefte, ontwikkeling aan rand van bestaand stedelijk gebied.	4 Regionale behoefte, ontwikkeling binnen gepland stedelijk gebied.	4 Locaties bevinden zich in of direct tegen het verstedelijkte gebied. Geen locatie in het buitengebied.	
(Gemeentelijke) visies, plannen	5 Dorpsrandvisie: is mogelijk.	2 Visie bedrijventerrein 2009 + 2010-2020: revitalisatie i.p.v. transitie.	1 Dorpsrandvisie; past niet, inzet op duurz. behoud agrarische gronden. Rode ontwikkelingen zijn ongewenst	2 In gebied Zuidbroek fase 3. Woonbestemming, maar nog geen realisatie in zicht.	2	
Financiële aspecten	4	2	4	4	Gemiddelde per categorie, afgerond	
Beschikbaarheid (in tijd)	5 Relatief snel, geen complexe situatie. Zicht op rull. Eventueel via ontlening.	1 Perdelen deels in gebruik: te maken met sanering/complexere bestemmingsplanwijziging.	1 Geen complexe situatie. Eventueel via ontlening.	4 Huidige bestemming nog niet gerealiseerd. Geen complexe situatie.	4	
Aankoop-/ontwikkelingskosten	5 € 180.000 (o.b.v. € 20/m²)	5 € 720.000 (o.b.v. € 80/m²)	1 € 180.000 (o.b.v. € 20/m²)	5 € 180.000 (o.b.v. € 20/m²)	5 O.b.v. 9.000 m². Excl. sanering	
Subsidiekansen	1 Weinig	5 Aanwezig	5 Weinig	1 Weinig	1	
Gebouwkosten	5 Geen bijzondereheden	5 Voorzieningen t.b.v. geluid/spoor	1 Geen bijzondereheden	5 Geen bijzondereheden	5	
Totaal Akkerwal 21		Totaal Violenhoek 15		Totaal Aadorpsweg/N36 18		
				Totaal Zuidbroek fase 3 18		
Voorkeur voor locatie Akkerwal (Zuidbroek-Oost)						



PentaRho
Kanttekening & Ontwerpen

Beoordeling met 1, 2, 3, 4 of 5 punten, waarbij 5 de beste score is.

Bijlage 2: behoefte sportruimten Wierden

Aanbod binnensport t.b.v. onderwijs

Sportvoorziening	Type	Aantal ruimten*
'n Dikken	hal	2
Noordbroek	zaal	2
Wilhelminastraat	lokaal	1
Totaal		5

> moet iets mee gebeuren



Uitgangspunten aanbod uren/ruimte*

Type gebruiker	Aanb. u/ruimte	Ruimten	Max. aanbod
Primair onderwijs (po)	26	5	130
Voortgezet onderwijs (vo)	36	5	180
Overige (clubs/verenigingen) (Overig)	40	5	200

> o.b.v. gegevens VNG

> o.b.v. gegevens VNG

> overdag tot 17u (werkdagen)

> max. invull.: 80% = 160 uur

Toekomstige behoefte in sportruimten*

Type gebruiker	(Rest)aanbod	Urenbehoefte	Verschil
po (o.b.v. huidig)	160	61,5	98,50
vo (o.b.v. prognose)	98,50	80	18,50
overig (o.b.v. huidig)	18,50	36,75	-18,25

Tekort **18,25**

Tekort in ruimten (=(80% van 40u))

0,57

Afronding **1**

uren tekort in toekomstig gebruik, doordeweeks

sportruimte tekort

sportruimte tekort

5+1=6 sportruimten nodig > capaciteit van Wilh.str. is nodig + 1 ruimte extra

Toelichting:

Voor het po is geen rekening gehouden met toekomstige krimp. Voor de overige gebruikers (clubs/verenigingen) is geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen/sportbeleid. Het uitgangspunt is het huidige gebruik (zie blad 2). Voor het vo is uitgegaan van het toekomstige gebruik o.b.v. leerlingprognoses. Het model gaat uit van een invulling van 80% van het max. aanbod. Met deze rekenwijze is een behoefte aan het aanbod van 6 sportruimten. De capaciteit van de Wilhelminastraat is hierbij wel nodig, daarnaast is er behoefte aan nog een sportruimte. Wanneer echter gerekend wordt met een max. invulling van 90%, is het huidige aanbod (5 ruimten) nét voldoende (met overschot van 1,75 uur).

*) (Sport)ruimte = halve zaal of hal, of een lokaal

Uren in klokuren, uren op werkdagen

Bron: Gebruiksgegevens sportvoorzieningen Wierden, SAWE: 28-10-2015

Huidig gebruik sportvoorzieningen in uren (po, vo, overig)

Gebruiker	'n Dikken		Noordbroek		Wilhelminastr.
	Uren halve hal	Uren hele hal	Uren halve zaal	Uren hele zaal	Uren in lokaal
Primair onderwijs					
De Touw ladder	0,75	0			2,25
Kluinveenschool	0,75	0,75			2,25
Mariaschool	0	3			
Sjaloomschool	0,75	0			6
Immanuelschool	1,5	0			3
Widerode	2,25	0	0,75	3	
Het Galjoen			1,5	6,75	
De Morgenster			3,75	4,5	
Totaal	6	3,75	6	14,25	13,5
Totaal per ruimte	6	7,5	6	28,5	13,5
Voortgezet onderwijs					
De Passie	18,25	8	0	5,5	
Totaal	18,25	8	0	5,5	0
Totaal per ruimte	18,25	16	0	11	0
Overige gebruikers (clubs, verenigingen)					
Maulany					1
Omhoog gymnast.			3	0	2,75
Sport en Vriendsch.			10,5	0	5,5
Passage, vrouwenb.					0,5
Pley G.J. Fysio					0
N.B.v.P.					0
Olthuis Taekwondo					0
Argo, triathlonver.			0	0	
Volley, volleybalver.	3,75	0	0	0	
Effekt '74			0	0	
Blauw Zwart	1	0	0	0	
S.V.Z.W., basketb.	0	0	0	0	
Riet v.d. G., judo			0,75	0	
Flits	0	1	0	0	
St. Wierden Sportief	5	0			
Kedingen	1	0			
Totaal	10,75	1	14,25	0	9,75
Totaal per ruimte	10,75	2	14,25	0	9,75

Totaal

61,5

u/wk huidig gebruik van sportruimte* door het primair onderwijs

45,25

u/wk huidig gebruik van sportruimte* door het voortgezet onderwijs

u/wk huidig gebruik van sportruimte* door sportverenigingen/clubs
u/wk huidig gebruik van sportruimten*

Totale huidig gebruik

143,5

