

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 15 januari 2024 14:09
Aan: "Bronckhorst-POB-Bestuursecretariaat" <bestuursecretariaat@bronckhorst.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: FW: Overleg school Bekveld a.s. maandag
Bijlage(n): Bijlage 1 - Aanbiedingsbrief.pdf, Bijlage 2 - Plan buurtvereniging.pdf, Bijlage 3 - Eerder naar buurtvereniging ingenomen standpunt.pdf, Bijlage 4 - Quick Scan SBM.pdf, A. Notitie ter voorbereiding overleg weth. Pelgrom en Gosselink over school Bekveld.pdf

Vanmiddag is afgesproken dat niet ik maar [REDACTED] aanschuif bij het overleg volgende week donderdag. Kunnen jullie hem uitnodigen?

Vraag van de wethouder is om bijgevoegde documenten in Notubox te zetten voor dat overleg. Kunnen jullie dat doen?

Al vast bedankt en groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 12 januari 2024 15:33
Aan: Gosselink, Emmeke <e.gosselink@bronckhorst.nl>; Pelgrom, Wilco <w.pelgrom@bronckhorst.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: Overleg school Bekveld a.s. maandag

Wilco, Emmeke,

Maandag spreken we elkaar over de school in Bekveld. Bijgaand een notitie ter voorbereiding op dit overleg en een aantal bijlagen. Het lukt mij op dit moment niet om deze in Ibabs te zetten. Om die reden doe ik het via deze weg.

Groet,

[REDACTED]



Behoud School Bekveld
Stichting BuitenGewoonBekveld
Veermansweg 4
7255KJ Hengelo Gld.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Bronckhorst

Postbus 200

7255 ZJ HENGELO

Hengelo, Bekveld, 5 december 2023

Geacht College van B&W van de gemeente Bronckhorst,

Hierbij ontvangt u een door-ontwikkelingsplan voor het schoolgebouw in Bekveld, Hengelo dat wij graag binnenkort met u willen bespreken. Daarvoor vragen wij een gesprek aan met de verantwoordelijke wethouder.

Het doel van deze door-ontwikkeling van het schoolgebouw in Bekveld, hebben wij in eerdere brieven en ook door het inspreken op 14 september j.l. in de gemeenteraad, aan u en de raadsleden kenbaar gemaakt. Ons doel is een ontmoetingsplek in Bekveld te behouden om de leefbaarheid en sociale cohesie in dit buurtschap -'Noaberschap Nabij'- te organiseren. Wij verwijzen naar onze brieven aan u van 23 februari 2023; 8 mei 2023, (onze informele concept-brief van 16 juni 2023); uw brief aan ons dd. 29 juni met uw kenmerk Z130909/uit23-137520, en de tekst van het inspreken op 14 september j.l. door de voorzitter van de Buurtvereniging Bekveld.

Wij vragen aan u het volgende.

1. Spoedig een proces van besluitvorming op gang te brengen om het gebouw over te dragen aan de Bekvelders i.c. het bestuur van de nieuwe beheerstichting BuitenGewoon Bekveld. Wij hopen op een spoedig besluit -of een intentiebesluit- , zodat we verder kunnen met ons proces.
2. De voorwaarden aan te geven voor de overdracht van het gebouw door een reactie te geven op ons doorontwikkelingsplan.
3. Ons te ondersteunen met een eenmalige bijdrage in de vorm van een co-financiering voor de verduurzaming van het gebouw.
4. Het zeer spoedig beeindigen van de opdracht aan anti kraak organisatie De Kabath en het beheer van het gebouw over te dragen aan de Stichting BuitenGewoon Bekveld. Hierbij verwijzen wij naar uiterst kritische mails en brieven over het functioneren van De Kabath waarvan de gemeente een afschrift kreeg (per mail aan [redacted] d.d. 21 augustus; 29 september; 6 oktober, 8 november j.l.).

In aanvulling op dit verzoek, willen we hier graag de enkele punten onder uw aandacht brengen.

1. De bewoners van Bekveld staan achter de verwerving van het gebouw, de beoogde bestemming als ontmoetingsplek en woonruimte. Zie hiervoor onze brieven van 23 februari, 8 mei en 16 juni 2023. Wij benadrukken dat het doel is om een ontmoetingsplek te realiseren in het kader van Noaberschap (en geen 'feestplek').
2. Voorliggend plan is op intenties besproken met de naaste burens op 29 augustus 2023 en wordt op 11 januari a.s. wederom met naaste burens besproken. Op 26 januari is er een informatieavond voor alle Bekvelders over dit plan.
3. In het plan is een onderzoek opgenomen naar de leefbaarheidsdoelen voor het buurtschap Bekveld gezien vanuit de komende 30 jaren. Sociale cohesie en 'zorg voor elkaar' nabij organiseren, zijn de belangrijkste leefbaarheidsdoelen waarvoor we dit gebouw willen benutten.
4. Voor een duurzame economische exploitatie van het gebouw en ter financiering van het buurthuis, is een plan opgenomen voor drie huurwoningen die een functie krijgen als z.g. 'topwoningen' en bijdragen aan zorg in en rond ons buurtschap. Dit ontwikkelingsplan is getekend en doorgerekend -prijspeil oktober 2023- door respectievelijk een architect en een bouwkostendeskundige. Voor de realisatie hiervan is nader onderzoek nodig op het gebied van subsidiering voor deze 'topwoningen'. Hiervoor vragen we hulp en/of advies aan de gemeente voor een samenwerking met andere partners op dit onderdeel.
5. In samenwerking met de LeefbaarheidsAlliantie van de Provincie Gelderland is uitgezocht welke subsidiefondsen kansrijk zijn voor een aanvraag. Hieruit is de conclusie dat het merendeel van ons plan kans van slagen heeft mits de gemeente met ons wil samenwerken -expertise, vergunningen- en een deel van de verduurzaming voor haar rekening wil nemen.)Op 10 januari om 13.00 uur vindt opnieuw een werksessie plaats met twee deskundigen van de LeefbaarheidsAlliantie. Misschien kan de gemeente hierbij aansluiten?)
6. In het plan zijn de uren van de Bekveldse vrijwilligers als co-financiering opgenomen. Het gaat dan om sloopwerk, verbouwen, inrichten, onderhoud en verzorging en het geschatte bedrag hiervan is zo'n [REDACTED] euro.
7. De werkgroep Behoud School Bekveld heeft haar taken overgedragen aan de Stichting BuitenGewoon Bekveld, ingeschreven bij de KvK onder nummer 62500376. Deze stichting beoogt de ontwikkeling en het beheer van het gebouw zo spoedig mogelijk over te nemen van de gemeente. Gezien de vervelende ervaringen met de door u ingehuurd anti kraak organisatie De Kabath, willen we de inzet van dit bedrijf zo snel mogelijk beëindigen.
8. Uit een schouw blijkt dat het huidige buurthuisgedeelte weinig bouwkundige aanpassingen vraagt omdat het vrij recent is gebouwd (behalve verduurzaming op het gebied van verwarming en verlichting). Indien het College haar positieve intentie aangeeft, kan er vanuit de stichting verder worden gegaan met het inrichten en aankleden van het buurthuisdeel met behulp van fondsenwerving.
9. Voor de totstandkoming van dit plan is ter informatie contact geweest met het bestuur van het buurthuis in Olburgen Rha en het bestuur van het Heidehuus. In deze aanbiedingsbrief volgen we de lijn die de gemeente Bronckhorst met deze buurthuizen heeft uitgezet en de adviezen die de desbetreffende bestuursleden ons hebben gegeven.

Bekveld heeft buurtkracht, er is energie om met dit schoolgebouw aan de slag te gaan. Er is een groot besef dat we -gezien alle maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van zorg, eenzaamheid en andere zaken- in het buitengebied elkaar moeten helpen. We willen dat goed regelen en niet van incidenten laten afhangen. Wij vragen het College om ons hierbij te helpen.

Vriendelijke groet,

[redacted] J, voorzitter Stichting Buiten Gewoon Bekveld (SBGB) en voorzitter
Buurtvereniging [redacted] J

[redacted] J, secretaris SBGB [redacted] J

[redacted] J, penningmeester [redacted] J

[redacted] J
[redacted] J
[redacted] J, bestuurslid Buurtvereniging Bekveld
[redacted] J

Bijlage: plan door-ontwikkeling School Bekveld

Cc:

- *Politieke fracties gemeente Bronckhorst
- *LeefbaarheidsAlliantie Provincie Gelderland
- *Spectrum

Leefbaarheid in Buurtschap Bekveld



Herontwikkeling School Bekveld

5 december 2023

VOORWOORD	4
INLEIDING: SCHETS VAN HET PROCES	5
DOELEN VAN DE WERKGROEP	7
LEESWIJZER	7
KENMERKEN BEKVELD EN CONCLUSIES VOOR DE LEEFBAARHEID	8
DEMOGRAFISCHE GEGEVENS	8
FUNCTIONELE ANALYSE VOORZIENINGEN	9
CONTEXT LEEFBAARHEID BEKVELD	9
DE ROL VAN DE BUURTVERENIGING	10
DOELEN VOOR DE LEEFBAARHEID VAN BEKVELD	11
DE JONGEREN DIE MOMENTEEL IN BEKVELD WONEN VOOR BEKVELD BEHOUDEN.	11
DE SOCIALE COHESIE BEVORDEREN TEN BEHOEVE VAN WELZIJN EN ONDERSTEUNING	11
OUDER WORDEN EN ZELFSTANDIG BLIJVEN WONEN (RE- & ENABLEMENT)	12
SCHOOL BEKVELD: ONTMOETINGSPLEK VOOR DE TOEKOMST	13
BASISVOORWAARDEN OMGEVINGSVISIE “BRONCKHORST 2 X ZO MOOI”	13
SICHTING BUITENGEWOON BEKVELD (SBGB)	13
ECONOMISCH DUURZAAM EXPLOITEREN: WONINGEN OF MAATSCHAPPELIJKE VERHUUR	14
VERDUURZAMING	14
OPBRENGSTEN RUIMTES	14
SITUATIE, UITGANGSPUNTEN EN CALCULATIE VERNIEUWBOUW	15
BESCHRIJVING BUURTHUISDEEL	15
BESCHRIJVING WONINGENDEEL TBV CALCULATIE	15
UITGANGSPUNTEN CALCULATIE	16
CALCULATIE	16
SAMENVATTING BOUWKOSTEN	17
PLAN VOOR FINANCIËLE DEKKING VERNIEUWBOUW	17
VERBOUW EN VERDUURZAMING VAN HET GEBOUW	18
SUBSIDIEVERKENNING	19
LEADER ACHTERHOEK	19
ORANJEFONDS	19
VOORLOPIG DEKKINGSPLAN OP BASIS VAN SUBSIDIE-TOETSSCAN	20
VERVOLGSTAPPEN: NADER ONDERZOEK	20
BIJLAGE 1: GESCHATTE BEGROTING TBV EXPLOITATIE	21

BIJLAGE 2: PLAN VAN EISEN BUURTHUIS	22
BIJLAGE 3: PLAN VAN EISEN INSTALLATIES	24
BIJLAGE 4: VLEKKENPLAN ONTWERP RUIMTES (ARCHITECTENTEKENING)	27
BIJLAGE 5: DOORREKENING VLEKKENPLAN (GEDETAILLEERD DOCUMENT)	31

Voorwoord

De buurtvereniging Bekveld is opgericht op 25 februari 1987 als opvolger van de 'Vereeniging Bekvelds Bloei' die werd opgericht op 27 oktober 1926. Bekveld kent een hele lange geschiedenis van het organiseren van activiteiten voor de Bekvelders. Het schoolgebouw heeft hier sinds jaar en dag een belangrijke plek in vervuld.

De Buurtvereniging Bekveld en haar leden willen dat het schoolgebouw een plek wordt die in een veranderende samenleving een middelpunt kan blijven. Een voorziening die nabij het Naoberschap kan faciliteren en de leefbaarheid in Bekveld tot in lengte van jaren vergroot.

Bekveld is BuitenGewoon in haar buurtkracht en energie. Wij willen hier de schouders onder zetten om Bekveld op een mooie manier klaar te maken voor de toekomst .



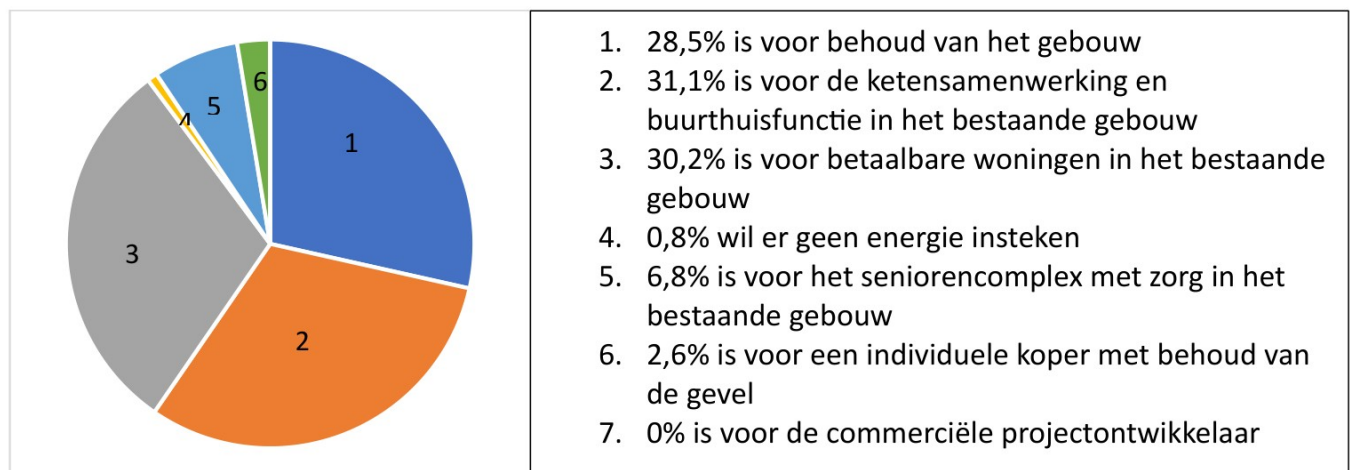
Inleiding: schets van het proces

In het najaar van 2022 vernamen de buurtvereniging Bekveld en haar (600) leden het besluit van Stichting Gelderveste om de school in Bekveld per 1 augustus 2023 te sluiten. De buurtvereniging heeft tijdens haar ALV van 10 februari 2023 een werkgroep 'Behoud Bekveldschool' ingesteld die de opdracht kreeg om het schoolgebouw voor Bekveld te behouden. De Bekvelders vinden het gebouw 'gezichtsbepalend', een middelpunt voor Bekveld en er wordt een grote emotionele verbondenheid gevoeld bij dit gebouw. De 'ziel en zaligheid' van ons buurtschap zit in dit schoolgebouw.

