

Herijking Integraal Huisvestingsplan 2021 - 2035

DEEL B: Uitvoeringsprogramma IHP 2024 - 2028

Opdrachtgever
Gemeente Soest

Datum
24 mei 2024

Referentie
1735801-0048.0.1

Auteur(s)
de heer ir. W. Houët (WoH)
de heer L.F. Binder MSc (LB)



Gemeente
Soest

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanpak	3
1.2.	Leeswijzer	3
2.	Afspraken Programmaniveau	4
2.1.	Organisatorische afspraken	4
2.2.	Financiële afspraken	4
2.3.	Samenwerkingsafspraken	6
3.	Afspraken Projectniveau	8
3.1.	De Carolusschool	9
3.2.	Griffland College	9
3.3.	2 ^e van der Huchtschool	10
3.4.	De Postiljon	11
3.5.	De Bron	12
	Bijlage I: Checklist Voortgangstoets	13
	Bijlage II: Draaiboek Schoolbestuur Bouwheer	13

1. Inleiding

De gemeente Soest heeft in 2021 het IHP vastgesteld. Er is gebleken dat de uitvoering van het vastgestelde plan moeizaam van de grond komt waardoor vertraging ontstaat. Dit, gecombineerd met de vele ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de afgelopen twee jaar op het gebied van bouwkosten en ruimtebehoefte (denk aan de toenemende vraag aan kinderopvang en NT2-onderwijs), vraagt erom dat het IHP op onderdelen herijkt wordt en dat er een specifiek plan komt voor de uitvoering van de projecten.

Na actualisatie van de projectuitgangspunten van het IHP (kosten en ruimtebehoefte) zoals uitgewerkt in deel A, is er voor de projecten in de eerste termijn van het IHP (5 jaar) een strategie ontwikkeld, zowel op het proces als op de inhoud, om zoveel mogelijk synergie te realiseren met behoud van de ambities zoals gesteld in het IHP, een zogenoemd uitvoeringsprogramma. De gedachtegang daarbij is dat door slim invulling te geven aan de organisatorische uitdaging effectief en efficiënt om wordt gegaan met de beschikbare financiële middelen en tijd en capaciteit van organisaties.

Dit uitvoeringsprogramma, deel B, bestaat uit drie onderdelen:

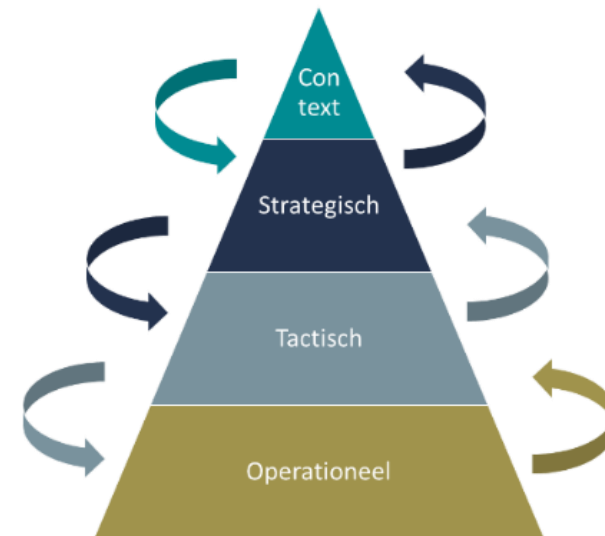
1. Afspraken programmaniveau: afspraken die gelden voor het gehele programma, ofwel voor alle projecten als genoemd in de eerste termijn (0 tot 5 jaar). Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over het inrichten van een organisatie voor het realiseren van het uitvoeringsprogramma en het ontwikkelen van een uniforme wijze waarop gemeente en schoolbesturen samenwerken.
2. Afspraken projectniveau: afspraken die gelden voor specifieke projecten in de eerste termijn (2024 - 2028). Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over de te onderzoeken locaties per project of de wijze waarop tijdelijke huisvesting wordt ingezet.
3. Analyse organisatie en capaciteit: op basis van de gedefinieerde opgave voor het uitvoeringsprogramma wordt met de gemeente en schoolbesturen stilgestaan bij de beschikbare organisatorische capaciteit en de inzet.

1.1. Aanpak

Het document is opgesteld in samenspraak met de gemeente en de schoolbesturen. Er is gezamenlijk invulling gegeven aan het 'tactisch' niveau van de beleidscyclus onderwijshuisvesting.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de afspraken op programmaniveau. Hoofdstuk 3 behandelt de afspraken op projectniveau. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de analyse van de organisatie en capaciteit.



