



Haalbaarheidsonderzoek **J. OBS Henri Dunant en gymzaal Wijk en Aalburg**





Haalbaarheidsonderzoek
**J. OBS Henri Dunant en
gymzaal Wijk en Aalburg**



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3	6 Vergelijking investeringen	9
1.1 Aanleiding	3	6.1 Normkosten voor nieuwbouw onderwijshuisvesting	9
1.2 Vraagstelling	3	6.2 Uitgangspunten financiële vergelijking	10
1.3 Aanpak	4	6.3 Uitkomsten financiële vergelijking scenario's	10
1.4 Leeswijzer	4		
2 Methodiek haalbaarheidsonderzoek	5	7 Duurzaamheid	11
2.1 Criteria	5	7.1 Duurzaamheid volgens Soolva	11
2.2 Weging criteria	5	7.2 Kwaliteitskader	12
3 Visie onderwijshuisvesting	6	7.3 Vergelijking VNG-Normbedragen, Bouwbesluit en Kwaliteitskader	12
3.1 Visie gemeente	6	8 Andere mogelijkheden	13
3.2 Visie schoolbestuur Soolva op onderwijshuisvesting	6	8.1 Hoe het wél kan	13
3.3 Visie gebruikers op gymzaal	6	8.2 Investeringsubsidie	14
4 Huidige situatie	7	8.3 Huren als Eigenaar	14
5 Omschrijving plannen	8	8.4 Huren als Eigenaar: meer kwaliteit, tegen uiteindelijk lagere lasten	15
5.1 Gymzaal – Meerjarenonderhoudsplan (2017-2026)	8	9 Advies	16
5.2 Bureau Bos – Inpassingstudie 'Samen onder één dak'	8	Bijlage I – Financiële vergelijking	17
5.3 Lakerveld – Studie van drie varianten van uitbreiding van Henri Dunant	8	Bijlage II – Uitgangspunten financiële vergelijking	19

1 INLEIDING

Dit hoofdstuk beschrijft de aanleiding, doelstelling en aanpak van het onderzoek naar de haalbaarheid van vervangende nieuwbouw voor de OBS Henri Dunant en de bijbehorende gymzaal.

1.1 Aanleiding

De Openbare basisschool J. Henri Dunant (hierna: OBS Henri Dunant) is gehuisvest aan de Tulpstraat 9 in Wijk en Aalburg. De school maakt onderdeel uit van Soolva, het openbaar onderwijs in het Land van Altena. Op het terrein van de OBS Henri Dunant staat ook een (gemeentelijke) gymzaal.

Het schoolgebouw en de gymzaal zijn oud (54 jaar) en gedateerd - ze voldoen voor een groot deel niet meer aan de eisen voor eigentijds onderwijs.

De gemeente Aalburg onderzoekt de mogelijkheden om de gymzaal te vervangen, te renoveren en/of te slopen. Daarbij wordt ook gekeken naar de uitbreiding van de school of huisvesting elders. De huidige school heeft geen speellokaal, omdat de kleuters nu gebruik maken van de gymzaal. Bij sloop van de gymzaal moet een speellokaal bij de school worden bijgebouwd. Een studie hiervoor is uitgevoerd door bureau Lakerveld. Ook heeft de gemeente een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden om de school (in combinatie met de gymzaal) elders te huisvesten.

Half april wil de gemeente een besluit over wat te doen met de gymzaal en de OBS Henri Dunant.

Het schoolbestuur, Soolva, is van mening dat er meerdere varianten bestudeerd moeten worden om te komen tot een definitief plan voor sloop, renovatie en/of nieuwbouw van de gymzaal.

Ook de optie vervangende nieuwbouw van de school en gymzaal zou overwogen moeten worden. De huidige boekwaarde van de school is € 400.000. Over zes jaar heeft de school recht op nieuwbouw, dan is het gebouw 60 jaar oud en afgeschreven. Door het onderhoud van de gymzaal te minimaliseren kan er mogelijk budget gecreëerd worden om de boekwaarde van de school tot € 0 te reduceren.

De voorkeur van Soolva gaat uit naar behoud van de gymzaal op de huidige locatie. De huidige gymzaal is namelijk belangrijk voor het onderwijs op de school. Alle groepen van de school (inclusief de kleuters) maken gebruik van de gymzaal voor het reguliere bewegingsonderwijs. Een gymzaal op het terrein van de school voorkomt verlies van onderwijstijd door loop- en fietsafstanden naar andere voorzieningen.

1.2 Vraagstelling

Vergelijk 3 scenario's voor de school en gymzaal met elkaar op basis van kapitaallasten:

Scenario 1 Vervangende nieuwbouw school en gymzaal en uitbreiding met Peuterspeelzaalruimte

In dit scenario krijgen zowel de school als de gymzaal vervangende nieuwbouw.

Scenario 2 Renovatie van school, uitbreiding met Peuterspeelzaalruimte en vervangende nieuwbouw gymzaal

In dit scenario worden de school en de gymzaal grootschalig gerenoveerd, zodanig dat beiden weer minimaal 25 jaar mee kan.

Scenario 3 Uitbreiding, optimalisatie en herinrichting van de school. Onderhouden van de gymzaal conform de MJOP.

Dit scenario komt overeen met variant 3 in de studie van bureau Lakerveld.¹ Er wordt een speellokaal en Peuterspeelzaalruimte bij de school gerealiseerd. Daarvoor wordt de school met 225 m² uitgebreid (naar 1.092 m² BVO) en het bestaande schoolgebouw geoptimaliseerd en heringericht. Er is sprake van een functionele aanpassing.

