

Aan : Gemeenteraad

Van : College van B&W

Datum : 25 maart 2025

Cc :

Onderwerp : **Behandeling van de herijking IHP in de Commissie Samenleving.**

1. Inleiding

In de Commissie Samenleving van 11 maart 2025 zijn naar aanleiding van de behandeling van het voorstel Herijking IHP vragen gesteld over de verhouding tussen nieuwbouw en renovatie. Ook zijn vragen gesteld over de overwegingen bij specifieke projecten. De commissie heeft besloten om de herijking in de komende commissievergadering opnieuw te bespreken. Op basis van de gestelde vragen is, ter voorbereiding op deze bespreking, deze notitie met aanvullende informatie opgesteld die de commissie kan betrekken bij haar beraadslagingen.

1.1 Herijking op basis van genomen besluiten

In het vigerende IHP (vastgesteld door de gemeenteraad in 2021) is opgenomen dat de huisvesting van Puur Sang, de Van der Puttschool, de Sint Jozefschool, de Vlinder en het Vijfblad vernieuwd zou gaan worden. Voor de overige scholen in Mierlo zou nog na onderzoek, een nader besluit volgen. Alleen voor Puur Sang en de Van der Puttschool is destijds een bedrag geraamd voor de overige projecten niet. Eind 2024 heeft de raad een besluit genomen over de restantopgave in Mierlo. De raad heeft toen gekozen voor nieuwbouw voor Puur Sang op de locatie Loeswijk en nieuwbouw voor de Kersentuin op de huidige locatie. Tevens is toen aan het college de opdracht gegeven om de financiering van het Integraal Huisvestingsplan 2021-2025 hierop te actualiseren.

Het voorstel Herijking IHP dat nu voorligt is gebaseerd op deze besluiten met dien verstande dat voortschrijdend inzicht en de leerlingenprognose uit 2024 tot de aanpassing heeft geleid om niet de Vlinder met het Vijfblad samen te voegen in één gebouw maar om voor de Van der Puttschool en het Vijfblad een nieuw gebouw te realiseren.

In deze notitie lichten we per plan de motivatie toe om het project te realiseren zoals is voorgesteld. Tevens wordt aangegeven wat de urgentie van elk project is. Gezien de grote financieringsvraag die de realisatie van het IHP met zich meebrengt, is naast dat de financiering van de projecten is geactualiseerd zoals de raad gevraagd heeft, ook gekeken naar nut en noodzaak van de projecten.

Indien de gemeenteraad de herijking en verlenging van het IHP 2021-2025 goedkeurt dan start de voorbereiding voor deze projecten. Zodra de uitwerking gereed is komt er een voorstel naar de raad voor het definitief vast stellen van het budget voor het project en de vrijgave van de middelen. Om de voorbereiding van een project te starten wordt de raad per project (bij de start van de voorbereidingen) gevraagd een voorbereidingskrediet vast te stellen. De ramingen voor de projecten worden meegenomen in de meerjarenprogrammabegroting en bijgesteld als het definitieve krediet is vastgesteld door de raad.

1.2 Renovatie of nieuwbouw in het kader van de landelijke afspraken

Kwalitatief goed onderwijs vraagt om kwalitatief goede gebouwen. In het IHP is geanticipeerd op de wijziging van diverse onderwijswetten voor een meer planmatige en doelmatige aanpak van de onderwijshuisvesting in het primair en het voortgezet onderwijs (Wet planmatige aanpak onderwijshuisvesting). Deze wet is echter nog steeds in behandeling bij de Tweede Kamer en is in de loop der jaren diverse keren aangepast. Aangezien de voorgestelde wetswijziging nog door de Tweede Kamer moet worden vastgesteld zal de invoering nog enige jaren op zich laten wachten.

Om toch tot een landelijk breed gedragen definitie van 'basiskwaliteit' te komen is in 2021 het Kwaliteitskader Huisvesting tot stand gekomen. Dit op verzoek van de PO-raad, VO-raad en de VNG en met inbreng van huisvestingsprofessionals uit het onderwijs en van gemeenten. Dit kwaliteitskader wordt jaarlijks, met name financieel, bijgesteld.

Het bovengenoemde Kwaliteitskader Huisvesting is de basis om de ambitie te halen die het ministerie van OCW, met de PO-raad, VO-raad en de VNG in 2024 heeft geformuleerd voor kwalitatief goede onderwijshuisvesting.