Figuur 1: piramide met tactisch niveau

2. Afspraken Programmaniveau

In dit hoofdstuk staan de afspraken op programmaniveau. Een belangrijke basis voor deze afspraken is reeds gelegd in het IHP (zie hoofdstuk 3: Relevante thema's gemeente Soest en schoolbesturen en hoofdstuk 5: Beleidskader projecten IHP, aangevuld met de nadere afspraken beleidsafspraken IHP Soest – bijlage I). De afspraken in dit hoofdstuk zijn een aanvulling op deze afspraken voor de eerste termijn van het IHP.

2.1. Organisatorische afspraken

Er wordt een keer per jaar Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) gevoerd tussen de gemeente en de schoolbesturen. Aan dit OOGO nemen minimaal de schoolbesturen met een project in de eerste termijn van het IHP deel. Dit OOGO is erop gericht om zowel terug te kijken op het voorgaande jaar, de stand van zaken van lopende projecten te bespreken en vooruit te kijken naar het komende jaar.

Gedurende het jaar vindt technisch overleg plaats waarin gemeente en schoolbesturen constant in gesprek blijven over de voortgang van het IHP en het UVP, waarbij wordt geëvalueerd en waar kennis wordt gedeeld ten aanzien van lopende projecten. Dit is ook nodig, omdat projecten elkaar onderling kunnen beïnvloeden. De gemeente en de schoolbesturen zetten daarbij de samenwerking vanuit het IHP en het UVP voort en blijven met elkaar in gesprek over de consequenties. Er is daarnaast continu aandacht voor het optimaliseren van het gehele proces van IHP tot uitvoering/realisatie. Daarnaast worden de onderwerpen geld, risico's, organisatie, tijd, informatie, communicatie en kwaliteit (GROTICK) uit de voortgangstoets (bijlage II) voor elk project in het OOGO besproken.

Op basis van de in het OOGO besproken informatie kan de raad worden geïnformeerd via de P&C-cyclus. Bovendien stelt dit de gemeente in staat om in via de P&C-cyclus van de gemeente projecten bij de sturen en te verantwoorden zoals die in het OOGO zijn besproken.

2.2. Financiële afspraken

De bedragen die in de actualisatie van het IHP zijn opgenomen zijn indicatief. Gedurende de uitvoering van het IHP worden deze bedragen constant actueel gehouden en steeds concreter. Met de gemeente en de schoolbesturen is nagedacht over de financiële werkwijze, om discussies op projectniveau te voorkomen. Daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

1. **Indexering, opbouw en verdeling kosten:** de indicatieve budgetten uit het IHP (zie tabel 1) worden per 1 januari jaarlijks geïndexeerd op basis van het VNG-indexcijfer voor schoolgebouwen (nieuwbouw). Deze indexatie geldt ook voor eventuele bijkomende kosten (toeslag van ca. 15% op de kosten basiskwaliteit). Deze bijkomende kosten worden (indien mogelijke van toepassing) als risico-opslag opgenomen in de begroting. Dit hoeft echter niet te betekenen dat deze kosten ook daadwerkelijk gemaakt worden. Gemeente Soest hanteert een globale verdeling van deze bijkomende kosten uitgaande van 6 concrete kostenposten, te weten:

Asbestsanering:	2%
Sloopkosten:	2%
Bouwrijp maken:	2%
Infrastructurele aanpassingen:	2%
Interne projectkosten:	2%
<u>Tijdelijke huisvesting:</u>	<u>5%</u>
Totaal:	15%

In het uitvoeringsprogramma hebben gemeente en schoolbesturen een afspraak gemaakt over verdeling van de kosten. Onderstaande tabel geeft weer welke investeringskosten minimaal voor rekening van de gemeente komen (excl. bijkomende kosten). Daarvoor heeft de gemeente de basiskwaliteit voor onderwijshuisvesting gedefinieerd. Het betreffen die onderdelen die essentieel zijn voor een goed schoolgebouw en daarom niet afhankelijk dienen te zijn van een bijdrage van een schoolbestuur. Voor de overige onderdelen treden de gemeente en de schoolbesturen in overleg om te verkennen of er middels een eigen bijdrage door de schoolbesturen (of een gedeelde bijdrage door de gemeente en de schoolbesturen) extra kwaliteitsopties toegevoegd kunnen worden.