¹ 'Haalbaarheidsonderzoek OBS Henri Dunant en gymzaal bij CBS de Hoeksteen' (Bureau Lakerveld, 15 jan 2018)

1.3 Aanpak

Die haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd in drie stappen:

Stap 1 – we hebben de plannen in beeld gebracht

Stap 2 – overlegd met Gemeenteambtenaren, deelgenomen aan de gemeentelijke workshop omtrent vervanging gymzaal Tulpstraat 7.

- Stap 1 – Gegevens opvragen en inventariseren
We hebben bij Soolva en de gemeente informatie opgevraagd over de gymzaal en de OBS Henri Dunant, zoals: plattegronden, rapporten en meerjaren onderhoudsplanningen (MJOP's). Daarnaast hebben we de school en de gymzaal bezichtigd. We hebben de financiële uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek (afschrijvingstermijnen, rentevoet e.d.) afgestemd met de gemeente.
- Stap 2 – Gesprekken
We hebben gesprekken gevoerd met de volgende personen:
 - De gemeente
 - Soolva / OBS Henri Dunant – dhr. R. Hoogenboom, mw. P. Timmermans
 - Gemeente – Mevr. K. Lotens
 - Gebruikers gymzaal – vertegenwoordigers van de diverse verenigingen tijdens de gemeentelijke workshop
- Stap 3 – Analyse en rapporteren
Op basis van de gegevens uit stap 1 en de gesprekken met de initiatiefnemers hebben wij een analyse van de haalbaarheid gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, doelstelling en aanpak van het onderzoek. Hoofdstuk 2 legt uit welke methodiek voor het haalbaarheidsonderzoek is gehanteerd. Daarbij wordt toegelicht op basis van welke criteria de haalbaarheid wordt getoetst.

Hoofdstuk 3 beschrijft de visie van de gemeente, school(bestuur) en gebruikers van de gymzaal op onderwijshuisvesting en accommodaties. Hoofdstuk 4 beschrijft de drie plannen voor de gymzaal en de OBS Henri Dunant. Hoofdstuk 5 vergelijkt de plannen voor wat betreft investeringen en kapitaallasten. Hoofdstuk 6 analyseert of de plannen voldoen aan de wensen van de beoogde gebruikers. Hoofdstuk 7 analyseert de toekomstige (positieve) effect van de plannen op het openbaar onderwijs in Wijk en Aalburg. Hoofdstuk 8 benoemt relevante trends en ontwikkelingen voor de onderwijshuisvesting en gymzalen. Hoofdstuk 9 beschrijft het draagvlak van de plannen bij de beoogde gebruikers.

Op basis van de informatie uit hoofdstukken 4-9 wordt in hoofdstuk 10 een conclusie getrokken voor wat betreft de haalbaarheid van de diverse scenario's. De rapportage besluit met een advies in hoofdstuk 11.



2 METHODIEK HAALBAARHEIDSONDERZOEK

In dit haalbaarheidsonderzoek worden drie scenario's voor de school en de gymzaal met elkaar vergeleken en tegen elkaar afgewogen.

2.1 Criteria

Een haalbaarheidsonderzoek helpt bij het maken van objectieve keuzes voor de uitvoering van een project. Een haalbaarheidsonderzoek analyseert of een project binnen de gestelde voorwaarden te realiseren is. Vaak gehanteerde toetsingscriteria zijn kosten, ruimte, tijd, kwaliteit en draagvlak bij betrokkenen. Verschillende scenario's worden tegen elkaar afgewogen en beoordeeld. Op basis van deze beoordeling kan het meest geschikte scenario worden gekozen.

We toetsen in dit onderzoek de haalbaarheid op basis van drie criteria: financieel, kwalitatief en visie. Drie mogelijke scenario's worden op de lange termijn met elkaar vergeleken en tegen elkaar afgewogen.

Een ruimtelijke toets (past het op de locatie) laten we buiten beschouwing, omdat we er vanuit gaan dat de scenario's ruimtelijk in te passen zijn. Een toets op tijd is niet aan de orde.

Financieel

- Wat zijn de noodzakelijke investering.
- Kapitaallasten Wat worden de kapitaallasten jaarlijks en op de lange termijn?
- Investering Wat kost het voorstel de initiatiefnemer(s)?

Kwalitatief

- Wat is het kwalitatieve verschil tussen de scenario's voor de OBS Henri Dunant en de gebruikers van de huidige gymzaal. In hoeverre wordt tegemoet gekomen aan hun wensen?

Visie

- Welk scenario pas het best bij de visie van de gemeente.
- Welk scenario pas het best bij de visie van de school (en verenigingen).

2.2 Weging criteria

Op basis van een weging van de vier criteria bepalen we het voorstel met het meeste maatschappelijke rendement.



3 VISIE ONDERWIJSHUISVESTING

Voorsorteren op 2020 "Samen doen"

Dit hoofdstuk beschrijft de visie van de gemeente, school(bestuur) en gebruikers van de gymzaal op onderwijshuisvesting en accommodaties.

3.1 Visie gemeente

Dit hoofdstuk beschrijft de visie op de onderwijshuisvesting.

In mei 2015 heeft de coalitie aangegeven op korte termijn met de schoolbesturen te willen overleggen over de toekomst van de bestaande schoolgebouwen. De coalitie gaat uit van een gezamenlijke verantwoordelijkheid en wijst op de beperkte financiële armslag van de gemeente. De gemeente ziet de volgende uitdagingen:

- Welke gebouwen op een verantwoorde wijze in stand worden gehouden, vooral in kern Wijk en Aalburg?
- Samen met de betrokken maatschappelijke partners keuzes maken om slim een aantal voorzieningen te combineren.

