www.hevo.nl

Haalbaarheidsstudie naar alternatieve inzet voor het Voortgezet Onderwijs

Haalbaarheid Alternatieve inzet gebouwen Grotius College en Herle College Heerlen

Opdrachtgever	**Gemeente Heerlen**
Project	Begeleiding IHP Voortgezet Onderwijs Heerlen
Datum	20 april 2021
Referentie	1685901-0023.1.0
Auteur(s)	de heer ir. G.P. Jacobs - HEVO B.V. mevrouw ir. J.H.J. Vroemen - HEVO B.V.

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
F +31 (0)73 6 410 118

info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd

KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461.B01

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**4**
1.1.	Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs Heerlen	4
1.2.	Vraagstelling	4
1.3.	Aanpak en proces	4
1.3.1.	Plan van Aanpak	4
1.3.2.	Proces van scenario-vorming	5
2.	**Bestaande gebouwen**	**6**
2.1.	Herlecollege (Beroepscollege Parkstad Herle)	6
2.1.1.	Algemene gegevens en capaciteit	6
2.1.2.	Ruimtebehoefte op basis van bestaand gebruik	6
2.1.3.	Samenvatting gebouwbeoordeling	7
2.1.4.	Beoordeling op basis van de Waardenwijzer-methodiek	8
2.2.	Grotiuscollege	9
2.2.1.	Algemene gegevens en capaciteit	9
2.2.2.	Ruimtebehoefte op basis van bestaand gebruik	9
2.2.3.	Samenvatting gebouwbeoordeling	10
2.2.4.	Beoordeling op basis van de Waardenwijzer-methodiek	11
2.2.5.	Ruimtebehoefte Vrijeschool Parkstad	12
3.	**Scenario’s gebruik gebouwen Grotius en Herle**	**13**
3.1.	Scenario’s	13
3.1.1.	Scenario 0 (geen switch)	13
3.1.2.	Scenario 1 (switch als eindbeeld)	13
3.1.3.	Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	14
3.1.4.	Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)	15
3.1.5.	Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	16
3.2.	Ruimtebehoefte en functionele inpassing	17
3.2.1.	Scenario 0 (geen switch)	17
3.2.2.	Scenario 1 (switch als eindbeeld)	18
3.2.3.	Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	19
3.2.4.	Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)	20
3.2.5.	Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	21
4.	**Financiële beoordeling**	**22**
4.1.	Uitgangspunten	22
4.2.	Financiële beoordeling scenario’s	22
4.3.	Doorlooptijden	24
4.4.	Kansen	25

4.4.1.		Herlecollege	25
4.4.2.		Grotiuscollege en Vrijeschool	25
4.5.	Risico's		26
4.5.1.		Scenario 0 (geen switch)	26
4.5.2.		Scenario 1 (switch als eindbeeld)	26
4.5.3.		Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	26
4.5.4.		Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)	26
4.5.5.		Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	26
5.	**Advies en aanbeveling**		**27**
5.1.	Gebouwbeoordeling		27
5.2.	Scenario's gebruik gebouwen Grotius en Herle		27
5.3.	Integrale beoordeling scenario's		28
5.4.	Advies: Scenario 4		29
5.5.	Aanbeveling: opname in IHP en vervolgproces		30
6.	**Bijlagen**		**31**
6.1.	Quickscan bestaande gebouwen		31

1. Inleiding

1.1. Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs Heerlen

De gemeente Heerlen heeft het initiatief genomen om samen met de schoolbesturen van het Voortgezet Onderwijs (VO) een IHP (Integraal Huisvestingsplan) op te stellen. Met dit initiatief anticipeert de gemeente op de wettelijke verankering van het IHP als alternatief voor (of in aanvulling op) de thans in de wet en verordening gedefinieerde systematiek, waarbij het gemeentebestuur een jaarlijks huisvestingsprogramma vaststelt.

Gemeente en schoolbesturen hebben behoefte aan een heldere lijn voor de eerstkomende periode ten aanzien van investeringen in onderwijshuisvesting. Een belangrijk onderdeel van de vorming van dit IHP, bestaat uit het beantwoorden van huisvestingsvragen van het Herlecollege en het Grotiuscollege in combinatie met de Vrijeschool Parkstad.

1.2. Vraagstelling

In het kader van het IHP hebben gemeente en de betrokken schoolbesturen LVO en SVO|PL behoefte aan een haalbaarheidsstudie naar mogelijke toekomstscenario's voor de betreffende drie scholen. Dit betreft onder meer een beoordeling van de bestaande gebouwen aan de Heldevierlaan (Herlecollege) en de Akerstraat (Grotiuscollege), het bepalen van mogelijke scenario's en het beoordelen van deze scenario's ten aanzien van functionele mogelijkheden en benodigde middelen.

1.3. Aanpak en proces

1.3.1. Plan van Aanpak

Onze aanpak in voorliggende haalbaarheidsstudie is als volgt:

1. Inventarisatie en analyse van bestaande gegevens (leerlingenaantallen en -prognoses, bouwjaren en plattegronden);
2. Locatieschouw ter beoordeling van de bouwkundige en functionele kwaliteit van de gebouwen, aangevuld met overleg met betrokken bestuur en/of rector van betrokken locaties;
3. Definitie mogelijke scenario's ter inzet van de gebouwen voor het Voorgezet Onderwijs;
4. Scenario-analyse op grond van functionele mogelijkheden, financiële impact en doorlooptijden;
5. Tot slot het daaruit voortvloeiende advies ten aanzien van de haalbaarheid van de scenario's.

Het Plan van Aanpak voorziet daarbij in een projectgroep, waar de uitvoering van de haalbaarheidsstudie plaatsvindt, met daarin de ambtelijke afvaardiging van de beide betrokken schoolbesturen en de gemeente Heerlen, aangevuld met ondersteuning door bureau Hevo. Besluitvorming vindt plaats in het Bestuurlijk overleg, gevoerd door de Colleges van Bestuur van de beide schoolbesturen en de Wethouder van de gemeente Heerlen.

1.3.2. Proces van scenario-vorming

In het doorlopen van het proces heeft een uitbreiding en wijziging plaatsgevonden in de definitie van de te onderzoeken scenario's. De projectgroep heeft gedurende de uitvoering van de haalbaarheidsstudie vastgesteld dat scenario's gebaseerd op een hergebruik van het gebouw van het Herlecollege niet leiden tot haalbaarheid. Dit wordt tevens toegelicht in hoofdstuk 2 van deze rapportage. Op grond van die vaststelling zijn de scenario's bijgesteld; ingrepen die gericht zijn op de mogelijkheid van duurzaam hergebruik (+40 jaar) van het gebouw van het Herle, zijn aangepast naar de inzet van vervangende nieuwbouw voor deze locatie.

Uiteindelijk heeft deze bijstelling geleid tot de formulering van een 5-tal toekomstscenario's ten aanzien van de huisvesting voor het Herlecollege, Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad. De definitie van deze scenario's is te vinden in hoofdstuk 3 en heeft een verdere doorwerking in de analyses (hoofdstuk 4) en het eindadvies (hoofdstuk 5).

Na vaststelling van de uitkomsten van deze haalbaarheidsstudie, gevat in voorliggende rapportage, zal deze een onderdeel vormen van het totale IHP voor het Voorgezet Onderwijs te Heerlen.

2. Bestaande gebouwen

2.1. Herlecollege (Beroepscollege Parkstad Herle)

Het Beroepscollege Parkstad locatie Herle, ook wel Herlecollege, valt onder het bevoegd gezag van Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg (SVO|PL). Het Herlecollege biedt vmbo aan, met gemengde, kaderberoepsgerichte en de basisberoepsgerichte leerweg. De locatie kent de profielen E&O (Economie & Ondernemen), HBR (Horeca, Bakkerij & Recreatie) en Z&W (Zorg & Welzijn) voor onder- en bovenbouw; tevens wordt aan de onderbouw het techniek-profiel aangeboden.