Onderdeel	Primair Onderwijs			
Aantal leerlingen	100	200	300	400
Uitgangspunt bouwlagen	1	1	2	2
Norm. bvo	703	1206	1709	2212
Kosten per vierkante meter				
Kosten basiskwaliteit*	€ 3.968	€ 3.788	€ 3.463	€ 3.415
Regiotoeslag	€ 198	€ 189	€ 173	€ 171
Percentage van Totale kosten	96%	96%	96%	96%
Kosten Aanvullende kwaliteit	€ 149	€ 143	€ 151	€ 149
Aanvullende kosten ENG	€ 34	€ 35	€ 37	€ 38
Exploitatiegericht bouwen	€ 115	€ 108	€ 114	€ 111
Regiotoeslag	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7
Percentage van Totale kosten	4%	4%	4%	4%
Totale kosten	€ 4.322	€ 4.128	€ 3.795	€ 3.742
Normvergoeding VNG (2024)	€ 3.630	€ 3.252	€ 3.096	€ 3.011

Tabel 1: Kostenconfigurator HEVO PO 1-1-2024, stichtingskosten incl. btw / m2 bvo. Het budget gaat uit van een gemiddelde Klasse B. De schoolbesturen hebben de mogelijkheid om hier zelf afwegingen in te maken. Bovenstaande bedragen zijn indicatieve kosten prijspeil januari 2024 en dienen niet gezien te worden als normbedragen. De werkelijke kosten kunnen afwijken per specifieke situatie. De onderdelen die de basiskwaliteit vormen blijven ten alle tijden gelijk. De tabel is gebaseerd op de kostenconfigurator van HEVO en heeft geen relatie met de VNG norm / het afgegeven budget van gemeente Soest.

Kanttekening: de kostenconfigurator werkt met verschillende budgetten voor 400, 300, 200 en 100 leerlingen. In de haalbaarheidsstudies wordt dit exacter berekend op basis van het dan geldende leerlingenaantal (t+15 jaar) door het verschil tussen de drempelbedragen te specificeren voor het leerlingenaantal. Bijvoorbeeld: bij 250 leerlingen wordt het taakstellend budget gebaseerd op het bedrag van 200 leerlingen - (50/100) van het verschil tussen het drempelbedrag 200 en 300.

2. **Leerlingenaantallen:** Indien uit de prognoses, en overige bronnen, blijkt dat leerlingenaantallen aanzienlijk fluctueren of zijn veranderd ten opzichte van het IHP treden de gemeente en schoolbesturen in gesprek om de leerlingenaantallen (en daarmee de indicatieve budgetten) te actualiseren. Binnen dit gesprek worden ook andere factoren die afwijkend zijn van of in lijn zijn met de prognoses meegenomen. In de haalbaarheidsstudies leggen gemeente en schoolbesturen de leerlingenaantallen vast op basis van het verwachte aantal leerlingen op t+15 jaar, waarin t het jaar van de haalbaarheidsstudie is. Afhankelijk van de prognose wordt ingeschat of eventuele uitbreidbaarheid aan de orde is. Het is daarbij niet de bedoeling dat er voor de projecten die voorbij de initiatieffase zijn er nog een correctie plaatsvindt op het leerlingenaantal (tenzij er sprake is van extreme fluctuaties). In principe wordt het leerlingenaantal dus vastgesteld in het haalbaarheidsonderzoek.

3. **Toekenning budgetten:** De gemeente Soest werkt met een vastgesteld (jaar)programma. Het UVP is (financieel) leidend en stelt een budget voor de looptijd van het UVP vast. De budgetten voor de diverse projecten kunnen door het college vrijgegeven worden wanneer deze zijn opgenomen in een door de raad vastgesteld (jaar)programma. kan dus al worden beschikt op basis van het IHP / UVP.

De toekenning van budgetten vindt op de volgende wijze plaats:

- Initiatieffase:** de gemeente heeft voor de initiatieffase een krediet beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van de haalbaarheidsonderzoeken. De regie hierop ligt bij de gemeente. Na de initiatieffase (haalbaarheidsonderzoek) wordt een krediet beschikbaar gesteld via een beschikking. Dit is het formele moment dat de projectuitgangspunten worden vastgesteld.
- Ontwerpfase:** de gemeente stelt voor de ontwerpfase een voorbereidingskrediet beschikbaar zodat het schoolbestuur (indien zij

bouwheer is, waarover meer in par 2.3.) het project nader uitwerkt tot een aanbestedingsgereed ontwerp. Dit is 10% van de totale kosten.