Terugkijkend naar de bouw in 1921 zijn er de oprichtingsfondsen van zo'n 31.000 gulden opgebracht door de familie van huidige bewoners en sindsdien zijn er door de Bekvelders vele geldelijke en materiële investeringen gedaan. Er is door de bewoners een vleugel aangebouwd, een speelplaats aangelegd, het dak en de elektra vernieuwd, verfonderhoud gepleegd, hekken geplaatst en zo zijn er nog vele zaken meer die door de Bekvelders zijn uitgevoerd en ook bekostigd. Dit blijkt uit verhalen maar ook uit de notulen van de medezeggenschapsraden en de ouderraad van de afgelopen decennia. Deze investeringen zijn 'om niet' gegeven. Sinds het moment dat dit gebouw bestaat, was het een ontmoetingsplek voor de Bekvelders en vonden er jaarlijks activiteiten plaats, uiteraard rekening houdende met de schoolfunctie.

In Maart 2023 heeft de werkgroep een onderzoek gedaan onder de leden van de buurtvereniging over de vraag of zij daadwerkelijk het gebouw willen behouden en met welke bestemming. In de uitslag van dit onderzoek stonden twee dingen centraal: het huidige gebouw moet behouden blijven en ook de ontmoetingsplek moet behouden blijven 'want de school is van ons'. Met de herontwikkeling van de school tot volwaardige ontmoetingsplek zal de leefbaarheid in Bekveld structureel verbeteren.

Uitslag ledenpeiling



Tabel 1 uitslag stemming

Met deze uitslag heeft de werkgroep haar doel kenbaar gemaakt per brief aan het College van B&W en de Gemeenteraad. Het College gaf desgevraagd aan niet in gesprek te willen met de werkgroep maar te willen wachten op de bespreking van de Gebiedsvisie Sport en Leefbaarheid, waarover in september in de Gemeenteraad zou worden besloten. De werkgroep heeft in de tussen liggende maanden in het ambtelijk overleg een aantal zorgen geuit. Deze zorgen waren:

- Dat het proces van de gemeente langzaam zou gaan waardoor de in verhuur geïnteresseerde maatschappelijke organisaties zouden afhaken.¹
- Dat het gebouw zou verpauperen omdat het besluitvormingsproces van de gemeente langzaam zou gaan.
- Dat de gemeente eigenstandig keuzes zou maken over het gebouw -sloop- waardoor een langjarig proces van juridisering zou kunnen ontstaan over het wel of niet eigenaarschap van de gemeente (vergelijkbaar Steenderen mbt economisch claimrecht o.g.v. WPO).
- Dat de gemeente in haar keuzes de belangen van de bewoners niet voldoende zou laten wegen maar voorrang zou geven aan haar eigen prioriteiten.
- Dat de gemeente haar eventuele besluitvorming over woningbouw niet zou baseren op een haalbaarheidsonderzoek. De werkgroep had over de haalbaarheid van woningbouw advies ingewonnen bij een architect en een aannemer en de uitkomst hiervan was dat dit voor een commerciële partij niet haalbaar zou zijn.
- Dat de ontmoetingsplek met ingang van 1 augustus zou verdwijnen waardoor activiteiten van de buurtvereniging 'dakloos' zouden zijn.

De werkgroep schreef in totaal 3 brieven aan het College, en pas na een ambtelijk overleg op 8 juni en nog een conceptbrief aan het College met het verzoek om een gesprek met de verantwoordelijk wethouder kreeg de buurtvereniging op 29 juni 2023 een brief van het College, dat voor de tijdelijke duur van het proces van besluitvorming de ontmoetingsplek in

¹ Dit is daadwerkelijk gebeurd.

de school behouden kon blijven. Dit was ook het moment om een bijeenkomst te organiseren voor omwonenden en hen bij te praten over de stand van zaken en afspraken te maken over de communicatie en de samenwerking met de werkgroep.

Omdat nog steeds niet duidelijk was welke overwegingen het College had met de school voor de toekomst, heeft de werkgroep besloten om in te spreken bij de gemeenteraad op 14 september. Centraal bij het inspreken stond het doel van de werkgroep om het schoolgebouw van Bekveld te behouden om 'naoberschap nabij te organiseren'. Dit inspreken kreeg een vervolg op 5 oktober en op 12 oktober werd de Gebiedsvisie Sport en Leefbaarheid door de Gemeenteraad vastgesteld. Een van de uitgangspunten van deze Gebiedsvisie is om aan te sluiten bij bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid. Met deze besluitvorming is voor de werkgroep de basis gelegd om verder te werken aan een businesscase voor de herontwikkeling van de school.

Doelen van de werkgroep

De werkgroep heeft op basis van de uitslag van het onderzoek onder de leden van de buurtvereniging, de volgende doelen geformuleerd.

1. Behoud van het huidige schoolgebouw voor Bekveld.
2. Behoud van de ontmoetingsplek in het huidige schoolgebouw.
3. Een plan maken voor een duurzame economisch, rendabele exploitatie.
4. Financiële dekking zoeken -fondsen- voor verduurzaming van het gebouw; inrichting met woningen of verhuur; inrichting van de ontmoetingsplek.

Leeswijzer

In dit plan worden eerst de demografische kenmerken van Bekveld en omliggende gebieden besproken. Vervolgens wordt op basis hiervan de insteek geformuleerd voor de toekomstige leefbaarheid in het gebied. Daarna wordt de uitslag van het onderzoek onder de leden van de Buurtvereniging beschreven en de uitgangspunten geformuleerd voor de herontwikkeling van de school. Daarna volgt een ontwikkelplan met een architectonisch ontwerp en een doorrekening van de vernieuwbouw. Daarna volgt een exploitatieplan met daarbij een -geschatte- exploitatiebegroting.

Kenmerken Bekveld en conclusies voor de leefbaarheid

Demografische gegevens

Voor de herontwikkeling van de school als buurthuis, is een analyse gemaakt met behulp van CBS gegevens 'wijken en buurten' over de gebieden 'verspreide huizen Keijenborg' (codering BU18760004), 'verspreide huizen Bekveld en Gooi' (codering BU18760007). Ter vergelijking zijn ook de cijfers opgenomen van het gebied Olburgen Rha.²

Tabel 1: demografische gegevens Bekveld

	Aantal inwoners	0-15 jaar	15-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65 plus
Bekveld en Gooi	360	40	50	45	155	70
Rha en Olburgen	145	10	5	25	55	40
Varssel	345	40	35	60	130	75

Tabel 2 aantal inwoners en leeftijdsopbouw

	Huish.	1 pers.	Hh zonder kk	Hh met kinderen	Alleenstaand	Gehuwd	Bevolkingsdichtheid
Bekveld en Gooi	135	20	70	50	165	190	61
Rha en Olburgen	75	10	35	20	75	95	172
Varssel	140	30	60	50	150	160	37

Tabel 3 aantal huishoudens met en zonder kinderen, bevolkingsdichtheid

	Huisarts	Supermarkt	Kinderdagverblijf	Afstand tot basisschool	Scholen binnen 3 km
Bekveld en Gooi	3	3,3	2,1	2	1,4
Rha en Olburgen	3,9	3,6	2,6	2,8	0,9
Varssel	4,9 km	4,3 km	1,4 km	4,2 km	0

Tabel 4 Afstand tot voorzieningen

De gegevens van het CBS bieden de mogelijkheid om conclusies te trekken over de demografische kenmerken van Bekveld.

² Olburgen Rha heeft Dorpshuis 't Lokaal dat als inspiratie diende voor de werkgroep.

1. In Bekveld wonen momenteel meer jongeren dan in Rha/Olburgen.
2. Er is een grote groep bewoners tussen de 45 en 65 jaar die momenteel nog actief is in het arbeidsproces.
3. De bevolkingsdichtheid in Bekveld is een stuk lager dan in Rha/Olburgen, mensen wonen verder uit elkaar en je moet er meer moeite voor doen om elkaar te ontmoeten.
4. In Bekveld wonen naar verhouding veel alleenstaanden.
5. Gezien de ouder wordende groep zijn voorzieningen in de kernen, op zijn minst een logistiek probleem. Maar ook is de bevolking van Bekveld van oudsher niet gericht op Keijenburg maar meer op Hengelo. Juist, de kern die verder weg ligt dan Keijenburg. De voorzieningen in de nabijgelegen kern Keijenburg zijn dan ook niet altijd de goede oplossing.

Functionele analyse voorzieningen

Een analyse van het gebied ten aanzien van voorzieningen levert globaal het beeld op dat de belangrijkste voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en levensmiddelen op zo'n 3,2 km. Van Bekveld liggen.³ Het gaat hierbij om huisartszorg; trombosezorg; apotheek; fysiotherapie en ergotherapie. Ouderenzorg zoals dagbesteding ligt ook in Hengelo op 3,6 km. Openbaar vervoer: de meest dicht bij zijnde bushalte ligt op 3,6 km. Een ontmoetingsplek voor een gezellige ontmoeting in Hengelo -Ons Huis- op 3,6 km. Of ook de Horst in Keijenburg- ligt op 1,5 km. Maar zoals eerder gezegd, bewoners van Bekveld zijn van oudsher niet op Keijenburg gericht.

De voorzieningen in Hengelo liggen op 44 minuten lopen, 11 minuten fietsen of 6 minuten met de auto. Vanaf enige leeftijd en afhankelijk van de fysieke conditie zullen bewoners van Bekveld altijd vervoer nodig hebben, of thuisbezorging van levensmiddelen (digitale bestelling).

Context leefbaarheid Bekveld

Het vraagstuk over het behoud van het schoolgebouw en welke maatschappelijke taak dit gebouw zou kunnen hebben in ons leefgebied, moet worden bekeken vanuit de context van ontwikkelingen binnen de gemeente Brockhorst. Een -qua oppervlakte- grote gemeente met een kleine bevolkingsdichtheid, een vijftal kernen en veel buitengebieden met de bijbehorende keuzeproblematiek over het alloceren van voorzieningen. Toch zijn de maatschappelijke vraagstukken binnen onze gemeente dezelfde als elders in Nederland: een toenemende verantwoordelijkheid van gemeentes op het gebied van WMO, specifiek ouderen- en jeugdzorg, nieuwkomersvoorzieningen voor arbeidsmigranten, oorlogsmigranten, asielzoekers en statushouders; vergrijzing; toename van eenzaamheid; afname van zorgprofessionals; afname van zorgnabijheid (ontwikkelingen ziekenhuiszorg).

³ Afstand berekend vanaf Bekveldweg 1

Deze ontwikkelingen betekenen ook een toenemende verantwoordelijkheid voor de individuele burger om meer regie te voeren over het individuele welzijn, het gezond en vitaal ouder worden, langer zelfstandig te kunnen leven. De gebiedsvisie Sport en Leefbaarheid die op 14 september is goedgekeurd door de Gemeenteraad van Bronckhorst, anticipeert hierop.

De rol van de buurtvereniging

De buurtvereniging Bekveld is opgericht op 25 februari 1987 als opvolger van de 'Vereeniging Bekvelds Bloei' die werd opgericht op 27 oktober 1926. Bekveld kent dus een hele lange geschiedenis van het organiseren van activiteiten voor de Bekvelders. Het schoolgebouw heeft hier sinds jaar en dag een prominente functie want de buurtvereniging heeft alle jaren in nauwe samenwerking met de directie van de school, het schoolgebouw kunnen gebruiken voor activiteiten.

De Buurtvereniging kent inmiddels 600 leden en kent een volle jaarkalender die ook veel tradities kent: het Bekvelds feest: het Paasvuur; de jaarlijkse fietstocht; de 'Inburgeringscursus' voor nieuwe Bekvelders; de nieuwjaarsborrel; 'Bekveld in het Licht'; Bekvelds Vertier (seniorenontmoeting); Sinterklaasfeest (Bekvelds Vertier met de kinderen van de beide kinderdagopvangorganisaties); kerststukjes maken (voor jezelf en voor Bekvelders die een opkikkertje nodig hebben); de Bekveldse Helden (open podium voor het Buurtfeest); de vrijwilligersdag voor alle vrijwilligers. En dan zijn er nog de talloze commissies die deze activiteiten organiseren aangevuld met de wagenbouwers; de schietcommissie; de onderhoudscommissie. En ook het bestuur van de Buurtvereniging organiseert de nodige ontmoetingen in de vorm van de ALV's.⁴

De buurtvereniging heeft met talloze vrijwilligers jarenlang gezorgd voor de sociale ontmoeting in Bekveld. In 1987 was er bij de toenmalige oprichters van de huidige Buurtvereniging al een besef van een veranderend platteland en de problemen van de agrarische sector, de bevolkingskrimp en toenemende ouderdom, migratie uit de randstad.

De Buurtvereniging Bekveld heeft op het gebied van sociale cohesie met haar meer dan 30-jarig bestaan haar nut bewezen. Door alle verenigingsactiviteiten zien de Bekvelders elkaar regelmatig en krijgen de nieuwkomers de gelegenheid om te wennen aan de (autochtone) Bekvelders. De Buurtvereniging heeft de basis gelegd om het Naoberschap -de zorg en aandacht voor elkaar- voor de toekomst *nabij* te organiseren.