2.1.1. Algemene gegevens en capaciteit

School:	Beroepscollege Parkstad locatie Herle
Bestuur:	Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg
Adres:	Heldevierlaan 5
Postcode en plaats:	6415 SB Heerlen
Onderwijssoort:	Voortgezet onderwijs: VMBO GL, BL en KL
BRIN-nummer:	16VM00
Kavelgrootte:	14.260 m²
M² bvo:	9.472 m² bvo (exclusief aparte opstallen VIS en stafgebouw)
Boekwaarde SVO|PL	€ 1.897.897 per 31 december 2020
Boekwaarde gemeente	€ 2.704.346 per 31 december 2020

Het gebouw omvat volgens eigen meting 9.472 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Binnen de school bevindt zich geen gymzaal voor bewegingsonderwijs. 950 m2 bvo wordt momenteel verhuurd aan Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL). De 8.522 m^2 bvo die momenteel in gebruik is door het onderwijs bevat 14 theorielokalen, geen binas praktijklokalen, 2 onderbouw techniek lokalen en circa 1.000 m^2 aan praktijklokalen bovenbouw.

2.1.2. Ruimtebehoefte op basis van bestaand gebruik

Door de gemeente Heerlen is de leerlingenprognose beschikbaar gesteld. Hierin wordt een daling in leerlingenaantal voor het Herlecollege geprognosticeerd, met een verwachte stabilisatie rond 430 leerlingen vanaf 2030.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Aantal leerlingen onderbouw	286	278	275	272	270	268	265	248	243
Aantal leerlingen bovenbouw									
Economie*	146	142	141	139	138	137	135	127	124
Zorg en Welzijn	75	73	72	71	71	70	70	65	64
Totaal aantal leerlingen	**507**	**492**	**488**	**482**	**478**	**475**	**470**	**440**	**430**

Normatieve ruimtebehoefte	5.006	4.898	4.869	4.825	4.797	4.775	4.739	4.522	4.450
Bvo (brutovloeroppervlak)**	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472
Overschot / Tekort	**4.466**	**4.574**	**4.603**	**4.647**	**4.675**	**4.697**	**4.733**	**4.950**	**5.022**

**Hieronder vallen zowel het profiel Economie en ondernemen als het profiel Horeca, bakkerij en recreatie.*
***Exclusief Ruimtebehoefte LO, inclusief 950 m2 bvo die momenteel verhuurd worden aan SGL.*

Bij het huidig aantal leerlingen heeft het Herlecollege op basis van een gemiddelde school in Nederland met een regulier rooster voor het desbetreffende type onderwijs een aantal roosterplekken nodig om het onderwijs te kunnen geven. Dit leidt tot een behoefte van circa 14 roosterbare instructielokalen, 2 tot 3 kleinere praktijklokalen en circa 700 m2 grotere praktijkruimtes. Het huidige gebouw biedt deze ruimte in voldoende mate, naast de benodigde algemene en stafruimtes.

2.1.3. Samenvatting gebouwbeoordeling

Het gebouw van het Herlecollege is gebouwd in 1969 als een een-laags gebouw. In de loop der tijd zijn diverse bouwdelen aangebouwd, hebben er aanpassingen aan oudere bouwdelen plaatsgevonden. Het gebouw ligt op een terrein van 14.260 m^2, waarvan parkeerplaatsen onderdeel uitmaken.

Functioneel gezien is het gebouw opgezet als een school die gericht is op praktijklokalen. Deze staan letterlijk centraal in de school. De begane grond bestaat grotendeels uit praktijklokalen voor horeca, techniek, zorg & welzijn en economie & ondernemen. Daarnaast kent het gebouw een gangenstructuur met aan een of twee zijden lokalen. De opzet is niet flexibel en er zijn relatief veel ruimtes zonder of met beperkt direct daglicht. Het huidige gebouw is matig tot slecht in staat tot het faciliteren van modern vmbo-onderwijs, waarbij maatwerk richting leerlingen centraal staat. Ook vraagt het onderwijs om meer diversiteit in type ruimtes en werkplekken. Om op beide ontwikkelingen in te spelen is momenteel een ruimte, die voorheen fietsenkelder was, verbouwd tot leerplein. Dit is geen ideale situatie.

Het gebouw Herlecollege stamt uit 1969 en is daarmee 51 jaar oud. Op basis van de bouwkundige beoordeling kan gesteld worden dat levensduur-verlengende ingrepen dringend nodig zijn, indien het gebouw nog voor langere periode wordt ingezet. Het gebouw is bouwkundig relatief eenvoudig en gedateerd. Het schoolbestuur heeft het als goed huisvader onderhouden. Zo zijn circa 15 jaar geleden voor een bouwdeel nieuwe kozijnen geplaatst en is de dakbedekking vernieuwd evenals de CV-ketels. Het inbouwpakket is sterk verouderd. Het

gebouw is zeer beperkt geklimatiseerd en (deels) voorzien van te openen ramen. Het gebouw voldoet niet aan huidige eisen van duurzaamheid of binnenklimaat.

De school heeft in 2019 € 67.302 inclusief btw voor gas en € 51.014 inclusief btw voor elektra betaald. In totaal zijn dat kosten van € 118.316. Uitgaande van het oppervlak van het onderwijsgedeelte (9.472 m² bvo), bedragen de energiekosten van de school € 12,50 per m² bvo. Landelijk gemiddeld kan uitgegaan worden van energiekosten van € 8,50 per m² bvo. Daarmee zijn de exploitatiekosten van het Herlecollege hoger dan gemiddeld.

2.1.4. *Beoordeling op basis van de Waardenwijzer-methodiek*

Op basis van de systematiek van de Quickscan-scoring (waardenwijzer-methodiek, quick-scan rapportage als bijlage beschikbaar), wordt het gebouw als volgt beoordeeld:

Scoringstabel waardenwijzer Omschrijving	Weging	Slecht/ onvoldoende	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed
Uitstraling	1	5				
Bouwkundige staat	3	4				
Veiligheid	1			6		
Binnenmilieu	2	5				
Exploitatie	2	4,5				
Onderwijskundige staat	3			6		

De totaalscore bij de beoordeling van het gebouw Herlecollege sluit daarbij op 60.0.

Genormeerd advies:

Bij < 57 punten:	*binnen 5 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 57 - 63 punten:	*binnen 5 - 10 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 63 - 69 punten:	*binnen 10 - 20 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij > 69 punten:	*na 20 jaar of langer renovatie of nieuwbouw*

Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlening 5 - 10 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
	X		

Op grond van de schouw en de gebouwbeoordeling, wordt geconcludeerd dat het huidige gebouw van het Herlecollege aan het einde van haar levensduur is – zowel technisch als functioneel. Renovatie en duurzaam hergebruik (+40 jaar) van het bestaande casco is gezien de opbouw en slechte bruto-netto-verhoudingen technisch complex en economisch niet meer zinvol. Een grootschalige ingreep door vervangende nieuwbouw is nodig, waarbij betreffende ingreep uiterlijk binnen de periode van 5 tot 10 jaar dient te worden afgerond.

2.2. Grotiuscollege

Het Grotiuscollege, valt onder het bevoegd gezag van Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO). De andere betrokken locatie van LVO is de Vrijeschool Parkstad, die momenteel op een separate locatie aan de Drieschstraat te Heerlen is gehuisvest.
Het Grotiuscollege biedt theoretisch onderwijs, zijnde vmbo-t, havo en vwo, aan. De school richt zich op gepersonaliseerd leren waarbij leerlingen hun eigen persoonlijke leertraject volgen. Hierbij is er naast kennisoverdracht veel aandacht voor het leren van vaardigheden. Leerlingen werken daardoor zowel in klaslokalen, maar ook daarbuiten in meer gedifferentieerde leeromgevingen.

2.2.1. Algemene gegevens en capaciteit

School:	Grotiuscollege
Bestuur:	Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs
Adres:	Akerstraat 117
Postcode en plaats:	6417 BM Heerlen
Onderwijssoort:	Voortgezet onderwijs: VMBO TL, HAVO en VWO
BRIN-nummer:	02DF00
Kavelgrootte:	Ca. 8.000m²
M² bvo:	6.515 m² bvo
Boekwaarde LVO	€ 2.600.000 per 31 december 2020
Boekwaarde gemeente	€ 1.074.490 per 31 december 2020

Binnen de school bevinden zich twee gymzalen voor bewegingsonderwijs. Het gebouw omvat volgens eigen meting 6.515 m2 bruto vloeroppervlak voor het onderwijs (bvo). 435 m2 bvo is gerealiseerd door en in eigendom van de Stichting LVO. Er vindt geen permanente verhuur van ruimtes aan derden plaats.

Gezien het type onderwijs dat in het Grotiuscollege gegeven wordt, bestaat het grootste deel van het gebouwoppervlak uit theorielokalen, her en der afgewisseld met werkplekken voor zelfstandig of groepswerk in de vorm van leerpleinen. Dit betreft circa 25 theorielokalen, 3 kunst/beeldend/muzieklokalen, 6 binas praktijklokalen en een collegezaal. Daarnaast zijn er op dit moment 3 leerpleinen gerealiseerd in verband met de nieuwe onderwijsvisie.

2.2.2. Ruimtebehoefte op basis van bestaand gebruik

Door de gemeente Heerlen is de leerlingenprognose beschikbaar gesteld. De prognose van de school sluit hierbij aan. Er wordt een daling in leerlingenaantal voor het Grotiuscollege geprognosticeerd, met een stabilisatie rond 610 leerlingen.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Aantal leerlingen onderbouw	264								238
Aantal leerlingen bovenbouw									
Havo/vwo	275								248
Vmbo TL	127								114
Totaal aantal leerlingen	**678**								**611**

Normatieve ruimtebehoefte	5.034								4.634
Bvo (brutovloeroppervlak)**	6.515								6.515
Overschot / Tekort	**1.481**								**1.881**

Bij het huidig aantal leerlingen heeft het Grotiuscollege op basis van een gemiddelde school in Nederland met een regulier rooster voor het desbetreffende type onderwijs een aantal roosterplekken nodig om het onderwijs te kunnen geven. Dit betreft circa 24 instructielokalen (inclusief binas) en een 3-tal praktijkgerichte lokalen. Op dit moment biedt het gebouw (naast de gymlokalen) 38 roosterplaatsen, hetgeen ook in aantallen roosterbare ruimte een overschot toont.

2.2.3. Samenvatting gebouwbeoordeling

Het gebouw van het Grotiuscollege is gebouwd in 1953 als een twee-laags gebouw. In de loop der tijd zijn diverse bouwdelen aangebouwd, hebben er aanpassingen aan oudere bouwdelen plaatsgevonden. Het gebouw ligt op een terrein bestaande uit twee of drie kavels, van in totaal 7.402 - 8.850 m^2, waarvan parkeerplaatsen onderdeel uitmaken.

Functioneel is het gebouw oorspronkelijk opgezet als een gangenstructuur met aan een of twee zijden klaslokalen. In de loop der tijd zijn bouwdelen aangebouwd, tussenruimtes/patio's overkapt en zijn klaslokalen deels aangepast in de vorm van open leeromgevingen. Hierdoor is een compact gebouw ontstaan, met als nadeel het ontbreken van direct daglicht in een aantal ruimtes. Het betreft een typisch havo//vwo gebouw dat gericht is op het geven theoretisch onderwijs middels instructie. Het gebouw bestaat uit minimaal 5 bouwdelen van diverse bouwjaren waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan. Het gebouw is deels verouderd maar gelijktijdig kwalitatief nog goed in te zetten. Het gebouw is door het schoolbestuur goed onderhouden.

Het oudste bouwdeel is 67 jaar oud en zou op basis daarvan op relatief korte termijn in aanmerking komen voor een levensduur-verlengende ingreep. De andere bouwdelen zijn echter recenter; en is er in 2010 nog geïnvesteerd in gebouwverbetering.

Het gebouw van het Grotiuscollege is beperkt (lokaal) geklimatiseerd en is voorzien van te openen ramen. Het gebouw kent een aantal aandachtspunten op het gebied van de gevel, het dak en de installaties (verwarming en ventilatie). Het inbouwpakket is daarentegen nog van goede kwaliteit.

De school heeft in 2019 € 44.037 inclusief btw voor gas en € 29.274 inclusief btw voor elektra betaald. In totaal zijn dat kosten van € 73.311. Uitgaande van het oppervlak van het onderwijsgedeelte (6.515 m² bvo), bedragen de energiekosten van de school € 11,25 per m² bvo. Landelijk gemiddeld kan uitgegaan worden van energiekosten van € 8,50 per m² bvo. Daarmee zijn de exploitatiekosten van het Grotiuscollege hoger dan gemiddeld. (genoemde energielasten zijn mogelijk inclusief energieverbruik gymlokalen; in dat geval dalen de energiekosten naar circa € 10,= per m²)

2.2.4. *Beoordeling op basis van de Waardenwijzer-methodiek*

Op basis van de systematiek van de Quickscan-scoring (waardenwijzer-methodiek, quick-scan rapportage als bijlage beschikbaar), wordt het gebouw als volgt beoordeeld:

Scoringstabel waardenwijzer Omschrijving	Weging	Slecht/ onvoldoende	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed
Uitstraling	1			6		
Bouwkundige staat	3		5,5			
Veiligheid	1			6		
Binnenmilieu	2		5,5			
Exploitatie	2	4,5				
Onderwijskundige staat	3		5,5			

De totaalscore bij de beoordeling van het gebouw Grotiuscollege sluit daarbij op 65.

Genormeerd advies:

Bij < 57 punten: *binnen 5 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 57 - 63 punten: *binnen 5 - 10 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 63 - 69 punten: *binnen 10 - 20 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij > 69 punten: *na 20 jaar of langer renovatie of nieuwbouw*

Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlening 5 - 10 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

Op grond van de scoring wordt geadviseerd om op een termijn van 10 tot 15 jaar het gebouw integraal aan te pakken door middel van ofwel vervangende nieuwbouw, dan wel levensduur-verlengende renovatie.

2.2.5. *Ruimtebehoefte Vrijeschool Parkstad*

Door de gemeente Heerlen is de leerlingenprognose beschikbaar gesteld. Hierin wordt een daling in leerlingenaantal voor de Vrijeschool parkstad voorspeld. Men verwacht een stabilisatie rond 180 leerlingen.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Aantal leerlingen onderbouw	111								83
Aantal leerlingen bovenbouw									
Havo/vwo	80								60
Vmbo TL	51								38
Totaal aantal leerlingen	**242**								**181**

Normatieve ruimtebehoefte	**1.481**								**1.114**

Ten behoeve van de uitwerking van de verschillende scenario's en het gegeven dat de Vrijeschool op relatief korte termijn een huisvestingsvraagstuk heeft, wordt in deze haalbaarheidsstudie uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte op dit moment. Deze bedraagt 1.481 m2 bvo. Samen met de normatieve ruimtebehoefte van het Grotius (5.034 m2 bvo) bedraagt het samenstel van de ruimtebehoefte 6.515 m2 bvo.

3. Scenario's gebruik gebouwen Grotius en Herle

Onderdeel en bouwsteen van het te vormen IHP, is de besluitvorming rondom de toekomstige inzet en maatregelen op de gebouwen van het Grotiuscollege en Herlecollege. Daarbij speelt tevens de huisvestingsvraag van Vrijeschool Parkstad (LVO) een rol, die zich waarschijnlijk op relatief korte termijn gesteld ziet staan voor een mogelijke verhuizing uit haar huidige locatie, in verband met een beëindiging van de beschikbaarheid van dat pand voor de school.

3.1. Scenario's

De volgende scenario's zijn in het kader van deze haalbaarheidsstudie gedefinieerd:

3.1.1. Scenario 0 (geen switch)

Definitie:
Huisvesting van het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad in het bestaande gebouw aan de Akerstraat van het Grotius en het Herlecollege voorzien van een vervangende nieuwbouw aan de Heldevierlaan als eindsituatie voor de komende 40 jaar.

Ingrepen in de gebouwen:
Gezien de leeftijd van beide gebouwen en de uitkomsten van de QuickScan is vervangende nieuwbouw binnen 5-10 jaar nodig voor het Herlecollege en een renovatie en verduurzaming binnen 10-15 jaar bij het Grotiuscollege. Dit betreft aanzienlijke bouwkundige, installatietechnische en functionele aanpassingen. De ingrepen zullen gericht zijn op vervanging en/of verbetering van de gebouwen, zodat deze functioneel en technisch voldoen aan de huidige (bouwbesluit-) eisen.

Activiteiten:
a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege
b. Realisatie en inhuizing Herlecollege in een interimvoorziening
c. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)
d. Nieuwbouw Herlecollege
e. Realisatie en inhuizing Grotiuscollege in een interimvoorziening
f. Renovatie en verduurzaming gebouw Grotiuscollege

3.1.2. Scenario 1 (switch als eindbeeld)

Definitie:
Huisvesting van het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad in een vervangende nieuwbouw aan de Heldevierlaan (huidige Herle) en het Herlecollege huisvesten in het dan gerenoveerde en aangepaste gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius). Beide verhuizingen als eindbeeld voor de komende 40 jaar.