- c. **Realisatiefase:** De gemeente stelt een vergoeding voor bouw beschikbaar. Dit is 90% van de totale kosten - niet in één keer maar op basis van betalingstermijnen welke zijn overeengekomen met het schoolbestuur en de uitvoerende partijen. Het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget is in principe het taakstellend budget voor de uitvoering van projecten.
4. **Budgetevoluitie:** De gemeente Soest hanteert (cf. het vigerend IHP) een budget gebaseerd op de VNG-norm + 25% voor het PO en +15% voor het VO. Het daadwerkelijke budget wordt bepaald door de kostenconfigurator van HEVO te vergelijken met de gehanteerde norm van gemeente Soest. Indien blijkt dat de gehanteerde norm hoger is dan de daadwerkelijke kosten kan de bijkomende opslag bijgesteld worden. De indicatieve budgetten uit het IHP worden als volgt geconcretiseerd.
- a. **IHP:** Indicatief budget op basis van de meest recente nieuwbouw kostenconfigurator van HEVO en het kwaliteitskader uit het IHP + opslag van 20% van de stichtingskosten voor bijkomende kosten. Op basis hiervan wordt het project opgenomen in het jaarprogramma en kan na vaststelling hiervan door de raad een beschikking worden afgegeven door het college.
 - b. **Initiatieffase** (haalbaarheidsstudies): Taakstellend budget op basis van de meest recente nieuwbouw kostenconfigurator van HEVO en het kwaliteitskader uit het IHP + een specificatie van de verwachte bijkomende kosten. Het totale budget wordt vooruit geïndexeerd, rekening houdende met de dan actuele marktomstandigheden + een reservering voor onvoorziene kosten.
 - c. **Ontwerpfase:** gedurende de ontwerpfase wordt na elke fase een investeringsraming gemaakt. Zo ontstaat grip op de verhouding tussen het taakstellend budget en de investeringsraming. Indien er grote

afwijkingen ontstaan wordt beoogd om door optimalisaties binnen het taakstellend budget te blijven. Hierbij geldt ten alle tijden dat de kwaliteit leidend is en de optimalisaties geen afbreuk doen aan de gestelde kwaliteit cf. IHP. Indien aan het einde van de ontwerpfase (definitief ontwerp) blijkt dat dit niet haalbaar is, wordt op dit moment een aanvraag gedaan voor aanvullend krediet bij de raad. Hier dienen zwaarwegende argumenten onder te liggen.

Kanttekening 1: Op basis van de investeringsraming van het TO wordt de aanbesteding uitgevoerd. Indien er grote verschillen zijn (in positieve of negatieve zin) tussen het budget en het aanbestedingsresultaat vindt overleg plaats tussen de gemeente en de schoolbesturen.

2.3. Samenwerkingsafspraken

Voor de samenwerking tussen gemeente en schoolbesturen tijdens de uitvoering van projecten (in de initiatieffase) zijn de volgende afspraken gemaakt.

1. **Bouwheerschap:** In beginsel neemt het schoolbestuur het bouwheerschap op zich. Indien gewenst kan hier in overleg van worden afgeweken. Ten aanzien van de initiatieffase is het uitgangspunt dat de gemeente en het schoolbestuur gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het formuleren van de project specifieke uitgangspunten. Deze uitgangspunten dienen gemeente en schoolbestuur vast te leggen in een bouwheerovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst met daarin de gemaakt afspraken, spelregels, verwachtingen en verantwoordelijkheden. Het schoolbestuur participeert daarin als toekomstig initiatiefnemer/belanghebbende. De gemeente is meer geschikt als regisseur in deze fase vanwege de relatie andere domeinen binnen gemeenten en vanwege het aanvragen van de benodigde kredieten bij de gemeenteraad.
2. **Draaiboek:** Voor de procesafspraken op projectniveau is een draaiboek opgesteld (bijlage II). De stappen in het draaiboek zijn niet per definitie de te nemen stappen voor elk individueel traject. Het kan voorkomen dat, door het hanteren van andere bouworganisatievormen, bepaalde stappen overgeslagen

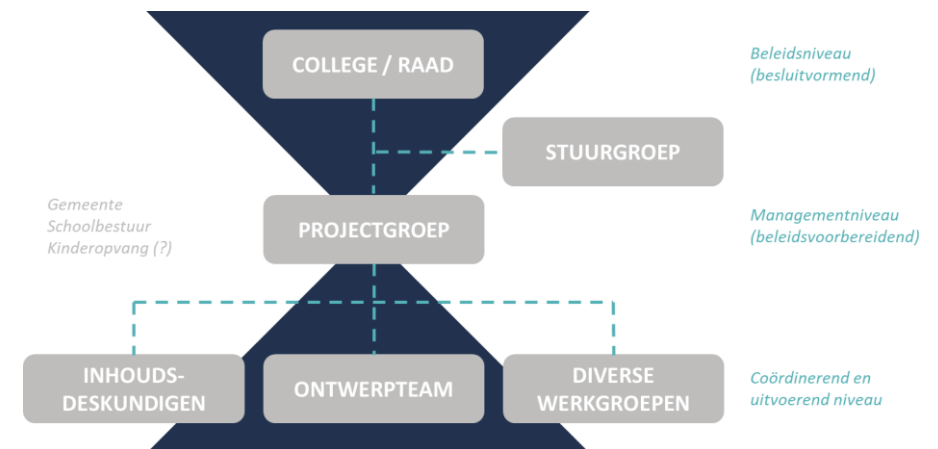
kunnen worden/veranderen. Deze stappen (en het bijbehorende draaiboek) dienen als houvast gezien te worden en zijn in die hoedanigheid niet definitief.