⁴ Voor meer informatie e een activiteitenkalender zie de website van de buurtvereniging www.bekveld.nl en de facebookpagina van de buurtvereniging.

Doelen voor de leefbaarheid van Bekveld

Vanuit het bovenstaande perspectief kunnen de doelen op het gebied van leefbaarheid in Bekveld als volgt worden benoemd.

De jongeren die momenteel in Bekveld wonen voor Bekveld behouden.

Niet alleen door het zorgen voor betaalbare woningen, maar ook door ervoor te zorgen dat ze elkaar blijven kennen en kunnen volgen in hun leven. Bekveld heeft als slogan 'Buurtschap is meesterschap' maar daarbij geldt ook 'jong geleerd is oud gedaan'. Als het doel is om een actieve buurt te hebben met buurtkracht, bewoners die naar elkaar omkijken en iets voor elkaar willen betekenen, dan zullen deze mores van jongs af aan moeten worden overgedragen. Woningen voor jongeren en jonge gezinnen zijn belangrijk. Hierbij hoeft niet altijd naar nieuwbouw te worden gekeken. Ook het splitsen van grote woningen en het plaatsen van mantelzorgwoningen kan leiden tot woonruimte, waarbij het naoberschap - burenhulp in nabijheid voor anderen- een vanzelfsprekende plek krijgt.

De sociale cohesie bevorderen ten behoeve van welzijn en ondersteuning

De leeftijdscategorie 45-65 jaar is nog actief in het werkzame leven. Heeft netwerken rondom het gezin, de familie, het werk, vrienden en kennissen. Om ervoor te zorgen dat deze bewoners elkaar blijven kennen naar de toekomst toe, is een actieve buurtvereniging nodig met -voor deze categorie- activiteiten die gericht zijn op de ontmoeting. Sinds 1986 organiseert de buurtvereniging activiteiten als het Paasvuur, het Bekveldse feest met het traditionele vogelschieten en het open podium, de jaarlijkse fietstocht voor jong en oud, de kerst- en nieuwjaarsborrel. Ook wordt sinds enige jaren de tweejaarlijkse 'Bekveldse Inburgeringscursus' georganiseerd voor alle nieuwe bewoners. Onder deze leeftijdscategorie is ook het aantal eenpersoons- gezinnen relatief groot (45%) waardoor in situaties van verminderde conditie eenzaamheid op de loer ligt. Deze groep verdient eveneens de aandacht om hun welzijn en gezondheid te bevorderen. Ook voor de leeftijdscategorie vanaf 60 jaar is de sociale ontmoeting essentieel voor welzijn en gezondheid. Gezien de snelheid van maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van de digitalisering zou de ontmoeting voor deze groep ook een educatief en ondersteunend karakter kunnen hebben ('formulierencafe', IDO). Voor de leeftijdscategorie 60 plus kent de buurtvereniging Bekveld al sinds jaar en dag de seniorenontmoeting 'Bekvelds Vertier'. Een maandelijkse activiteit waar met een drankje en een hapje de gezelligheid wordt gezocht bij elkaar en tussendoor ook de kleine problemen worden aangehoord en opgelost.

Ouder worden en zelfstandig blijven wonen (re- & enablement)

De maatschappelijke ontwikkeling op het gebied van vergrijzing, werkt ook door in Bekveld. Veel bewoners blijven hier tot op hoge leeftijd wonen. Maar naar de toekomst toe is er geen vanzelfsprekendheid meer als het gaat om ondersteuning vanuit de thuiszorg en verpleegkundige zorg. Het is daarom zaak dat ieder op tijd de regie voert over zijn/haar ouder worden. Bekveld wil haar bewoners 'empoweren' op dit gebied en aansluiten bij de visie van enablement en re-enablement. Een visie op de ouderenzorg die ervan uitgaat dat mensen op tijd leren om tot op hoge leeftijd voor zichzelf te zorgen, zowel als het gaat om het runnen van een huishouden als om persoonlijke zorg op het gebied van algemene dagelijkse levensverrichtingen zoals aankleden, douchen en voor eten zorgen. De buurtvereniging organiseert nu al de senioren ontmoeting. Het is niet moeilijk om deze activiteiten ook te richten op preventie-educatie voor re-enablement.

School Bekveld: ontmoetingsplek voor de toekomst

De werkgroep behoud school Bekveld heeft 4 doelen:

1. Behoud van het huidige schoolgebouw voor Bekveld.
2. Behoud van de ontmoetingsplek in het huidige schoolgebouw.
3. Een plan maken voor een duurzame economisch, rendabele exploitatie.
4. Financiële dekking zoeken -fondsen- voor verduurzaming van het gebouw; inrichting met woningen of verhuur; inrichting van de ontmoetingsplek.

In dit gedeelte van deze businesscase, worden de doelen 3 en 4 besproken vanuit het perspectief van de omgevingsvisie.

Basisvoorwaarden Omgevingsvisie “Bronckhorst 2 x zo mooi”⁵

In de uitgangspuntennotitie over Sport en Leefbaarheid, formuleert de gemeente de basisvoorwaarden voor leefbaarheid als volgt (citaat):

1. *Elk dorp en elke buurtschap functioneert als een sterke gemeenschap met een grote eigen dynamiek, organisatievermogen, zelfredzaamheid. Gemeentelijke taken en zaken dragen daaraan bij waar mogelijk, maar gemeenschappen zijn op eigen kracht in staat hun voorzieningen en hun ontmoetingsplekken te draaien.*
2. *We streven naar behoud van basisvoorzieningen in de dorpen of binnen fietsafstand. We zoeken waar nodig naar innovatieve oplossingen, zoals het combineren van functies.*
3. *We ondersteunen initiatieven voor laagdrempelige ontmoeting voor iedere inwoner. We helpen de welzijnsorganisaties en het verenigingsleven om een stevige basis neer te blijven zetten en ondersteuning van onze inwoners.*

Sichting BuitenGewoon Bekveld (SBGB)

Omdat de Buurtvereniging Bekveld statutair als doel heeft om activiteiten te organiseren in het kader van sociale cohesie, is er een aparte stichting nodig voor het beheer van de het schoolgebouw. Dit is de stichting BuitenGewoon Bekveld geworden met KvK inschrijving 62500376. De stichting is een doorontwikkeling van de Bekveldse stichting BuitenGewoon Buiten die tot doel heeft het organiseren van activiteiten om de waarden van het platteland - Naoberschap- uit te dragen. Deze stichting heeft een Anbi status. Ten tijde van het schrijven van dit plan liggen de statuten van deze stichting bij de notaris om de naamswijziging door te voeren naar Stichting BuitenGewoon Bekveld. Inmiddels zijn er, conform de statuten, vier van de vijf bestuursleden benoemd. Een deel van de werkgroep Behoud School Bekveld is opgegaan in het bestuur.

⁵ Vinden en verbinden, uitgangspuntennotitie Sport en Leefbaarheid voor een vitaal Bronckhorst, blz. 12.

Economisch duurzaam exploiteren: woningen of maatschappelijke verhuur

Om te komen tot een duurzame exploitatie voor de ontmoetingsplek in Bekveld, is op de eerste plaats ervoor gekozen de optie 'topwoningen' te onderzoeken. De achterliggende reden hiervoor is de ledenpeiling onder de leden van de buurtvereniging waarbij betaalbare woningen voor Bekvelders een hoge prioriteit kreeg. Deze optie wordt het eerst onderzocht. Indien de verduurzaming van het gebouw en het maken van appartementen te kostbaar is, dan zal als tweede optie de maatschappelijke verhuur worden onderzocht.

Verduurzaming

Het huidige gebouw voldoet niet aan de normen van deze tijd op het gebied van isolatie, energiegebruik en onderhoud. De laatste jaren is daar door de vorige eigenaar helaas niet in geïnvesteerd, dus hier moet een inhaalslag gemaakt worden. Het doel hierbij is 'nul op de meter' zoveel mogelijk te benaderen. Het gaat dan om isolatie van de muren, vloer en dak, HR++glas. En per woning een warmtepomp; boiler; etc. Om hiervan een goede berekening te maken, is een vlekkenplan nodig en de doorrekening daarvan. Het vlekkenplan is opgenomen in bijlage 2. De berekening hiervan staat verderop in dit hoofdstuk.

Opbrengsten ruimtes

De gemiddelde huurprijs bij woningen is in het 1^e kwartaal van 2023 in Gelderland €12,50 per m².⁶ Het is verstandig appartementen te bouwen die onder de grens voor de huursubsidie blijven en die is € 808,06 in 2023.

De opbrengst per m² bedrijfsruimte ligt tussen de €45 - €50. Bij kantoorruimte is dit meer. Gemiddeld was dit voor kantoren in Gelderland €100 per m².⁷ Dit is echter wel sterk afhankelijk van de voorzieningen (verwarmd/goed geïsoleerd, daglicht, etc. etc.). Om door te kunnen rekenen wat de mogelijkheden zijn, is er een vlekkenplan gemaakt, zie bijlage 2.⁸ Daar zijn 3 ruimtes getekend van ongeveer 60 m² per ruimte. Het gaat hierbij om 3 woningen, 2 driekamerappartementen van ongeveer 80 m² GO (gebruiksoppervlakte) en 1 tweekamerappartement van ongeveer 55 m² GO.) De opbrengsten voor woningverhuur zouden dan minimaal [REDACTED] bedragen. Bij verhuur voor een bedrijfsruimte zou dit [REDACTED] euro per maand betekenen. De keuze tussen woningen en bedrijfsruimte is afhankelijk van de mogelijkheden van het gebouw, de financiering voor de verduurzaming en de inrichting.

⁶Bron: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/>.

⁷ Bron: (<https://www.nvm.nl/media/wrzfaj5s/stand-van-zaken-kantorenmarkt-2023.pdf>).

⁸ Het vlekkenplan is gemaakt door [REDACTED] ERS architecten voor de werkgroep Behoud School Bekveld.

Situatie, uitgangspunten en calculatie vernieuwbouw

Beschrijving buurthuisdeel

De doelbestemming voor het buurthuisdeel betreft het realiseren van ontmoetingen in het kader van Naoberschap voor Bekvelders. Het buurthuis kan daarvoor activiteiten (laten) organiseren op het gebied van sociale cohesie, buurthulp of anderszins. Het buurthuis is nadrukkelijk geen feestlocatie en kan niet als zodanig worden ver-/gehuurd. De voorzieningen worden hier niet op ingericht (geluidsisolatie; elektra;; enz.). Het buurthuisdeel heeft een grote ruimte voor 65 personen; een kleine ruimte voor maximaal 35 personen; een keuken; een opslag en een barvoorziening.

Het (huidige) gedeelte voor het buurthuis bestaat uit de oude directeurskamer, de keuken, het bovenbouwlokaal en de centrale hal met toiletblok. Het lokaal 'bovenbouw, de directeurskamer en de keuken is gebouwd in 1984. Er is sprake van dubbelglas, eenvoudige isolatie in het plafond, de isolatie in de vloer is onbekend. Er zijn geen bouwtekeningen aanwezig, de exacte keuze voor materialen is onbekend. Er is geen zonnewering -de ruimtes liggen op het noord westen- en de verwarming en warmwatervoorziening is aangesloten op het centrale CV-systeem. De keuken heeft een kleine boiler. Internet is bekabeld, er zijn aansluitingen voor wifi receptoren in het plafond.

De centrale hal met toiletblok is gebouwd in 2011. Het is gebouwd met een spouwmuur, er is sprake van dubbelglas, een eenvoudige geïsoleerde vloer en eenvoudig geïsoleerd dak. In deze hal is sprake van elektrische zonnewering. De verwarming is aangesloten op een centraal CV-systeem. Er is een aansluiting voor een beamer, internet is bekabeld en er zijn aansluitingen voor wifi-receptoren in het plafond.

Het sanitaire blok is gebouwd in 2011 en oogt modern en netjes. Het bestaat uit 2 volwassenen wc's en twee kleuterwc's.

Het buurthuisdeel heeft een nieuw ontwerp nodig waarin met name de functionaliteiten van ruimtes en de brandveiligheid goed in worden opgenomen.

Op basis van de huidige bouwkundige staat en installaties is de keuze om een verbouwing van het buurthuisgedeelte te benaderen vanuit behoud van het goede -waar dat kan- en aanpassingen te doen op basis van een herontwerp van ruimtes (keuken en barvoorziening).

Beschrijving woningendeel tbv calculatie

Het woningendeel bevindt zich aan de voorkant van het gebouw en is oorspronkelijk gebouwd in 1921. Er is geen sprake van muur-, plafond of vloerisolatie, er is wel dubbelglas

waarvan de HR- waarde onduidelijk is. De ruimtes zijn hoog met hoge ramen aan de voorkant. Op basis van een ontwerp van ERS architecten -zie bijlage 2-⁹ voor 3 woningen, is door een bouwkostendeskundige¹⁰ een calculatie opgemaakt, zie bijlage 3. Een samenvatting van deze calculatie is als volgt.

Uitgangspunten calculatie

1. Prijspeil oktober 2023.
2. Alle woningen hebben eigen sanitair en eigen elektravoorziening (meterkast).
3. Verwarming en warmwatervoorziening is in deze berekening per woning opgenomen (luchtwarmtepomp).
4. Qua isolatie worden de volgende maatregelen genomen:
5. De begane grondvloer wordt vervangen door een geïsoleerde betonvloer op zand.
6. Voor de muurisolatie wordt gekozen voor een geïsoleerde voorzetwand tegen gevels, incl. afwerking rondom buitenkozijnen.
7. Er wordt een geïsoleerde voorzetwand geplaatst tegen de binnenwand burenhogekampseweg nr. 22.
8. De zolder balklaag wordt na-geïsoleerd (tussen balken, eventueel op de zoldervloer).
9. De binnenwanden van de woningen grenzend aan gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.
10. Het sloopwerk wordt niet in de kostenraming opgenomen (vrijwilligers) maar is in de bouwkostenraming geschat op 80.000 euro.
11. Kosten voor architect; vergunningen; leges; aansluitkosten; bouwcoördinatie; etc. zijn niet in de raming meegenomen.
12. Asbestsanering is niet in de raming meegenomen.
13. Terreininrichting is niet meegenomen (vrijwilligers).
14. Schilderwerk buitenkant is niet meegenomen (vrijwilligers).
15. Wandafwerking is niet in de raming meegenomen.
16. Verzekeringen, uitvoeringskosten, etc. is niet in de raming opgenomen.