Ambitie:

In 2050 hebben alle schoolgebouwen in Nederland een prettig en gezond binnenklimaat en zijn alle gebouwen geschikt voor modern en inclusief onderwijs, circulair gebouwd, modulair (onderwijs) adaptief, minstens energieneutraal en betaalbaar in exploitatie.

Doordat de schoolgebouwen van het Vijfblad (1969), Sint Jozef (onderbouw 1960 en bovenbouw 1980) en de Kersentuin (1976) zijn gebouwd in de jaren 60, 70 en 80 van de vorige eeuw kan met renovatie niet voldaan worden aan de gestelde eis om te komen tot kwalitatieve toekomstbestendige schoolgebouwen. De manier van onderwijzen was in die jaren totaal anders en daardoor ondersteunen deze bestaande schoolgebouwen niet het hedendaagse werk- en leerproces. Verder weten we ook dat deze gebouwen een binnenklimaat hebben dat niet optimaal is en continu aandacht vraagt, waardoor medewerkers en leerlingen niet optimaal kunnen presteren. Het derde punt is duurzaamheid. We streven naar schoolgebouwen die minstens energieneutraal zijn. Bovendien willen we dat ze betaalbaar in exploitatie zijn. En dat is voor deze gebouwen (ook na een eventuele renovatie) niet het geval.

2. Vijfblad-Van der Puttschool

Aangezien het schoolgebouw van het Vijfblad is gebouwd in de jaren 60 en met renovatie niet kan voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen voor een toekomstbestendige school is niet onderzocht of het Vijfblad te renoveren is conform de voorwaarden genoemd in het IHP. Daarnaast zijn de in het IHP genoemde voorwaarden nog niet van kracht (wat destijds wel de verwachting was), aangezien deze wetswijziging is uitgesteld.

Met nieuwbouw kan voldaan worden aan de basiskwaliteit om te komen tot een kwalitatief toekomstbestendig schoolgebouw. Met renovatie zal deze basiskwaliteit niet gehaald worden voor de onderdelen binnenklimaat en duurzaamheid. Aangezien met renovatie niet de gestelde basiskwaliteit kan worden gehaald zijn deze kosten niet in beeld gebracht.

Als de Van der Puttschool eerst gebouwd wordt en later wordt het Vijfblad pas gebouwd dan heeft dat de volgende financiële consequenties:

- Dubbele kosten voor projectbegeleiding intern en extern
- Dubbele kosten voor de architect
- De gewenste verkeersontsluiting en parkeerplaatsen kunnen niet direct definitief worden aangelegd, aangezien hiervoor een deel van het perceel van het Vijfblad noodzakelijk is. Er zullen dan kosten gemaakt moeten worden voor een tussenoplossing
- Dubbele kosten bouwrijp maken van de ondergrond
- Twee losse schoolgebouwen zonder integraliteit waarbij het samen delen van ruimten niet meer gerealiseerd kan worden.
- Extra sloopkosten (sloop kan niet als 1 opdracht worden weggezet samen met Van der Puttschool)
- Extra kosten aanleg nutsvoorzieningen (vermits deze verkrijgbaar zijn).

Er is gekozen voor de bouw van een compleet nieuwe school op een nieuwe locatie aan de Linze omdat, gezien het bouwjaar van het schoolgebouw Vijfblad, het geen toekomstbestendige keuze is om Van der Puttschool tegen het Vijfblad aan te bouwen. Daarnaast is een deel van het perceel van het Vijfblad noodzakelijk voor de aanleg van de gewenste verkeersontsluiting. Het bouwen van de nieuwe school midden op het terrein zorgt ervoor dat voor het Vijfblad geen kosten hoeven te worden gemaakt voor tijdelijke huisvesting en de gewenste verkeersontsluiting aangelegd kan worden, zonder gebruik te maken van beschermd natuurgebied.

Als we nu niets aan het Vijfblad zouden doen dan zou in een volgend IHP vervanging van het Vijfblad onder zorgplicht gaan vallen, daarom het voorstel om dit schoolgebouw in de herijking van het IHP mee te nemen. Het Vijfblad is van bouwjaar 1969 en daarmee 56 jaar oud. In het IHP staat op bladzijde 41 dat het gebouw gezien de leeftijd (afgeschreven) en gezien de gebouwelijke kwaliteit aan vervanging toe is.

Vanuit de Woningbouwimpuls is het van groot belang dat de bouw van de woningen op de huidige locatie van de Van der Puttschool aan de Parallelweg voor 18 februari 2030 van start gaan. Dit betekent dan ook dat de Van der Puttschool voor de zomer 2028 opgeleverd moet zijn. Rekening houdend met 1 jaar voorbereidingstijd en 1,5 jaar bouwtijd komen we uit op

het feit dat de voorbereidingen uiterlijk half 2025 gestart moeten worden en kunnen we ons geen vertraging meer veroorloven en kan er niet geschoven worden in tijd.

3. St. Jozefschool

De Sint Jozefschool heeft twee gebouwen. Een gebouw aan de Gildestraat voor de onderbouw en een gebouw aan de Papenvoort voor de bovenbouw. De school is groeiende (niet alleen in de prognose maar ook in de praktijk) waardoor er in de toekomst meer ruimte nodig is.

Er kan niet volstaan worden met enkel de renovatie van de locatie voor de onderbouw. Het nieuwbouwen van beide gebouwen van de St. Jozef school op een nieuwe locatie is noodzakelijk. De locatie onderbouw respectievelijk de bovenbouw van de Sint Jozef school zijn gebouwd in de jaren 60 en 80 en met renovatie kan niet worden voldaan aan de gestelde kwaliteitseisen voor een toekomstbestendige school. Daarnaast heeft de school vanuit de ontwikkeling van het leerlingenaantal (leerlingenprognose) een uitstekend toekomstperspectief en kampen ze al jaren met een groeiend ruimtetekort. Per 1 oktober 2024 heeft de school 453 leerlingen en stijgt het aantal leerlingen harder dan de leerlingenprognose 2024 aangaf. Naar verwachting zal het leerlingenaantal de komende jaren doorgroeien naar circa 500 leerlingen. Het leerlingenaantal van de school zal de komende jaren dus flink gaan groeien en zal er in het kader van de gemeentelijke zorgplicht uitbreiding van het de huidige gebouwen noodzakelijk zijn. Aangezien zowel het gebouw van de onderbouw als de bovenbouw met renovatie niet kan voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen is investeren in nieuwbouw voor de complete school een betere toekomstbestendige keuze.

Het gebouw aan de Papenvoort is van bouwjaar 1987 en bereikt in 2027 de afschrijvingstermijn van 40 jaar. De bouw van de nieuwe school is nu gepland in 2028. Daarnaast voldoet het gebouw niet aan de gestelde basiskwaliteiten voor de toekomst die ook met renovatie niet gehaald zullen gaan worden. Bovendien kan door het nieuwbouwen van beide locaties de dislocatie worden opgeheven en de gehele school in één gebouw worden gehuisvest wat zowel qua bouwkosten als qua exploitatie voordelen oplevert boven het bouwen en exploiteren van twee losse gebouwen.

Met de sloop en het vervangen van het Josephinehof zal het gebied waarin beide gebouwen van de St. Jozefschool staan in zijn geheel opnieuw ingericht kunnen worden. Uit de te ontwikkelen gebiedsvisie zal moeten blijken of het nieuwe gebouw voor de Sint Jozefschool op één van de bestaande locaties gebouwd kan worden of dat een nieuwe locatie een betere keuze is. In het voorstel is rekening gehouden met tijdelijke huisvesting tijdens de bouw. Als gekozen wordt voor een nieuwe locatie dan is deze tijdelijke huisvesting niet nodig. Bovendien komen er dan twee locaties beschikbaar voor bijvoorbeeld woningbouw.

Kortom gezien de eisen waar alle schoolgebouwen in 2050 aan moeten voldoen, de stijging van het aantal leerlingen de komende jaren en de ontwikkelingen in de omgeving liggen er kansen om nu te investeren in een toekomstbestendig schoolgebouw voor de komende 50 jaar.

Vanwege vele ontwikkelingen in het gebied waarin de school staat is het noodzakelijk dat op korte termijn gestart kan gaan worden met het opstellen voor een visie, zodat alle ruimtelijke ontwikkelingen in Zesgehuchten op elkaar afgestemd kunnen gaan worden. Voor dit gebied liggen nu woningbouwkansen voor de toekomst en daar maakt de Sint Jozefschool een belangrijk onderdeel van uit. Er zit tijdsdruk op de woningbouwplannen waardoor de aanpak van de St Jozefschool in de geplande tijdsperiode niet uitgesteld kan worden.