"Deze tijd vraagt om een open bestuursstijl. Problemen worden waar mogelijk direct aangepakt of besproken om langdurige en kostbare juridische procedures te voorkomen. De focus is daarbij er op gericht dat de burgers, indien mogelijk, in gezamenlijkheid tot een oplossing komen.

De coalitie is van mening dat de ingeslagen weg van de vorige coalitie, dat de gemeente zich primair voor de inwoners in moet zetten. Het gaat er dan om dat we plannen en ideeën zoveel als mogelijk faciliteren, binnen de wettelijke mogelijkheden.

De gemaakte afspraken voor de komende drie jaar zijn leidend voor de deelnemende partijen. Samen met de gemeenteraad zullen we reageren op veranderingen in de maatschappij. Goede ideeën uit politiek en samenleving overnemen en waar nodig beleid bijsturen als dat niet het beoogde maatschappelijk effect heeft."

3.2 Visie schoolbestuur Soolva op onderwijshuisvesting

Soolva onderschrijft het standpunt uit het coalitieakkoord, maar niet alleen dat: Soolva wil ook graag de uitnodiging, Voorsorteren op 2020, "Samen doen", zoals verwoord in het coalitieakkoord oppakken. Het onderwijs op OBS Henri Dunant is sterk in beweging. Individuele begeleiding neemt een steeds belangrijke plaats in, in het onderwijs op de school. Zelfstandig werken aan weektaken, coöperatief leren, werken in grote groep en kleine groep (drie stromenland), adaptief onderwijs, zorgverbreding zijn werkwijzen die ten opzichte van 20 jaar geleden andere eisen stellen aan ons onderwijs. Niet alleen aan leerkrachten en de onderwijsleermiddelen stellen we andere eisen ook aan het gebouw. Ruimte voor individueel leren, grote-kleine instructiegroep en een gezond, duurzaam fris functioneel gebouw en een veilig en vertrouwd pedagogisch klimaat zijn voorwaarden voor de verdere ontwikkeling van het onderwijs op school.

3.3 Visie gebruikers op gymzaal

Een groot deel van de gebruikers wil graag de huidige gymzaal blijven gebruiken. Het standpunt is dat de sporthal vooral op piekuren overbezet is en gezien de doelgroep van de verenigingen, vaak kinderen in de basisschoolleeftijd is men wat betreft aanbod gebonden aan de late middag, de vroege avond en eventueel weekeindes en dan is er weinig tot geen ruimte beschikbaar in de sporthal. Verder wordt het aanbod ook beïnvloed door de beschikbaarheid van het vrijwillig kader en de frequente bezetting van de sporthal is in deze een struikelblok voor de inzet van deze vrijwilligers. Men wil graag gebruik blijven maken van de gymzaal en verzoekt bij nieuwbouw rekening te houden met de specifieke wensen van de gebruikers, bijvoorbeeld een turnvereniging met veel opslag van materiaal etc.

4 HUIDIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie voor de OBS Henri Dunant en de gymzaal.

Schoolgebouw

De OBS Henri Dunant en voorschoolse opvang Peuterspeelzaal 't Spektakel zijn de huidige gebruikers van het schoolgebouw aan de Tulpstraat 9.

Het schoolgebouw heeft een oppervlakte van 863 m² BVO. De huidige school heeft geen speellokaal, omdat de kleuters nu gebruik maken van de gymzaal. Het oudste gedeelte van het gebouw dateert uit 1964.

Het schoolgebouw is functioneel en bouwtechnisch verouderd. Het voldoet voor een groot deel niet meer aan de eisen voor eigentijds onderwijs en de kosten voor onderhoud zijn groot.

De huidige boekwaarde van de school is € 400.000. Over zes jaar heeft de school recht op nieuwbouw, dan is het gebouw 60 jaar oud en afgeschreven.

Ruimtebehoefte OBS Henri Dunant

Volgens de leerlingenprognose (gemeente Aalburg, dec 2017) heeft de OBS Henri Dunant in 2024 totaal 153 leerlingen. De bijbehorende ruimtebehoefte van OBS Henri Dunant conform de verordening onderwijs-huisvesting is 977 m² BVO.

Ruimtebehoefte Peuterspeelzaal 't Spektakel

De ruimtebehoefte van Peuterspeelzaal 't Spektakel is één lokaal, in BVO 115 m².

Gymzaal

Op het terrein van de OBS Henri Dunant staat ook een (gemeentelijke) gymzaal.

De gymzaal is 54 jaar oud en gedateerd – de inrichting is verouderd en bouwkundig en bouwtechnisch is het gebouw verouderd.

De gemeente Aalburg onderzoekt de mogelijkheden om de gymzaal te vervangen, te renoveren en/of te slopen.



5 OMSCHRIJVING PLANNEN

Dit hoofdstuk beschrijft de reeds uitgevoerde onderzoeken – te weten de plannen van bureau Bos, Lakerveld en renovatie van de gymzaal.

5.1 Gymzaal – Meerjarenonderhoudsplan (2017-2026)

Het Meerjarenonderhoudsplan (bron: gemeente) raamt de kosten voor onderhoud van de gymzaal de komende 10 jaar op € 49.000 per jaar.

De gymzaal heeft een oppervlakte van 522 m² (bron: gemeente)

5.2 Bureau Bos – Inpassingstudie ‘Samen onder één dak’

Bureau Bos heeft een studie uitgevoerd naar de huisvesting van de OBS Henri Dunant in het Willem van Oranje College.² Volgens deze studie is in het Willem van Oranje College 900 m² ruimte vrij te maken voor de OBS Henri Dunant. De overige ruimte zou gevonden moeten worden in het naast gelegen jongeren centrum of door een uitbreiding van het Willem van Oranje College. Een kosten opzet voor dit plan en daarbij behorende infrastructuur is niet beschikbaar.

5.3 Lakerveld – Studie van drie varianten van uitbreiding van Henri Dunant

Bureau Lakerveld heeft een studie gedaan naar de mogelijkheden voor uitbreiding en aanpassing van de OBS Henri Dunant.³ Daarbij zijn 3 varianten in beeld gebracht met een raming van de bijbehorende investeringskosten (incl. BTW).

Variant 1 – Speellokaal en Peuterspeelzaal realiseren.
€ 1.373.000
Schoolgebouw optimaliseren (minimaal).
Schoolgebouw uitbreiden met 230 m²
(naar 1.092 m²)

Variant 2 – Speellokaal realiseren. € 1.072.000
Schoolgebouw optimaliseren (minimaal).
Schoolgebouw uitbreiden met 114 m².

Variant 3 – Speellokaal en Peuterspeelzaal realiseren.
€ 1.832.000
Schoolgebouw optimaliseren en herinrichten.
Schoolgebouw uitbreiden met 230 m²
(naar 1.092 m²)

² ‘Samen onder één dak - inpassingsstudie OBS Henri Dunant in Willem van Oranje College’ (Bureau Bos, 7 juni 2016)

³ ‘Haalbaarheidsonderzoek OBS Henri Dunant en gymzaal bij CBS de Hoeksteen’ (Bureau Lakerveld, 15 jan 2018)

6 VERGELIJKING INVESTERINGEN

Dit hoofdstuk vergelijkt de financieel een aantal scenario's voor de OBS Henri Dunant en de gymzaal. Daarvoor worden eerst de uitgangspunten verwoord die zijn gehanteerd – zowel wat betreft investeringen (par 6.1), als voor berekening van de normkosten (par 6.2). Financieel worden de investeringen en kapitaallasten vergeleken.

6.1 Normkosten voor nieuwbouw onderwijshuisvesting

In de verordening onderwijshuisvesting van gemeentes is de vergoeding voor huisvestingsvoorzieningen vastgelegd in zogenoemde 'VNG-normbedragen'.

De VNG-normbedragen gaan uit van een sober maar doelmatig gebouw, dat voldoet aan de eisen van (onder meer) het Bouwbesluit 2012. De normbedragen houden geen rekening met aangescherpte bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit 2015 en eisen met betrekking tot eigentijds onderwijs.

Dit beeld wordt door onderzoek bevestigd. In het 'Kwaliteitskader PO'⁴ (zie Hfstk 7) zijn bijvoorbeeld de VNG-normbedragen vergeleken met de stichtingskosten van een PO-school gebaseerd op het Bouwbesluit 2015. Het verschil tussen de VNG-normbedragen en het Bouwbesluit 2015 bedraagt in 2017 totaal 48%.

De bouwkostenramingen in het rapport zijn opgesteld door het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB). BDB verklaart het grote verschil tussen de VNG-normbedragen en het Bouwbesluit 2015 als volgt: *“de overheid heeft de wettelijke normen (Bouwbesluit) waar een nieuw schoolgebouw aan moet voldoen telkens aangescherpt, waarmee de kosten automatisch hoger werden. De Rijksoverheid heeft deze kosten echter nooit gecompenseerd aan gemeenten dan wel schoolbesturen.”*

Voor de normkosten bij nieuwbouw zijn we uitgegaan van budgetten die 48% hoger zijn dan de VNG-normkosten. Deze budgetten staan weergegeven in tabel 1:

Basis onderwijs	Normkosten VNG	Normkosten VNG +48%	Budget bij renovatie
Startbedrag (350 m ²)	690.754	1.022.315	715.621
Elke volgende m ² BVO	1.182	1.749	1.225

Gymzaal (455 m ²)	Normkosten VNG	Normkosten VNG +48%	
Nieuwbouw op schoolterrein	726.157	1.074.712	

Tabel 1 – normkosten basisonderwijs en gymzaal

⁴ Kwaliteitskader huisvesting Primair Onderwijs, financiële paragraaf, Documentatie Bouwwezen (BDB), november 2016.

6.2 Uitgangspunten financiële vergelijking

In tabel 2 zijn de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de financiële vergelijking van de 3 scenario's aangegeven.

Uitgangspunten		
Oppervlakte - huidige school	863	m ² BVO
Oppervlakte - huidige gymzaal	524	m ² BVO
Oppervlakte - nieuwe school	977	m ² BVO
Oppervlakte - nieuwe school (zonder speellokaal)	887	m ² BVO
Oppervlakte - nieuwe gymzaal	455	m ² BVO
Oppervlakte - nieuwe Peuterspeelzaal 't Spektakel	115	m ² BVO
Boekwaarde school (aanne: resterende looptijd 6 jr.)	367.900	€
Boekwaarde gymzaal (aanne: resterende looptijd 6 jr.)	40.000	€
Afschrijving-nieuwbouw	60	Jaar
Afschrijving-renovatie	25	Jaar
Afschrijving-optimalisatie en uitbreiding (variant 3 Lakerveld)	20	Jaar
Afschrijving start	t+1	Jaar
Rente	3%	Jaar
Nieuwbouw oplevering	2019	Jaar
Renovatie oplevering	2019	Jaar
Sloopkosten per m ²	35	€ / m ²
Verhuiskosten (2 maal, heen en weer)	40.000	m ²
Renovatiekosten	70%	van kosten nieuwbouw Bouwbesluit

Tabel 2 – gehanteerde uitgangspunten bij de financiële vergelijking van de scenario's.

De derde variant van het plan Lakerveld (scenario 3) heeft een geprognostiseerde levensduur van 20 tot 25 jaar. In dit onderzoek hebben we deze termijn aangehouden voor de vergelijking en niet de gemeentelijke afschrijvingstermijn van 60 jaar.

6.3 Uitkomsten financiële vergelijking scenario's

De scenario's zijn met elkaar vergeleken op basis van de kapitaallasten gedurende 20 jaar en 25 jaar.

	Kapitaallasten totaal 20 jr.	Kapitaallasten totaal 25 jr.
Scenario 1 Vervangende nieuwbouw (normkosten)	2.300.000	2.700.000
Scenario 1 Vervangende nieuwbouw (Bouwbesluit)	3.200.000	3.800.000
Scenario 2 Renovatie school, uitbreiding met Peuterspeelzaal en nieuwbouw gymzaal	2.900.000	3.400.000
Scenario 3 Optimalisatie school en uitbreiding met speellokaal en Peuterspeelzaal	2.900.000	3.600.000

De kapitaallasten voor scenario 3 (uitbreiding school, sloop gymzaal) blijken hoger dan die voor scenario 2 (renovatie school, uitbreiding met Peuterspeelzaal en nieuwbouw gymzaal).

Dit komt omdat de investeringen voor scenario 3 relatief snel afgeschreven moeten worden (20 jaar). De investering is groot, maar de levensduurverlening voor de school is beperkt – 20 jaar.

Het type gebouw lijkt minder geschikt voor renovatie, we verwachten hogere kosten om bouwkundige ingrepen te realiseren en dat maakt renovatie duurder dan nieuwbouw. De analyse van de cijfers van Lakerveld lijken dit standpunt, hogere kosten, te bevestigen.

7 DUURZAAMHEID

Dit hoofdstuk beschrijft duurzaamheid,⁵ en eisen die we aan schoolgebouwen stellen en de invloed daarvan op het onderwijs aan jonge kinderen.

Duurzaamheid heeft invloed op onderwijshuisvesting. Duurzaamheid kan worden gedefinieerd als *“ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoefte te voorzien in gevaar te brengen.”*⁵ Duurzame ontwikkeling streeft naar evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen.

7.1 Duurzaamheid volgens Soolva

Soolva verstaat onder duurzaamheid: ‘Bouwen’ voor de toekomst.

De school heeft een verantwoordelijkheid naar de toekomst, zij leiden op voor toekomstige generaties. Het schoolbestuur wil duurzaamheid een plek geven in het onderwijs. Het is belangrijk dat Soolva-scholen leerlingen een besef van duurzaamheid meegeven. Het gebouw is daar een onderdeel van.

Duurzaamheid van gebouwen vanuit vier perspectieven:

- Energiebesparing
- Aanpasbaar en flexibel bouwen. Een gebouw staat tientallen jaren. Het kan best zijn dat het gebouw in de loop van de tijd een andere functie krijgt.
- Circulair bouwen – inzet op milieuvriendelijke materialen en hergebruik van materialen. De basisgedachte van circulair bouwen is het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het kringloop-principe - Er bij stilstaan dat een gebouw ook een keer afgebroken moet worden.
- Breder gebruik dan onderwijsbestemming. Flexibele inzetbaarheid van een gebouw is ook duurzaam.

Er worden steeds meer eisen en richtlijnen ontwikkeld voor de duurzaamheid van schoolgebouwen:

- Nederlandse scholen zullen stapsgewijs steeds energiezuiniger – en vanaf 2020 (bijna) energieneutraal – moeten worden gebouwd. Dit is vastgelegd in het ‘Nationaal Plan Bijna-Energie Neutrale Gebouwen’ (BENG). In 2015 is de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor onderwijsfuncties al aangescherpt van 1,3 naar 0,7 en in 2020 naar (bijna) 0. Dit niveau wordt gedefinieerd als bijna-energie neutraal. Naast energieprestaties is er ook toenemende aandacht voor luchtkwaliteit, milieubelasting van bouwen, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde van gebouwen.
- In de periode 2008-2016 heeft de Rijksoverheid een aantal maatregelen genomen om de kwaliteit van (onder meer) onderwijshuisvesting te verbeteren. Maatregelen zijn de ‘Verbetering Binnenmilieu en Energiezuinigheid’ en het Programma van Eisen ‘Frisse Scholen’. Het Programma van Eisen ‘Frisse Scholen’ besteedt extra aandacht aan energie, lucht, temperatuur, licht en geluid. De klasse-aanduiding geeft het ambitieniveau weer, waarbij klasse C de ondergrens is, klasse B voldoende (de normen van het Bouwbesluit 2015 met wat extra eisen op bovengenoemde gebieden) en klasse A als zeer goed wordt aan gemerkt.

Recentere maatregelen zijn de ‘Green Deal Verduurzaming Scholen’ uit 2014 en de ‘Actieagenda Architectuur en Ruimtelijk Ontwerp 2013-2016’.

Om dit te bereiken vraagt nu reeds keuzes van de gemeente bij nieuwbouw en renovatie. Een nieuw schoolgebouw heeft een levensduur van meer dan 60 jaar.

⁵ VN-Commissie Brundtland (1987)

7.2 Kwaliteitskader

In het Kwaliteitskader PO⁶ (actualisatie nov. 2016) hebben de VNG, PO-Raad, Ruimte OK en een aantal schoolbesturen kwalitatieve kaders opgesteld voor de bouw en verbouw van scholen.

Het Kwaliteitskader PO bevat een reeks eenduidige, herkenbare en praktisch toepasbare prestatiecriteria voor een schoolgebouw, verdeeld over drie thema's:

- *Beleving (Architectonische kwaliteitscriteria)*
Prestatiecriteria gerelateerd aan de verschijningsvorm en beeld- en sfeer-verwachting van het exterieur en interieur.
- *Gebruik (Functionele kwaliteitscriteria)*
Prestatiecriteria gerelateerd aan de omvang, situering en geschiktheid van ruimten, op basis van de activiteiten die er plaatsvinden.
- *Techniek (Technische kwaliteitscriteria)*
Prestatiecriteria gerelateerd aan gezondheid, duurzaamheid en onderhoud.

Het kwaliteitskader maakt de bovenstaande prestatiecriteria inzichtelijk en bespreekbaar.

7.3 Vergelijking VNG-Normbedragen, Bouwbesluit en Kwaliteitskader

Met de publicatie van het Kwaliteitskader PO is een doorrekening gemaakt van de bouwkosten. In de doorrekening is een vergelijking gemaakt tussen (zie figuur 1):

- De stichtingskosten van een PO-school gebaseerd op de VNG norm.
- De stichtingskosten van een PO-school gebaseerd op het Bouwbesluit 2015 én de aanvullende eisen uit het Kwaliteitskader.

Het verschil tussen de VNG-normbedragen en het kwaliteitskader bedraagt 85%. Om te kunnen bouwen conform de eisen uit het Kwaliteitskader zou het VNG-normbedrag voor de nieuwbouw van scholen met 85% moeten worden verhoogd.

8 ANDERE MOGELIJKHEDEN

De gemeente roept op tot mee denken en te komen met 'slimme' oplossingen. In hoofdstuk 7 is beschreven dat er meer geïnvesteerd moet worden om schoolgebouwen toekomstbestendig te maken: technisch, functioneel en duurzaam.

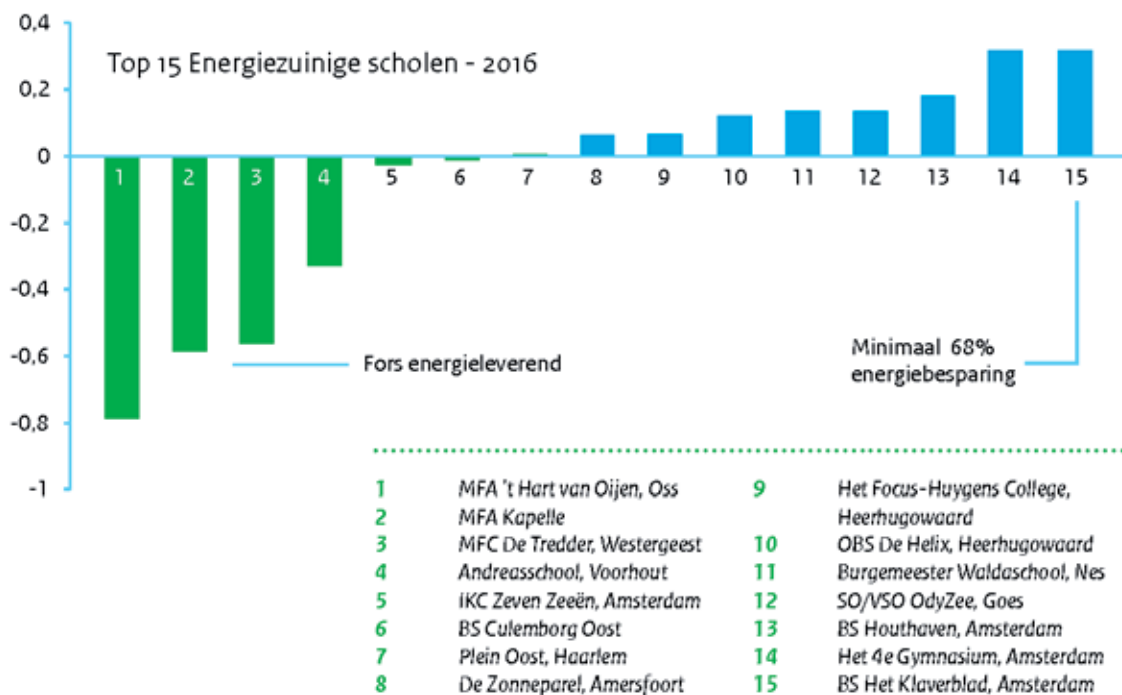
De opdracht naar toekomstige generaties daagt ons uit en past uiteraard bij de doelstellingen van een schoolbestuur: investeren in de toekomst. Daarin lopen we tegen een heel oud dilemma aan. De gemeente investeert en betaalt jaarlijks voor die investeringen de rekening. Het schoolbestuur profiteert, er is immers geïnvesteerd in functionaliteit, duurzaamheid, energiebesparing en dat levert exploitatievoordeel op.

De huidige bekostiging op basis van de VNG normen is ontoereikend. Het bedrag per m² is onvoldoende om op basis van de huidige prijzen een school te bouwen, laat staan om te investeren in functionaliteit en duurzaamheid.

8.1 Hoe het wél kan

Desondanks was het op verschillende plaatsen recent mogelijk om nieuwe schoolgebouwen te realiseren die wél voldoen aan alle eisen. Jaarlijks stelt de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een top 15 op van energiezuinige scholen. In 2014 zijn er twee energie-neutrale scholen opgeleverd. In 2015 waren dat er al 7 en het aantal is in 2016 ongetwijfeld gegroeid.

Er zijn dus blijkbaar mogelijkheden om energiezuinige en frisse scholen op te leveren. Deze mogelijkheden zijn er overigens vaker bij nieuwbouw projecten en duidelijk minder bij renovatieprojecten. In dit hoofdstuk schetsen we kort een aantal oplossingsrichtingen om ondanks de huidige bekostiging toch tot energiezuinige en frisse scholen te komen.



Figuur 1 – Top 15 op basis van de berekende energieprestatie coëfficiënt

8.2 Investeringsubsidie

Sommige gemeente- en/of provinciebesturen stellen extra middelen beschikbaar voor investeringen in duurzame en energiezuinige schoolgebouwen. De overeenkomst tussen de scholen in de Top 15 is dat al deze scholen gebruik konden maken van extra middelen. Behalve gemeentelijke en provinciale overheid is daarbij ook in veel gevallen gebruik gemaakt van de subsidieregeling Duurzame Energie (SDE) van het Ministerie van Economische Zaken. Via deze regeling kunnen schoolbesturen subsidie aanvragen voor kleinschalige installaties voor de productie van hernieuwbare energie. Denk aan zonneboilers, biomassaketels en warmtepompompen met een klein vermogen.

Alle Top 15-scholen konden gebruik maken van extra middelen, ook SDE. Via deze regeling kunnen schoolbesturen subsidie aanvragen voor kleinschalige installaties.

8.3 Huren als Eigenaar

Naast de traditionele financiering zijn er de laatste jaren ook innovatieve financierings- en beheerconcepten ontwikkeld en toegepast. Het innovatieve financieringsconcept 'Huren als Eigenaar' is hierop gebaseerd en ontwikkeld door de stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) en is vooral geschikt voor nieuwbouw en renovatie.

Kenmerken van het concept Huren als Eigenaar:

- De exploitatie vindt plaats op basis van de bundeling van alle beschikbare budgetten van gemeente voor nieuwbouw (normvergoeding) en van het schoolbestuur voor onderhoud (materiële instandhouding). Door deze bedragen al voor de start van de bouw voor een langere periode samen te brengen is het voor de opdrachtnemer van het ontwerp, de bouw en de instandhouding van de school mogelijk beter na te denken over levenscyclusoptimalisaties. Bijvoorbeeld hogere investeringen die in de exploitatiefase worden terugverdiend.



- Het eigendom van het gebouw wordt ondergebracht in een per gemeente op te zetten beheerstichting. Deze stichting ontzorgt het schoolbestuur en de gemeente bij de realisatie en het beheer van een nieuw modern duurzaam en kwalitatief hoogwaardig schoolgebouw dat voldoet aan alle gestelde eisen. De stichting exploiteert zonder winstoogmerk.
- Het schoolbestuur huurt vervolgens gedurende 30 jaar het schoolgebouw van de beheerstichting.
- Financiering geschiedt onder borgstelling van de gemeente waarbij de gemeente verklaart dat zij de school aan het einde van de looptijd weer terugkoopt ('Garantie- en Koopverklaring').
- Omdat de school buiten de balans van de gemeente wordt gebracht zijn andere boekhoudregels van toepassing dan het BBV. Gevolg daarvan is dat de jaarlijkse huur lager uitvalt dan de kapitaallasten in geval van nieuwbouw die ten laste van gemeentebegroting wordt gebracht.

Deze constructie maakt het mogelijk aan de voorkant méér en duurzamer te investeren, waardoor de jaarlijkse kapitaal- en exploitatielasten gemiddeld lager uitkomen dan onder het traditionele onderwijsstelsel. Meer kwaliteit, tegen uiteindelijk lagere lasten.

8.4 Huren als Eigenaar: meer kwaliteit, tegen uiteindelijk lagere lasten

Dit concept stelt overigens eisen aan de kennis en expertise bij de betrokken gemeente en schoolbesturen. Ook de governance moet goed geregeld zijn. Het schoolbestuur en de gemeente moeten bereid zijn langjarig afspraken te maken over verantwoordelijkheden en geldstromen.

Inmiddels zijn er met dit concept succesvol nieuwe scholen gerealiseerd in o.a. Alkmaar, Culemborg, Heiloo en Twello (gemeente Voorst). Dit succes biedt perspectief voor verdere toepassing in andere gemeenten.



9 ADVIES

Ons onderzoek vergelijkt 3 scenario's op basis visie kwaliteit en kapitaallasten, Tulpstraat 7 en basisschool Henri Dunant.

Daarnaast is in hoofdstuk 8 beschreven dat investeringen de exploitatiekosten aanzienlijk kunnen verlagen. En dat dit de mogelijkheden geeft om de exploitatievoordelen te verrekenen en daarmee de investeringen deels te financieren. De besparingen in exploitatie kunnen worden ingezet om de investeringen deels te financieren.

Financieel

Vergelijken we de 3 scenario's dan is scenario 1 het duurst. In die vergelijking is echter niet mee genomen dat gezien het type gebouw de kosten voor renovatie hoger gaan uitvallen, zie hoofdstuk 6.3. In scenario 3 heeft het verbouwde gebouw een levensduur van hooguit 20 jaar, en moeten we rekening houden met nog een aantal kostenposten, voor de aanpassing van de andere delen van het gebouw, duurzaamheid en wederom een forse financiële ingreep na 20 jaar. Het duurste scenario, scenario 1 heeft de meeste bouwkundige en onderwijskundige voordelen en is op de lange termijn goedkoper, lagere kapitaallasten en biedt mogelijkheden om middels het exploitatievoordeel de jaarlijkse lasten nog verder te verlagen.

Scenario 1 biedt de meeste mogelijkheden om de kwalitatieve ambities te realiseren – zowel wat functionaliteit, flexibiliteit en duurzaamheid. Kwalitatief is scenario 2 suboptimaal omdat we hogere kosten verwachten vanwege het type gebouw.

In het plan Lakerveld wordt een deel van het gebouw vernieuwd en het andere deel daarin wordt alleen maar het geprognostiseerde onderhoud vanuit de MJOP uitgevoerd. Dat betekent dat bovenop deze kosten er de komende jaren nogmaals geïnvesteerd moet worden om aan de kwaliteitskaders beleving, gebruik en techniek te voldoen aangevuld met een nog te verwachten pakket aan duurzaamheidsmaatregelen. Kortom naast deze investering vraagt het nog eens een extra investering om aan de eisen te gaan voldoen en na 20 tot 25 jaar moet het gebouw alsnog vervangen worden, de jaarlijkse lasten zullen fors toenemen ten opzichte van de bedragen die wij in onze vergelijking hebben opgenomen, dat maakt dit tot een dure variant, die wij op grond van financiële overwegingen afraden.

Scenario 2 is niet heel veel duurder dan scenario 3, € 200.000 euro en levert een nieuwe gymzaal op. Verrassend. Uit navraag bij bureau Lakerveld blijkt dat zij een eigen kostencalculatie hebben gebruikt op basis van realistische aannames. Daaruit mag je voorzichtig de conclusie trekken dat het een complex en duur proces is om dit schoolgebouw te renoveren en dat de calculatienormen die wij gebruikt hebben bij onze berekeningen (kwaliteitskader) naar verwachting overschreden worden, met andere woorden, het wordt duurder dan verwacht om te renoveren en gezien het financiële resultaat is het af te raden om voor dit scenario te kiezen, het risico van overschrijding is veel te groot.

Op basis van deze beoordelingen concluderen we dat scenario 1 het beste scenario lijkt.

BIJLAGE I – FINANCIËLE VERGELIJKING

Scenario 1 - Vervangende nieuwbouw (Normkosten)	BVO (m ²)	Normkosten
Nieuwbouw school (zonder speellokaal)	887	1.325.531
Nieuwbouw Peuterspeelzaal	115	135.939
Nieuwbouw gymzaal	455	726.157
Sloopkosten school en gymzaal	1.387	48.545
Verhuiskosten (heen en weer)		40.000
Tijdelijke huisvesting (in Willem v. Oranje College)		0
<i>Subtotaal</i>		1.461.470
Boekwaarde school		367.900
Boekwaarde gymzaal		40.000
Totaal		1.869.370

Scenario 1 - Vervangende nieuwbouw (Bouwbesluit)	BVO (m ²)	Normkosten + 48%
Nieuwbouw school (zonder speellokaal)	887	1.961.785
Nieuwbouw Peuterspeelzaal	115	201.190
Nieuwbouw gymzaal	455	1.074.712
Sloopkosten school en gymzaal	1.387	48.545
Verhuiskosten (heen en weer)		40.000
Tijdelijke huisvesting (in Willem v. Oranje College)		0
<i>Subtotaal</i>		3.286.232
Boekwaarde school		367.900
Boekwaarde gymzaal		40.000
Totaal		3.694.132

Scenario 2 - Renovatie school, uitbreiding met Peuterspeelzaal en nieuwbouw gymzaal	BVO (m ²)	70% nwb Bouwbesluit
Renovatie school	887	1.373.250
Nieuwbouw Peuterspeelzaal	115	201.190
Nieuwbouw gymzaal	455	1.074.712
Verhuiskosten (heen en weer)		40.000
Tijdelijke huisvesting (in Willem v. Oranje College)		0
<i>Subtotaal</i>		2.689.152
Boekwaarde school		367.900
Boekwaarde gymzaal		40.000
Totaal		3.097.052

Scenario 3 - Optimalisatie school en uitbreiding met speellokaal en Peuterspeelzaal	BVO (m ²)	Raming Lakerveld
Optimaliseren en herinrichten school	977	1.832.291
Uitbreiding school (incl. speellokaal en Peuterspeelzaal)	230	
Vervoer gymzaal (afstand < 1 km.)		0
<i>Subtotaal</i>		1.832.291
Boekwaarde school		367.900
Boekwaarde gymzaal		40.000
Totaal		2.240.191

BIJLAGE II – UITGANGSPUNTEN FINANCIËLE VERGELIJKING

Basis onderwijs	Normkosten	
Startbedrag (350 m ²)	690.754	350 m ²
Elke volgende m ² BVO	1.182	

Gymzaal (455 m ²)	Normkosten	
nieuwbouw op schoolterrein	726.157	

Uitgangspunten		
Oppervlakte - huidige school	863	m ² BVO
Oppervlakte - huidige gymzaal	524	m ² BVO
Oppervlakte - nieuwe school	977	m ² BVO
Oppervlakte - nieuwe school (zonder speellokaal)	887	m ² BVO
Oppervlakte - nieuwe gymzaal	455	m ² BVO
Oppervlakte - nieuwe Peuterspeelzaal 't Spektakel	115	m ² BVO
Boekwaarde school - aannname resterende looptijd: 6 jr.		367.900
Boekwaarde gymzaal - aannname resterende looptijd: 6 jr.		40.000
Afschrijving-nieuwbouw	60	jaar
Afschrijving-renovatie	25	jaar
Afschrijving-optimalisatie en uitbreiding (variant 3 Lakerveld)	20	
Afschrijving start	t+1	
Rente	3%	
Nieuwbouw oplevering	2019	
Renovatie oplevering	2019	
Sloopkosten per m ²	35	€ / m ²
Verhuiskosten (2 maal, heen en weer)	40.000	m ²
Renovatiekosten	70%	van kosten nieuwbouw





Samenstelling:

A. de Jong

Ir. O. Martens

Postbus 475 - 3000 AL Rotterdam

T 010 - 477 45 93

E info@vastgoeddialoog.nl

www.vastgoeddialoog.nl

adviseren • huisvesten • organiseren