Ingrepen in de gebouwen:
Beide gebouwen zullen – wanneer zij geschikt gemaakt worden voor de komende 40 jaar – aanzienlijk verbeterd moeten worden, zodat zij weer voldoen aan de huidige technische eisen. Daarbij is vastgesteld dat het huidige gebouw van het Herlecollege niet geschikt is voor

duurzaam hergebruik. Daarboven zou hergebruik van het gebouw van het Herlecollege een zeer grote functionele aanpassing vragen; zo is het aantal roosterbare ruimtes in het huidige gebouw van het Herlecollege onvoldoende; anderzijds biedt het gebouw van het huidige Grotius geen praktijkruimtes voor het onderwijs van het Herle. Omdat er sprake is van een uitruil van locaties, dienen beide projecten gelijktijdig te worden uitgevoerd. Gegeven de beperkingen van het huidige gebouw van het Herle, gaat dit scenario uit van een vervangende nieuwbouw voor het Grotius en de Vrijeschool op de locatie van het huidige Herle, in combinatie met een grootschalige aanpassing en verbetering van het gebouw Grotius ten behoeve van het Herlecollege.

Activiteiten:

a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege / in de interimvoorziening
b. Realisatie en inhuizing Herlecollege in een interimvoorziening
c. Realisatie en inhuizing Grotiuscollege in een interimvoorziening
d. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)
e. Vervangende nieuwbouw Grotius/Vrijeschool op de locatie Herle
f. Renovatie en verduurzaming bestaand gebouw Grotius
g. Sloop bouwdeel Grotius en nieuwbouw praktijkvleugel aan gebouw Grotius

3.1.3. Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

Definitie:

Huisvesting van het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad in het bestaande gebouw aan de Heldevierlaan (huidige Herle) als tijdelijke huisvesting, maar met als eindsituatie een gezamenlijke nieuwbouw voor deze beide scholen (Grotius en Vrijeschool) op een nieuwe locatie. Onder nieuwbouw kan ook verstaan worden het hergebruiken van leegstand vastgoed in de stad op een passende locatie. Het Herlecollege wordt ook in dit scenario gehuisvest in het bestaande, eerst volledig te renoveren en aan te passen gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius).

Ingrepen in de gebouwen:

De aanpassingen in het gebouw aan de Heldevierlaan (huidige Herle) dienen in dit scenario zo beperkt mogelijk uitgevoerd te worden, aangezien het een interimvoorziening betreft. Dit betreft dus enkel functionele aanpassingen en geen verdere renovatiewerkzaamheden.
Bij het gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius) dienen forse ingrepen plaats te vinden, zowel bouwkundig als installatietechnisch om het gebouw functioneel in te kunnen zetten voor het vmbo onderwijs van het Herlecollege gedurende de komende 40 jaar. Daarna wordt een nieuwbouw voorzien voor de scholen Grotius en Vrijeschool in dit scenario. Omdat er sprake is van een uitruil van gebouwen, dienen beide gebouwen gelijktijdig te worden aangepast / te worden gerenoveerd.

Activiteiten:

a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege / in de interimvoorziening
b. Realisatie en inhuizing Herlecollege in een interimvoorziening
c. Realisatie en inhuizing Grotiuscollege in een interimvoorziening
d. Functionele aanpassing gebouw Herle
e. Renovatie en verduurzaming bestaand gebouw Grotius
f. Sloop bouwdeel Grotius en nieuwbouw praktijkvleugel aan gebouw Grotius
g. Nieuwbouw Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad
h. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)

3.1.4. Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)

Definitie:

Huisvesting van het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad in een gezamenlijke nieuwbouw op een nader te bepalen locatie (onder nieuwbouw kan ook verstaan worden het hergebruiken van leegstand vastgoed in de stad op een passende locatie) en vervolgens het huisvesten van het Herlecollege op de locatie van het bestaande gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius) als eindbeeld voor de komende 40 jaar, waarbij het gebouw aan de Akerstraat gerenoveerd en aangepast dient te worden.

Ingrepen in de gebouwen:

De maatregelen in dit scenario bestaan – zoals bij alle scenario's – ten eerste uit tijdelijke aanpassingen in het gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius) ten behoeve van inhuizing van de Vrijeschool. Vervolgens dient in dit scenario, na de gezamenlijke nieuwbouw van het Grotiuscollege en de Vrijeschool op een nader te bepalen locatie, een grootschalige renovatie plaats te vinden van het huidige Grotius. Dit betreft bouwkundige en installatietechnische ingrepen met functionele aanpassingen voor gebruik door het Herlecollege, waaronder de sloop van een bouwdeel ten behoeve van een nieuw te realiseren praktijkvleugel.

Activiteiten:

a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege
b. Nieuwbouw Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad
c. Renovatie en verduurzaming bestaand gebouw Grotius
d. Sloop bouwdeel Grotius en nieuwbouw praktijkvleugel aan gebouw Grotius
e. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)

3.1.5. Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

Definitie:
De gelijktijdige voorbereiding en uitvoering van een nieuwbouw voor het Herlecollege én een nieuwbouw voor Grotius-Vrijeschool. Voor beide nieuwbouwtrajecten wordt een nieuwe locatie gezocht.

Ingrepen in de gebouwen:
Voor beide locaties (Herle enerzijds en Grotius-Vrijeschool anderszijds) wordt een vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Na gereedkomen van beide nieuwbouwscholen, worden de oude locaties gesloopt (of alternatief ingezet). Vooruitlopend op de beschikbaarheid van de nieuwbouw, wordt de Vrijeschool tijdelijk gehuisvest – samen met het Grotiuscollege – in het huidige gebouw van het Grotiuscollege.

Activiteiten:
a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege
b. Nieuwbouw Herlecollege
c. Nieuwbouw Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad
d. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)
e. Sloop van het gebouw van het Grotiuscollege (Akerstraat)

3.2. Ruimtebehoefte en functionele inpassing

Eerste prioriteit – en tevens urgentiecriterium vanuit de wet en verordening – is dat onderwijshuisvesting voldoende capaciteit biedt voor het onderwijs wat er plaatsvindt. Hieronder worden per scenario de uitkomsten weergegeven van de toetsing tussen ruimte-aanbod en ruimte-vraag.

3.2.1. Scenario 0 (geen switch)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege			
	Behoefte	**Capaciteit Heldevierlaan**	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	5.006	9.472	5.006
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	14 theorielokalen 1 leerplein 0 binas praktijklokalen 2 onderbouw techniekokalen Circa 1.000 m2 praktijk	Functioneel optimaal voor vmbo-onderwijs

De ruimtebehoefte van het Herlecollege is aanzienlijk kleiner dan de capaciteit van het huidige gebouw. Door de ruimte die aanwezig is zijn er grotere en meer lokalen aanwezig dan volgens de norm noodzakelijk – ook rekening houdend met het gegeven dat een deel van het gebouw verhuurd is. Scenario 0 gaat uit van een vervangende nieuwbouw voor het Herlecollege op de huidige locatie; deze nieuwbouw kan het programma van het Herle optimaal faciliteren.

Grotiuscollege & Vrijeschool		
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**
Vierkante meters bvo	6.515	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal

De normatieve behoefte van het Grotiuscollege en de Vrijeschool samen zijn qua vierkante meters exact gelijk aan de capaciteit van het gebouw aan de Akerstraat. Ook wanneer de Vrijeschool wordt toegevoegd, biedt de school voldoende voor het onderwijs in te zetten ruimte. Een eventuele beperkte groei zou kunnen leiden tot een aanvullende ruimte-behoefte van circa 1 tot 2 roosterplaatsen, aanvullend op de behoefte van 30 lokalen. Afhankelijk van

organisatie en roostering is dit inpasbaar in het bestaande gebouw, dan wel kan dit met beperkte aanpassingen gerealiseerd worden.

3.2.2. Scenario 1 (switch als eindbeeld)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege		
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**
Vierkante meters bvo	5.006	6.515
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal

De ruimtebehoefte van het Herlecollege is in vierkante meters kleiner dan de capaciteit van het gebouw aan de Akerstraat. Echter komen de ruimtes die het praktijkgericht vmbo nodig heeft niet overeen met de theoretische setting van het gebouw. Ingrijpende aanpassingen zullen nodig zijn om het onderwijs op een juiste manier ruimtelijk in te passen. Om het gebouw geschikt te maken voor permanente huisvesting van het vmbo, wordt geadviseerd om één vleugel van het bestaande gebouw te vervangen voor een nieuwbouw praktijkvleugel.

Grotiuscollege & Vrijeschool			
	Behoefte	**Capaciteit Heldevierlaan**	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	6.515	9.472	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	14 theorielokalen 1 leerplein 0 binas praktijklokalen 2 onderbouw techniekokalen Circa 1.000 m2 praktijk	Functioneel optimaal voor avo-onderwijs; locatie heeft niet de gewenste bereikbaarheid

Bij het Grotiuscollege en de Vrijeschool past de ruimtebehoefte in vierkante meters ruim binnen de capaciteit van het gebouw aan de Heldevierlaan. Echter is er ook hier sprake van een mismatch in type onderwijsruimtes. Er zal een grote hoeveelheid praktijklokalen verbouwd moeten worden tot theorielokalen en leerpleinen. De bestaande praktijklokalen zijn aanzienlijk groter dan theorielokalen en zijn qua inrichting en installaties niet geschikt voor theorielessen. Daarnaast is een groot deel van de vierkante meters aan praktijkruimte bij verbouw tot

theorielokalen niet voorzien van daglichttoetreding of zijn logistiek slecht te ontsluiten. Mede hierdoor kan gesteld worden dat het hergebruik van het gebouw aan de Heldevierlaan als permanente oplossing voor Grotius-Vrijeschool geen haalbare optie is. Bij scenario 1 zal dit leiden tot een nieuwbouwsituatie voor Grotius-Vrijeschool op de locatie Heldevierlaan.

3.2.3. Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege		
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**
Vierkante meters bvo	5.006	6.515
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal

De ruimtebehoefte van het Herlecollege is in vierkante meters kleiner dan de capaciteit van het gebouw aan de Akerstraat. Echter komen de ruimtes die het praktijkgericht vmbo nodig heeft niet overeen met de theoretische setting van het gebouw. Ingrijpende aanpassingen zullen nodig zijn om het onderwijs op een juiste manier ruimtelijk in te passen. Om het gebouw geschikt te maken voor permanente huisvesting van het vmbo, wordt geadviseerd om één vleugel van het bestaande gebouw te vervangen voor een nieuwbouw praktijkvleugel.

Grotiuscollege & Vrijeschool (Heldevierlaan interim) – Nieuwbouw in eindsituatie			
	Behoefte	**Capaciteit Heldevierlaan**	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	6.515	9.472	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	14 theorielokalen 1 leerplein 0 binas praktijklokalen 2 onderbouw techniekokalen Circa 1.000 m2 praktijk	Functioneel optimaal voor avo-onderwijs; locatiekeuze aan te sluiten op vraag bereikbaarheid.

In scenario 2 wordt het gebouw van het Herle ingezet als interimvoorziening; ook hier geldt dat het functioneel geschikt maken – zelfs als interimvoorziening – een forse uitdaging met zich mee zal brengen. Gezien de omvang van het gebouw, wordt ten behoeve van deze

haalbaarheidsstudie gesteld dat dit als interimvoorziening denkbaar is, echter met de kanttekening dat er ook hier omvangrijke functionele aanpassingen nodig zijn.

Bij de uiteindelijke nieuwbouw van het Grotiuscollege en de Vrijeschool zal de capaciteit (zowel omvang als lesruimtes) optimaal aansluiten bij de normatieve ruimtebehoefte en het onderwijsconcept. Eventuele inpassing van beperkte groei (1 tot 2 roosterplaatsen) is op te nemen in een toekomstige nieuwbouw als eindbeeld.

3.2.4. Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege		
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**
Vierkante meters bvo	5.006	6.515
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal

De ruimtebehoefte van het Herlecollege is in vierkante meters kleiner dan de capaciteit van het gebouw aan de Akerstraat. Echter komen de ruimtes die het praktijkgericht vmbo nodig heeft niet overeen met de theoretische setting van het gebouw. Ingrijpende aanpassingen zullen nodig zijn om het onderwijs op een juiste manier ruimtelijk in te passen. Om het gebouw geschikt te maken voor permanente huisvesting van het vmbo, wordt geadviseerd om één vleugel van het bestaande gebouw te vervangen voor een nieuwbouw praktijkvleugel.

Grotiuscollege & Vrijeschool (Akerstraat interim) – Nieuwbouw in eindsituatie			
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	6.515	6.515	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal	Functioneel optimaal voor avo-onderwijs; locatiekeuze aan te sluiten op vraag bereikbaarheid.

De nieuwbouw van het Grotiuscollege en de Vrijeschool zal de capaciteit gelijk zijn aan de (normatieve) ruimtebehoefte en optimaal aansluiten bij het onderwijsconcept. In de overbruggingsjaren naar de nieuwbouw zal de Vrijeschool gehuisvest worden op de huidige locatie van het Grotiuscollege aan de Akerstraat. Om dit te realiseren zijn (beperkte) aanpassingen nodig, echter alleen gericht op de functionele inpassing. De inpassing – ook als interimsituatie – is goed mogelijk, ook bij eventuele beperkte groei.

3.2.5. Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege		
	Behoefte	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	5.006	5.006
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	Functioneel optimaal voor vmbo-onderwijs

De nieuwbouw zal functioneel geheel aan kunnen sluiten op de huidige capaciteitsvraag en het onderwijsconcept van het Herlecollege.

Grotiuscollege & Vrijeschool		
	Behoefte	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	6.515	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	Functioneel optimaal voor avo-onderwijs; locatiekeuze aan te sluiten op vraag bereikbaarheid.

Bij de uiteindelijke nieuwbouw van het Grotiuscollege en de Vrijeschool zal de capaciteit (zowel omvang als lesruimtes) optimaal aansluiten bij de normatieve ruimtebehoefte en het onderwijsconcept. Eventuele inpassing van beperkte groei (1 tot 2 roosterplaatsen) is op te nemen.

4. Financiële beoordeling

4.1. Uitgangspunten

Scenario's 0, 1, 2, 3 en 4 worden onderling financieel vergeleken op basis van verwachte stichtingskosten, inclusief BTW per prijspeil 2020.

Per activiteit, zoals omschreven in hoofdstuk 3, zijn voor de onderwijsgebouwen de gemiddeld verwachte stichtingskosten per m2 bvo bepaald met behulp van de bouwkostenconfiguratoren van Hevo. Daarbij wordt in geval van een verwachte eindsituatie aangesloten bij het kwaliteitskader wat gedefinieerd wordt voor het IHP; dit bestaat uit het niveau BENG in combinatie met Frisse Scholen B. Een aanpassing voor een tijdelijke situatie wordt gericht op een minimale (functionele) ingreep.

Interimvoorzieningen worden geraamd op 85% van de normatieve ruimtebehoefte, op basis van een referentiehuur en een verwachte looptijd (afgerond op kwartalen) met een opslag voor de plaatsingskosten. Voor de renovatie en/of nieuwbouw van gymzalen zijn totalen opgenomen per gymzaal; eventuele sloopkosten zijn begroot op basis van een referentiebedrag per m2 bvo. Ten aanzien van de aankoop van een terrein is een aanname gedaan, passend bij de omvang van het programma.

Opgenomen impairement is gebaseerd op de heersende boekwaarden per ultimo 2020 aan zowel schoolbestuurlijke als gemeentelijke zijde. Wanneer het schoolbestuur in het model een locatie verlaat, dan dient de boekwaarde aan schoolbestuurlijke zijde versneld te worden afgeschreven; bij sloop van een locatie geldt dit ook voor de boekwaarde aan gemeentezijde.

4.2. Financiële beoordeling scenario's

Het overzicht op de volgende pagina geeft de resultaten, opgebouwd per activiteit weer in omvang metrage en op stichtingskostenniveau. Samenvattend zijn de totalen als volgt:

0.	Scenario 0 (geen switch):	€ 32,3 miljoen
1.	Scenario 1 (switch als eindbeeld):	€ 41,0 miljoen
2.	Scenario 2 (switch en nieuwbouw Grotius/VS):	€ 45,7 miljoen
3.	Scenario 3 (nieuwbouw Grotius/VS, Herle naar Akerstraat):	€ 40,2 miljoen
4.	Scenario 4 (nieuwbouw Herle en nieuwbouw Grotius/VS):	€ 43,6 miljoen

Daarbij wordt de opmerking gemaakt dat in de opbouw van de stichtingskostenniveaus het totaal aan impairement is toegerekend bij sloop van de gebouwen, op huidig niveau. De boekwaarden zullen echter in de loop van de ontwikkeling van de verschillende maatregelen verder dalen; de feitelijke impairement zal dan plaatsvinden tegen de boekwaarde op het moment van sloop. Ook zijn niet toegerekend mogelijke opbrengsten van de te verlaten gebouwen en/of terreinen.

Scenario-studie IHP VO Heerlen

Investeringsramingen

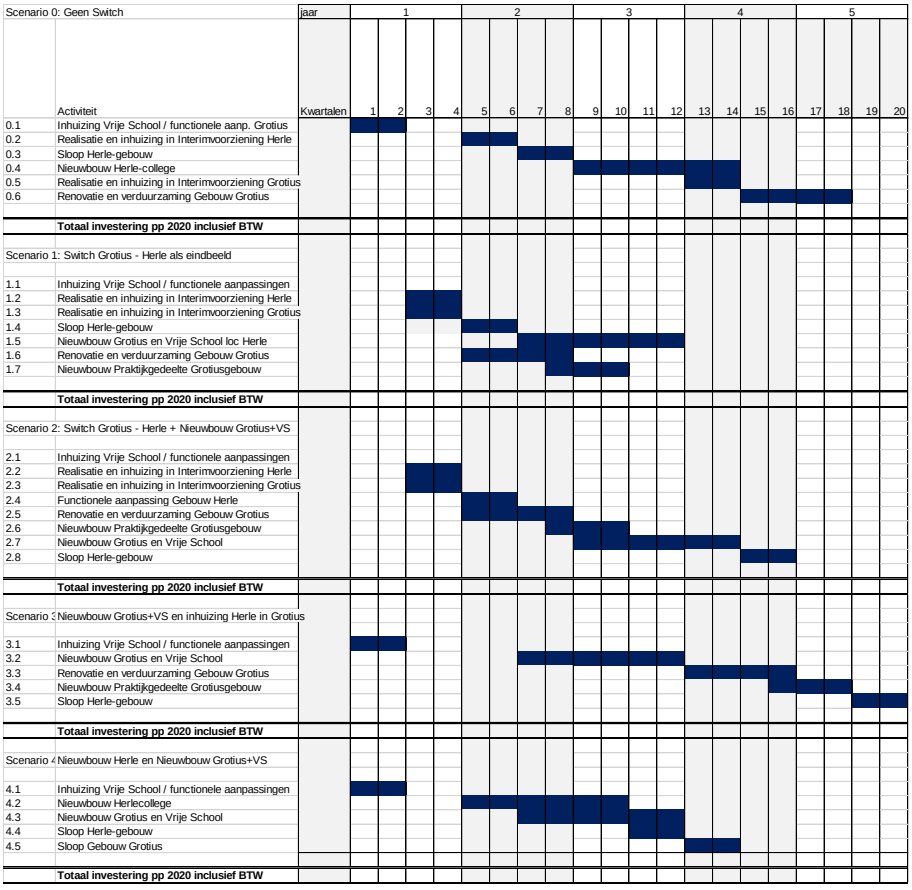
	Activiteit	Metrage	Niveau		Stichtingskosten	Interimvzn	Ontrekking / Impairement	Terrein	Gymvoorzieningen		Totalen
Scenario 0: Geen Switch											
0.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanp. Grotius	1.481	€ 614		€ 909.334						€ 909.334
0.2	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Herle	4.255	€ 450			€ 1.914.795					€ 1.914.795
0.3	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
0.4	Nieuwbouw Herle-college	5.006	€ 2.459		€ 12.309.754		€ 1.900.000				€ 14.209.754
0.5	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Grotius	5.538	€ 450			€ 2.491.988					€ 2.491.988
0.6	Renovatie en verduurzaming Gebouw Grotius	6.515	€ 1.266		€ 8.247.990				€ 1.150.000		€ 9.397.990
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 22.177.478**	**€ 4.406.783**	**€ 4.600.000**	**€ -**	**€ 1.150.000**		**€ 32.334.261**
Scenario 1: Switch Grotius - Herle als eindbeeld											
1.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanpassingen	incl. IV									
1.2	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Herle	4.255	€ 450			€ 1.914.795					€ 1.914.795
1.3	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Grotius	5.538	€ 450			€ 2.491.988					€ 2.491.988
1.4	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
1.5	Nieuwbouw Grotius en Vrije School loc Herle	6.515	€ 2.459		€ 16.020.385		€ 1.900.000				€ 17.920.385
1.6	Renovatie en verduurzaming Gebouw Grotius	5.015	€ 1.497		€ 7.507.455		€ 2.600.000		€ 1.150.000		€ 11.257.455
1.7	Nieuwbouw Praktijkgedeelte Grotiusgebouw	1.500	€ 2.680		€ 4.020.000						€ 4.020.000
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 28.258.240**	**€ 4.406.783**	**€ 7.200.000**	**€ -**	**€ 1.150.000**		**€ 41.015.023**
Scenario 2: Switch Grotius - Herle + Nieuwbouw Grotius+VS											
2.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanpassingen	incl. IV									
2.2	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Herle	4.255	€ 250			€ 1.063.775					€ 1.063.775
2.3	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Grotius	5.538	€ 450			€ 2.491.988					€ 2.491.988
2.4	Functionele aanpassing Gebouw Herle	9.472	€ 234		€ 2.216.448		€ 1.900.000				€ 4.116.448
2.5	Renovatie en verduurzaming Gebouw Grotius	5.015	€ 1.497		€ 7.507.455		€ 2.600.000		€ 1.150.000		€ 11.257.455
2.6	Nieuwbouw Praktijkgedeelte Grotiusgebouw	1.500	€ 2.680		€ 4.020.000						€ 4.020.000
2.7	Nieuwbouw Grotius en Vrije School	6.515	€ 2.459		€ 16.020.385			€ 1.000.000	€ 2.300.000		€ 19.320.385
2.8	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 30.474.688**	**€ 3.555.763**	**€ 7.200.000**	**€ 1.000.000**	**€ 3.450.000**		**€ 45.680.451**
Scenario 3: Nieuwbouw Grotius+VS en inhuizing Herle in Grotius											
3.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanpassingen	1.481	€ 234		€ 346.554						€ 346.554
3.2	Nieuwbouw Grotius en Vrije School	6.515	€ 2.459		€ 16.020.385		€ 2.600.000	€ 1.000.000	€ 2.300.000		€ 21.920.385
3.3	Renovatie en verduurzaming Gebouw Grotius	5.015	€ 1.497		€ 7.507.455				€ 1.150.000		€ 8.657.455
3.4	Nieuwbouw Praktijkgedeelte Grotiusgebouw	1.500	€ 2.680		€ 4.020.000		€ 1.900.000				€ 5.920.000
3.5	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 28.604.794**	**€ -**	**€ 7.200.000**	**€ 1.000.000**	**€ 3.450.000**		**€ 40.254.794**
Scenario 4: Nieuwbouw Herle en Nieuwbouw Grotius+VS											
4.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanpassingen	1.481	€ 234		€ 346.554						€ 346.554
4.2	Nieuwbouw Herlecollege	5.006	€ 2.459		€ 12.309.754		€ 1.900.000	€ 1.000.000	€ 1.150.000		€ 16.359.754
4.3	Nieuwbouw Grotius en Vrije School	6.515	€ 2.459		€ 16.020.385		€ 2.600.000	€ 1.000.000	€ 2.300.000		€ 21.920.385
4.4	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
4.5	Sloop Gebouw Grotius	6.515	€ 75		€ 488.625		€ 1.100.000				€ 1.588.625
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 29.875.718**	**€ -**	**€ 8.300.000**	**€ 2.000.000**	**€ 3.450.000**		**€ 43.625.718**

4.3. Doorlooptijden

Naast de financiële beschouwing is ook een eerste verkenning opgesteld ten aanzien van doorlooptijden. Daarbij is in alle scenario's uitgegaan van het optimistische scenario van de doorlooptijd, vanaf het moment dat besluitvorming en kredieten beschikbaar zouden zijn.

Scenario's 0 en 4 kennen in de planning in principe geen technische koppeling tussen de ingrepen aan de gebouwen van het Herle en Grotius; daarmee kunnen in termen van het IHP de volgorde en doorlooptijden van deze ingrepen gebaseerd worden op de verwachte resterende levensduren van de gebouwen (hoofdstuk 2). In geval van een uitruil van de gebouwen is er uiteraard wel een koppeling; gebouwaanpassing of vervanging dient dan gelijktijdig uitgevoerd te worden. Scenario 3 kent een volgtijdelijkheid, omdat daar pas met de renovatie en aanpassing van het gebouw Grotius gestart kan worden, wanneer Grotius en de Vrijeschool zijn ingehuisd in een nieuwbouw.

Het beeld laat zien dat totale doorlooptijden in het optimistische scenario 4 tot 5 jaar zijn. De eerste stappen op korte termijn – de inhuizing van de Vrijeschool in gebouw Grotius – zou na besluitvorming naar verwachting in circa 6 maanden kunnen worden gerealiseerd; eventuele interimvoorzieningen – in aanloop naar renovaties – vragen ten minste een periode van voorbereiding en realisatie van 12 maanden, indien locaties daarvoor beschikbaar zijn.



4.4. Kansen

Hieronder wordt in de kleurcodering van de Waardenwijzer, een beeld gegeven van de mogelijk te bereiken kwaliteit voor elk van de scholen in het eindbeeld, bij elk van de scenario's. Dit beeld wordt gevormd op basis van de schouwen van de gebouwen, alle ontvangen informatie en referenties uit de praktijk.

4.4.1. Herlecollege

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Uitstraling					
Bouwkundig					
Veiligheid					
Binnenmilieu					
Exploitatie					
Onderwijs					

Enkele bemerkingen daarbij:

- Scenario's 1, 2 en 3 geven voor het Herlecollege hetzelfde eindbeeld, dus daarmee ook dezelfde kansen op het gebied van gebouwkwaliteit.
- Door het moeten inpassen van een praktijkvleugel in de huidige gebouwenstructuur zal het onderwijs kunnen worden vormgegeven in het gebouw; wel is het zo dat het bestaande gebouw door zijn huidige functionele opzet beperkend zal zijn in aanpasbaarheid op het vmbo-onderwijs.
- Scenario's 0 en 4 zullen – gezien het eindresultaat in de vorm van vervangende nieuwbouw – optimaal scoren.

4.4.2. Grotiuscollege en Vrijeschool

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Uitstraling					
Bouwkundig					
Veiligheid					
Binnenmilieu					
Exploitatie					
Onderwijs					

Enkele bemerkingen daarbij:

- Scenario 0 past op het gebied van onderwijs niet geheel bij de visie en ambities van de school.
- Scenario 1 scoort als gebouw optimaal; echter de locatie past niet bij het gewenste bereikbaarheidsprofiel.
- Scenario 2, 3 en 4 leiden uiteindelijk tot eenzelfde eindbeeld van een nieuwbouw, met daarbij de kans tot het bereiken van een optimale score voor Grotius en Vrijeschool.

4.5. Risico's

Zonder uitputtend te zijn worden hier een aantal scenario-specifieke risico's benoemd, waarbij de risico's zich met name richten op de kwaliteit van de huisvesting en de aan de scenario's verbonden projectrisico's. Daarnaast zijn er ook risico's te identificeren met mogelijk effecten op bijvoorbeeld leerlingaantallen, voedingsgebied en bereikbaarheid. Deze vallen buiten het kader van deze haalbaarheidsstudie.

4.5.1. Scenario 0 (geen switch)

- De inzet van de bestaande locaties geeft na vervanging en/of renovatie een sterk verbeterde situatie; echter geeft dit voor Grotius/Vrijeschool niet het antwoord op het voorziene onderwijsconcept en het gewenste bereikbaarheidsprofiel.
- Renovatie en hergebruik van het gebouw Herle is niet haalbaar gebleken. Scenario 0 geeft daarom de oplossing van een vervangende nieuwbouw op diezelfde locatie. Dat betekent wel dat er tijdens realisatie behoefte zal zijn aan interimvoorzieningen.

4.5.2. Scenario 1 (switch als eindbeeld)

- Hergebruik van de bestaande gebouwen bij switch geeft risico's ten aanzien van het eindresultaat. Dit heeft ook geleid tot de inzet van een nieuwbouw op de locatie Heldevierlaan in dit scenario.
- In de uitvoering zijn aanzienlijke risico's te vinden door de behoefte aan (forse) interim-voorzieningen en een sterke onderlinge afhankelijkheid en gelijktijdigheid in planning.
- Het eindbeeld van dit scenario wordt tevens bepaald door de huidige locaties; zeker de locatie van het huidige Herle sluit niet aan op de bereikbaarheidswens voor Grotiuscollege en Vrijeschool.

4.5.3. Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

- Hergebruik van de bestaande gebouwen (definitief en als interim) bij switch geeft risico's ten aanzien van het eindresultaat. Dit leidt tot inpassingsproblemen en suboptimaliteit.
- In de uitvoering zijn aanzienlijke risico's te vinden door inzet (forse) interimvoorzieningen en een sterke onderlinge afhankelijkheid en gelijktijdigheid in planning.
- Scenario 2 vraagt relatief veel verhuisbewegingen en heeft relatief groot risico tot uitloop.

4.5.4. Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)

- Scenario 3 is relatief eenvoudig ten aanzien van interimvoorzieningen en volgtijdelijkheid. Wel dwingt dit scenario een volgtijdelijkheid af, die juist de meest urgente locatie (Herle) voorziet van een nieuwe huisvestingsoplossing als laatste activiteit. De oplossing voor deze locatie (Herle) is daarmee afhankelijk van het goede verloop van de nieuwbouw van het Grotius en Vrijeschool.

4.5.5. Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

- Scenario 4 geeft kwalitatief het best passende eindresultaat.
- Scenario 4 geeft geen behoefte aan interimvoorzieningen en voorkomt het risico dat volgt uit gelijktijdigheid of afgedwongen volgtijdelijkheid van de voorziene ingrepen.

5. Advies en aanbeveling

De gemeente Heerlen heeft het initiatief genomen om samen met de schoolbesturen van het Voortgezet Onderwijs (VO) een IHP (Integraal Huisvestingsplan) op te stellen. Gemeente en schoolbesturen hebben behoefte aan een heldere lijn voor de eerstkomende periode ten aanzien van investeringen in onderwijshuisvesting. Een belangrijk onderdeel van de vorming van het IHP, bestaat uit het beantwoorden van huisvestingsvragen van het Herlecollege en het Grotiuscollege in combinatie met de Vrijeschool Parkstad.

In het kader van het IHP hebben gemeente en de betrokken schoolbesturen LVO en SVO|PL behoefte aan een haalbaarheidsstudie naar mogelijke toekomstscenario's voor de betreffende drie scholen. Dit betreft onder meer een beoordeling van de bestaande gebouwen aan de Heldevierlaan (Herlecollege) en de Akerstraat (Grotiuscollege), het bepalen van mogelijke scenario's en het beoordelen van deze scenario's ten aanzien van functionele mogelijkheden en benodigde middelen.

Voorliggend rapport geeft de resultaten van de haalbaarheidsstudie weer naar mogelijke toekomstscenario's voor genoemde locaties, en vormt daarmee een belangrijke bouwsteen (en bijlage) voor de vorming van het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

5.1. Gebouwbeoordeling

Op grond van de schouw en de gebouwbeoordeling, wordt geconcludeerd dat het huidige gebouw van het Herlecollege aan het einde van haar levensduur is – zowel technisch als functioneel. Tevens is tijdens de uitvoering van deze haalbaarheidsstudie gebleken dat renovatie van dit gebouw niet leidt tot een duurzame en economische oplossing. Vervangende nieuwbouw is daarom nodig voor deze locatie. Om uiterlijk binnen de periode van 5 tot 10 jaar tot vervanging te komen, dient de voorbereiding daartoe op relatief korte termijn te starten.

Ten aanzien van het huidige gebouw van het Grotiuscollege, wordt op basis van de gebouwkwaliteit geadviseerd om op een termijn van 10 tot 15 jaar het gebouw integraal aan te pakken door middel van ofwel vervangende nieuwbouw, dan wel levensduur-verlengende renovatie.

5.2. Scenario's gebruik gebouwen Grotius en Herle

Onderdeel en bouwsteen van het te vormen IHP, is de besluitvorming rondom de toekomstige inzet en maatregelen op de gebouwen van het Grotiuscollege en Herlecollege. Daarbij speelt – naast de urgentie op het gebouw van het Herle – tevens de huisvestingsvraag van Vrijeschool Parkstad (LVO) een rol, die zich waarschijnlijk op relatief korte termijn gesteld ziet staan voor een mogelijke verhuizing uit haar huidige locatie, in verband met een beëindiging van de beschikbaarheid van dat pand voor de school. Daarnaast heeft het schoolbestuur de behoefte geformuleerd aan een goed middels OV-bereikbare locatie voor de combinatie van het Grotiuscollege en de Vrijeschool.

De volgende scenario's zijn bij gedurende deze haalbaarheidsstudie geformuleerd:

0. Scenario 0: Beide scholen blijven gebruik maken van hun huidige locatie, waarbij het gebouw van het Herlecollege wordt vervangen en het huidige gebouw van het Grotiuscollege zal worden gerenoveerd. Op de locatie van het Grotius wordt in dit scenario voorzien in huisvesting voor het Grotiuscollege en Vrijeschool samen.
1. Scenario 1: Er vindt een uitruil plaats van beide locaties, waarbij het huidige gebouw van het Grotius na ingrijpende functionele en technische aanpassingen de huisvesting vormt voor het Herlecollege en de combinatie Grotius/Vrijeschool gehuisvest zal worden in een nieuwbouw op de locatie aan de Heldevierlaan (huidige locatie Herlecollege).
2. Scenario 2: Er vindt een uitruil plaats van beide gebouwen, waarbij het huidige gebouw van het Herle ingezet wordt als interimvoorziening voor het Grotiuscollege en Vrijeschool. Het Herlecollege wordt in dit scenario gehuisvest in het huidige gebouw van het Grotius na ingrijpende technische en functionele aanpassingen. Na deze switch, wordt er een nieuwbouw gerealiseerd voor Grotius/Vrijeschool. Na ingebruikname van deze nieuwbouw wordt het gebouw van het huidige Herle gesloopt.
3. Scenario 3: Er wordt een nieuwbouw ontwikkeld voor het Grotiuscollege en Vrijeschool. Na ingebruikname daarvan, wordt het gebouw van het huidige Grotius technisch en functioneel aangepast door ingrijpende renovatie en deels nieuwbouw voor de huisvesting van het Herlecollege. Na inhuizing wordt het gebouw van het huidige Herle gesloopt.
4. Scenario 4: Er wort een nieuwbouw ontwikkeld op een nader te bepalen locatie voor het Herlecollege én een gezamenlijke nieuwbouw op een nader te bepalen locatie voor het Grotiuscollege en de Vrijeschool. Na ingebruikname worden de oude locaties gesloopt of alternatief ingezet.

5.3. Integrale beoordeling scenario's

Deze haalbaarheidsstudie geeft de beoordeling weer van de scenario's op het gebied van functionaliteit, financiën, doorlooptijd en mogelijk te bereiken kwaliteit.

Scenario 0 geeft geen antwoord op de toekomstige functionele wens van Grotius-Vrijeschool en de daarbij gewenste locatie, met name voor de Vrijeschool. Tevens leidt scenario 0 tot een relatief grote behoefte aan interimvoorzieningen.

Scenario 1 is een relatief kostbaar scenario met grote behoefte aan interimvoorzieningen. In de eindsituatie is de bereikte oplossing voor het Herlecollege niet optimaal; de combinatie Grotius/Vrijeschool kent na investering weliswaar nieuwbouw, echter niet op de locatie met het gewenste bereikbaarheidsprofiel.

Scenario 2 veroorzaakt naast complexe inpassingsproblemen en de behoefte aan interimvoorzieningen, veel verhuisbewegingen. Er is sprake van een bepaalde desinvestering door de tijdelijke inzet van de locatie Herle. Scenario 2 is relatief zeer kostbaar.

Scenario 3 voorkomt interimvoorzieningen; echter levert dit scenario nog altijd complexe inpassingsproblemen op voor het Herlecollege in het huidige gebouw van het Grotius.

Daarnaast wordt volgtijdelijkheid afgedwongen, waardoor de urgentie van verbetering van de huisvesting van Herle afhankelijk wordt van de nieuwbouw Grotius-Vrijeschool.

Scenario 4 biedt voor zowel het Herlecollege als het Grotius-Vrijeschool de kans om te komen tot een optimale huisvesting, op alternatieve locaties. Door gelijktijdige maar wel losgekoppelde ontwikkeling, wordt het risico van de onwenselijke onderlinge afhankelijkheid danwel afgedwongen volgtijdelijkheid voorkomen.

In het algemeen heeft deze haalbaarheidsstudie het inzicht gegeven dat het hergebruik van het gebouw Herle (in welk scenario dan ook) technisch en economisch ingewikkeld en risicovol is en dat het niet leidt tot een haalbare en duurzame (+40 jaar) oplossing van voldoende kwaliteit. Ook het aanpassen van het gebouw Grotius voor vmbo-onderwijs leidt tot een relatief grote investering. Tevens is het inzicht ontstaan dat de wederzijdse afhankelijkheid van beide huisvestingsvraagstukken in de onderzochte scenario's leidt tot ofwel interimvoorzieningen en veel verhuisbewegingen, danwel een (te) lange doorlooptijd ten aanzien van de meest urgente huisvestingsvraag. Dit heeft geleid tot het advies van de projectgroep om in te zetten op scenario 4 (zie advies onder 5.4).

Geraamde investeringsniveaus voor de scenario's 0, 1, 2, 3 en 4:

0. Scenario 0 (geen switch): € 32,3 miljoen
1. Scenario 1 (switch als eindbeeld): € 41,0 miljoen
2. Scenario 2 (switch en nieuwbouw Grotius/VS): € 45,7 miljoen
3. Scenario 3 (nieuwbouw Grotius/VS, Herle naar Akerstraat): € 40,2 miljoen
4. Scenario 4 (nieuwbouw Herle en nieuwbouw Grotius/VS): € 43,6 miljoen

5.4. Advies: Scenario 4

Het advies van de projectgroep op basis van deze studie is om te komen tot de voorbereiding en uitvoering van een nieuwbouw voor het Herlecollege én een nieuwbouw voor Grotius-Vrijeschool. Dit voorkomt risico's uit onderlinge afhankelijkheid en gelijktijdigheid, voorkomt de behoefte aan interimvoorzieningen en lost gelijktijdig de inpassingsproblemen op die verbonden zijn aan een mogelijke alternatieve inzet van de bestaande gebouwen. Gezien de relatief hoge investeringsniveaus die gepaard gaan met functionele en technische ingrepen aan de bestaande gebouwen, geeft nieuwbouw ook een betere prijs-kwaliteit verhouding in de eindsituatie. Scenario 4 heeft daarmee de hoogste haalbaarheid van de onderzochte scenario's.

Voor het totaal aan investeringen bij scenario 4 is een bedrag geraamd van 43,6 miljoen euro, prijspeil 2020, inclusief BTW, grondaankopen, gymvoorzieningen en boekwaarde-vereffeningen aan zowel schoolbestuurlijke als gemeentelijke zijde. Niet ingerekend zijn mogelijke opbrengsten van verkoop of alternatieve aanwending van de vrijkomende terreinen/gebouwen in dit scenario. Daarmee geeft dit scenario een investeringsniveau vergelijkbaar met de overige scenario's, maar met een duidelijk lager risicoprofiel en een betere eindsituatie voor alle betrokken scholen.

5.5. Aanbeveling: opname in IHP en vervolgproces

Het is de aanbeveling van de projectgroep om de gelijktijdige voorbereiding en vervolgens realisatie van de twee nieuwbouwtrajecten voor Herlecollege en Grotius-Vrijeschool op te nemen in het IHP, inclusief het daarbij behorende budgetkader, te plaatsen in de eerste periode (0-5 jaar).

Na vaststellen IHP kan ten aanzien van beide projecten het op uitvoeringsgericht overleg worden opgestart, leidend tot locatiekeuze, programmering, kredietstelling en samenwerkingsovereenkomst tussen enerzijds gemeente en schoolbestuur SVO|PL (inzake Herlecollege) en anderzijds gemeente en schoolbestuur LVO (inzake Grotiuscollege en Vrijeschool).

Het na vaststelling van de resultaten uit deze haalbaarheidsstudie op te stellen IHP, zal daarvoor de kaders formuleren, zowel op het gebied van de omvang, investeringsniveaus als mogelijke criteria bij de verdere planvorming en locatiekeuze ná vaststelling IHP.

6. Bijlagen

6.1. Quickscan bestaande gebouwen

(separaat document)