Calculatie

		Vrijwilligers	
Algemeen (schoonmaakwerk; etc.)	3%		
Sloopwerk	7,8%		
Fundering (vloer)	7,6%		
Skelet (na-isoleren zolder)	2,2%		
Daken	0,9%		
Gevels	0,1%		

⁹ Architect [redacted] werkzaam bij ERS

¹⁰ [redacted] is bouwkostendeskundige.

Binnenwanden	22,6%
Vloeren	2,3%
Trappen en hellingbanen	Nvt
Plafonds	5,1%
Vaste inrichting en voorzieningen (keukens en sanitair)	6,9%
Terrein	3,2%
W-installaties	26,7%
E-installaties	11,6%
T-installaties	0%
Totaal directe bouwkosten	

Indirecte bouwkosten

Nadere planuitwerking	3%
Algemene uitvoeringskosten	9%
Prijs-indexering	0
Algemene kosten	7%
Winst & Risico	3%
Nazorg/garantie	0,3%
Car & WA verzekering	0,28%
Totaal extra	

Samenvatting bouwkosten

1. Totale bouwkosten inclusief indirecte kosten zijn [redacted] incl. btw.
2. Vrijwilligers nemen daarvan [redacted] euro incl. btw) voor de rekening.
3. Totaal bouwkosten per woning: [redacted] en per m2/bvo: [redacted], dit is incl. btw

Plan voor financiële dekking vernieuwbouw

Uitgangspunten

1. Allereerst gaat de voorkeur uit naar een professionele projectorganisatie die onder het beheer valt van de Gemeente Bronckhorst en waarbij een samenwerking is met de Leefbaarheidsalliantie van de provincie Gelderland, zodat niet de uitvoering wordt

verricht door vrijwilligers.

Omdat de Leefbaarheidsalliantie niet de projectorganisatie kan doen, moet dit ingehuurd worden of verzorgd worden door de gemeente.

2. Aanvraag en beheer subsidies: professioneel onderbrengen bijvoorbeeld bij Spectrum/ Leefbaarheids Alliantie Provincie Gelderland of een opdracht van de gemeente aan Spectrum.
3. Qua beheersbaarheid en financiële risicobeheersing is het beter de uitvoering niet onder te brengen bij de Stichting BuitenGewoonBekveld maar bij de gemeente Bronckhorst of gedelegeerd aan een organisatie die gelieerd is aan de LeefbaarheidsAlliantie bijvoorbeeld Penta Rho.
4. Geen lening: de omvang van dit project is zodanig dat het in het kader van de WBTR en de persoonlijke aansprakelijkheid van de vrijwillige bestuursleden van de Stichting BuitenGewoonBekveld, onverantwoord is de uitvoering en de bijbehorende financiële risico's door vrijwilligers te laten dragen.¹¹ Gezien de omvang van kosten voor het realiseren van de woningen zal een subsidie moeten worden gevonden en/of een crowd fund. De inkomsten van de verhuur zijn de basis voor de exploitatie, derhalve moet de beheerstichting wel de eigenaar blijven.
5. Professionele aanpak waar dat kan dus ook inhuur van adviseurs voor specifieke vraagstukken.
6. *Noodscenario: mocht het niet lukken om de financiering voor de woningen rond te krijgen, dan wordt er gedacht aan een plan met "Uuthuskes", flexibele circulaire en betaalbare woningen op de plek van het nieuwbouwgedeelte van het gebouw. De buurtvereniging zou dan in het oude gedeelte worden gehuisvest. Maar deze planvorming heeft op dit moment niet de voorkeur aangezien daarvoor sloop noodzakelijk zal zijn.*

Voor de herontwikkeling van de Bekveldschool tav het buurthuisgedeelte worden drie geldstromen aangeboord.

1. Vrijwilligerswerk, sponsoring, crowd funding
2. Subsidiefondsen als: Oranjefonds; Leader Achterhoek
3. Co-financiering gemeente Bronckhorst

Verbouw en verduurzaming van het gebouw

Voor de realisatie van deze doelstellingen is financiële ondersteuning nodig. Met behulp van informatie van de LeefbaarheidsAlliantie, informatie van besturen van de buurthuizen in Olburgen, Rha en het Heideshuus, is een quickscan gedaan van mogelijke subsidiefondsen om te kijken of er kansrijke aanvragen kunnen worden gedaan. Hieronder volgt een eerste verkenning hiervan.¹²

¹¹ Het Warmtefonds valt dan af als potentiële subsidiebron, Dit betreft een lening.

¹² Op 10 januari 2024 vindt een sessie plaats met experts van de LeefbaarheidsAlliantie om hier een vervolg aan te geven.

Subsidieverkenning

Leader Achterhoek

De Leadersubsidie bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten, co-financiering door de gemeente Bronckhorst is nodig. De maximale vergoeding is 120.000 euro. Voorwaarde is dat de aanvraag aansluit bij de Lokale Ontwikkelingsstrategie LEADER Achterhoek. De subsidieregeling gaat opnieuw open per januari 2024. Het voortoetsformulier geeft aan dat het project herontwikkeling school Bekveld vanwege onze visie op 'Naoberschap Nabij Organiseren' voldoet aan Stelling 1: Sociaal en economisch vitale dorpen en kleine kernen; en verder aan de draagvlaktoets: breed draagvlak uit de gemeenschap; ontstaan vanuit de behoefte van bewoners; betrokkenheid van bewoners bij het project. Als we ons initiatief uitbreiden met 're-enablement van senioren' voldoen we ook aan 'innovatief en experimenteel'. Naast de subsidiabele kosten worden ook bijdragen in natura zoals vrijwilligersbijdragen gevraagd.

Subsidiabele kosten zijn¹³:

- * operationele kosten die direct verbonden zijn aan de uitvoering van het project
- * de kosten voor bouw, verbetering, verwerving of leasing van onroerende zaken
- * de kosten van architecten en ingenieurs
- * de kosten van externe adviseurs
- * de kosten van haalbaarheidsstudies
- * niet verrekenbare btw
- * voorbereidingskosten
- * promotie en publiciteit
- * kosten van adviezen op het gebied van duurzaamheid op milieu en economisch gebied
- * de Leadersubsidie geeft een vergoeding voor beheerkosten van 100%.

De onderdelen uit ons plan die zijn onder te brengen bij Leader Achterhoek:

- * Maximale vergoeding uit het fonds 120.000 euro
- * Co-financiering gemeente Bronckhorst: *nader te onderzoeken*
- * Bijdrage in natura van Bekvelders: geschatte inzet  exclusief btw.

Oranjefonds

Het Oranjefonds ondersteunt projecten die een betrokken samenleving; zorgen voor elkaar; gelijke kansen en kennis, impact en innovatie betreffen. Het plan voor de Bekveldschool 'scoort' op minimaal 3 van de 4 pijlers. Bij het Oranjefonds moeten we kiezen of we een bijdrage vragen voor de realisatie van het gebouw of wat we een aanvraag doen voor activiteiten. Verder moet het project gedragen worden door vrijwilligers. Het Oranjefonds richt zich op het realiseren van een ontmoetingsruimte en zou daarmee geschikt zijn voor de verbouw van het buurthuisgedeelte. Het fonds focust op investeringskosten voor verduurzaming van ontmoetingsruimtes zoals zonnepanelen; warmtepompen; ledverlichting; isolatie; groot onderhoud; etc. Ruimtes die in aanmerking komen zijn: multi functionele

¹³ Bron: informatieblad Leader 2022, bijlage

accomodaties; kleinschalige buurtvoorzieningen; openbare ruimtes (moestuinen); ruimtes voor een specifieke doelgroep of activiteit; speel en beweegruimtes.

De voorwaarden zijn:

*is bedoeld voor sociale samenhang

*is langjarig beschikbaar

*is openbaar en vrij toegankelijk voor de gemeenschap

*beschikt over een concreet activiteitenplan waaruit blijkt dat de ruimte frequent wordt gebruikt.

Het maximale subsidiebedrag is onbekend.

Voorlopig dekkingsplan op basis van subsidie-toetsscan

De totale kosten uit de calculatie voor de verbouwing zijn 465.000 euro excl. indirecte bouwkosten.

Een geschatte verdeling van de kosten via de dekking uit de drie geldstromen -op basis van informatie uit het vooronderzoek - zou als volgt kunnen zijn.

Leader Achterhoek:	[redacted] euro
Co-financiering Bronckhorst:	[redacted] euro
Crowd funding:	[redacted] euro
Vrijwilligers:	[redacted] euro (bijdrage aan de verbouwing)
Oranjefonds:	[redacted] euro? (nader onderzoeken)
Totaal	[redacted] euro

Resteert nog een bedrag van minimaal [redacted] euro exclusief indirecte kosten [redacted] voor de coördinatie van de vernieuwbouw, maakt voorlopig een open post van totaal [redacted] exclusief btw.

Vervolgstappen: nader onderzoek

1. Verder onderzoek naar mogelijke inkomstenbronnen w.o subsidieregelingen
2. Nader onderzoek bouwplannen om kosten te verlagen
3. Nader onderzoek inzet vrijwilligers bij de bouw
4. Nader onderzoek met betrekking tot het bestemmingsplan waar het gaat over de stankcirkel van de nabijgelegen agrarische bebouwing. Mogelijk is dit belemmerend voor woningbouw.

Bijlage 1: Geschatte begroting tbv exploitatie

Deze begroting is een schatting vertaald naar de Bekveldse situatie op basis van informatie van de buurthuizen: De Vilsterije (Vilsteren); het Hallehuus; Rha/Olburgen.

Inkomsten		Uitgaven	
Verhuur 3 woningen		Nuts*1	
Kantine*2		Internet	
Verhuur derden*4		Kantine	
Giften		Verzekeringen	
Activiteiten		Activiteiten	
		Schoonmaak	
		Onderhoud*3	
		Reservering groot onderhoud p/j	
		Bestuurs/vrijwilligers kosten	
		Onvoorzien	
Totaal			

*1 Energielasten na verduurzaming, warmtepomp, elektra, water

*2 Gebaseerd op schatting mbt informatie jaarrekening buurtvereniging

*3 Inclusief tuin maar ook met vrijwilligers

*4 Verbonden aan de buurtvereniging, geen feesten.

Bijlage 2: Plan van eisen buurthuis

Grote ruimte 'hal' met capaciteit voor 65 personen.

1. Centrale ingang en uitgang van het buurthuisdeel. Eventueel aanbrengen van een 'luchtsluis' ivm tocht en verwarming.
2. Internet door middel van behoud huidige bekabeling en aansluiten wifireceptoren op de beschikbare plekken in het plafond. Beameraansluiting behouden in de hal, scherm ophangen.
3. Elektra: huidige wandcontactdozen handhaven. Schakelingen naar 1 regelpaneel in de keuken brengen. Verlichting -tl- vervangen door LED-armaturen.
4. Verwarming: huidige radiatoren behouden (dit impliceert luchtwarmtepomp).
5. Zonnewering (huidige behouden, elektrisch).
6. Beglazing: huidige dubbelglas behouden.
7. Plafondisolatie: onderzoeken of boven systeemplafond extra isolatie mogelijk is.
8. Vloer: niets aan doen.
9. Brandveiligheid: in- en uitgang is vluchtweg, vluchtwegen toevoegen (naar keuken en naar woningendeel). Huidige BMI behouden: controleren en opnieuw aanleggen van sectoren en alarmering. Huidige brandhaspel behouden en brandblussers toevoegen in iedere ruimte. Rookmelders installeren.
10. Inrichting: nader te ontwerpen, voornamelijk meubilair.

Kleine lokaal 'bovenbouw' met capaciteit voor 35 personen

1. Internet door middel van behoud huidige bekabeling en aansluiten wifireceptoren op de beschikbare plekken in het plafond. Beameraansluiting maken, scherm ophangen.
2. Elektra: huidige wandcontactdozen handhaven. Schakelingen naar 1 regelpaneel in de keuken brengen. Verlichting -tl- vervangen door LED-armaturen.
3. Verwarming: huidige radiatoren behouden (dit impliceert luchtwarmtepomp).
4. Zonnewering toevoegen.
5. Beglazing: huidige dubbelglas behouden.
6. Plafondisolatie: onderzoeken of boven systeemplafond extra isolatie mogelijk is.
7. Vloer: niets aan doen.
8. Brandveiligheid: extra in- en uitgang maken als vluchtweg, Huidige BMI behouden: controleren en opnieuw aanleggen van sectoren en alarmering. Brandblusser toevoegen. Rookmelders installeren.
9. Inrichting: nader te ontwerpen. Voornamelijk meubels.

Keuken

1. Keuken moet een capaciteit hebben voor drankjes en hapjes voor 100 personen.
2. Dit houdt in: kookvoorziening (fornuis op elektra); oven; frituur; koffie- en theevoorzieningen; koelkast voor drank en food; afwasmachine 'horecatype'; werkbladen. Keuken moet kunnen voldoen aan HACCP-regels ivm aansprakelijkheid.
3. Barvoorziening: deze moet in een ontwerp van de ruimtes -bijvoorbeeld keuken of directeurskamer- worden bepaald. Toegankelijkheid vanuit de 'hal' en vanuit de 'bovenbouw' zonder de doorgang te belemmeren voor toilet en vluchtroute.

