

VASTGOEDDIALOOG



Gemeenten Strijen en Binnenmaas
Haalbaarheidsonderzoek huisvesting
school en buurtverenigingen
Mookhoek en Schenkeldijk

**samen werken aan
maatschappelijk bezit**

adviseren • huisvesten • organiseren

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Aanpak	4
1.4	Opbouw rapportage.....	4
2	Visie.....	5
2.1	Visie gemeente	5
2.2	Visie schoolbestuur	5
2.3	Visie besturen verenigingsgebouwen	6
3	Methodiek haalbaarheidsonderzoek	7
3.1	Criteria	7
3.2	Weging criteria	7
4	Omschrijving varianten.....	8
4.1	Renovatie De Boemerang en verenigingsgebouw.....	8
4.2	Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouw op huidige locatie Mookhoek.....	9
4.3	Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouwen Mookhoek en Schenkeldijk op de grens van deze kernen.....	9
5	Vergelijking goede voorziening	10
5.1	Kwaliteit en functionaliteit	10
5.2	Maatschappelijke meerwaarde	11
5.3	Draagvlak van de betrokken partijen	13
6	Vergelijking kosten.....	15
6.1	Total Cost of Ownership	15
6.2	Kosten voor de gemeente	17
6.3	Kosten voor schoolbestuur en vereniging	17
6.4	Conclusie	18
7	Weging criteria en Advies.....	19
7.1	Drie varianten	19
7.2	Beoordeling criterium goede voorziening.....	19
7.3	Beoordeling criterium kosten	20
7.4	Advies	20

1 INLEIDING

De gemeente Strijen wil een besluit nemen over de toekomst van het gebouw van basisschool De Boemerang en het naastgelegen verenigingsgebouw in de kern Mookhoek. De gemeente Binnenmaas wil een besluit nemen over het verenigingsgebouw in de kern Schenkeldijk. De gemeenten willen bij deze besluiten een goede balans tussen de kosten enerzijds en goede voorzieningen voor de gebruikers en de inwoners anderzijds. De gemeenten willen daarom een haalbaarheidsonderzoek. In deze inleiding wordt de aanleiding voor dit haalbaarheidsonderzoek beschreven en hoe dit onderzoek is gedaan.

1.1 Aanleiding

De gemeenten Strijen en Binnenmaas fuseren met ingang van 1 januari 2019 samen met Cromstrijen, Korendijk en Oud-Beijerland tot de gemeente Hoeksche Waard. Tussen het dorp Mookhoek (457 inwoners) en buurtschap Schenkeldijk (483 inwoners) loopt nu nog de grens tussen beide gemeenten. Basisschool De Boemerang staat in Mookhoek in de gemeente Strijen. Basisschool Juliana in Schenkeldijk, gemeente Binnenmaas, is met ingang van het schooljaar 2018/2019 opgeheven en gefuseerd met basisschool De Boemerang. De gefuseerde school heet Het Talent en heeft na de fusie 63 leerlingen. In dit rapport wordt de school in Mookhoek nog met de oude naam De Boemerang aangeduid.

Voor de fusie bevonden beide scholen zich onder de geldende opheffingsnorm en werden door schoolbestuur Acis (openbaar onderwijs Hoeksche Waard) in stand gehouden op basis van de 'gemiddelde schoolgrootte' van het bestuur. De Boemerang is de enige overgebleven kleine school in een kleine kern in de zuidoosthoek van de Hoeksche Waard, sinds de opheffing van de basisschool in het nabijgelegen dorp Strijensas (gemeente Strijen) in 2013 en recent van basisschool Juliana in Schenkeldijk.

De gemeente Strijen en Acis willen De Boemerang behouden en hebben voorafgaand aan dit haalbaarheidsonderzoek al eerder onderzoek gedaan naar het behoud van deze school. In 2017 hebben de gemeente en Acis vastgesteld dat er twee scenario's zijn: renoveren van het huidige gebouw of nieuwbouw van de school in een multifunctionele accommodatie (hierna: MFA). De gemeente wil een haalbaarheidsonderzoek naar deze twee scenario's.

In een MFA kunnen meer voorzieningen dan alleen de school worden gehuisvest. Er is ruimte voor peuter- en kinderopvang. En de buurtvereniging van Mookhoek kan hierin ook huisvesting krijgen. De buurtvereniging heeft nu naast de school een eigen gebouw, dat aan renovatie toe is. In Schenkeldijk heeft de buurtvereniging ook een eigen gebouw dat aan vervanging toe is. De gemeente Binnenmaas wil de mogelijkheid dat beide buurtverenigingen in een nieuwe MFA ondergebracht worden laten onderzoeken. Een MFA op een locatie tussen de beide kernen kan een efficiënte oplossing zijn. Zo kunnen de twee kernen allebei van de voorziening gebruik maken. Ook dit moet in het haalbaarheidsonderzoek meegenomen worden.

Dit leidt tot drie mogelijke varianten die de gemeenten verder willen uitwerken:

1. Renovatie De Boemerang en verenigingsgebouw
2. Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouw op huidige locatie Mookhoek
3. Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouwen Mookhoek en Schenkeldijk op de grens van deze kernen

In het vervolg worden met 'de drie varianten' bovengenoemde drie varianten bedoeld.

1.2 Vraagstelling

Onderzoek bij welke van de drie varianten er een goede balans is tussen enerzijds een goede voorziening voor de gebruikers en de inwoners en anderzijds de kosten. Onderzoek daarvoor of de drie varianten passen binnen de visie op huisvesting en sociale cohesie van de gemeente en (toekomstige) gebruikers en analyseer wat deze varianten betekenen voor het voorzieningenniveau in het dorp Mookhoek en buurtschap Schenkeldijk. En vergelijk de kosten van de drie varianten voor de komende 20 jaar.

1.3 Aanpak

Dit onderzoek is in vier stappen uitgevoerd: inventarisatie, bouwkundig onderzoek, gesprekken en analyseren & rapporteren.

1. De inventarisatie bestond uit het verzamelen van gegevens van de gemeente en het schoolbestuur over het gebouw De Boemerang en het verenigingsgebouw.
2. Er is een bouwkundig onderzoek gedaan naar de staat van onderhoud van de school en het verenigingsgebouw in Mookhoek en de gebouwen zijn ter plekke bekeken. Verder zijn de kosten van de drie varianten berekend.
3. Er zijn gesprekken geweest met de gemeenten Strijen en Binnenmaas, schoolbestuur Acis en de buurtverenigingen Mookhoek en Schenkeldijk.