Er is in het draaiboek beoogd een balans te zoeken naar regie en invloed voor het schoolbestuur als eindgebruiker en autonomie voor de gemeente als budgetverantwoordelijke en financier.

3. **Haalbaarheidsonderzoeken:** Voor de diverse haalbaarheidsonderzoeken is in gezamenlijkheid een checklist / voortgangstoets opgesteld (bijlage II). Middels deze checklist worden de haalbaarheidsonderzoeken op een eenduidige wijze aangevlogen en weten de participerende partijen wat verwacht kan worden van de uitkomsten en welke gegevens daarvoor aangeleverd dienen te worden.
4. **Rolomschrijving gemeente:** de gemeente is in projecten, vanaf de ontwerpfase, betrokken vanuit drie verschillende rollen:
 - a. Als toezichthouder op de naleving van de afspraken zoals die tussen gemeente en schoolbesturen zijn gemaakt in het IHP en verder zijn uitgewerkt in voorliggend uitvoeringsprogramma. Logischerwijs zal de focus van de gemeente hierbij met name liggen op het beperken van de risico's die voor haar rekening komen als gevolg van de (wettelijke) taken die zij heeft als:
 - i. Economisch eigenaar van onderwijshuisvesting;
 - ii. Verantwoordelijke voor goede (kwaliteit) en voldoende (kwantiteit) onderwijshuisvesting in Soest;
 - iii. Verantwoordelijke voor vandalismeschade aan onderwijshuisvesting;
 - iv. Verantwoordelijke voor constructiefouten in onderwijshuisvesting.
 - b. Als adviseur; de gemeente neemt deel aan sessies waar het gaat over risico's en risicobeheersing.
 - c. Als coördinator van de taken die de gemeente heeft in een project. Naast de taken vanuit het onderwijs- en vastgoedprogramma zijn dit

ook de taken vanuit bijvoorbeeld verkeerskundige en stedenbouwkundige programma's.

- d. Als verantwoordelijke voor het verwerven en beschikbaar stellen van geschikte (bouw)grond voor de ontwikkeltrajecten (cf. Bijlage IV, deel B, A.2. van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs).
5. **Rolomschrijving schoolbesturen:** Het schoolbestuur is in projecten betrokken als bouwheer, opdrachtgever en adviseur ten aanzien van het te realiseren onderwijsgebouw, waarbij het belangrijkste is dat invulling kan worden gegeven aan de onderwijsvisie van het bestuur.
6. **Overlegstructuur:** Qua organisatie op projectniveau wordt gebruik gemaakt van de volgende opzet: Gezamenlijk met de schoolbesturen wordt in het startgesprek besloten wie zitting heeft in welke project laag. De gemeente participeert in de projectgroep(en) waar nodig ook in de ontwerpvergadering. Informatie uit de projectgroep wordt binnen de gemeentelijke organisatie teruggekoppeld. Indien de situatie zich voordoet dat er buiten de kaders van het project getreden wordt dient er op bestuurlijk niveau (in een stuurgroep) gesproken te worden over de vervolgstappen. Deze stuurgroep functioneert tevens als controlerend orgaan t.b.v. fase-afsluitingen.



3. Afspraken Projectniveau

Het volgende hoofdstuk gaat in op de geformuleerde inhoudelijke afspraken per project in het OOGO. Er wordt bij ieder project een overzicht toegevoegd met een tijdlijn van de te nemen stappen op basis van de gemaakte procesafspraken op projectniveau. De doorlooptijden zijn in lijn met de diverse fases uit het draaiboek. Hierbij is gerekend met logische doorlooptijden die overeenkomen met de praktijk. Waar mogelijk is rekening gehouden met logische verhuismomenten en andere relevante factoren. Dit zorgt voor een gestroomlijnd en efficiënt proces, waarbij de verschillende stappen in het draaiboek naadloos kunnen worden uitgevoerd. Door deze aanpak wordt het risico op vertragingen geminimaliseerd en kan het project soepel verlopen.

De projecten die binnen dit uitvoeringsprogramma behandeld worden zijn de projecten welke in het IHP vastgesteld zijn om in het eerste termijn (2024 - 2028) aan de beurt te zijn, te weten:

Wijk	School	Oplevering
Soest breed	Gebruiksklaar maken De Waterinkschool	2025
Soesterberg	Uitbreiding De Carolusschool	2025
't Hart - Soestdijk	Vervangende nieuwbouw Griffland College	2026
(Over)hees/Boerenstreek	Vervangende nieuwbouw 2 ^{de} van der Huchtschool	2026
Soesterberg	Vervangende nieuwbouw De Postiljon	2028

Aanvullend op bovenstaande projecten (scope uitvoeringsprogramma) zijn er ook projecten besproken t.b.v. de doorkijk t/m 2033 en als aanvulling op het IHP. Deze projecten worden ter volledigheid benoemd maar maken geen deel uit van het uitvoeringsprogramma 2024 – 2028. De gevraagde ingrepen dienen eerst onderbouwd en geconcretiseerd te worden alvorens hier op geacteerd kan worden.

In het kader van de eventuele uitbreiding/spreiding van scholen binnen Soesterberg zijn door de schoolbesturen onderling afspraken gemaakt over de maximale schoolgrootte en gewenste spreiding. Deze afspraken worden meegenomen tijdens de verkenning naar de onderwijshuisvesting van deze scholen (cf. voorliggende programmering). Middels een gezamenlijke inspanning van de schoolbesturen en de gemeente wordt de noodzaak van deze uitbreiding/spreiding verder onderzocht en wordt er toegewerkt naar een passende oplossing.

Doorkijk termijn 2 (2029 – 2033):

Wijk	School	Oplevering
(Over)hees/Boerenstreek	Vervangende huisvesting De Bron*	2029
Soest breed	Vervangende huisvesting Daniëlschool	2030
Eng/Soest-Midden	Vervangende huisvesting 1e Van der Huchtschool	2033
Eng/Soest-Midden	Vervangende huisvesting Da Costaschool	2033

**Gezien De Bron in het oorspronkelijke IHP wel opgenomen is in termijn 1, is dit project ter volledigheid wel meegenomen binnen voorliggend uitvoeringsprogramma (paragraaf 3.5).*

Onderzoek:

Wijk	School	Termijn
Soesterberg	Uitbreiding De Startbaan (areaal uitbreiding)	n.t.b.
't Hart	Uitbreiding De Lasenberg	n.t.b.

3.1. De Carolusschool

Samenvatting De Carolusschool	
Termijn	0 – 5 jaar
Gebouwmaatregel	Uitbreiding
Huidige aantal m2's	1.432 m2 bvo
Aantal leerlingen (2039)	347
Ruimtebehoefte (2039)	1.945 m2 bvo
Kostenraming basiskwaliteit	€230.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	n.v.t.
Kostenraming bijkomende kosten	n.v.t.

De Carolusschool heeft te maken met een acuut ruimtetekort. Door de geprognoseerde groei binnen Soesterberg gaat dit tekort in korte tijd naar verwachting flink toenemen. Op dit moment worden twee lokalen in een naastgelegen gebouw voorbereid om in te zetten als permanente huisvesting.

Afwijking op het IHP:

De wens is om een verkenning op te starten naar de effecten van eventuele uitbreiding van De Postiljon op de capaciteit van De Carolusschool. Aan de hand van deze verkenning dient gekeken te worden of De Carolusschool nog een aanvullende uitbreiding behoeft.

Tijdelijke huisvesting:

Voor dit project is geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

3.2. Griffland College

Samenvatting Griffland College (incl. gymzalen) – Lopend project	
Termijn	0 – 5 jaar
Gebouwmaatregel	Nieuwbouw
Huidige aantal m2's	9.857 m2 bvo
Aantal leerlingen (2039)	1400
Ruimtebehoefte (2039)	9.441 m2 bvo
Kostenraming basiskwaliteit	€34.800.000,-- ¹
Kostenraming aanvullende kwaliteit	n.v.t.
Kostenraming bijkomende kosten	n.v.t.

¹ De exacte kosten voor de nieuwbouw van het Griffland College (incl. gymzalen) wordt bekend zodra de resultaten van de aanbesteding ontvangen zijn.