4. Voor de keuken moet kastruimte komen voor kopjes, glazen, borden, bestek, pannen, thermoskannen, enz.
5. Elektra: opnieuw bezien in verband met krachtstroom voor kookvoorzieningen.
6. Afzuig en ventilatie: huidige afzuiginstallatie uitbouwen naar grotere capaciteit.
7. Verwarming: aansluiting op het huidige CV-systeem behouden.
8. Beglazing: huidig dubbelglas behouden. Bekijken of er iets gedaan kan worden tegen inkijk.
9. Brandveiligheid: vluchtroute: 2 opties realiseren afhankelijk van locatie kookapparatuur (ivm keukenbrand). Rookmelders, brandblusser.
10. Inrichting: nieuw ontwerp.

Directeurskamer: bar-tap voorziening of opslagruimte?

Barvoorziening met tap

In het ontwerp van het buurthuisdeel moet een barvoorziening worden opgenomen waardoor koffie, thee, drankjes en hapjesvoorziening efficiënt mogelijk wordt gemaakt. De bar heeft een tapvoorziening, drankkoelkasten, ruimte voor opslag glazen, kopjes etc. De bar moet gemakkelijk toegankelijk zijn voor alle gasten en een eigen locatie -dus niet in de centrale hal of in de 'bovenbouw' maakt dat de ruimtes separaat kunnen worden gebruikt. De bar moet verbonden zijn aan de keuken. Ook de bar moet voldoen aan de HCAP-regels. Inrichting: nieuw ontwerp.

Opslagruimte

1. Het buurthuisdeel heeft een opslag nodig voor schoonmaakspullen; meubilair; drank en food; extra servies; keukenspullen; beamers; etc.
2. De opslagruimte moet gemakkelijk te bereiken zijn vanuit keuken en bar ivm bevoorrading.
3. Geen opening naar buiten ivm inbraakgevoeligheid.
4. Deze opslagruimte moet afsluitbaar zijn.

Sanitair blok

Alleen de twee kleuterwc's vervangen door twee volwassenen wc's, wellicht seniorenhoogte. Dit vraagt aanpassing van de hoogte van de rioolaansluiting. Er moet een invalidentoilet komen.

Bijlage 3: plan van eisen installaties

Inrichting buurthuisdeel:

- 1 Grote ruimte met capaciteit voor 65 personen. Internet, electra op meerdere plekken, beamer, verwarming. Verlichting dmv. LED, schakeling op centraal paneel, Ingang en uitgang van het buurthuisdeel, zonnewering (huidige behouden, electrisch).
- 2 Kleine lokaal met capaciteit voor 35 personen. Eigen ingang (ivm vluchtroute), internet, beamer, verwarming, LED, schakeling op centraal paneel, zonnewering (nieuw).
- 3 BAR: nog te bedenken waar dit de beste plek is ivm toegankelijkheid klanten en toegankelijkheid keuken. Extra electr-aansluiting voor bar/tap;
- 4 Keuken vernieuwen: groter fornuis; oven; afzuig; werkbladen; diepvries; koelkast; drankkoelkast.
- 5 Opslag buurthuis voor food; servies; drank; etc. in directeurslokaal. Toegang vanuit de keuken noodzakelijk; zonnewering/geen inkijk van buiten. Extra inbraakbeveliging; .

Uitgangspunten

1. Technische ruimte in klein lokaal 'IB' voor warmtepomp; ventilatie; meterkast; internet; etc. Toegankelijk voor alle huurders.
2. Overzichtspaneel voor alle huurders; plaatsen in buurthuisgedeelte. Centraal schakelen van buitenverlichting.
3. Kiezen voor basis, geen luxe uitvoering van materialen, sanitair en keuken.
4. Sanitair, riool, elektra, internet in de appartementen beschikbaar maken. Buurthuisdeel behouden wat mogelijk is.
5. HWA aanpassen voor het hele gebouw is bouwkundige aanpassing.
6. Warmtevoorziening voor het hele gebouw: zoveel mogelijk '0 op de meter' (in de huur opnemen/na-calculatie). Warm water per woning en buurthuisdeel.
7. Water en internet niet apart bemeteren (in de huur opnemen/na-calculatie).
8. Electra apart per eenheid bemeteren.
9. Aandacht vragen voor AED-installatie tijdens de verbouw.
10. Zonnewering: huidige markiezen behouden. Eventueel sparen voor nieuwe.
11. Zonnepanelen.
12. Brandwering: scheiding buurthuisdeel en woningen nader onderzoeken.

WTB-installaties

1. **Sanitaire installaties. Voor het buurthuis.** Twee toiletten, 2 kindertoiletten. In-tact laten wat er is, onderhoud plegen. **Voor de appartementen:** In de appartement eigen sanitair: 3 douches; 3 toiletten.
2. **Water-installatie.** Huidige hoofdaansluiting behouden. Toeleiding naar 3 woningen en buurthuis. Afsluiting en tapmogelijkheid bij de hoofdaansluiting en per woning. Water voor de woningen in de huur (na-calculatie).
3. **Riool.** Bij het buurthuisdeel huidige afvoer behouden/controleren. Gaat over sanitair, keuken. Bij de woningen aanleggen ten behoeve van sanitaire ruimtes en keuken. *Wasmachine: onderzoekspunt of dit per woning moet?*
4. **HWA-installatie.** De riolering en HWA dienen worden als gescheiden systeem uitgevoerd. De nieuwe voorzieningen vallen onder de bouwkundige werkzaamheden.

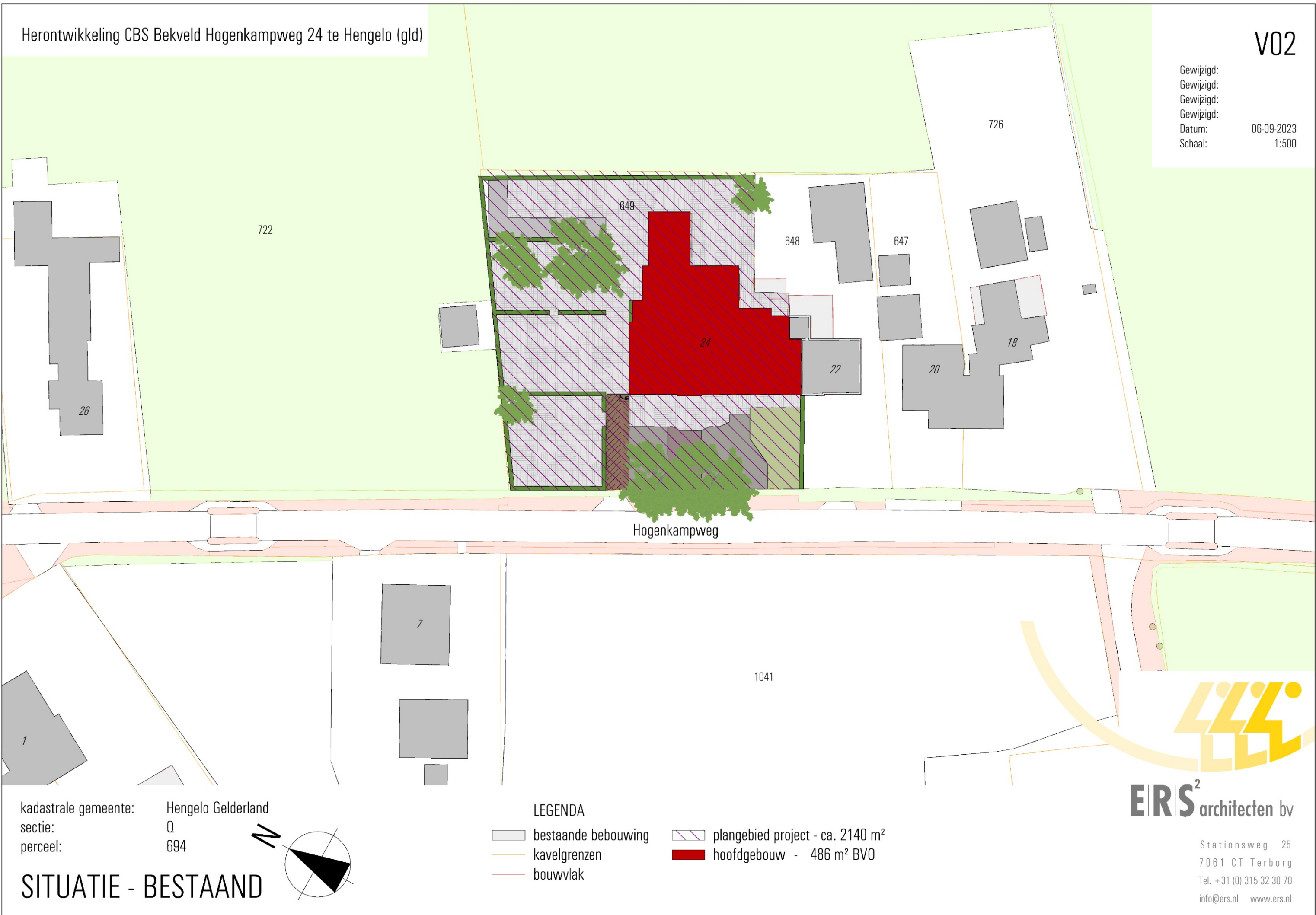
5. **Brandinstallatie: kan de huidige bmi blijven bestaan?** Haspel: wateraansluiting in het buurthuisdeel behouden. huidige wateraansluiting in bovenbouwlokaal gebruiken voor tweede.
6. **Warme installatie.** Voor de basisopzet is er afhankelijk van de budgettaire kaders een keuze tussen een lucht- warmtepomp en een aardewarmtepomp. De keuze is afhankelijk van beschikbaar budget. Voor de warmte-afgifte moet er een individuele regeling komen op ruimteniveau (kilojoule registratie?).
7. **Zonnepaneleninstallatie:** vanwege de keuze 'van het gas af', terugwin van elektra realiseren. Nadere berekening nodig qua verbruik. Boogde locatie: dak bovenbouw ivm ligging (oost en west).
8. **Ventilatie.** Centraal systeem met individuele regeling per FE. Het gebouw is onderverdeeld in een aantal functionele eenheden. Ventilatie -luchtafvoer- beschikbaar maken in de woningen bij sanitaire deel en keuken. Bij het buurthuis bij keuken en sanitair. Bij buurthuisdeel huidige leidingen behouden. Bij woningen opnieuw aanleggen.

E-installaties

1. Huidige **nutsaansluiting** laten bestaan. Doorvoeren naar nieuwe technische ruimte.
2. In meterkast **hoofdverdeelinrichting** opstellen. Geen noodvoorziening (transformator) maar wel noodverlichting voor vluchtroutes.
3. Bij de hoofdverdeelkast voor 3 woningen een groepenkast en voor het buurthuisdeel een groepenkast met extra capaciteit. Beveiliging voor overspanning
4. Bij het ontwerp van de installatie rekening houden **LED-verlichting en zonnepanelen.**
5. **Krachtstroom:** rekening houden met zware apparatuur in de keuken van het buurthuis (oven en fornuis); Rekening houden met kook voorziening -inductie- bij woningen.
6. **Noodstroomvoorziening: (huidige)** brandmeld- / ontruimingsinstallatie. Geen inbraakbeveiliging.
7. **Kabels en leidingen:** in buis, kabelgoten en wandgoten.
8. **Wandcontactdozen en schakelaars:** inbouw. **Behalve i technische ruimtes.**
9. **Aarding:** hele gebouw voorzien van aarding,aanleg door energieleverancier. Uitzoeken of huidige aarding voldoende is. Verder alle meterkasten, metalen delen (werkbladen in de keuken; etc.) dienen te worden aangesloten op deze voorziening. Natte ruimte voorzien van aanvullende maatregelen
10. **Bliksemafleiderinstallatie:** nader onderzoeken.
11. **Overspanningsbeveiliging:** speciale aandacht voor brandmeldcentrale, AED, etc. in vm extra gevoeligheid.
12. **Verlichting;** uitgangspunt is LED. Aantal lichtpunten in gemeenschappelijke ruimtes, nader bepalen
13. **Terreinverlichting:** aansluitpunten aa de voorkant van het gebouw behouden. Zij- en achterkant aanvullen.
14. **Overzichtspaneel verlichting en bmi:** in buurthuisgedeelte, toegankelijk voor woningen.
15. **Schakeling verlichting:** idem als bij 14.
16. **Noodverlichting:** in techniekruimte; gangen woningen; buurthuisgedeelte (keuken; kleine ruimte en grote ruimte). Uitzoeken of in sanitaire ruimtes buurthuis verplicht is.
17. **Vluchtwegaanduiding:** in woningendeel en buurthuisdeel. Rekening houden met stroomuitval moet de noodverlichting in het buurthuisdeel direct aangaan. Nader uit te werken.

- 18. Nacht- en waakverlichting:** een aansluiting in gang woningen en een aansluiting in buurthuisdeel. Moet vanaf de weg zichtbaar zijn. Schakelklok.
- 19. Buitenverlichting:** personen die zich bij het gebouw bevinden, moeten goed zichtbaar kunnen zijn. Waterbestendige armaturen, LED, op een moeilijk bereikbare plaats ivm vandalisme.
- 20. Telefoon- en datainstallatie:** in techniekruimte. Infrastructuur: iedere woning een eigen aansluitpunt. Buurthuis: 3 aansluitpunten in 3 ruimtes.
- 21. Camerabewaking:** mogelijk maken aan de achterkant van het gebouw (datakabel en elektra-aansluitpunt).