Strijen	Claudia Berolo, Ingeborg Levering, Kees Rommens, Bernard Provilijs, ambtelijke afstemming met wethouders Paulien Tanja en Wilko van Tilborg
Binnenmaas	Claudia Berolo, Mariëlle de Gelder, ambtelijke afstemming met wethouder Leon van Noort
Acis	Luc van Heeren, Peter van Pelt (directeur De Boemerang)
Mookhoek	Ed Groenhoff, Leen de Geus
Schenkeldijk	Jaap Schilperoord, Ruut Roth
4. Na analyse van de gegevens en gesprekken is de analyse van de haalbaarheid opgesteld.

1.4 Opbouw rapportage

Dit haalbaarheidsonderzoek is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, vraagstelling en aanpak van het onderzoek. In hoofdstuk 2 staat de visie op de huisvesting en sociale cohesie van de betrokken partijen. In hoofdstuk 3 wordt de methodiek uiteengezet. Daarbij wordt toegelicht op basis van welke criteria de haalbaarheid wordt getoetst. Hoofdstuk 4 beschrijft de drie varianten. Hoofdstuk 5 analyseert in hoeverre met de drie varianten een goede voorziening voor gebruikers en inwoners wordt gerealiseerd. In hoofdstuk 6 worden de kosten van de drie varianten vergeleken.

2 VISIE

Dit hoofdstuk beschrijft de visie van de gemeente, schoolbestuur en besturen van de verenigingen op onderwijshuisvesting en accommodaties en sociale cohesie. Deze informatie is nodig om te toetsen of een variant de gewenste kwaliteit levert en past binnen de visie die de partijen hebben op onderwijshuisvesting en accommodaties en sociale cohesie.

2.1 Visie gemeente

De gemeente wil in de dorpen sociale cohesie en goede voorzieningen voor gezinnen. Om de sociale cohesie te versterken wil de gemeente voorzieningen in de dorpscentra clusteren in moderne, efficiënte en duurzame multifunctionele gebouwen. De gemeente wil moderne schoolgebouwen, die voldoen aan de eisen van deze tijd. Deze visie is terug te vinden in Het Kompas 2018 Hoeksche Waard en de Structuurvisie van Strijen uit 2012. De visie op onderwijshuisvesting in Mookhoek staat in het Integraal Huisvestingsplan Strijen uit 2017.

Het Kompas 2018 Hoeksche Waard is opgesteld met het oog op de fusie. Per 1 januari 2019 fuseren de gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen tot de gemeente Hoeksche Waard met 85.000 inwoners. In dit document staat dat de Hoeksche Waard zich als prachtig en veilig gezinseiland wil profileren, waar het in vitale dorpen en een actieve samenleving prettig wonen is. De gemeente wil daarbij duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief zijn.

In de Structuurvisie beschrijft de gemeente op welke manier een leefbare woonomgeving in de verschillende kernen wordt behouden of verbeterd. De uitgangspunten zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Hoewel het aantal inwoners de komende jaren afneemt, neemt het aantal huishoudens toe. Dit zijn eenpersoonshuishoudens. De gemeente wil herontwikkeling binnen de vastgestelde bebouwingscontouren van de dorpen realiseren. De voorzieningen horen thuis in het centrum van de dorpen en niet aan de buitenkant. Bij inbreiding moet er wel genoeg ruimte voor groen, parkeren en spelen blijven. De gemeente heeft extra aandacht voor starters en jonge gezinnen. Voorkomen moet worden dat jongeren de gemeente verlaten en niet meer terugkeren. Binnen de dorpen is sociale cohesie en deze moet behouden blijven. De gemeente wil de sociale cohesie bevorderen met multifunctionele gebouwen of brede scholen waarin voorzieningen worden geclusterd en ontmoeting plaats kan vinden. Belangrijke voorzieningen zijn het basisonderwijs, multifunctionele accommodaties, openbare speelplekken en sportvoorzieningen.

In het Integraal Huisvestingsplan 2017 van de gemeente Strijen staat dat het aantal leerlingen in de gemeente sterk is gedaald van 858 in 2008 naar 546 in 2017. In die periode is het aantal leerlingen van De Boemerang gestegen van 42 naar 45 leerlingen. De gemeente wil een actief onderwijshuisvestingsbeleid en zich niet alleen richten op de wettelijke taken. De gemeente wil maatschappelijke partijen samen huisvesten in multifunctionele gebouwen en gebouwen zo efficiënt mogelijk gebruiken, zodat er geen leegstand is. De gemeente wil moderne schoolgebouwen die voldoen aan de eisen van de tijd, zoals duurzaamheid, energiezuinigheid en frisse scholen klasse B. De gemeente wil De Boemerang in Mookhoek behouden.

2.2 Visie schoolbestuur

Acis is het schoolbestuur voor primair en voortgezet onderwijs in de Hoeksche Waard. Het schoolbestuur heeft 21 schoolgebouwen onder zich. Basisschool De Boemerang en voormalige basisschool Juliana vallen onder dit schoolbestuur. Het schoolbestuur vindt het belangrijk dat schoolgebouwen passen bij het onderwijsconcept van de school, de

juiste grootte hebben en duurzaam zijn. Het schoolbestuur wil vooral de scholen in kleine kernen ontwikkelen tot Integrale Kind Centra (hierna: IKC) met daarin dus ruimte voor in ieder geval kinderopvang en een gymvoorziening. Acis vindt het belangrijk dat er in Mookhoek een goede basisschoolvoorziening blijft. Van de drie kleine kernen Mookhoek, Schenkeldijk en Strijensas heeft alleen Mookhoek nog een basisschool en deze moet behouden blijven. Schoolbestuur Acis heeft zich uitgesproken de (gefuseerde) school in Mookhoek zo lang mogelijk in stand te willen houden. Ook na de fusie blijft De Boemerang een kleine school en de prognose wijst op een langzaam teruglopend leerlingenaantal.

2.3 Visie besturen verenigingsgebouwen

De besturen van de verenigingsgebouwen willen een gebouw met voldoende ruimte voor hun activiteiten, zoals een grote ruimte om een groep mensen te ontvangen of te bewegen en kleinere ruimten voor bijvoorbeeld vergaderingen. Ze zien mogelijkheden om samen van één gebouw gebruik te maken. Dit versterkt de kracht van de verenigingen die op vrijwilligers draaien en zorgt dat er meer mensen naar de activiteiten komen. Als locatie voor een gezamenlijke huisvesting vinden ze een plek tussen beide kernen het beste. Zo kunnen de kernen de voorziening eerlijk delen en heeft niet een kern wel een verenigingsgebouw en de ander niet. Ze willen dat de financiële situatie hetzelfde blijft, dus geen hogere uitgaven of lagere inkomsten, tenzij dit wordt gecompenseerd met meer subsidie van de gemeente.

3 METHODIEK HAALBAARHEIDSONDERZOEK

In dit haalbaarheidsonderzoek worden drie varianten met elkaar vergeleken en tegen elkaar afgewogen. In dit hoofdstuk worden de criteria benoemd waarop de varianten worden vergeleken.

3.1 Criteria

Met dit haalbaarheidsonderzoek wil de gemeente een besluit nemen waarbij er een goede balans is tussen enerzijds een goede voorziening voor de gebruikers en de inwoners, en anderzijds de kosten. De gemeente vindt daarbij deze criteria belangrijk: kosten, tijd, maatschappelijke meerwaarde, functionaliteit, ruimte, kwaliteit, organisatie en draagvlak betrokkenen. De criteria kwaliteit en functionaliteit, maatschappelijke meerwaarde en draagvlak betrokkenen worden samengevoegd tot het criterium 'goede voorziening'. Wat voor de gemeenten telt, is het resultaat: dat er een goede voorziening is voor de gebruikers en de inwoners. En wat telt, zijn de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden. De balans daartussen moet goed zijn. In dit haalbaarheidsonderzoek worden de criteria tijd, ruimte en organisatie slechts als aandachtspunt meegenomen in de omschrijving van de varianten.

Goede voorziening

Om te bepalen of de voorziening goed is voor de gebruikers en inwoners, worden de kwaliteit en functionaliteit van het gebouw en het draagvlak bij de betrokkenen vergeleken. Geanalyseerd wordt of de variant past in de structuurvisie van de gemeenten. Vervolgens wordt het draagvlak van de betrokkenen getoetst. Daarbij is hun visie op de gebouwen nodig.

Kosten per variant

Van alle varianten worden de kosten in beeld gebracht. Er wordt rekening gehouden met wie welk deel van de kosten draagt.

Waarom de criteria tijd, ruimte en organisatie buiten beschouwing blijven

De factoren tijd, ruimte en organisatie worden bij de omschrijving van de drie varianten benoemd, maar niet als criterium meegenomen.

Het criterium tijd wordt niet meegenomen, omdat alle varianten binnen enkele jaren gerealiseerd kunnen worden. Er is geen termijn waarbinnen de werkzaamheden gerealiseerd moet zijn.

De varianten worden niet op het criterium ruimte vergeleken. Als veel aanpassingen nodig zijn kost dit meer geld en dit is dus terug te zien in de kostenvergelijking.

De gevolgen van de drie varianten voor de organisatie worden niet als criterium meegenomen, omdat voor alle varianten oplossingen zijn waarmee de gemeenten en schoolbestuur op andere locaties ervaring hebben.

3.2 Weging criteria

De variant die het best scoort op zowel het criterium goede voorziening als kosten is volgens deze methodiek de beste oplossing.

4 OMSCHRIJVING VARIANTEN

In dit hoofdstuk staat de omschrijving van de drie varianten. Bij variant 1 wordt de geschiedenis van de gebouwen beschreven, wat de huidige staat is en bij het schoolgebouw van De Boemerang of verbetering van de indeling mogelijk is. Bij de varianten 2 en 3 wordt beschreven wat de omvang van het nieuwe gebouw is. Er wordt bij iedere variant gekeken naar de factoren tijd, ruimte en organisatie.

4.1 Renovatie De Boemerang en verenigingsgebouw

Het oudste deel van de school dateert uit 1844 en bestaat uit twee lokalen. Er is in de jaren '60 een derde lokaal aangebouwd. In 1974 is er een kleuterlokaal toegevoegd en ontstond het huidige gebouw met vier lokalen en een BVO van 504 m². In 2010 is de binnenkant opgeknapt waardoor het gebouw er netjes uitziet. Uit de schouw van het gebouw blijkt dat veel onderdelen van het gebouw in slechte of matige conditie zijn. De fundering is verzakt, de muren zijn dun en het dak is aan vernieuwing toe. De energiekosten zijn hoog. Om het gebouw weer te laten voldoen aan de eisen bouwbesluit 2015 en met een binnenklimaat conform Frisse Scholen klasse B is een grondige renovatie nodig.

Het verenigingsgebouw dateert uit 1961 en heeft een BVO van 353 m². Het bestaat uit een zaal van ongeveer 10 x 20 meter en vier meter hoog en enkele overige ruimtes zoals een vergaderruimte, opslag, keuken en toiletten. Voorheen was ook het badhuis in het gebouw gevestigd. Ook voor dit gebouw is een grondige renovatie nodig om het weer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd.

Voor een renovatie van beide gebouwen is een periode van zes maanden nodig. Bij renovatie van twee gebouwen tegelijk is tijdelijke huisvesting nodig. Het is gunstig als de renovatie tijdens de zomervakantie (2019 of 2020) plaatsvindt, zodat er minder lang tijdelijke huisvesting nodig is.

In deze variant blijven locatie en gebouw voor de school en buurtvereniging hetzelfde. Renovatie past binnen het bestemmingsplan voor deze locatie en er zijn geen gevolgen voor verkeer en parkeren.

Bij renovatie hoeven de gebouwen niet van eigendom te veranderen.

Verbetering indeling schoolgebouw

Aanvullend op renovatie van het schoolgebouw is ook onderzocht of de indeling van het gebouw verbeterd kan worden. Er is gekeken of er een speellokaal en een ruimte voor kinderopvang gerealiseerd kan worden. Op dit moment heeft de school alle vier groepsruimten nodig, maar als het aantal leerlingen daalt zoals de prognose aangeeft, heeft de school in het schooljaar 2019/2020 drie groepen. Er kan dan een speellokaal van 90 m² worden gerealiseerd. Dit gaat ten koste van een lokaal. Er is na realisatie van een speellokaal geen ruimte voor kinderopvang. Dit is geen efficiënte aanpassing, want in het verenigingsgebouw dat in deze variant wordt gerenoveerd, blijft een speelruimte beschikbaar. Het is beter om te zijner tijd een leegstaand lokaal te bestemmen voor kinderopvang. Dit is niet mogelijk op een plek die onderwijskundig logisch is en dit is dus een matige verbetering. Van de verbetering van de indeling van het gebouw zijn de kosten niet in beeld gebracht en deze mogelijkheid wordt in dit rapport verder buiten beschouwing gelaten.

4.2 Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouw op huidige locatie Mookhoek

Deze variant houdt in dat op de huidige locatie een nieuwe multifunctionele accommodatie wordt gerealiseerd die ruimte biedt aan school, kinderopvang en vereniging. Er wordt in dit onderzoek uitgegaan van een oppervlakte van het gebouw van 641 m², waarvan 391 m² voor de school, 50 m² voor de kinderopvang en 200 m² voor de buurtvereniging. In dit gebouw heeft de school ruimte voor vier groepslokalen, een speellokaal, een groepsruimte voor peuterspeelzaal (en kinderopvang) en in het multifunctionele gebouw is ook ruimte voor de buurtvereniging Mookhoek.

Voor de realisatie van een MFA is normaliter een doorlooptijd van 3 tot 5 jaar nodig. Bij een kleine MFA zoals deze is drie jaar haalbaar. Bij start van de voorbereidingen in 2019 betekent dit oplevering in 2021.

Een nieuw MFA past waarschijnlijk binnen het bestemmingsplan voor deze locatie. Er zullen wel volumeverschillen ten opzichte van de huidige situatie zijn. Er zijn geen gevolgen voor verkeer en parkeren.

In een MFA met meerdere partijen moeten vooraf goede afspraken over eigendom en beheer worden gemaakt. Het is mogelijk een VVE op te richten of één partij het eigendom en beheer te geven. Het schoolbestuur is bereid met goede afspraken het eigendom en beheer op zich te nemen.

4.3 Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouwen Mookhoek en Schenkeldijk op de grens van deze kernen

Het verschil tussen deze variant en de tweede, is de locatie en de toevoeging van de vereniging Schenkeldijk. Op een nog niet nader bepaalde locatie ter hoogte van het kruispunt Mookhoek en Schenkeldijk, wordt een multifunctionele accommodatie gerealiseerd. De grond moet aangekocht worden, want het is nu landbouwgrond. De huidige locatie van De Boemerang en de verenigingsgebouwen worden in deze variant herontwikkeld.

Voor deze variant moeten de gemeenten een nieuwe geschikte locatie vinden. Er moet een perceel aangekocht worden en daarvan moet de bestemming gewijzigd worden. Het is belangrijk dat omwonenden en bewoners van de kern achter dit plan staan. Er moet rekening worden gehouden met toegang vanaf de openbare weg naar het perceel en voldoende parkeerplaatsen en stallingsruimte voor fietsen. Verplaatsing van de school betekent dat de afstand van huis naar school voor sommige leerlingen langer en voor anderen korter wordt. De kinderen in Mookhoek moeten via de dijk naar school, de kinderen uit Schenkeldijk hebben een kortere afstand over de dijk af te leggen.

Voor de realisatie van een MFA is een doorlooptijd van 3 tot 5 jaar nodig. Er moet vanwege de nieuwe locatie rekening gehouden worden met een à twee jaar extra tijd voor de aankoop van de grond en de bestemmingsplanwijziging. Dit kan deels parallel lopen met de doorlooptijd voor de MFA. De oplevering is dan dus in de periode 2022-2024.

In een MFA met meerdere partijen moeten vooraf goede afspraken over eigendom en beheer worden gemaakt. Het is mogelijk een VVE op te richten of één partij het eigendom en beheer te geven. Het schoolbestuur is bereid met goede afspraken het eigendom en beheer op zich te nemen.

5 VERGELIJKING GOEDE VOORZIENING

In dit hoofdstuk wordt bepaald in hoeverre de te realiseren voorzieningen volgens de drie varianten een goede voorziening zijn. De voorzieningen worden daarvoor getoetst aan de criteria kwaliteit en functionaliteit en maatschappelijke meerwaarde en draagvlak bij de betrokken partijen.

De kwaliteit en functionaliteit van de gebouwen worden bepaald en getoetst aan de visie van de gebruikers. Variant 2 en 3 worden daarbij samengevoegd, omdat de gebouwen van deze varianten hetzelfde zijn. Alleen de locatie verschilt. Bij functionaliteit hoort ook multifunctionaliteit: een gebouw dat geschikt of makkelijk geschikt te maken is voor verschillende gebruikers. Het schoolbestuur wil voor een optimale functionaliteit graag een gymzaal bij De Boemerang. Deze wens en het standpunt van de gemeente Strijen op dit punt worden benoemd.

Vervolgens wordt per variant gekeken naar de maatschappelijke meerwaarde en het draagvlak van de betrokken partijen. Beschreven wordt of de gebouwen de sociale cohesie in de dorpen vergroten. Getoetst wordt of dit past binnen de visie van de gemeenten op sociale cohesie en voorzieningen in de dorpen. De standpunten van het schoolbestuur en de verenigingen worden benoemd.

5.1 Kwaliteit en functionaliteit

Renovatie De Boemerang en verenigingsgebouw

Bij renovatie van De Boemerang verbetert de kwaliteit van het gebouw ten opzichte van de huidige situatie. Het gebouw blijft door de indeling functioneel onvoldoende en is niet geschikt voor multifunctioneel gebruik. Ook het verenigingsgebouw wordt wel kwalitatief verbeterd, maar functioneel niet en is beperkt geschikt voor multifunctioneel gebruik.

Hoewel renovatie de kwaliteit van het schoolgebouw verbetert, blijven er de komende 20 jaar uitgaven voor onderhoud nodig om de kwaliteit van het gebouw te behouden. Het binnenklimaat wordt verbeterd. De ruimtes en de indeling van het gebouw blijven hetzelfde en daarmee onpraktisch voor het onderwijs. Het schoolbestuur geeft aan dat dit gebouw niet geschikt is het daltonconcept. De looplijnen zijn lang, de kleuters zitten 'geïsoleerd' van de rest van de school en het ontbreekt aan ruimte voor de kinderen om zelfstandig of in groepjes te werken.

Bij renovatie van het verenigingsgebouw verbetert de kwaliteit, maar er zal een deel van het gebouw ongebruikt blijven. Dit is niet efficiënt. Onderhoud blijft nodig. De huidige activiteiten kunnen blijven plaatsvinden. Er is genoeg ruimte om de activiteiten en verhuur eventueel samen met de buurtvereniging Schenkeldijk te laten plaatsvinden. Beide gebouwen zijn beperkt aan te passen voor een andere gebruiker of multifunctioneel gebruik.

Multifunctionele accommodatie (variant 2 en 3)

Een MFA zal worden ontworpen volgens de uitgangspunten van de gemeenten voor een nieuwe school en de wensen van het schoolbestuur, peuteropvang en buurtvereniging(en). Het zal een compact en compleet gebouw zijn dat multifunctioneel te gebruiken is. Er kan in het ontwerp mee rekening worden gehouden dat het gebouw ook een andere (woon)bestemming kan krijgen, mocht het in de toekomst toch niet haalbaar zijn de school in stand te houden. Er blijft waarschijnlijk ruimte over op het terrein waar nu school en verenigingsgebouw staan. Dit kan worden benut als groen schoolplein of herontwikkeld worden.

Het is een duurzaam gebouw dat voldoet aan de eisen voor BENG (bijna energieneutraal, een eis vanaf 2020 voor nieuwe schoolgebouwen). De kosten voor energie en onderhoud

zijn laag ten opzichte van renovatie. Een MFA past in de visie van de gemeenten om de maatschappelijke voorzieningen in de dorpen te clusteren in een modern gebouw.

Gymzaal

Het schoolbestuur wil de functionaliteit van het schoolgebouw optimaliseren met een gymvoorziening in Mookhoek. Er is dan een volwaardig schoolgebouw beschikbaar en de school is geen leestijd kwijt met vervoer naar de sporthal in Strijen. De gymzaal kan ook een aantal uur per week verhuurd worden voor bijvoorbeeld ouderengym en yoga.

De gemeente Strijen stelt geen budget beschikbaar voor een gymzaal in Mookhoek. Hiervoor is de sporthal in Strijen via busvervoer beschikbaar. De exploitatie van de gymzaal zal nooit kostendekkend worden, omdat de gymzaal slechts een aantal uur per week nodig is voor de school. De investering is te groot ten opzichte van het gebruik. De MFA zal wel een speellokaal voor de bewegingslessen van groep 1 en 2 hebben. Deze ruimte is ook geschikt voor andere gebruikers.

Conclusie

De kwaliteit, functionaliteit en multifunctionaliteit van een MFA is beter dan die van twee gerenoveerde gebouwen. Gemeente Strijen en schoolbestuur verschillen van mening over de toevoeging van een gymzaal aan de MFA. De gemeente vindt de investering te groot ten opzichte van het gebruik en het schoolbestuur wil een volwaardige schoollocatie.

5.2 Maatschappelijke meerwaarde

Iets heeft maatschappelijke meerwaarde, als het een wenselijke ontwikkeling in de maatschappij mogelijk maakt of versterkt. In dit haalbaarheidsonderzoek wordt per variant onderzocht of de sociale cohesie in een dorp wordt versterkt. Sociale cohesie betekent dat de mensen elkaar kennen en elkaar helpen als dat nodig is. Sociale cohesie wordt daarom ook wel 'kleefkracht' genoemd. De sociale cohesie neemt toe als er een plek is waar mensen kunnen samenkomen, elkaar ontmoeten en samen activiteiten kunnen ondernemen. Een gebouw is voor sociale cohesie overigens niet de eerste en enige voorwaarde. Er moeten wel mensen zijn die activiteiten organiseren en een programma neerzetten. Als dat er niet is, voegt een gebouw niets toe. In beide kernen zijn de verenigingen actief door betrokken vrijwilligers en enthousiaste inwoners. Dit is van zeer grote waarde voor de sociale cohesie binnen de kernen. Een gebouw zal de sociale cohesie verder versterken.

Als vanuit dit oogpunt wordt gekeken naar de drie varianten, wordt geconstateerd dat renovatie volgens variant 1 geen maatschappelijke meerwaarde heeft. Een MFA volgens variant 2 en 3 heeft wel maatschappelijke meerwaarde. De locatie heeft daar wel invloed op en kan de maatschappelijke meerwaarde van een MFA verder vergroten of doen dalen. Variant 2 en 3 worden getoetst op hun maatschappelijke meerwaarde bekeken vanuit de school en beide verenigingen en worden getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie.

Renovatie De Boemerang en verenigingsgebouw

De gebouwen en het gebruik blijven bij renovatie hetzelfde. Renovatie heeft geen maatschappelijke meerwaarde voor Mookhoek.

Aan de huisvesting van de vereniging Schenkeldijk wijzigt in deze variant niets. Gezien de staat van onderhoud van dit gebouw is vervanging op korte termijn nodig. Bij sloop van de school wordt geadviseerd het verenigingsgebouw ook te slopen. Voor een buurtschap als Schenkeldijk is een kleine multifunctionele voorziening wenselijk waarin de wekelijkse activiteiten zoals klaverjassen, haken en muziekrepertities plaats kunnen

vinden. Een gebouw van minimaal 65 m² met een algemene ruimte van 50 m² is hier geschikt voor. Voor de kinderen is een buitenspeelvoorziening nodig.

Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouw op huidige locatie Mookhoek

De maatschappelijke meerwaarde van een MFA ten opzichte van een renovatie is duidelijk: voorzieningen zijn geclusterd, worden uitgebreid en er is een nieuwe, aantrekkelijke plek voor ontmoeting.

Een nieuw, efficiënt ontworpen en multifunctioneel gebouw waarin de school goed volgens het daltonconcept onderwijs kan geven, met peuteropvang en de samenwerking met de buurtvereniging betekent een toename en verbetering van voorzieningen. Een school in een nieuw gebouw trekt vaak meer leerlingen en peuteropvang kan ouders verleiden voor deze school te kiezen in plaats van een brede school in een groter dorp. Een MFA is een ontmoetingsplaats voor de bewoners en kan ruimte bieden aan allerlei activiteiten van de buurtvereniging. Een MFA faciliteert de samenwerking met de vereniging Mookhoek en vergroot zo de sociale cohesie en heeft dus maatschappelijke meerwaarde.

Aan de huisvesting van de buurtvereniging Schenkeldijk verandert met deze variant niets. Gezien de staat van onderhoud van dit gebouw is vervanging op korte termijn door een kleine multifunctionele voorziening en een buitenspeelvoorziening nodig.

Een MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouw op huidige locatie Mookhoek past in de structuurvisie van Strijen om in het centrum van het dorp voorzieningen te hebben die de sociale cohesie versterken.

MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouwen Mookhoek en Schenkeldijk op de grens van deze kernen

Het verschil van variant 3 ten opzichte van variant 2 zijn de locatie van de MFA en de toevoeging van de vereniging Schenkeldijk.

Gevolgen voor de school - met een MFA volgens variant 3 tussen de kernen in, verliest de school de herkenbaarheid, zichtbaarheid en centrale locatie in Mookhoek. De verplaatsing van De Boemerang betekent voor de leerlingen die nu rondom de school wonen dat zij een afstand van 500 meter over de dijk moeten afleggen om naar school te gaan. Voor hen wordt de afstand groter. Voor de leerlingen uit Schenkeldijk betekent het dat zij 1200 meter in plaats van 1700 meter moeten afleggen. Voor hen wordt de afstand kleiner. Het is bij deze variant belangrijk dat er vanaf de openbare weg een veilige toegang naar het schoolgebouw komt voor leerlingen en hun ouders die te voet, per fiets of auto komen.

Gevolgen voor de buurtvereniging Mookhoek - gezamenlijke huisvesting van de buurtverenigingen is efficiënt. De verenigingen kunnen samengaan en als grotere organisatie met meer vrijwilligers activiteiten voor een grotere doelgroep organiseren. Mookhoek is het verenigingsgebouw in het centrum van het dorp kwijt, dit betekent dat inwoners aan de rand van het dorp aan activiteiten kunnen meedoen. Voor een groot deel van de inwoners en zeker voor de kinderen is een gebouw aan de rand van het dorp slechter bereikbaar. Zowel Mookhoek en Schenkeldijk hebben met deze variant geen centrum met voorzieningen meer. Dit kan de sociale cohesie negatief beïnvloeden, hoewel een sterkere positie van de verenigingen wel weer maatschappelijke meerwaarde heeft.

Gevolgen voor de buurtvereniging Schenkeldijk – het buurtschap verliest met variant 3 na de school ook het verenigingsgebouw, maar heeft op redelijke afstand beide voorzieningen tot haar beschikking. De buurtverenigingen kunnen in een gebouw op

deze plaats goed samenwerken en zo beide kernen bedienen. Een sterkere positie van de verenigingen heeft maatschappelijke meerwaarde. Toch zal de sociale cohesie in het buurtschap Schenkeldijk achteruit gaan als alle voorzieningen verdwijnen. Dit geldt met name voor de gezinnen en kinderen. Volwassenen uit Schenkeldijk en omliggende dorpen kunnen voor activiteiten met niet veel meer moeite naar Mookhoek gaan. Dit is voor kinderen zonder begeleiding niet wenselijk. Het is daarom belangrijk om bij het in gebruik nemen van een gezamenlijke MFA volgens variant 3 een aanvullende maatregel te nemen. Voor de kinderen moet er minimaal een buitenspeelvoorziening in Schenkeldijk behouden blijven.

Toets aan structuurvisie – Mookhoek en Schenkeldijk verliezen met variant 3 alle voorzieningen in het centrum van het dorp en krijgen er een voorziening aan de rand voor terug. Een multifunctionele accommodatie aan de rand van de kernen past niet in de structuurvisie voor de gemeente Strijen, waarin staat dat voorzieningen in het centrum moeten liggen. Er zit nu nog te veel ruimte tussen de kernen Mookhoek en Schenkeldijk om het als een geheel te kunnen beschouwen en waarbij de andere locatie het nieuwe centrum wordt. Het past wel in de structuurvisie om in beide kernen te beschikken over een voorziening in het centrum.

5.3 Draagvlak van de betrokken partijen

Het is voor de gemeenten belangrijk dat het schoolbestuur als de grootste partij en de partij waarvoor een gemeente een wettelijke huisvestingsplicht heeft, zich kan vinden in het besluit. Een school is ook een belangrijke plek van ontmoeting in een dorp waar verder weinig voorzieningen zijn. Vervolgens willen de gemeenten de buurtverenigingen faciliteren, omdat zij ook belangrijk zijn voor ontmoeting en sociale cohesie in de dorpen. Samenwerking met de school bundelt de krachten en dat is gunstig voor de sociale cohesie.

Het schoolbestuur en de buurtvereniging Mookhoek willen geen renovatie. Zij willen beide een nieuwe MFA. Zij verschillen echter van mening over de locatie daarvan. De school wil op de huidige locatie blijven. De vereniging Mookhoek is bereid om samen te gaan met de vereniging Schenkeldijk als er een nieuwe MFA tussen beide kernen komt.

Standpunt schoolbestuur

Schoolbestuur Acis wil vanwege de herkenbaarheid, zichtbaarheid, bereikbaarheid en de centrale locatie een MFA met ruimte voor kinderopvang en een gymzaal op de huidige locatie van De Boemerang. Het is al meer dan anderhalve eeuw de plek van de school in Mookhoek, het gebouw is goed zichtbaar vanaf de dijk en makkelijk bereikbaar voor de grote groep leerlingen die rond de school woont. Voor kinderen uit Schenkeldijk is Schenkhoek mogelijk iets veiliger omdat zij de drukke dijk niet hoeven over te steken, maar voor zij bij de school zijn, hebben de kinderen uit Schenkeldijk al een afstand afgelegd. Acis kan zich niet voorstellen dat ouders van jonge kinderen hun kind vanuit Schenkeldijk zelfstandig naar Mookhoek laten fietsen.

Een MFA geeft een impuls aan de leefbaarheid van de kern en de regio rondom Mookhoek en er wordt tegemoet gekomen aan de wens van de ouders om een kinderopvangvoorziening te hebben. Het ontbreken van een opvangvoorziening voor jonge kinderen leidt er nu toe dat ouders van 0-4-jarigen aangewezen zijn op kinderopvangvoorzieningen elders en zodoende uit Mookhoek worden weggetrokken. Bouwen op de locatie van het verenigingsgebouw heeft niet de voorkeur, omdat de zichtbaarheid van het gebouw dan achteruitgaat. Acis wil liever geen tijdelijke huisvesting buiten Mookhoek.

Verenigingen Mookhoek en Schenkeldijk

De twee verenigingen zijn bereid samen te gaan als op de grens van de kernen Mookhoek en Schenkeldijk een MFA komt volgens variant 3. Samen kunnen ze iets nieuws beginnen, samen hebben ze meer vrijwilligers en er zullen meer mensen de activiteiten bezoeken. Een MFA is een ontmoetingsplek voor beide dorpen en één gebouw vergemakkelijkt de samenwerking met school en kinderopvang.

6 VERGELIJKING KOSTEN

In dit hoofdstuk worden de drie varianten financieel met elkaar vergeleken. Een objectieve methode om dit te doen is door de Total Cost of Ownership (hierna: TCO) in beeld te brengen. Dit is het totaal van de investeringskosten, rentekosten, onderhoudskosten en energiekosten voor de komende 20 jaar. Deze kosten komen voor rekening van verschillende partijen, daarom wordt nader ingezoomd op de kosten voor de gemeenten en die voor het schoolbestuur en de verenigingen.

6.1 Total Cost of Ownership

De TCO geeft per variant een goede indicatie van de totale kosten voor de komende 20 jaar. Zo kunnen de kosten van de drie varianten eenvoudig vergeleken worden. De volgende elementen maken onderdeel uit van de TCO:

Investeringskosten

De investeringskosten voor renovatie en nieuwbouw bestaan uit de bouwkosten (=aanneemsom), algemene en bijkomende kosten en grondkosten. De gemeente betaalt de investeringskosten en schrijft deze af over een aantal jaar. Bij afschrijving van bijvoorbeeld renovatie in 20 jaar, wordt ieder jaar 1/20 deel van de investeringskosten 'betaald'. De boekwaarde daalt daarmee ieder jaar. Een investering is een lening. Bij een MFA betalen de huurders een huursom die een deel van de investering dekt.

Rentekosten

Bij een lening, wat een investering feitelijk is, worden rentekosten betaald. Rentekosten zijn de boekwaarden vermenigvuldigd met de rente. Omdat de boekwaarde ieder jaar daalt, dalen de rentekosten ook. De rentekosten en de afschrijving samen vormen de kapitaallasten voor de gemeente. Renovatie wordt in 20 jaar afgeschreven. Afschrijving van nieuwbouw duurt 40 jaar. Dit vertekent enigszins de kosten voor de komende 20 jaar. De rentekosten zijn de eerste 20 jaar hoger dan de tweede 20 jaar. Om renovatie en nieuwbouw voor dit haalbaarheidsonderzoek te vergelijken, worden daarom ook de gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten voor de gemeente vergeleken.

Onderhoudskosten

De kosten voor onderhoud van een schoolgebouw zijn voor rekening van het schoolbestuur. Er wordt hierbij vanuit gegaan dat de onderhoudskosten in een keer gedragen kunnen worden en dat er geen lening voor nodig is. In dat geval komen er bovenop de onderhoudskosten ook rentekosten. De verenigingen betalen het onderhoud vanuit de huurinkomsten en gemeentelijke subsidie.

Energiekosten

De kosten voor energie maken deel uit van de exploitatie van het schoolgebouw en zijn voor rekening van het schoolbestuur. De energiekosten van het gebouwgedeelte van de vereniging worden betaald door de vereniging vanuit huurinkomsten en gemeentelijke subsidie.

Gegevens gebruikt bij de TCO

Bij de berekening van de TCO is met de volgende gegevens rekening gehouden:

Uitgangspunten	
Oppervlakte huidig schoolgebouw	504 m ²
Oppervlakte huidig verenigingsgebouw	354 m ²
Oppervlakte MFA	641 m ²
Afschrijving renovatie	20 jaar
Afschrijving nieuwbouw	40 jaar
Rente	1,50%
Exclusief	verzekeringen, belastingen, schoonmaak, verhuiskosten
Inclusief	Sloop, bedragen inclusief BTW

Tabel 1 – Gegevens voor de TCO van de drie varianten

Overzicht TCO

De TCO voor de drie varianten ziet er als volgt uit:

	Variant 1 Renovatie De Boemerang en verenigingsgebouw	Variant 2 Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouw op huidige locatie Mookhoek	Variant 3 Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouwen Mookhoek en Schenkeldijk op de grens van deze kernen
Investeringskosten	€ 1.440.000	€ 1.730.000	€ 2.020.000
Rentekosten	€ 230.000	€ 400.000	€ 400.000
Onderhoudskosten	€ 600.000	€ 260.000	€ 260.000
Energiekosten	€ 180.000	€ 80.000	€ 80.000
Total Cost of Ownership	€ 2.450.000	€ 2.470.000	€ 2.760.000

Tabel 2 – TCO drie varianten

Variant 3 heeft de hoogste TCO. De TCO voor renovatie is het laagst, maar ontloopt die van een MFA op de huidige locatie niet veel.

De kosten voor alleen het gebouw bij variant 2 en 3 zijn gelijk, maar vanwege de nieuwe locatie bij variant 3 stijgen de grondkosten¹ en daarmee de investeringskosten van variant 3.

¹ Er zijn bij variant 3 ten opzichte van variant 2 extra kosten voor:

- terrein bouwrijp maken
- aanleg riolering en drainage
- aanleg nutsaansluitingen
- verharding van het terrein en hekwerk
- grondkosten.

6.2 Kosten voor de gemeente

In onderstaande tabel staan de gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten (gemiddelde rentekosten + afschrijving) voor de gemeente per jaar en over 20 jaar. De rentekosten en de afschrijving samen vormen de kapitaallasten voor de gemeente. Dit zijn de kosten die uiteindelijk in de begroting worden opgenomen. De kosten voor nieuwbouw worden in 40 jaar afgeschreven. Na 20 jaar zit er nog een boekwaarde op het gebouw.

Kapitaallasten		
	jaarlijks	20 jaar
Variant 1 Renovatie De Boemerang en verenigingsgebouw	€ 83.500	€ 1.670.000
Variant 2 Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouw op huidige locatie Mookhoek	€ 63.000	€ 1.260.000
Variant 3 Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouwen Mookhoek en Schenkeldijk op de grens van deze kernen	€ 72.000	€ 1.440.000

Tabel 3 – Kapitaallasten drie varianten

De gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten zijn voor variant 2 het laagst.

Tijdelijke huisvesting

Kosten voor tijdelijke huisvesting zijn voor rekening van de gemeente. Alleen bij variant 3 is geen tijdelijke huisvesting nodig. Bij variant 1 en 2 is tijdelijke huisvesting nodig, maar de omvang daarvan is afhankelijk van de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. Door de school en buurtvereniging tijdelijk in één gebouw onder te brengen, kunnen kosten voor tijdelijke huisvesting worden uitgespaard. In de TCO en kapitaallasten is geen rekening gehouden met de eventuele kosten voor tijdelijke huisvesting.

6.3 Kosten voor schoolbestuur en vereniging

Zoals in tabel 2 is te zien, zijn de kosten voor onderhoud en energie meer dan de helft lager in een MFA dan in een gerenoveerd gebouw. De kosten voor onderhoud en energie zijn voor rekening van het schoolbestuur en de verenigingen. Het schoolbestuur ontvangt hiervoor bekostiging in de lumpsum van het rijk en de verenigingen betalen het onderhoud en energie vanuit de huurinkomsten en gemeentelijke subsidie.

6.4 Conclusie

In onderstaande tabel staat het resultaat van de vergelijking van de kosten voor de drie varianten over 20 jaar. Variant 2 heeft gezien de gemiddelde kapitaallasten de laagste kosten voor de gemeente en de laagste kosten voor het schoolbestuur en de vereniging.

Resultaat vergelijking kosten			
Variant	TCO	Waarvan voor gemeente: afschrijvings- en rentekosten (kapitaallasten)	Waarvan voor schoolbestuur en vereniging: energie- en onderhoudskosten
1	€ 2.450.000	€ 1.670.000	€ 780.000
2	€ 2.470.000	€ 1.260.000	€ 340.000
3	€ 2.760.000	€ 1.440.000	€ 340.000

Tabel 4 Resultaat vergelijking kosten

- De TCO voor variant 3, een MFA op een andere locatie, is het hoogst. De TCO voor variant 1 en 2 ontlopen elkaar nauwelijks.
- De gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten voor een MFA zijn lager dan die van renovatie.
- De energie- en onderhoudskosten van een MFA liggen meer dan de helft lager dan die bij renovatie.

7 WEGING CRITERIA EN ADVIES

In dit hoofdstuk staat de weging van de criteria in onderling verband. Hieruit volgt het advies met welke variant de balans tussen een goede voorziening en de kosten optimaal is.

7.1 Drie varianten

In dit haalbaarheidsonderzoek voor de huisvesting van school en verenigingen in Mookhoek en Schenkeldijk zijn de volgende drie varianten onderzocht:

1. Renovatie De Boemerang en verenigingsgebouw
2. Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouw op huidige locatie Mookhoek
3. Nieuwbouw MFA voor De Boemerang, kinderopvang en verenigingsgebouwen Mookhoek en Schenkeldijk op de grens van deze kernen

Onderzocht is of de drie varianten passen binnen de visie op huisvesting en sociale cohesie van de gemeenten en (toekomstige) gebruikers en geanalyseerd is wat deze varianten betekenen voor het voorzieningenniveau in het dorp Mookhoek en buurtschap Schenkeldijk. Ook zijn de kosten van de drie varianten voor de komende 20 jaar vergeleken. De gemeenten willen weten bij welke variant er een goede balans is tussen enerzijds een goede voorziening voor de gebruikers en de inwoners en anderzijds de kosten. De drie varianten zijn daarom getoetst op twee criteria: is het een goede voorziening en wat zijn de kosten?

7.2 Beoordeling criterium goede voorziening

Om te beoordelen of een variant een goede voorziening oplevert, is gekeken naar de kwaliteit en functionaliteit van het op te leveren gebouw. Daarnaast is geanalyseerd wat de maatschappelijke meerwaarde per variant is en wat het draagvlak is bij de betrokken partijen: het schoolbestuur en de twee verenigingen.

Kwaliteit en functionaliteit

Een MFA (variant 2 en 3) scoort het best op kwaliteit en functionaliteit. Een MFA zal worden ontworpen volgens de uitgangspunten van de gemeenten voor een nieuwe school en de wensen van het schoolbestuur, peuteropvang en buurtvereniging(en). Het zal een compact, compleet, multifunctioneel, energieneutraal gebouw zijn met lage kosten aan onderhoud. Een MFA past in de visie van de gemeenten om de maatschappelijke voorzieningen in de dorpen te clusteren in een modern gebouw. Variant 1 scoort lager op alle bovengenoemde aspecten en daarmee op kwaliteit en functionaliteit.

Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde van een MFA op de huidige locatie van De Boemerang (variant 2) is het hoogst, want voorzieningen zijn geclusterd, worden uitgebreid en er is een nieuwe, aantrekkelijke plek voor ontmoeting. Er verandert bij deze variant niets in Schenkeldijk, waar een verenigingsgebouw staat dat aan vervanging toe is. Het is voor de sociale cohesie in Schenkeldijk noodzakelijk om de activiteiten van de vereniging te huisvesten in een kleiner multifunctioneel gebouw en te voorzien in een buitenspeelvoorziening voor de kinderen. Variant 1 heeft geen maatschappelijke meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. Variant 3 heeft een lagere maatschappelijke meerwaarde dan variant 2, omdat de school de herkenbaarheid, zichtbaarheid en centrale locatie in Mookhoek verliest. Bovendien past een voorziening

aan de rand van de kern niet in de structuurvisie van de gemeenten. De gemeenten willen de voorzieningen juist in het centrum van de dorpen.

Draagvlak bij de betrokken partijen

Het draagvlak bij het schoolbestuur van De Boemerang, de grootste partij en de partij waarvoor een gemeente een huisvestingsplicht heeft, is het grootst voor variant 2. Met variant 1 blijft de huidige voor het daltononderwijs ongeschikte indeling van het gebouw ongewijzigd en zijn de energie- en onderhoudskosten hoger dan bij een MFA. Het nadeel van variant 3 is dat de school de herkenbaarheid, zichtbaarheid en centrale locatie in Mookhoek verliest.

De twee verenigingen zijn bereid samen te gaan als op de grens van de kernen Mookhoek en Schenkeldijk een MFA komt volgens variant 3. De twee verenigingen willen niet samengaan in het gebouw van de vereniging Mookhoek. Daarom vallen voor hen variant 1 en 2 af.

Variant 2 scoort het best op het criterium goede voorziening. Deze variant scoort het hoogst op kwaliteit, functionaliteit, maatschappelijke meerwaarde en draagvlak bij het schoolbestuur. Variant 3 scoort het hoogst op draagvlak bij de verenigingen.

7.3 Beoordeling criterium kosten

Variant 2 heeft gezien de gemiddelde kapitaallasten de laagste kosten voor de gemeente en gezien de kosten voor onderhoud en energie de laagste kosten voor het schoolbestuur en de vereniging. Variant 1 scoort lager omdat zowel de gemiddelde kapitaallasten voor de gemeente hoger zijn als de kosten voor onderhoud en energie voor het schoolbestuur en de vereniging. Bij variant 3 zijn de gemiddelde kapitaallasten voor de gemeente hoger dan bij variant 2.

7.4 Advies

Het advies is om volgens variant 2 een MFA te realiseren voor De Boemerang, kinderopvang en het verenigingsgebouw op de huidige locatie van in Mookhoek. Het is daarbij wel noodzakelijk om het verenigingsgebouw in Schenkeldijk te vervangen door een kleiner multifunctioneel gebouw en te voorzien in een buitenspeelvoorziening voor de kinderen.

Rotterdam, september 2018

A. de Jong BSc
Drs. J.A. Zijlstra