De ontwikkeling van de nieuwbouw van het Griffland College is al vergevorderd. Op dit moment loopt de aanbesteding van de uitvoerende partijen.

Planning:

Afhankelijk van het resultaat van de lopende aanbesteding is het streven om de nieuwe huisvesting voor het Griffland College uiterlijk begin 2026 op te leveren.

#	Fase	Doorlooptijd
7	Prijs- en contractvorming	3 maanden
	Budgetvaststelling (alleen bij overschrijding)	
8	Realisatiefase (incl. sloop)	18 maanden
		21 maanden

Tijdelijke huisvesting:

Voor dit project is aparte tijdelijke huisvesting geregeld.

3.3. 2^e van der Huchtschool

Samenvatting 2e Van der Huchtschool	
Termijn	0 – 5 jaar
Gebouwmaatregel	Nieuwbouw
Huidige aantal m2's	1.256 m2 bvo
Aantal leerlingen (2039)	240
Ruimtebehoefte (2039)	1.407 m2 bvo
Kostenraming basiskwaliteit	€5.117.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€222.000,--
Kostenraming bijkomende kosten	€768.000,-- (ca. 15%)

De 2de van der Huchtschool zal middels sloop en nieuwbouw op de huidige locatie op korte termijn vernieuwd worden.

Afwijking op het IHP:

De 2e Van Der Huchtschool zal, gezien er op (korte) termijn geen locatie beschikbaar is in de wijk Boerenstreek, vervangende nieuwbouw op de huidige locatie krijgen. Gezien er geopteerd wordt voor vervangende nieuwbouw op de huidige locatie is er voor de 2e Van Der Huchtschool tijdelijke huisvesting nodig. De voormalige Waterinkschool is als wissellocatie aangewezen. Op dit moment heeft de Waterinkschool onvoldoende lokalen om de hele 2e Van Der Huchtschool te huisvesten. Er wordt verkend of er in de buurt leegstand is in andere scholen.

Planning:

De voorbereidingen voor de nieuwbouw van de 2^e van der Huchtschool zijn al opgestart. Het programma van eisen, schetsontwerp en het plan van aanpak zijn inmiddels gereed. De aanbesteding van de architect wordt op dit moment opgestart. De beoogde oplevering in 2026 is daarmee goed haalbaar. De realisatiefase dient uiterlijk eind Q3 2025 gestart te worden om oplevering in de zomervakantie van 2026 te halen (e.e.a. afhankelijk van de voortgang van het gereedmaken van de Waterinkschool als tijdelijke huisvesting).

#	Fase	Doorlooptijd
5	Selectieprocedure Ontwerpteam	3 maanden
6	Ontwerpfase	9 maanden
7	Prijs- en contractvorming	3 maanden
	Budgetvaststelling (alleen bij overschrijding)	
8	Realisatiefase (incl. sloop)	14 maanden
		29 maanden

Tijdelijke huisvesting:

Tijdens de realisatie van de 2^e Van der Huchtschool wordt de Waterinkschool ingezet als tijdelijke huisvesting. De aangewezen tijdelijke huisvesting (De Waterinkschool) is echter niet groot genoeg om alle leerlingen (tijdelijk) te huisvesten. Er dient gekeken te worden naar de uitbreiding van de capaciteit bij De Waterinkschool. Aanvullend dient de huidige (onderwijskundige) staat van De Waterinkschool geïnventariseerd te worden. Het gebouw dient naar verwachting opgeknapt te worden alvorens het ingezet kan worden als tijdelijke huisvesting.

3.4. De Postiljon

Samenvatting De Postiljon	
Termijn	0 – 5 jaar
Gebouwmaatregel	Nieuwbouw
Huidige aantal m2's	1.185 m2 bvo
Aantal leerlingen (2039)	341
Ruimtebehoefte (2039)	1.915 m2 bvo
Kostenraming basiskwaliteit	€6.910.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€299.000,--
Kostenraming bijkomende kosten	€1.037.000,-- (ca. 15%)

Voor de vernieuwing van De Postiljon heeft de gemeente een kavel beschikbaar gesteld waar middels een 3-laags schoolgebouw voor ca. 300 leerlingen nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Gezien de geprognosticeerde groei in het aantal leerlingen (naar ca. 350) en de wens om kinderopvang toe te voegen aan deze school is deze optie voor het schoolbestuur onwenselijk. Op dit moment lopen de gesprekken tussen het schoolbestuur en de gemeente betreffende de verkenning naar een alternatieve locatie. De verwachting is echter dat een dergelijke locatie niet op korte termijn beschikbaar is. Er dient een concreet tijdspad opgesteld te worden om de school perspectief te bieden.

Afwijking op het IHP:

Gezien de woningbouwontwikkelingen rondom Soesterberg verwachten de schoolbesturen een algemene groei in het aantal leerlingen binnen Soesterberg. Een uitbreiding van de Postiljon is volgens de prognoses van de schoolbesturen onvoldoende voor heel Soesterberg. De wens is om een verkenning op te starten naar de effecten van eventuele uitbreiding van De Postiljon op de capaciteit van De Startbaan en De Carolusschool. Aan de hand van deze verkenning dient gekeken te worden of De Startbaan en De Carolusschool ook een uitbreiding behoeven.

Planning:

De nieuwbouw van De Postiljon dient uiterlijk 2028 gereed te zijn. Om deze deadline te halen dient er uiterlijk begin Q1 2025 gestart te worden met de voorbereidingen op de haalbaarheidsonderzoek(en). Dit geeft de gemeente en het schoolbestuur ca. 6 maanden de tijd om een geschikte locatie te vinden voor de nieuwe school. De beoogde

planning is afhankelijk van eventuele/beschikbaarheid/herontwikkeling van de alternatieve locatie.

#	Fase	Doorlooptijd
	Locatieverkenning	6 maanden
1	Offerteprocedure Haalbaarheidsonderzoeken	1 maand
2	Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek	6 maanden
	Budgetvaststelling	
3	Offerteprocedure definitiefase	1 maand
4	Definitiefase	5 maanden
5	Selectieprocedure Ontwerpteam	3 maanden
6	Ontwerpfase	9 maanden
7	Prijs- en contractvorming	3 maanden
	Budgetvaststelling (alleen bij overschrijding)	
8	Realisatiefase	12 maanden
		46 maanden

Tijdelijke huisvesting:

Voor dit project is geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

3.5. De Bron

Samenvatting De Bron	
Termijn	6 – 10 jaar
Gebouwmaatregel	Renovatie of Nieuwbouw
Huidige aantal m2's	1.257 m2 bvo
Aantal leerlingen (2039)	239
Ruimtebehoefte (2039)	1.402 m2 bvo
Kostenraming basiskwaliteit	€5.098.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€222.000,--
Kostenraming bijkomende kosten	€765.000,-- (ca. 15%)

De afweging om De Bron te verschuiven naar termijn 2 (2029 – 2033) heeft te maken met de beschikbare middelen in termijn 1. Echter, gezien de voortgang van het ontwikkeltraject voor de 2e van der Huchtschool, kan het voordelen hebben om De Bron toch aan te laten sluiten op dit project (leegstand van de wissellocatie brengt kosten met zich mee). Er dient onderzocht te worden wat het meest optimale timing is om De Bron te vernieuwen (gelet op de beschikbaarheid van de wissellocatie en de beschikbaarheid van de benodigde middelen).

Afwijking op het IHP:

Gezien de druk op de middelen / organisatie is in overleg met het schoolbestuur besproken dat de Bron naar het begin van termijn 2 (6 – 10 jaar) verplaatst kan worden. De benodigde onderzoeken en bouwvoorbereidingen zullen al wel plaatsvinden in termijn

Planning:

Afhankelijk van het nog vast te stellen uitgangspunt betreffende de realisatie van De Bron (direct na de 2^e van der Huchtschool of uitgesteld i.r.t. de beschikbare middelen) dient er ca. 42 maanden voor de gewenste oplevering gestart te worden met de voorbereiding voor het haalbaarheidsonderzoek. Indien er gekozen wordt voor oplevering in 2029 (termijn 2) dient er uiterlijk in Q3 van 2025 gestart te worden met het ontwikkeltraject.

#	Fase	Doorlooptijd
1	Offerteprocedure Haalbaarheidsonderzoeken	1 maand
2	Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek	6 maanden
	Budgetvaststelling	
3	Offerteprocedure definitiefase	1 maand
4	Definitiefase	5 maanden
5	Selectieprocedure Ontwerpteam	3 maanden
6	Ontwerpfase	9 maanden
7	Prijs- en contractvorming	3 maanden
	Budgetvaststelling (alleen bij overschrijding)	
8	Realisatiefase (incl. sloop)	14 maanden
		42 maanden

Tijdelijke huisvesting:

Tijdens de realisatie van De Bron wordt de Waterinkschool ingezet als tijdelijke huisvesting.

Bijlage I: Checklist Voortgangstoets

Bijlage II: Draaiboek Schoolbestuur Bouwheer

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 24 mei 2024

Contact

Statenlaan 8 Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch 8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409 T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl

www.hevo.nl

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