Bijlage 4: vlekkenplan ontwerp ruimtes (architectentekening)





Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Datum: 06-09-2023
Schaal: 1:200

woning 1		
Nr	Ruimte	GO m²
1.1	hal	8,1 m²
1.2	toilet	1,6 m²
1.3	slaapkamer	15,0 m²
1.4	slaapkamer	14,4 m²
1.5	badkamer	5,5 m²
1.6	woonkamer	37,2 m²
1.7	berging	2,5 m²
		84,3 m²

woning 2		
Nr	Ruimte	GO m²
2.1	hal	4,3 m²
2.2	toilet	1,9 m²
2.3	woonkamer	29,4 m²
2.4	berging	2,2 m²
2.5	slaapkamer	12,4 m²
2.6	badkamer	4,0 m²
		54,2 m²

woning 3		
Nr	Ruimte	GO m²
3.1	hal	6,2 m²
3.2	toilet	1,6 m²
3.3	slaapkamer	7,5 m²
3.4	slaapkamer	15,7 m²
3.5	badkamer	5,2 m²
3.6	woonkamer	41,8 m²
3.7	berging	2,6 m²
		80,6 m²

gemeenschappelijk		
Nr	Ruimte	GO m²
4.1	voorportaal	5,0 m²
4.2	hal	15,7 m²
4.3	gang	17,3 m²
		38,0 m²

buurtvereniging		
Nr	Ruimte	GO m²
5.1	buurtvereniging	98,9 m²
5.2	keuken	18,9 m²
5.3	lokaal	46,9 m²
5.4	toilet	1,1 m²
5.5	toilet	1,1 m²
		166,8 m²

BEGANE GROND NIEUW



ERS² architecten bv

Stationsweg 25
7061 CT Terborg
Tel. +31 (0) 315 32 30 70
info@ers.nl www.ers.nl

Bijlage 5: Doorrekening vlekkenplan (gedetailleerd document)

Bouwkostenraming

Project: herontwikkeling CBS Bekveld - Hogekampweg 24 te Hengelo (Gld)
- prijspel: oktober 2023
- Datum: 22-10-2023
- Versie: 1.1
- bouwkostendeskundige:



Uitgangspunten:

Documenten

B849-LS_VO-2023-09-06 Bekveld (ERS architecten - Terborg) d.d. 
- voorblad - foto bestaande situatie
- V01 situatie bestaande foto's
- V02 situatie bestaand 1:500
- V03 situatie nieuw 1:500
- V04 begane grond bestaand 1:200
- V05 begane grond nieuw 1:200
- V06 sfeerimpressie

Hoeveelheden

plangebied project	2140,0 m2
bruto vloeroppervlak BVO (beg. grond)	486,0 m2
gebruikersoppervlak GO-bestaand	428,6 m2
gebruikersoppervlak GO-nieuw	423,9 m2
woning 1 GO	84,3 m2
woning 2 GO	54,2 m2
woning 3 GO	80,6 m2
gemeenschappelijk GO	38,0 m2
buurtvereniging	166,8 m2
aantal woningen	3,0 won

Uitgangspunten

niet / gering geïsoleerde vloer, zolder en gevel
- bestaande ruimten 0.1, 0.2, 0.4, 0.10 t/m 0.16
- bestaande ruimte 0.3-gedeeltelijk
- scheidingwand met burens op nr. 22
gerekend:
- begane grondvloer vervangen door geïsoleerde betonvloer op zand
- geïsol. voorzetwand tegen gevels, incl. afwerking rondom buitenkozijnen
- geïsol. voorzetwand tegen binnenwand burens nr. 22
- zolder balklaag na-isoleren (tussen balken, eventueel OP zoldervloer)
- binnenwanden woningen grenzend aan gemeenschappelijke ruimten vzw geïsol. voorzetwand

Niet opgenomen in bouwkostenraming

onderzoekskosten adviseurs
honoraria architect / constructeur
kosten vergunningsprocedures
leges / aansluitkosten
aanvraagprocedures subsidie
werkzaamheden dak / zolder hoofdgebouw
asbestsanering
schilderwerk buitenzijde
wandafwerking (behang / scan) m.u.v. wandtegels
niet specifiek met naam genoemde onderdelen / werkzaamheden

Onderdeel	Toelichting	Hvh	Ehd
Algemeen			
klein timmer- & schilderwerk		486,0	m2bvo
maatvoering		486,0	m2bvo
schoonmaken woningen / tuinen	vóór oplevering	3,0	won
schoonmaken alg. / buurtvereniging / terrein	vóór oplevering	1,0	pst
kramerijen & bevestigingsmiddelen		486,0	m2bvo
brandwerende afdichtingen / betimmeringen		486,0	m2bvo
afval-containers woningen	afvoer afval incl. transport- & stortkosten	3,0	won
afval-containers alg. / buurtvereniging		1,0	pst





gemeente Bronckhorst



verzendsdatum

29 JUNI 2023

datum

27 juni 2023

uw brief van

8 mei 2023

uw kenmerk

Z130909/152227

ons kenmerk

Z130909/UIT23-137520

onderwerp

Sluiting C.B.S. Bekveld Hogenkampweg 24, Hengelo

Buurtvereniging 'Bekveld'

Geachte

Op 23 februari 2023 en op 22 mei 2023 heeft de buurtvereniging Bekveld haar visie neergelegd bij de gemeente Bronckhorst over de toekomstige functie van het schoolgebouw in Bekveld. Allereerst waarderen wij uw betrokkenheid bij de toekomstige invulling van deze locatie.

De gemeente oriënteert zich de komende periode over de invulling van het gebouw. Per 1 augustus komt het gebouw van GelderVeste in eigendom naar de gemeente. Zoals gebruikelijk zetten we hierop vastgoedbeheer in om verpaupering van het pand tegen te gaan en te voorkomen dat het pand niet wordt gekraakt.

De toekomstige invulling hangt mede af van de eigen prioriteiten van de gemeente (bijvoorbeeld gericht op woningbouw) en de uitkomsten van de visie Sport en Leefbaarheid. Deze laatste zal in het derde kwartaal 2023 worden voorgelegd ter besluitvorming aan de gemeenteraad.

Om de periode te overbruggen tot het moment dat de kaders op de visie Sport en leefbaarheid duidelijk zijn willen wij de buurtvereniging Bekveld tijdelijk faciliteren voor de activiteiten gericht op ontmoeting en de opslag van materialen op de locatie. De vastgoedbeheerder geven wij toestemming om dit gezamenlijk met u in te vullen per 1 augustus 2023.

We houden u actief op de hoogte van de uitkomsten van de visie Sport en leefbaarheid en gaan met u het gesprek aan over de toekomstige invulling van het gebouw.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen via e-mail: info@bronckhorst.nl of tel. (0575) 75 02 50.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Bronckhorst,



Cluster Zorgen en leren
Kopie aan: griffie Bronckhorst

Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)
Telefoon (0575) 75 02 50

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)

e-mail
info@bronckhorst.nl
www.bronckhorst.nl

bankrekeningnummer
NL81 BNGH 0285 1044 97
BTW-NL 8136.47.290.B.01

Memo

Project : CBS Bekveld
Nummer : 2P2306400
Betreft : QuickScan/scenariostudie herbestemming onderbouwgebouw CBS Bekveld
Van : [REDACTED] J
Aan : [REDACTED] J, [REDACTED] J
Datum : 23 november 2023
Gewijzigd : 29 november 2023

Aanleiding & achtergrond

Gemeente Bronckhorst beschikt over diverse vastgoedobjecten, waaronder het pand van de voormalige Christelijke Basisschool (CBS) aan de Hogenkampweg 24 te Hengelo. Het eigendom van het pand is per 1 augustus 2023 door CBS Bekveld teruggegeven aan de gemeente. De woning die onder dezelfde kap zit, valt niet onder het eigendom van de gemeente.

Het overgrote deel van het pand wordt momenteel als antikraak ingezet door De Kabath Vastgoedbeheer. Een gedeelte van het pand (de achterzijde) wordt door Buurtschap Bekveld actief gebruikt voor diverse activiteiten.

Vraagstelling

De gemeente Bronckhorst heeft SBM Bouw- en vastgoedmanagers B.V. (hierna SBM) gevraagd een QuickScan/scenario-analyse (op hoofdlijnen) uit te voeren, welke de mogelijkheden voor de (her)bestemming van het voormalige onderbouwgebouw (exclusief woning) in beeld brengt met bijbehorende raming van kosten en opbrengsten.

De volgende 3 scenario's worden op basis van de locatie als potentieel gezien en zijn daarom in deze memo verder uitgewerkt en doorgerekend:

- Scenario 1: Levensloopbestendige woningen met buurtcentrum (of andere vorm van maatschappelijk gebruik);
- Scenario 2: Een- of tweepersoons (starters)woning met buurtcentrum (of andere vorm van maatschappelijk gebruik);
- Scenario 3: Instandhouding van het huidige pand en verhuur aan derden (bijvoorbeeld de buurtvereniging).

Doel

Gemeente Bronckhorst wenst de scenarioanalyse te kunnen inzetten om gevoel te krijgen bij de opbrengstmogelijkheden en daarmee intern het gesprek te kunnen voeren over de koers/richting/toekomstvisie voor het gebouw. Uiteindelijk richtinggevend voor een eventuele openbare verkoopprocedure van het pand aan een ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer.

QuickScan/Scenario-analyse

In dit hoofdstuk zullen allereerst de scenario's worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de financiële analyse en tot slot zullen conclusies worden getrokken. De uitgangspunten van voorliggende memo zijn in bijlage 1 te vinden.

Scenariobeschrijving

Er zijn drie scenario's middels vlekken uitgewerkt (zie bijlage 2). Het aantal verhuurbare eenheden bij de scenario's 1 en 2 is o.a. bepaald op basis van het gewenste gebruik en gebruiksoppervlak voor de doelgroep, gebouwkenmerken/-indeling en potentiële verkoop/verhuurbaarheid. Daarmee is in geval van scenario 1 en 2, hoewel hier theoretisch een extra woning aan de achterzijde zou kunnen worden gerealiseerd (momenteel in gebruik als buurtcentrum), het uitgangspunt om een buurtcentrum aan de achterzijde te creëren. Dit omdat dit deel van het pand esthetisch niet aantrekkelijk is voor verkoop/verhuur aan bewoners en er geluiden zijn dat een maatschappelijke functie op deze locatie wenselijk wordt geacht.

Hieronder worden de 3 scenario's kort toegelicht:

Scenario 1: 2 levensloopbestendige woningen + buurtcentrum (of andere vorm van maatschappelijk gebruik)

Scenario 1 bestaat uit twee levensloopbestendige woningen en aan de achterzijde het buurtcentrum. De levensloopbestendige woningen en buurtcentrum hebben ieder een eigen ingang en zijn allen gelijkvloers. Aan de achterzijde zal een deel (de centrale zaal) van het huidige buurtcentrum worden gesloopt, zodat er een gezamenlijke tuin aan de achterzijde ontstaat. Verder blijft het buurtcentrum behouden. Wel is rekening gehouden met verduurzaming van dit deel van het gebouw, het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en het vervangen van de kindertoiletten door normale toiletten.

Scenario 2: 3 starterswoningen + buurtcentrum (of andere vorm van maatschappelijk gebruik)

Scenario 2 bestaat uit drie starterswoningen en aan de achterzijde het buurtcentrum. De entree van de woningen bevindt zich aan de voorzijde en de entree van het buurtcentrum aan de achterzijde. De tuin aan de voorzijde van het pand fungeert als gezamenlijke tuin. De starterswoningen zijn voorzien van een entresol, waarmee er een ruime een- of tweegezinswoning ontstaat. Verder blijft het buurtcentrum behouden. Wel is rekening gehouden met verduurzaming van dit deel van het gebouw, het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en het vervangen van de kindertoiletten door normale toiletten.

Scenario 3: instandhouding

Scenario 3 is instandhouding van het pand, waarbij het pand in eigendom blijft van de gemeente en het pand geen functiewijziging krijgt. Dit betekent: verduurzaming (isoleren ongeïsoleerde gevels en dak/plafonds en plaatsen van een beperkt aantal PV-panelen), onderhoudswerkzaamheden en aanpassen van sanitair.

Financiële analyse

Om een beeld te krijgen van het financiële resultaat van de scenario's is allereerst een budgetraming gemaakt. Het resultaat van de budgetraming is vervolgens afgezet tegen de geschatte opbrengsten uit verkoop van het programma en de door de gemeente te maken kosten. De financiële uitgangspunten voor deze berekeningen zijn in bijlage 1 te vinden.

Stichtingskosten

Op basis van de beoogde functionele aanpassingen (o.b.v. de vlekkenplannen) voor de betreffende scenario's, de werkzaamheden vanuit het MJOP en de nodige verduurzaming aan het gebouw is een budgetraming gemaakt (zie overzicht in bijlage 3).

In onderstaand overzicht is het resultaat van de budgetraming weergegeven:

	Scenario 1 – 2 Levensloopbestendige woningen + Buurtcentrum	Scenario 2 – 3 Starterswoningen + Buurtcentrum	Scenario 3 – Instandhouding (gemeente)
Bouwkosten			
Bijkomende kosten			
Stichtingskosten (Excl. BTW)			
Stichtingskosten (incl. BTW)			

Hieruit kan worden opgemaakt dat de investering voor aanpassingen aan het gebouw voor starterswoningen hoger is dan voor de realisatie van levensloopbestendige woningen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het creëren van één extra wooneenheid, waardoor er zowel bouwkundig als installatietechnisch extra kosten zijn.

Residuele grondwaardeberekening

Op basis van de budgetraming en de ontwikkelkosten is een residuele grondwaardeberekening gemaakt. De samenvatting hiervan is in onderstaande tabel weergegeven. Bijlage 4 geeft een nadere specificatie op hoofdonderdelen.