4. Kersentuin

De Kersentuin wordt vernieuwd omdat vanuit het oogpunt van energieprestaties en vanuit bouwkundig perspectief het gebouw onvoldoende kwaliteit heeft om te kunnen aanpassen aan de nieuwe eisen voor een toekomstbestendig schoolgebouw. Gezien de leerlingenprognose zal het nieuwe schoolgebouw conform de huisvestingsnormen kleiner worden dan het huidige schoolgebouw.

Met renovatie zal het gebouw niet gaan voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen voor een toekomstbestendig schoolgebouw. Renovatie is gezien de staat van het gebouw hier geen volwaardig alternatief voor nieuwbouw. Het verschil in kosten is daarom niet exact aan te geven. Met renovatie kunnen maar een beperkt aantal verbeteringen worden aangebracht. Bovendien zou het betekenen dat na renovatie een deel van de school op termijn leeg staat.

De nieuwbouw voor de Kersentuin is gepland op het moment dat de nieuwbouw Puur Sang in gebruik genomen kan gaan worden. Naar verwachting zal Puur Sang schooljaar 2028-2029 in gebruik worden genomen. Het leegkomende gebouw van Puur Sang kan ingezet worden als tijdelijke huisvesting voor de Kersentuin. Gezien deze mogelijke koppeling is de bouw van de Kersentuin gepland in 2030. Verder uitstel van de bouw van de Kersentuin is bouwkundig ongewenst en maakt de koppeling met het tijdelijk gebruik van het vrijkomende gebouw van Puur Sang niet mogelijk wat kostenverhogend werkt.

De gemeente heeft zorgplicht voor de Kersentuin ook al lijkt de school onder de opheffingsnorm te zitten. Een schoolbestuur van een basisschool met te weinig leerlingen kan een beroep doen op een uitzonderingssituatie en de school hoeft dan niet te sluiten. Dit kan als het gemiddeld aantal leerlingen van het schoolbestuur hoger is dan 10/6^e maal de gewogen gemiddelde opheffingsnorm van de gemeente in kwestie. De opheffingsnorm van de gemeente Geldrop-Mierlo ligt op 146 leerlingen (Te vinden op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-28567.html>). Dit betekent dat de gemiddelde schoolgrootte voor alle scholen van de Eenbes 243,3 (146/6 x10) leerlingen moet zijn. Zoals in onderstaand overzicht komt de gemiddelde schoolgrootte uit op 257 leerlingen, waardoor opheffing van de Kersentuin niet aan de orde is. En als in de toekomst het gemiddeld aantal leerlingen onder de gemiddelde schoolgrootte van 243,3 komt dan kan De Kersentuin altijd nog verder gaan als nevenvestiging van Puur Sang.

Naam school	Aantal leerlingen per 1-10-2024
St. Jozef	453
Dommeldalschool	248
t Vijfblad	194
De Rots	267
De Vlinder	163
Het Klokhuis	250
Puur Sang	360
De Kerstentuin	121
Totaalaantal leerlingen	2056
Gemiddeld aantal leerlingen	257

De opheffingsnorm in GM	146
10/6 van de opheffingsnorm is	243,33

Conclusie het gemiddeld aantal leerlingen zit boven de opheffingsnorm dus alle scholen hebben bestaansrecht.

5. Noodvoorzieningen tijdens de bouw van de scholen.

Gedurende de planperiode is er niet continu een noodvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van scholen nodig. Alleen bij de projecten Skandiaschool, Puur Sang en Sint Jozef-school is rekening gehouden met tijdelijke huisvesting. Voor de bouw van gecombineerde nieuwbouw Van der Puttschool en Vijfblad is geen noodvoorziening noodzakelijk omdat beide schoolgebouwen in gebruik blijven tijdens de bouw. Voor Puur Sang is misschien tijdelijke huisvesting nodig voor de leerlingen van basisschool Loeswijk, maar of dat daadwerkelijk nodig is zal blijken bij de verdere uitwerking van de plannen. De leerlingen van basisschool St Lucia kunnen tijdens de bouw gebruik blijven maken van het huidige schoolgebouw. Of tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor de gehele nieuwbouw van de St Jozef school is ook nog niet duidelijk. Als uit de gebiedsvisie zou blijken dat de school op een andere plek in de wijk beter past dan kan het huidige schoolgebouw tijdens de bouw in gebruik blijven. Omdat de gebiedsvisie nog opgesteld moet worden is uit voorzorg rekening

gehouden met eventuele kosten voor tijdelijke huisvesting. Voor De Kersentuin is geen rekening gehouden met tijdelijke huisvesting, omdat bij start bouw van de Kersentuin het schoolgebouw St Lucia leeg staat.

Daarnaast is de grootte van de omvang van een noodvoorziening voor de leerlingen van Loeswijk (109 leerlingen) vele malen kleiner dan bijvoorbeeld de leerlingen van de St Jozefschool (450 leerlingen), waardoor het kostentechnisch efficiënter is om per project na te gaan wat eventueel nodig zou zijn aan tijdelijke huisvesting. Zoals gezegd hebben we rekening gehouden met het meest uitgebreide scenario. Tijdens de projectvoorbereiding, planning en uitvoering wordt natuurlijk gekeken of geraamde kosten ook werkelijk noodzakelijk zijn en daarom komt er per project een voorstel bij de raad voor de definitieve kredietverstrekking.

Het idee is geopperd om de noodvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van de scholen gedurende de looptijd van het IHP op een vaste locatie in Geldrop neer te zetten en dan in te zetten voor een school als dat nodig is. Echter in de ramingen is voor de leerlingen van Loeswijk en voor de leerlingen van Skandiaschool en St Jozefschool tijdelijke huisvesting opgenomen. Aangezien het hier 1 school in Mierlo en 2 scholen in Geldrop betreft ligt het niet voor de hand om in Geldrop op een vaste locatie gedurende de looptijd van het IHP tijdelijke huisvesting neer te zetten. Voor de Skandiaschool is de locatie al bepaald en heeft het vergunningstraject gelopen. Het is niet wenselijk dat de leerlingen van Loeswijk uit Mierlo anderhalf jaar gebruik moeten maken van tijdelijke huisvesting in Geldrop. Daarnaast is het nog de vraag of tijdelijke huisvesting voor St Jozef noodzakelijk is. Dit zal pas duidelijk worden als de gebiedsvisie voor de wijk Zesgehuchten is opgesteld. Dat opgeteld bij het feit dat de omvang van de noodvoorziening per project aanmerkelijk verschilt maakt het niet zinvol om op de geopperde manier met de tijdelijke huisvesting om te gaan.

Natuurlijk wordt er wel gekeken naar nieuwe bouwsystemen die op de markt komen die het mogelijk lijken te maken om tijdelijke voorzieningen op te slaan en te verplaatsen. Echter of de kosten van dergelijke systemen opweegt tegen de traditionele wijze van tijdelijke huisvesting zal nog onderzocht moeten worden.

6. Stand van zaken

In de Commissie Samenleving heeft de raad aangegeven dat de voorstellen voor de Skandiaschool en Puur Sang door kunnen voor besluitvorming. Indien over deze voorstellen positief besloten wordt ontstaat de volgende situatie.

Uitvoeringsplannen	Kostenraming	Raadsbesluit voor restantopgave Mierlo	Goedgekeurd (krediet verstrekt) door de gemeenteraad	Nog ter besluitvorming (gepland in IHP 2021-2025)
Skandia	14.404.692		X	
Puur Sang	9.498.806	x	x ⁽¹⁾	
Kersentuin	3.949.384	x ⁽⁴⁾		
Tijdelijke huisvesting Schrijverke Luchen	200.000	x ⁽²⁾		
Totaal Van der Putt-Vijfblad	14.354.925			x ⁽³⁾
Totaal St. Jozefschool	16.147.670			x ⁽⁴⁾
Totaal	58.555.477			

- (1) Voorbereidingskrediet.
- (2) Toezegging aan de raad bij behandeling voorstel restantopgave Mierlo
- (3) Aanpassing ten opzichte van het IHP 2021-2025 (Van der Puttschool is wel opgenomen in IHP 2021-2025)
- (4) Onderdeel van het IHP 2021-2025 maar nog geen raming vastgesteld (PM post)