	Scenario 1 – 2 Levensloopbestendige woningen + Buurtcentrum	Scenario 2 – 3 Starterswoningen + Buurtcentrum	Scenario 3 – Instandhouding
Opbrengsten uit verkoop en verhuur			
- Opbrengsten uit verkoop			
- Opbrengsten uit verhuur (87m ²)			
- Opbrengsten uit verhuur (278 m ²)			
Investering			
Maximale aankoop prijs door koper			
<i>Plankosten gemeente (begeleiding wijziging bestemming en verkoopprocedure)</i>			
Ontwikkelingsresultaat voor gemeente			
Opbrengsten uit verkoop kavel(s)			
Ontwikkelingsresultaat voor gemeente (incl. verkoop kavel)			

* Kosten zijn inclusief BTW en exclusief plan

** Op het pand en terrein zit een boekwaarde van

*** De opbrengsten zijn gebaseerd op een huuropbrengst van

Op basis van bovenstaand overzicht kan worden gesteld dat er in geval van scenario 1 en 2 voor de gemeente een negatief ontwikkelresultaat is en daarmee wonen vanuit financieel perspectief niet interessant is.

In geval van instandhouding is het ontwikkelresultaat, met een huuropbrengst van € als uitgangspunt, negatief. Echter zal een kostprijsdekkende huur moeten worden gevraagd die de kosten voor de verduurzaming en het onderhoud in dat geval verdisconteert en daarmee voor de gemeente een neutraal ontwikkelresultaat geeft (i.p.v. de huidige

In aanvulling op het programma van de verschillende scenario's en met het doel om meer opbrengsten te genereren is gekeken naar andere mogelijkheden. Zo zou middels de verkoop van één (of twee) kavels (totaal circa 800m²) met woonfunctie links van het pand additionele opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Daarmee kan, met aftrek van de kosten, een positief resultaat worden gerealiseerd van circa € [redacted] (incl. BTW). Het resultaat daarvan is dat met de verkoop van de naastgelegen kavel (met woonfunctie) een neutraal/positief ontwikkelresultaat voor de gemeente haalbaar is.

Conclusie

Op basis van de doorrekening van de scenario-analyse kan worden geconcludeerd dat:

- Indien het gebouw opnieuw een maatschappelijke invulling (scenario 3) krijgt en een *kostprijsdekkende huur aan de gebruikers wordt gehanteerd, is de gemeente in staat om het gebouw te verduurzamen en in stand te houden. Daarmee zal de gemeente een neutraal ontwikkelresultaat hebben.
Een investering in de verduurzaming van het pand is, gezien de verplichting van gemeenten om maatschappelijk vastgoed voor 2050 te verduurzamen, een minimale vereiste.

** De kostprijsdekkende huur is nog niet bepaald. Echter geeft het uitgangspunt voor de huuropbrengsten [redacted] per m² (€ 50, - /m² per jaar en 10x de jaar huur) - een indicatie wat jaarlijks benodigd zal zijn en in dat geval [redacted] - benodigd is.*

- Vervolgens zijn twee scenario's uitgewerkt, waarbij het maatschappelijk programma wordt teruggebracht en binnen het gebouw woningen worden gerealiseerd (scenario 1 en 2). Dit als verkenning voor een mogelijke verkoop van het gebouw. Uit de scenario's wordt geconcludeerd dat transformatie van schoolgebouw naar appartementen financieel verlieslatend is: de opbrengstmogelijkheden (verkoop + verhuur) wegen niet op tegen de daarvoor te realiseren verbouwingskosten.
Voor wat betreft de verhuur van het maatschappelijk deel bij scenario 1 en 2 is, evenals bij het scenario van instandhouding (scenario 3), een kostprijsdekkende huur van [redacted] gerekend, waardoor voor instandhouding van het maatschappelijk deel in totaal € [redacted], - aan huuropbrengsten benodigd is.
- Het tekort op de ontwikkeling kan naar verwachting worden omgebogen tot een neutraal resultaat of (klein) positief ontwikkelresultaat voor de gemeente, indien de gemeente de koper de mogelijkheid biedt om op een deel (800m²) van het schoolplan 1 of meerdere wooneenheden te realiseren.
- Mogelijk kan een ontwikkelaar/ontwikkelaar aannemer een positiever ontwikkelresultaat realiseren, dan hetgeen op basis van de berekening wordt ingeschat. Dit zal in dat geval blijken uit de daadwerkelijke bieding op het pand (met terrein), mocht de gemeente ervoor kiezen om het pand in de verkoop te doen.
- Binnen de bestaande contouren van het pand is het mogelijk om van een deel van de appartementen betaalbare appartement te maken. Echter zal een deel van de appartementen ook zeer aannemelijk buiten deze grens voor 'betaalbare woningen' uitkomen. De grootte van het grootste appartement in beide scenario's is namelijk te groot om deze binnen deze grens te houden. (De kleinste appartementen bij de scenario's vallen wél onder de betaalbaarheidsgrens.)

In geval van scenario 1 heeft één van de appartementen namelijk een gebruiksoppervlak van 115m² (GO), wat met een verkoopprijs van [redacted] - per m² neerkomt op een verwachte verkoopprijs van € [redacted] - V.O.N.. Dit zit daarmee boven de grenswaarde van betaalbare levensloopbestendige woningen van € [redacted] V.O.N..

In geval van scenario 2 heeft één van de appartementen een gebruiksoppervlak (GO) van 75m² + 20m² entresol. Met een verkoopprijs van [c] - per m² GO en voor het deel van de entresol van € [c] - per m² - omdat de vrije hoogte hier beperkt is en daarom met een reductiefactor gerekend is - komt dit neer op een verwachte verkoopprijs van € [c] - V.O.N.. Dit zit daarmee boven de grenswaarde van betaalbare een- of tweepersoons (starters)woningen van [c] V.O.N..

- Naast de financiële afweging op de scenario's, van waaruit deze memo is benaderd, kunnen andere criteria (bijvoorbeeld beleid, sociaal – maatschappelijk opgave) een belangrijke rol spelen bij de uiteindelijke keuze van het scenario door de gemeente Bronckhorst.

Vervolg

- Gemeente Bronckhorst heeft (mede) op basis van voorliggend memo een beeld gekregen van de opbrengstenmogelijkheden van het voormalige onderbouwgebouw van CBS-Bekveld en kan daarmee intern het gesprek voeren over de koers/richting/toekomstvisie voor het gebouw.
- Mocht gemeente Bronckhorst overgaan tot verkoop van (een deel) van het pand (en eventueel terrein) is het wenselijk dat de ontwikkeling past bij de visie die de gemeente bij dit pand heeft en invulling wordt gegeven aan randvoorwaarden die de gemeente voor ogen heeft bij de eventuele ontwikkeling door een ontwikkelaar of ontwikkelende aannemer. Daarom zullen, bij eventuele verkoop, de randvoorwaarden voor de ontwikkeling goed moeten worden overwogen en duidelijk moeten worden geformuleerd. Dit maakt dat dat gemeente bij de verkoop en beoordeling van inschrijvers ook zogeheten “appels met appels” kan vergelijken.
- Mocht ervoor worden gekozen om het pand in stand te houden, zal moeten worden gekeken hoe men de exploitatie in de toekomst voor zich ziet (c.q. wie de gebruikers zullen worden en/of blijven) en moet worden berekenend wat de daadwerkelijke kostprijsdekkende huur is, zodat de gemeente voor wat betreft dit pand een neutraal resultaat op haar balans zal hebben.

Bijlage

- Bijlage 1: Uitgangspunten
- Bijlage 2: Vlekkenplan scenario's
- Bijlage 3: Budgetraming
- Bijlage 4: Residuele grondwaardeberekening

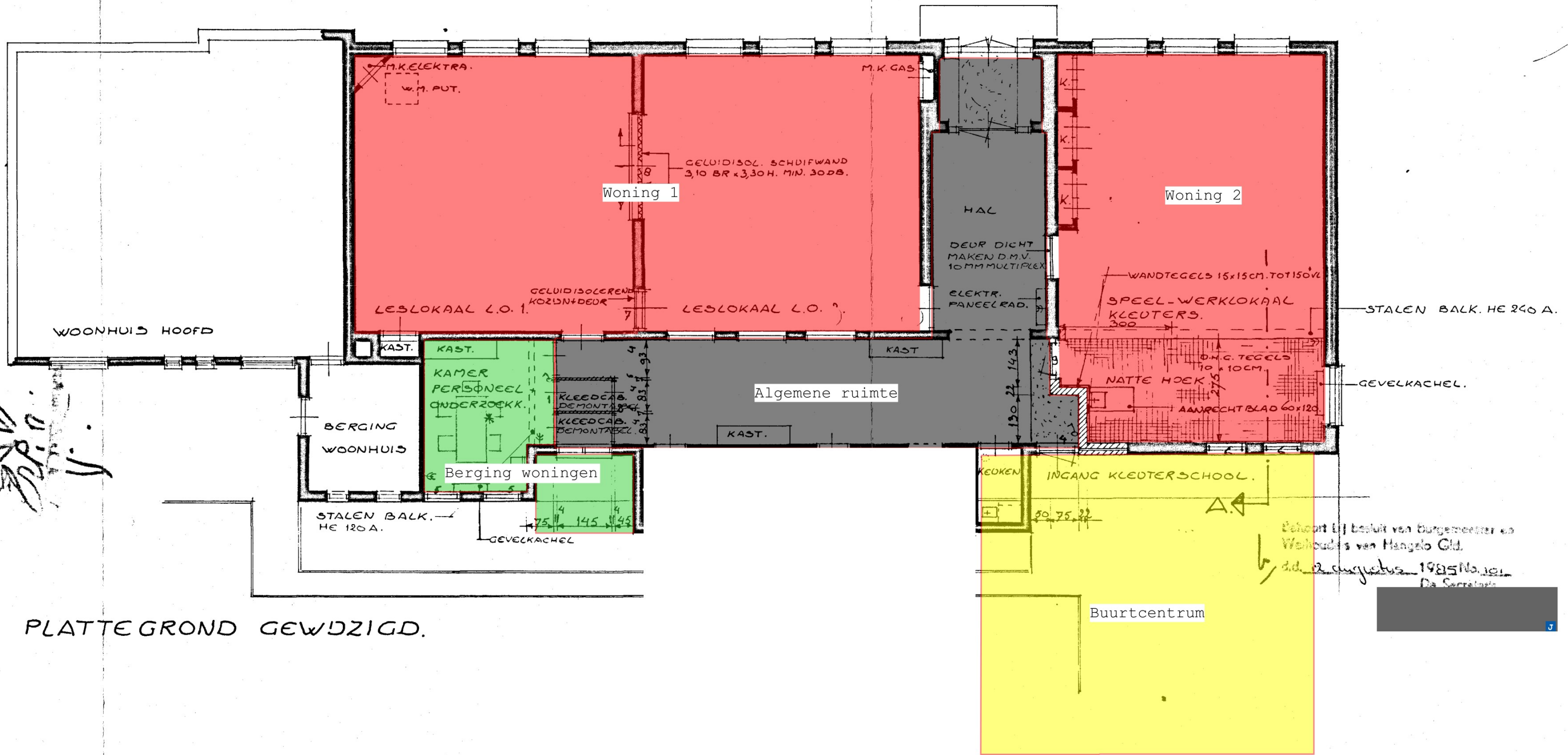
Bijlage 1: Uitgangspunten

Uitgangspunten

- Adres: Hogenkampweg 24, 7255 JX Hengelo;
- Schouw van [J] [J] en [J] [J] (SBM) op locatie d.d. 27-9-2023;
- Startoverleg met [J] & [J] (Gemeente Bronckhorst) en [J] [J] & [J] (SBM) d.d. 27-9-2023;
- Meerjarenonderhoudsplan CBS Bekveld d.d. 17-10-2023;
- Exclusief de woning die in eigendom is van een andere eigenaar, maar onder hetzelfde zit;
- Er vindt geen vergroting van m²'s/m³'s plaats.
- Gemeente heeft de ambitie om zoveel mogelijk betaalbare woningen in haar gemeente te realiseren. Dit betekent:
 - Levensloopbestendige woningen van maximaal [C] 0, - v.o.n.;
 - Een- of tweepersoons (starters)woningen van maximaal € [C], - v.o.n.;
- Gemeente is en blijft in geval van scenario 3 (instandhouding) eigenaar van het pand.
- Verduurzaming: De verduurzaming van het pand is uitgangspunt bij de scenario's, omdat de gemeente vanuit het klimaatakkoord haar vastgoed voor 2050 dient te hebben verduurzaamd.
- Gemeente is en blijft in geval van scenario 3 eigenaar van het pand.
- Financiële uitgangspunten:
 - Boekwaarde op het pand en terrein is € [C]
 - Verwachte verkoopopbrengsten: *€ [C], - V.O.N. per m² Gebruiksoppervlak (GO), wat neerkomt op
** op de verkoopopbrengsten van het GO van de entresol (met beperkte vrije hoogte) is een reductiefactor van 50% toegepast.*
 - Verwachte huuropbrengsten: € [C]
 - Verkoopopbrengst grond met woonfunctie: van € [C]

Bijlage 2: Vlekkenplan scenario's

240 A
EN.
D.



PLATTEGROND GEWIDZIGD.

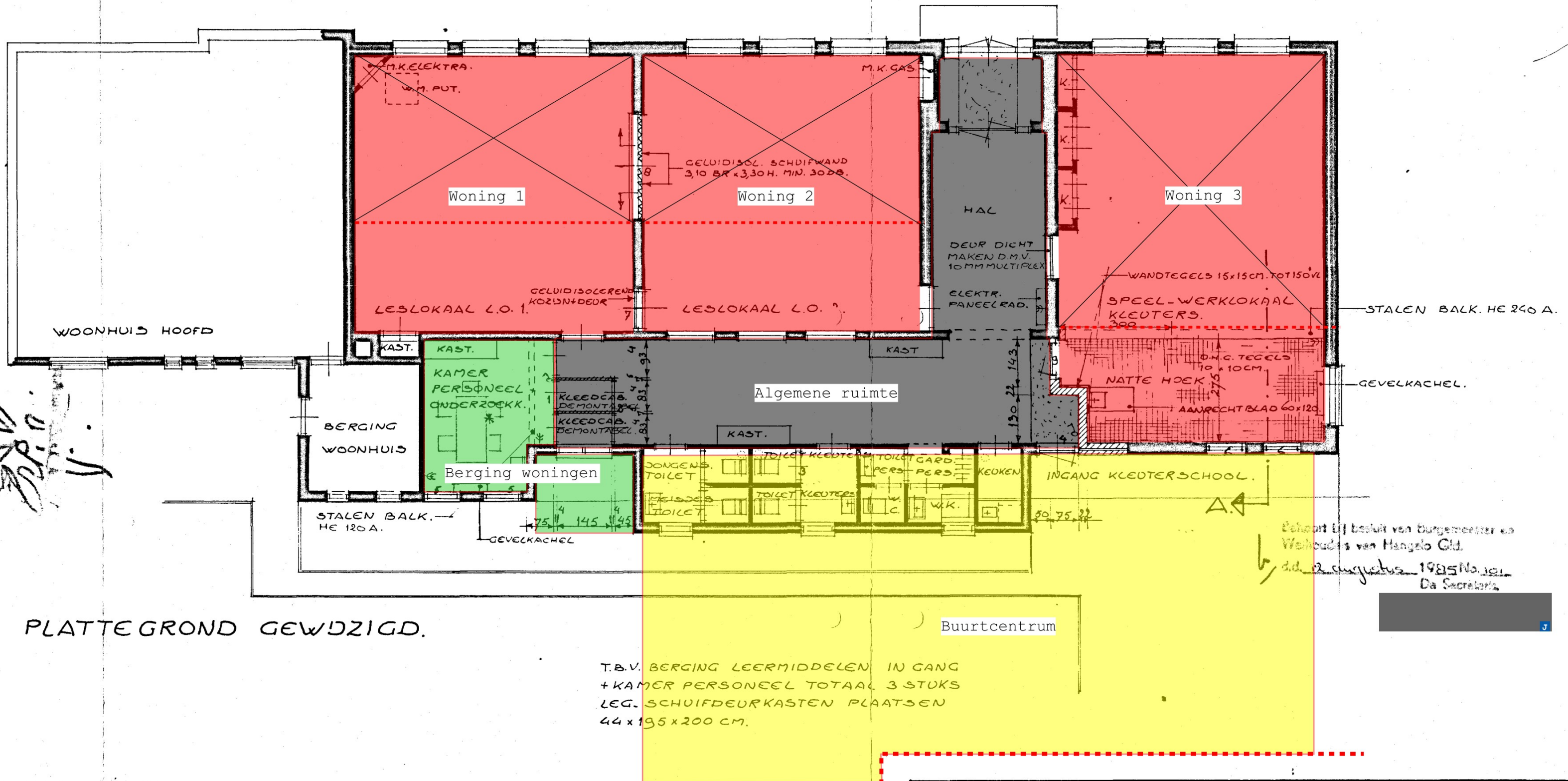
SITUATIE SCHAAL 1:2500
AD. BEK. GEM. HENGLO GLD.
ECTIE H. N° 2195

Project: CBS-Bekveld
Projectnummer: 2P2306400
Onderwerp: SC1: 2 senioren woningen + buurtcentrum
Auteur: SBM-Bouw- en vastgoedmanagers
Datum: 24-10-2023
Gewijzigd:

Bekend bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Hengelo Gld.
dd. 2 augustus 1985 No. 101
De Secretaris



240 A
EN.
D.



PLATTEGROND GEWIDZIGD.

SITUATIE SCHAAL 1:2500
AD. BEK. GEM. HENGLO GLD.
ECTIE H. N°2195

T.B.V. BERGING LEERMIDDELEN IN GANG
+ KAMER PERSONEEL TOTAAL 3 STUKS
LEG. SCHUIFDEURKASTEN PLAATSEN
44 x 195 x 200 CM.

Besluit van Burgemeester en
Wethouders van Hengelo Gld.
dd. 2 augustus 1985 No. 101
De Secretaris

Project: CBS-Bekveld
Projectnummer: 2P2306400
Onderwerp: SC2: 3 starters woningen + buurtcentrum
Auteur: SBM-Bouw- en vastgoedmanagers
Datum: 24-10-2023
Gewijzigd:

Bijlage 3: Budgetraming

Project: Nummer: Betreft: Datum: Gewijz.:			Herbestemming CBS Bekveld 2P2306400 Budgetraming 23-nov-23			BVO m2 (Excl. Buitenruimten en zolder): VO m2 (buurtcentrum) GO m2 (woningen) Aantal Eenheden (st):			Scenario 1: 2 levensloopbestendige woningen + buurtcentrum				Scenario 2: 3 starterswoningen + buurtcentrum				Scenario 3: Instandhouding			
									455 m2				500 m2				500 m2			
									87 m2				87 m2				276 m2			
									189 m2				249 m2 (incl. entresol)							
									2 st				3 st							

- Uitgangspunten
- Prijspeil: oktober 2023
 - Verduurzaming;
 - o Algemeen: Schilisolatie ongeïsoleerde bouwdelen is exclusief vloerisolatie van algemene ruimte en berging(en)
 - o Scenario 1 en 2; Schilisolatie ongeïsoleerde bouwdelen en installatie conform nieuwbouwstandaard;
 - o Scenario 3; Schilisolatie ongeïsoleerde bouwdelen en toepassing van een beperkt aantal PV-panelen
 - Onderhoudswerkzaamheden (MJOP),
 - o Onderhoudswerkzaamheden van scenario 1 en 2 zijn naar voren getrokken zodat het gebouw voldoet aan de nieuwbouwstandaard;
 - o Onderhoudswerkzaamheden van scenario 3 zijn bepaald op basis van het natuurlijk moment.
 - Aanpassen sanitair
 - o Vervangen van kindertoiletten door normale toiletten
 - o De huidige tijdelijke sanitaire ruimte, uitgevoerd door De Kabath, zal afhankelijk van het scenario worden vernieuwd of een berging voor de bewoners worden
 - Bewoners van scenario 1 en 2 hebben, naast de berging binnen tevens, een buitenberging;
 - Aanpassen terrein
 - o Terrein zal worden aangepast, zodat hier tevens parkeervoorzieningen zijn.
 - o Scenario 1 heeft aan de achterzijde tevens een gazamelijk terras, dit wordt gecreërd door sloop van de zaal en het creëren van een nieuwe ingang voor het buurtcentrum

Bijlage 4: Residuele grondwaardeberekening

Project: Nummer: Betreft: Datum: Gewijz.:	Herbestemming CBS Bekveld 2P2306400 Grondwaarde berekening 29 november 2023				
		Scenario 1: 2 levensloopbestendige woningen + buurtcentrum	Scenario 2: 3 starters woningen + buurtcentrum	Scenario 3: Instandhouding	
INVESTERINGSKOSTEN:		% van de bouwkostenBedrag €%	% van de bouwkostenBedrag €%	% van de bouwkostenBedrag €%	
A GRONDKOSTEN					
A1 VERWERVINGSKOSTEN					
A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN					
A3 KOSTEN BOUWRIJPMAKEN					
B BOUWKOSTEN					
B1 GEBOUWEN					
B2 TERREIN					
C INRICHTINGSKOSTEN					
C1 INRICHTINGSKOSTEN					
D BIJKOMENDE KOSTEN		31,1%	31,0%	25,1%	
D1 VOORBEREIDINGS EN BEGELEIDINGSKOSTEN		18,8%	18,2%	19,2%	
D2 VERKOOPKOSTEN		1,7%	1,7%	0,0%	
D3 HEFFINGEN		4,4%	4,8%	0,0%	
D4 VERZEKERINGEN		0,0%	0,0%	0,0%	
D5 AANLOOPKOSTEN		0,0%	0,0%	0,0%	
D6 FINANCIERINGSKOSTEN		0,0%	0,0%	0,0%	
D7 RISICO- VERREKENING		0,0%	0,0%	0,0%	
D8 ONVOORZIENE UITGAVEN		6,3%	6,3%	6,0%	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A t/m D) (excl. BTW)					
OPBRENGSTEN:					
E1 VERKOOPPRIJS					
TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT		Gecorrigeerd k.k. (OB)	Gecorrigeerd k.k. (OB)	Gecorrigeerd k.k. (OB)	
ADDITIONELE OPBRENGSTEN KAVEL (INDICATIEF):					
A GRONDKOSTEN					
A1 VERWERVINGSKOSTEN					
A2 KOSTEN VAN INFRASTRUCTUELE VOORZIENINGEN					
A3 KOSTEN BOUWRIJPMAKEN					
A3 BIJKOMENDE KOSTEN GROND					
OPBRENGSTEN:					
E1 VERKOOPPRIJS					
TOTAAL ONTWIKKELINGSRESULTAAT KAVEL (INDICATIEF)					
Opmerkingen:		Resultaat (incl. BTW en exclusief plankosten gemeente)			
- Kosten exclusief planschade, financieringskosten (rente) en inflatie.					
- Op het pand en terrein zit een boekwaarde van 0, -.					
- Huuropbrengsten op basis van					
- Scenario 3 verhuurbare functie passend in bestemmingsplan					
- Scenario 3 upgrade interieur door huurder					

Vorbereiding overleg 15 januari met weth. Pelgrom en weth. Gosselink over school Bekveld

Aanleiding

Buurtvereniging Bekveld heeft een stichting opgericht (stichting BuitenGewoonBekveld) en plan uitgewerkt voor het schoolgebouw in Bekveld. Dit pand is sinds 1 augustus 2023 in eigendom van de gemeente. De buurt vraagt in bijgevoegde brief (**bijlage 1**) om een gesprek met de verantwoordelijk wethouder om het uitgewerkte plan (**bijlage 2**) toe te lichten. Dit gesprek vindt op 25 januari plaats met wethouder Pelgrom. Op 26 januari hebben de Bekvelders een informatieavond belegd met buurtbewoners.

De stichting vraagt o.a. het volgende:

1. Reactie op het uitgewerkte plan
2. Een eenmalige financiële bijdrage voor verduurzaming van het gebouw en het beschikbaar stellen van ambtelijke capaciteit
3. Principe-besluit tot overdracht van de school aan de nieuw opgerichte stichting
4. Beëindiging van de opdracht van leegstandsbeheerder De Kabath

In juni 2023 is de buurtvereniging te kennen gegeven dat de gemeente de uitkomsten van de visie Sport en Leefbaarheid wil afwachten en pas daarna een standpunt inneemt over invulling van het gebouw (**bijlage 3**). In de tussentijd wordt de buurtvereniging via de Kabath gefaciliteerd om het gebouw te gebruiken.

Ambtelijk is opdracht gegeven aan SBM Bouwmanagement om een quick scan uit te voeren van transformatiemogelijkheden (de buurtvereniging is daarvan niet op de hoogte). Deze Quick Scan is inmiddels beschikbaar (**bijlage 4**). De uitgangspunten van de visie Sport en leefbaarheidsvoorzieningen zijn vastgesteld door de raad. De visie wordt nu in gebiedsprocessen uitgewerkt tot gebiedsplannen.

Ter voorbereiding van een reactie

Proces

De in het kader van de visie Sport en leefbaarheid uit te werken gebiedsplannen vormen het kader voor besluitvorming over de aanvraag van financiële bijdragen. Het gebiedsplan is nog niet beschikbaar. In het raadsvoorstel is opgenomen dat in het gebiedsproces kan afgewogen of een investeringsaanvraag ook lopende het gebiedsproces verder kan worden gebracht.

Inhoud

Ad 1.

Het plan van de Bekvelders gaat uit van de realisatie van 3 appartementen binnen het pand (60 – 80 m2 GBO) in combinatie met een buurthuis aan de achterzijde. De quick scan van SBM gaat uit van een vergelijkbare invulling. SBM benoemt dat de achterzijde van het pand esthetisch niet aantrekkelijk is voor verkoop/verhuur t.b.v. wonen.

De plannen voor invulling van het gebouw zijn nog niet inhoudelijk in de regiekamer en ambtelijke projectgroep besproken.

Ad 2.

De buurtvereniging stelt vast dat transformatie naar woningbouw verlieslatend is en dat middelen nodig zijn voor verduurzaming. SBM trekt dezelfde conclusie: transformatie naar woningbouw is verlieslatend (de benodigde investering is hoger dan de opbrengst) en er is (structureel) geld nodig voor instandhouding van een deel van het gebouw als buurtcentrum.

Om het tekort te dekken vraagt de buurt een eenmalige bijdrage van de gemeente (€ 100.000,- ?) en ambtelijke capaciteit t.b.v. proces, planologie en het aanvragen van subsidies. SBM noemt de mogelijkheid om kavels op het schoolplein uit te geven, zodat de kavelopbrengst kan worden benut. Dit in combinatie met een jaarlijkse budget voor instandhouding en verduurzaming van het buurtcentrum.

Ad 3.

Indien we het plan steunen, hoe krijgt dat dan vorm? De stichting wil snel eigenaar worden van het pand (didam proof?) en zelf tot ontwikkeling en exploitatie overgaan, met steun van de gemeente. SBM gaat uit van het organiseren van een openbare verkoopprocedure door de gemeente, met selectie op kwaliteit. Dat heeft volgens SBM kans van slagen na 1. wijziging van het bestemmingsplan, 2. toevoeging van bouw kavels op het schoolplein en 3. een toezegging dat de gemeente het buurtcentrum 10 jaar huurt (indicatie: +/-  per jaar).

Ad 4.

De buurt is ontevreden over de rol van de Kabath en vraagt de gemeente het contract met de Kabath te beëindigen. De buurtvereniging weigert om de door de Kabath opgestelde bruikleenovereenkomst te tekenen.

De gemeente is wel tevreden over de Kabath. Randvoorwaarde voor gebruik is ondertekening van de bruikleenovereenkomst. Hierover zal een afspraak moeten worden gemaakt met de buurtvereniging.

Bijlagen

Bijlage 1 – brief van de buurtvereniging / stichting BuitenGewoonBekveld

Bijlage 2 – plan van de buurtvereniging

Bijlage 3 – eerder ingenomen standpunt richting buurtvereniging

Bijlage 4 – Quick scan herbestemming SBM

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen