



Projectplan Onderwijshuisvesting

**Sint Jozefschool (Nieuw Heeten)
i.h.k.v. IHP Raalte**

mijnplein

Inleiding

Dit Projectplan is geschreven als businesscase, zoals afgesproken in het IHP van de gemeente Raalte¹. De besluitvorming over het project door College van B&W en Raad geschiedt mede op grond van dit Projectplan. Daarnaast is dit Projectplan te bezien in het licht van het “*Beleid onderwijshuisvesting van stichting mijnplein*”.

Dit Projectplan is daarmee een uitvloeisel van het IHP Raalte, waarin alle lokale ambities en plannen zijn opgenomen. Het Integraal Huisvestingsplan heeft de status van een ‘overeenkomst’ tussen schoolbesturen en gemeente en heeft weliswaar geen formele juridische rechtskracht, maar is ook niet vrijblijvend. Gemeente en schoolbesturen hebben beide een inspanningsverplichting om tot realisering van de in dit plan opgenomen afspraken te komen.

Een belangrijk onderdeel van dit plan is de afweging tussen renovatie en nieuwbouw. Renovatie zorgt ervoor dat de integrale kwaliteit van een bestaand schoolgebouw door ingrepen wordt verbeterd, waarmee de levensduur van het gebouw voor een periode van minimaal 25 jaren wordt verlengd. Het gebouw voldoet na de renovatie aan de bepalingen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Argumenten die kunnen pleiten voor renovatie van een gebouw:

- Benutten intrinsieke kwaliteit van bestaande gebouwen en voorkomen van kapitaalvernietiging.
- Zuinige omgang met aanwezige materialen vanuit het oogpunt van duurzaam ondernemen.
- Onzekerheid met betrekking tot de lange termijn instandhouding van de onderwijsvoorziening.
- Innovaties rondom verduurzaming, binnenklimaat en onderwijsconcepten zijn nog lang niet uitgekristalliseerd. Spreiding in aanpak van gebouwen voorkomt dat je met je hele portefeuille achterloopt op de komende innovaties.
- De extra vierkante meters van bestaande gebouwen krijg je niet gauw terug in geval van nieuwbouw. De nieuwbouwnormen zijn niet riant.
- Financieel gezien zal het niet haalbaar zijn om overal nieuwbouw te plegen.

Daarnaast is in het IHP vastgelegd dat in geval van een renovatietraject altijd de variant vervangende nieuwbouw in kaart wordt gebracht, om te bezien welke variant op basis van financieel-technische aspecten de voorkeur geniet.

Nieuwbouw komt in beeld wanneer door renovatie geen toekomstbestendige levensduurverlenging behaald kan worden, bijvoorbeeld bij een slechte intrinsieke kwaliteit van het gebouw, een verkeerde ligging van het gebouw of wanneer kansrijke combinaties gemaakt kunnen worden met andere scholen of andere voorzieningen.²

Naast de bovenstaande afwegingen zijn de (financiële) kaders van belang.³

Nieuwbouw

- De normbedragen voor nieuwbouw uit de onderwijshuisvestingsverordening die op het moment van besluitvorming actueel zijn.
- De normatieve ruimtebehoefte behorend bij het minimale leerlingenaantal gedurende de komende 15 jaren.
- Op het moment dat sprake is van daadwerkelijke projectuitvoering, wordt het bedrag vastgesteld conform de bepalingen uit de huisvestingsverordening (zie hiernaast). Na

¹ Zie IHP Raalte (pg 85 en 86)

² Zie IHP Raalte (pg 51)

³ Zie IHP Raalte (H8)

vaststelling van het IHP hebben de marktontwikkelingen inmiddels geleid tot substantieel hogere bouwkosten, waardoor de normbedragen voor nieuwbouw in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Raalte naar boven zijn bijgesteld. Conform de memo randvoorwaarden St. Jozef school⁴ conformeert de gemeente zich aan de normkosten van het landelijk erkende kennisplatform Ruimte-OK à € 3.700,-- per vierkante meter⁵.

- Voor nieuwbouw gaan we uit van een afschrijvingstermijn van 40 jaren.
- De genoemde investeringsbedragen zijn uitsluitend bedoeld voor het dekken van de stichtingskosten voor de bouw.
- Genoemde bedragen zijn allen inclusief BTW.
- De bedragen zijn gebaseerd op realisering van nieuwbouw op het wettelijk duurzaamheidsniveau van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en Frisse Scholen.
- Voor nieuwbouw is de ambitie vanuit dit plan dat schoolbesturen zelf zorgdragen voor het bekostigen van de 'sprong' van BENG naar ENG, aangezien zij (als het goed is) ook de revenuen ontvangen van deze extra verduurzaming.

Renovatie

- Bij renovatie dient minimaal te worden voldaan aan de wettelijke eisen zoals genoemd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Als de in het plan genoemde bedragen hiertoe niet toereikend zijn, moeten deze op dat moment worden heroverwogen.
- Voor de investeringsbedragen voor renovatie in dit Integraal Huisvestingsplan wordt uitgegaan van een bedrag van € 2.313,-- per m².
- Op het moment dat sprake is van daadwerkelijke projectuitvoering wordt het bedrag vastgesteld conform het dan geldende bedrag uit de huisvestingsverordening. Dit kan dus in de praktijk hoger of lager zijn dan het bedrag van € 2.313,-- per m².
- De normatieve leegstand, ruimten in medegebruik en verhuurde ruimten worden niet meegenomen in de berekening van het renovatiebudget, omdat scholen hier normatief geen aanspraak op maken. Over nut, noodzaak en financiering van de renovatie van normatieve overcapaciteit worden nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente, schoolbestuur en eventuele huurpartners, zoals de kinderopvanginstellingen.

Belangrijk hierbij is te weten dat, door de gekozen werkwijze in het IHP, bij de financiële afwegingen het voor de eenmalige investeringen zeker uitmaakt voor de gemeente of er sprake is van renovatie of nieuwbouw, maar voor de jaarlijkse kapitaallasten BBV ⁶ niet. Door de afschrijvingstermijn en VNG-normen aan elkaar te koppelen is de jaarlijkse last identiek (alleen langer).

⁴ Zie 'Memo randvoorwaarden St. Jozef school' d.d. 04-03-2024

⁵ Zie [Normbedragen voor onderwijshuisvesting in 2024](#)

⁶ Zie [Besluit](#) begroting en verantwoording provincies en gemeenten

Managementsamenvatting

Projectplan: Initiatief / haalbaarheid

Doel van het document

Voorliggend Projectplan betreft het slotdocument van de (gecombineerde) fase(n) Initiatief / Haalbaarheid van het project St. Jozefschool te Nieuw Heeten.

In het Projectplan zijn de uitgangspunten en (rand)voorwaarden van het beoogde project, conform het IHP van de gemeente Raalte gedefinieerd. Daarnaast zijn kansen en bedreigingen gesignaleerd en worden waar nodig beheersmaatregelen vastgesteld en taakstellend aan (nog te contracteren) partijen toegewezen.

Kortom, het Projectplan betreft:

- het formele eindpunt van de desbetreffende fase(n): het faseresultaat;
- het beslisdocument: go/no go-besluit voor de gemeenteraad voor opstart project/volgende fase;
- het startdocument van de volgende fase;
- het toetsingskader van de volgende fase.

Stand van zaken

Het voorliggende Projectplan is opgebouwd volgens de in OOGO gemaakte afspraak omtrent renovatie, waarbij in geval van de St. Jozef naast het uitgangspunt van levensduur verlengende renovatie (+25 jaar) eveneens een scenario vervangende nieuwbouw (+40 jaar) is uitgewerkt. In eerdere versies van dit Projectplan zijn beide varianten nadrukkelijk onderzocht, maar niet opportuun gebleken. De hiervoor genoemde scenario's zijn niet meer te herleiden in de voorliggende versie van het Projectplan, waarin op basis van voortschrijdend inzicht *een gedragen, toekomstbestendig en realistisch plan wordt gepresenteerd: vernieuwbouw van de bestaande locatie, bestaande uit ingrijpende renovatie van de karakteristieke oudbouw gecombineerd met beperkte nieuwbouw, waarmee de St. Jozef toekomstbestendig wordt gemaakt voor 40 jaar.*

Echter:

- 1) Ondanks vernieuwbouw zal het mogelijk niet aan alle kwalitatief gestelde doelen in het IHP kunnen voldoen;
 - a. Zowel bouwkundig, installatietechnisch als ook onderwijskundig is enkel een toekomstbestendig perspectief te realiseren dat tevens voldoet aan de wet- en regelgeving indien wordt geopteerd voor vernieuwbouw (een ingrijpende renovatie gecombineerd met beperkte nieuwbouw) in plaats van standaard renovatie.
- 2) De raming van de stichtingskosten voor vernieuwbouw laat een financieel beeld zien dat gelijkwaardig is aan de kosten van vervangende nieuwbouw, waardoor het de vraag is of het voor de gemeente acceptabel is om een kostenniveau te investeren (in een ingrijpend te renoveren pand gecombineerd met beperkte nieuwbouw). Echter;
 - a. Een dergelijke investering leidt tot een levensduurverlenging van 40 jaar, waarmee de afschrijftermijn gelijk is aan vervangende nieuwbouw en derhalve de kapitaallasten, welke voortkomen uit de vernieuwbouw, gelijkwaardig zijn aan de kapitaallasten bij vervangende nieuwbouw, maar;
 - b. Ingeval van vernieuwbouw een duurzame invulling kan worden gegeven aan de karakteristieke oudbouw.

- 3) Vernieuwbouw leidt in beperkte mate tot het in stand houden van overmatige vierkante meters, waarvan we in het IHP stellen dat we die terug willen brengen. Echter, *deze overmatige vierkante meters zijn vanuit onderwijskundig perspectief van essentieel belang om in vier combi-groepen te kunnen werken om zodoende een toekomstbestendige onderwijskundige huisvesting te realiseren.*

Navolgende tabel geeft op hoofdlijnen de stand van zaken en de belangrijkste aspecten van het voorliggende plan weer aan de hand van de GOTIK-beheersmaatregelen.

Beheer aspect	Score	Vernieuwbouw (BENG FS-B)
Totaalbeeld		Uitgangspunt in het IHP betreft de levensduur verlengende renovatie van de St. Jozef te Nieuw Heeten. Voorliggend Projectplan betreft een nadere uitwerking van de voorgenomen renovatie waar, conform IHP, in beginsel een renovatie en een nieuwbouw variant uitgewerkt. Zodoende kan een onderbouwde afweging tussen levensduur verlengende renovatie (toekomstbestendig voor +25 jaar) en nieuwbouw (toekomstbestendig voor +40 jaar) worden gemaakt, waardoor de financieel-technisch-onderwijskundig meest optimale variant kan worden bepaald. Op grond van een uitgebreide en gedegen analyse is op basis van voortschrijdend inzicht gebleken dat beide varianten niet opportuun zijn gebleken, wat heeft geleid tot voorliggende versie van het Projectplan met een gedragen, toekomstbestendig en realistisch plan: vernieuwbouw van de bestaande locatie, bestaande uit een ingrijpende renovatie van de karakteristiekste bouwdelen gecombineerd met beperkte nieuwbouw, waarmee de St. Jozef toekomstbestendig wordt gemaakt en de levensduur wordt verlengd met 40 jaar. Mogelijke samenwerking(en) met derden (bijvoorbeeld een kindpartij) zijn nog onderdeel van gesprek en derhalve vooralsnog buiten beschouwing gelaten. Mijnplein staat hier in beginsel positief tegenover, mits het de doorlooptijd en haalbaarheid van het project niet in negatieve zin beïnvloedt. De totale geraamde stichtingskosten voor de vernieuwbouw van de St. Jozef overschrijden de in het IHP gereserveerde middelen. Echter, dit is goed verklaarbaar aangezien het vanuit onderwijskundig perspectief noodzakelijk is om vier groepsruimten te realiseren, zodat toekomstbestendig onderwijs kan worden georganiseerd met vier combi-groepen. Hierdoor dienen meer vierkante meters te worden verbouwd om aan de functionele, onderwijskundige ruimtebehoefte te voldoen, zoals deze in de normatieve ruimtebehoefte voor primair onderwijs is vastgesteld. Daarnaast zijn, ondanks het relatief beperkte leerlingenaantal, vanuit onderwijskundig perspectief vier groepsruimten benodigd om kwalitatief onderwijs te kunnen bieden. Tezamen leidt dit tot een grotere ruimtelijke opgave met meer vierkante meters dan in het IHP is opgenomen. Naast de in absolute zin, grotere verbouwopgave liggen de actuele bouwkosten als gevolg van inflatie aanzienlijk hoger dan de destijds in het IHP (opgesteld in 2021) gebudgetteerde middelen, waardoor de kosten voor nieuwbouw inmiddels zijn vastgesteld op € 3.700 per vierkante meter BVO (prijspeil 2024).

		Meer vierkante meters tegen een relatief hogere eenheidsprijs leiden tot een hogere totale kostenraming. Tot slot dient men bij vernieuwbouw van de St. Jozef rekening te houden met enkele onvermijdelijke, aanvullende projectgerelateerde kosten. Deze kostenverhogende elementen zijn vooralsnog als PM +/- benoemd (Pro Memorie), aangezien deze kosten in de huidige ontwikkelfase nog niet nader zijn te kwantificeren. In de navolgende projectfase(n) dient de omvang van deze PM +/- posten nader te worden onderzocht. Uitzondering hierop zijn de sloopkosten, welke zijn opgenomen in de kostenraming ondanks dat deze middelen in basis vanuit een ander budget worden bekostigd. <i>Daarnaast is het belangrijk om te constateren dat diverse recente ontwikkelingen in de (nabijheid van) Nieuw-Heeten een mogelijke positieve impact hebben op het leerlingenaantal.</i>
Geld		De totale stichtingskosten van renovatie van de St. Jozef (uitgangspunt BENG FS-B) worden geraamd op circa € 2.267.000,-- euro inclusief BTW (€ 3.692,-- per m2 BVO), waarmee de geraamde stichtingskosten hoger uitvallen dan de in november 2021 in het IHP opgenomen middelen. De oorzaken hiervan zijn met name te vinden in de levensduurverlenging van 40 jaar bij vernieuwbouw (<i>ingrijpende renovatie gecombineerd met beperkte nieuwbouw</i>) ten opzichte van 25 jaar bij reguliere renovatie en in de grondslag van de normatieve ruimtebehoefte per leerling waarop het budget is gebaseerd. <i>Vanuit onderwijskundig perspectief zijn vier groepsruimten (voor combi groepen) benodigd</i> om, ondanks het relatief beperkte aantal leerlingen, kwalitatief onderwijs te kunnen bieden. Tot slot zijn <i>de bouwkosten als gevolg van stevige inflatie en actuelere prijspeildatum</i> hoger dan de in het IHP opgenomen kengetallen. <i>Tezamen leidt de vernieuwbouw opgave met een groter ruimtebeslag en hogere eenheidsprijzen tot een geraamde stichtingskosten van € 2.267.000,-- inclusief btw (circa € 3.693,-- per m2 BVO).</i> De geraamde stichtingskosten voor de vernieuwbouw van de St. Jozef, waarmee de levensduur kan worden verlengd met 40 jaar, zijn daarmee nagenoeg gelijk aan de beschikbaar gestelde middelen voor (vervangende) nieuwbouw⁷. Aangezien bij vernieuwbouw eveneens een levensduurverlening 40 jaar wordt gerealiseerd, resulteert dit in nagenoeg gelijkwaardige kapitaallasten.
Organisatie & Informatie (& Communicatie)		Voorlopig uitgangspunt is dat mijnplein zal optreden als bouwheer, tenzij in een later stadium (tijdens opstellen van het Programma van Eisen) anders wordt besloten. Tijdens het bouwproces zal worden gewerkt met een stuurgroep, projectgroep en mogelijk diverse specifieke werkgroepen. In de stuurgroep wordt de gemeente Raalte vertegenwoordigd door de wethouder onderwijs en dhr. H. Severein (Regisseur Maatschappelijk Vastgoed) ofwel adviseurs van de gemeente. Mijnplein wordt vertegenwoordigd door dhr. B. De Grunt (lid CvB mijnplein) en een afvaardiging (met mandaat) van het nog nader te bepalen bouwprojectmanagementbureau. Eventuele overige gemandateerde

⁷ Memo randvoorwaarden St. Jozef school, Gemeente Raalte, d.d. 04-03-2024

		stakeholders (van bijvoorbeeld een nog nader te bepalen kinderpartij) nemen tevens zitting in de stuurgroep.
Tijd		Voor het behalen van de in het IHP vastgelegde planning waarbij de vernieuwbouw van de St. Jozefschool in 2025 wordt afgerond, is het cruciaal dat rond de zomer van 2024 een beschikking en voorbereidingskrediet wordt verstrekt. Op hoofdlijn wordt dan een planning doorlopen waarbij in Q3/Q4 van 2024 de aanbestedingen wordt voorbereid en afgerond zodat begin 2025 (gefaseerd) kan worden gestart met de werkzaamheden. Voorgaande projectplanning gaat uit van huidig recht (Omgevingswet), waarbij de huidige projectplanning ervan uitgaat dat geen planologische wijzigingen benodigd zijn (en onder andere het bouwvlak niet wordt overschreden). Tevens wordt verondersteld dat kan worden volstaan met een bouwvergunning activiteit bouwen en een slooemelding. Voorgaande projectplanning gaat uit van onomstreden procedures planologie, aanbesteding, aanhaken NUTS partijen en tijdige sanering van aanwezige asbest. Een gedetailleerde nog te vervaardigen projectplanning volgt later.
Kwaliteit		Middels vernieuwbouw kan (naar verwachting) aan alle wettelijke eisen worden voldaan en wordt een toekomstbestendige school gerealiseerd. Vernieuwbouw zal leiden tot een kwaliteitsniveau dat vergelijkbaar is met nieuwbouw, waarbij bovendien (nagenoeg alle) gestelde eisen en wensen uit het IHP kan worden voldaan. Gegeven de huidige energetische en constructieve beperkingen van het pand uit 1923, zal mogelijk op enkele elementen van de frisse scholen klasse genoeg moeten worden genomen met klasse C (voldoende) in plaats van klasse B (goed). De gevolgen hiervan zullen naar verwachting marginaal zijn voor de gebouwkwaliteit.

Conclusie

Middels vernieuwbouw wordt optimaal invulling gegeven aan de onderwijskundige eisen voor het realiseren van een toekomstbestendige, functionele school, waarin vier groepsruimten worden gerealiseerd. Zodoende kan aan de onderwijskundige eis worden voldaan om vier combi-groepen te kunnen accommoderen zodat een werkbare, toekomstbestendige onderwijsomgeving wordt gerealiseerd. Bovendien kan op basis van vernieuwbouw op een duurzame wijze invulling worden gegeven aan de karakteristieke oudbouw en wordt een nagenoeg vergelijkbare bouwkwaliteit behaald als bij nieuwbouw. Op basis van de vereenvoudigde kapitaallasten benadering worden vastgesteld dat de kapitaallasten van vernieuwbouw met een levensduurverlenging van 40 en derhalve een afschrijftermijn van 40 jaar nagenoeg gelijk zijn (marginaal lager) dan bij vervangende nieuwbouw.

Omwille van een efficiënte en doelmatige inzet van maatschappelijke middelen wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk vermijden van ofwel beperken van onvermijdelijke aanvullende, projectgerelateerde kosten bij renovatie (o.a. kosten voor overbrugging c.q. tijdelijke huisvesting, nu opgenomen als PM +/-), en biedt het mogelijkheden om een toekomstbestendige school te realiseren, zowel op onderwijskundig, functioneel als technisch aspect.

Kortom, vernieuwbouw (ingrijpende renovatie gecombineerd met beperkte nieuwbouw) met een levensduurverlenging van 40 jaar krijgt de voorkeur boven reguliere renovatie of vervangende nieuwbouw.

Gevraagde besluitvorming gemeente Raalte

Voorliggend Projectplan, met in achtneming van de hierin opgenomen opmerkingen, uitgangspunten en randvoorwaarden, onverkort goed te keuren en vast te stellen en de stuurgroep goedkeuring te geven om met de Fase Programma van Eisen voor vervangende nieuwbouw van de St. Jozefschool aan te vangen, waarbij voorliggend Projectplan als toetsingskader fungeert. In genoemde fase Programma van Eisen zal worden gestart met het definiëren van de nieuw te ontwikkelen onderwijshuisvesting voor primair onderwijsinstelling de St. Jozefschool.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Managementsamenvatting	4
Inhoudsopgave	9
1. Projectbeschrijving	11
1.1. Toelichting project.....	11
1.2. Scenario	11
2. Ontwikkelingen.....	12
3. Levensvatbaarheid	12
3.1. Onderwijsinspectie	12
3.2. Leerlingenprognoses	13
3.3. Inzicht in voedingsgebied	14
3.4. Verloop ruimtebehoefte	15
3.5. Levensvatbaarheid gedurende de looptijd van de investering	17
4. Investeringspecificatie	17
4.1. Gebouwelijke kosten en advieskosten.....	17
4.2. Aanvullende project gerelateerde kosten (buiten scope kostenindicatie per m2 BVO IHP)	19
4.3. Afwijkingen ten opzichte van de kostenraming uit het Integraal Huisvestingsplan	20
4.4. Ambitieniveau van verduurzaming (BENG, ENG)	21
4.5. Aanhaken op verduurzamingsprojecten in wijken/dorpen	21
4.6. Verwachte meerkosten van investering.....	21
4.7. Verwachte inverdieneffecten door duurzaamheidsingrepen	21
4.8. Total Cost of Ownership.....	22
4.9. Financiering van duurzaamheidsmaatregelen	23
5. Financiering	23
6. Exploitatie.....	24
6.1. Kwaliteitsscore	24
6.2. Vastgoedgegevens.....	25
6.3. De gebouwexploitatie	25
6.4. Overzicht fysieke ingrepen die door het schoolbestuur zijn gedaan om het gebouw sinds 2015 op peil te houden	25
7. Combinaties.....	25
7.1. Mogelijke combinaties	25
7.2. Koppeling met het gemeentelijke vastgoedplan.....	26
7.3. Wijze van invulling kindcentrum	26
7.4. Overzicht nabijgelegen scholen in de eigen gemeente.....	26

7.5.	Overzicht scholen uit omliggende gemeenten.....	26
8.	Betrokkenheid	26
8.1.	Overzicht bij het project betrokken partners in het betreffende deelgebied	26
8.2.	De wijze waarop deze partners zijn betrokken bij het project	26
9.	Proces en organisatie	27
9.1.	Positionering bouwheerschap.....	27
9.2.	Inrichting voorbereidingsproces	27
9.3.	Inrichting bouwproces.....	27
9.4.	Wijze van invulling van het bouwheerschap	28
10.	Risico's	29
10.1.	Bijvoorbeeld asbest, bodemverontreiniging, planschade.....	29
10.2.	Wijze van anticiperen op veranderende wetgeving.....	29
11.	Bijlagen	31
	Bijlage 1 : Leerlingenprognose DUO.....	31
	Bijlage 2: Overzichtskaart scholen gemeente Raalte	32
	Bijlage 3: Kostenraming.....	33
	Bijlage 4: TCO-berekening BENG naar ENG	34
	Bijlage 5: Risicoanalyse.....	35

1. Projectbeschrijving

1.1. Toelichting project

Voorliggend Projectplan betreft een uitwerking van de kaders en uitgangspunten uit het Integraal Huisvestingsplan (hierna IHP) van de gemeente Raalte. Onderdeel van het IHP betreft basisschool St. Jozefschool te Nieuw Heeten, onderdeel van onderwijsorganisatie mijnplein.

Gezamenlijk met de gemeente is geconstateerd dat de huisvesting van de St. Jozef uit 1923 niet meer voldoet aan de hedendaagse standaard. Het gebouw is immers technisch verouderd en de dakconstructie is gedurende een langere periode, als gevolg van constructieve fouten in de dakconstructie en daaruit voortkomende lekkages, een hoofdpijndossier gebleken. Als gevolg van de daardoor ontstane vochtproblematiek is eveneens één van de onderwijsruimten buiten gebruik gesteld vanwege de aanwezige schimmel. Tevens is het gebouw slechts gedeeltelijk voorzien van mechanische ventilatie en resulteren de aangebrachte zonnepanelen tot doorbuigende dakspanten als gevolg van een (te) zware belasting.

Naast de technische veroudering en de dak- en vochtproblematiek, is de functionele kwaliteit van de onderwijshuisvesting beperkt. De huidige structuur van het gebouw sluit niet aan bij de hedendaagse vormen van onderwijs. Bovendien kent de school een behoorlijke leegstand, welke deels in gebruik is door een lokale kinderopvang en een lokale club.

1.2. Scenario

Het IHP van de gemeente Raalte voorzag in 2023 in de aanvang van de levensduur verlengende renovatie van de Sint Jozefschool, met als doel een exploiteerbaar schoolgebouw te realiseren dat weer langdurig geschikt wordt gemaakt voor onderwijs, voldoet aan alle hedendaagse eisen en normen en tevens een passende oplossing biedt voor de huidige ruimtelijke overmaat.

In het IHP is vastgelegd dat, voorafgaand aan ieder project, het schoolbestuur een Projectplan opstelt. In geval van levensduur verlengende renovatie dient het Projectplan zowel een renovatie- als nieuwbouwscenario uit te werken, om zodoende te onderzoeken welke variant de financieel-technische-onderwijskundige voorkeur geniet. Tevens is onderzocht welke onderwijskundige gevolgen voortkomen uit renovatie en nieuwbouw.

Naar aanleiding van deze resultaten is op basis van voortschrijdend inzicht een herzien Projectplan opgesteld met daarin een variant waarbij ingrijpende renovatie wordt gecombineerd met beperkte nieuwbouw. We spreken dan ook van vernieuwbouw. Voorgaande scenario's van reguliere renovatie of vervangende nieuwbouw zijn in voorliggende versies van het Projectplan niet meer te herleiden, daar het Projectplan uitgaat van vernieuwbouw met een levensduurverlenging van 40 jaar. Hierbij wordt een beperkt deel gerenoveerd, waarbij de karakteristieke oudbouw in ere wordt hersteld en middels beperkte nieuwbouw één onderwijskundig, toekomstbestendig geheel wordt gerealiseerd.

Middels vernieuwbouw zal de St. Jozefschool weer voldoen aan de hedendaagse standaarden van onderwijshuisvesting en de wettelijke eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (hierna BBL). Het BBL beschrijft de eisen waaraan toekomstbestendige, adequate onderwijshuisvesting moet voldoen op het gebied van veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Door middel van vernieuwbouw wordt de kwaliteit van de onderwijshuisvesting verbeterd en de levensduur van het gebouw met minimaal 40 jaar verlengd. Na vernieuwbouw zal de St. Jozefschool minimaal voldoen aan de gestelde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en aan nagenoeg alle bovenwettelijke aspecten conform de Frisse Scholen norm klasse B (Goed).

2. Ontwikkelingen

Als gevolg van demografische ontwikkelingen heeft de gemeente Raalte de afgelopen jaren een terugloop gehad in het leerlingenaantal. Inmiddels wordt, na een periode van stabilisatie onder andere als gevolg van woningbouw (totaal circa 800 woningen) in de diverse kernen binnen de gemeente Raalte, weer een groei van het leerlingenaantal verwacht. Specifiek in Nieuw Heeten verwacht de gemeente in 2020 tot 2030 zo'n 31 woningen te realiseren.⁸

De gemeente Raalte heeft in het IHP, vanuit het oogpunt van nabijheid van onderwijs en leefbaarheid in de kernen, vastgelegd dat het streeft naar onderwijs in elke kern. De levensvatbaarheid van onderwijs in elke kern is echter (mede) afhankelijk van woningbouw. Woningbouw is immers de voedingsbodem voor demografische groei en daarmee voldoende leerplichtige kinderen, die onderwijs moeten volgen. Voldoende aanwas van kinderen is immers noodzakelijk voor een gezonde (onderwijs)exploitatie en daardoor kwalitatief onderwijs te kunnen bieden.

Het IHP onderschrijft bovendien acht beleidsambities op het gebied van onderwijshuisvesting, waaronder de ambitie vanuit het oogpunt van nabijheid van onderwijs en leefbaarheid in de kern de aanwezige onderwijsvoorziening in elke kern in stand te houden.⁹ Bovendien is het de ambitie om alle scholen als kindcentra te realiseren¹⁰, met als doel om doorlopende leerlijnen te realiseren in één pedagogische en educatieve omgeving voor 0- tot 13-jarigen. Idealiter worden de kindfuncties geïntegreerd in de schoolgebouwen, maar het betreft geen dogma. De mate waarin de invulling van samenwerkingsverbanden tussen schoolbesturen en kindcentra wordt vormgegeven, is aan de betreffende partijen zelf.

Als gevolg van de huidige overmaat van de St. Jozefschool wordt samengewerkt met kinderopvang. Enkele leegstaande ruimtes zijn namelijk in medegebruik bij derden, waaronder kinderopvang Koos. Voorliggend Projectplan gaat echter vooralsnog enkel uit van vernieuwbouw van de St. Jozefschool conform de huisvestingsbehoefte van St. Jozefschool, waarbij vooralsnog geen ruimte is opgenomen voor de kinderopvang. In lijn met de beleidsambities van zowel de gemeente als mijnplein is het echter nadrukkelijk wel de wens om eveneens ruimte voor een kindpartij te realiseren.

3. Levensvatbaarheid

3.1. Onderwijsinspectie

De onderwijsinspectie heeft geen recent eindoordeel beschikbaar over de kwaliteitszorg, onderwijskwaliteit en de financiële zaken van de St. Jozefschool, omdat de school niet recentelijk is geïnspecteerd. De inspectie uit 2016 beschrijft dat de uitkomsten voor de St. Jozefschool in de regel hoog zijn, maar dat 2016 een uitzonderingsjaar betreft. De resultaten die de school laat zien op de tussentijdse toetsen bevestigen deze uitzondering en geven vertrouwen voor de toekomst. Door de terugloop van het aantal leerlingen stelt de school haar doelen bij, die noodzakelijk zijn om de kwaliteit van het onderwijs te borgen. Het laatste onderzoek dateert van 2019, waarin de kwaliteitszorg als voldoende wordt beoordeeld. De kwaliteitscultuur wordt beoordeeld als 'goed': *"Bij het bestuur en op de bezochte scholen herkennen we een professionele kwaliteitscultuur waarin betrokkenen op een transparante en integere wijze met elkaar werken"*. Het financieel beheer van mijnplein scoort

⁸ Woningbouw Nieuw Heeten plan Marissink, Gemeente Raalte

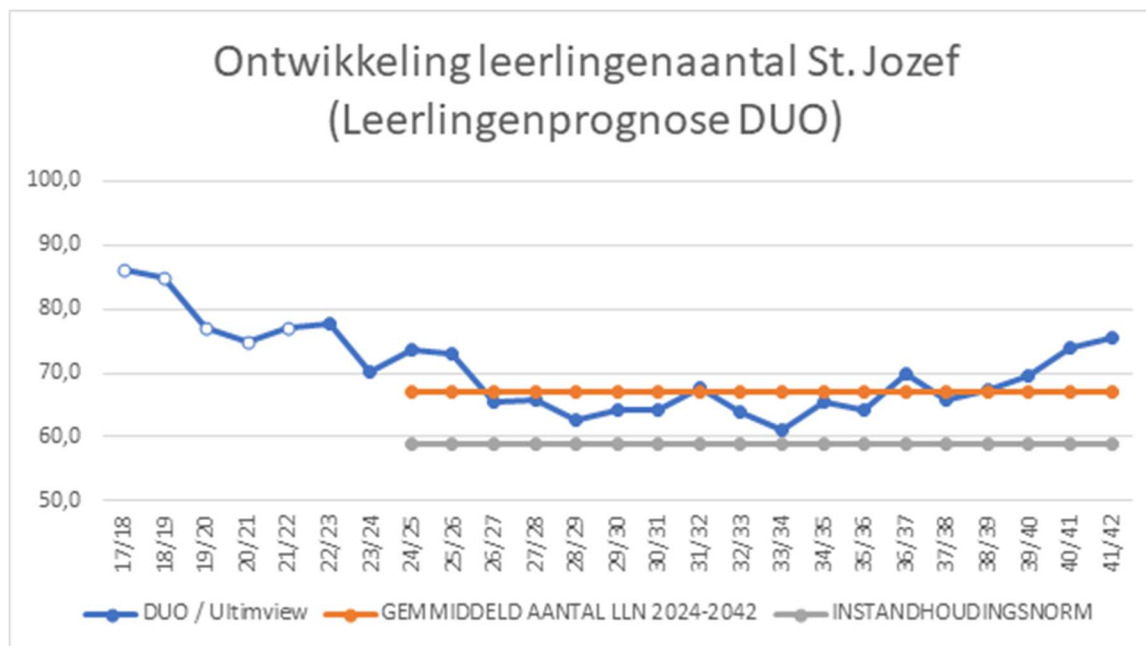
⁹ Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, gemeente Raalte, P. 46

¹⁰ Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, gemeente Raalte, P. 52

eveneens voldoende. Aankomend schooljaar 2022-2023¹¹ wordt opnieuw onderzoek gedaan naar het schoolbestuur van mijnplein.

3.2. Leerlingenprognoses¹²

De ruimtebehoefte van de nieuw te bouwen school wordt gebaseerd op het geprognostiseerde leerlingenaantal. In bijlage 1 is de volledige leerlingenprognose van DUO uit de periode 2017/2018 t/m 2041/2042 opgenomen. Onderstaand figuur is een grafische weergave van de ontwikkeling van het leerlingenaantal van de St. Jozefschool, waarbij het feitelijk aantal leerlingen in de afgelopen periode (2017-2022) in wit zijn weergegeven en het geprognostiseerde aantal leerlingen in de toekomst in blauw zijn weergegeven.



Figuur 1: Ontwikkeling leerlingenaantal St. Jozefschool op basis van de leerlingenprognose van DUO (verleden en heden)

Zoals visueel weergegeven in figuur 1, vertoont het leerlingenaantal van de St. Jozefschool de afgelopen jaren een dalende trend (witte punten in figuur 1). Naar verwachting zal het leerlingenaantal de komende jaren verder afnemen en vanaf het schooljaar 2026-2027 zich stabiliseren rond de 67 leerlingen. Vanaf 2034 wordt een positieve ontwikkeling van het leerlingenaantal geprognostiseerd.

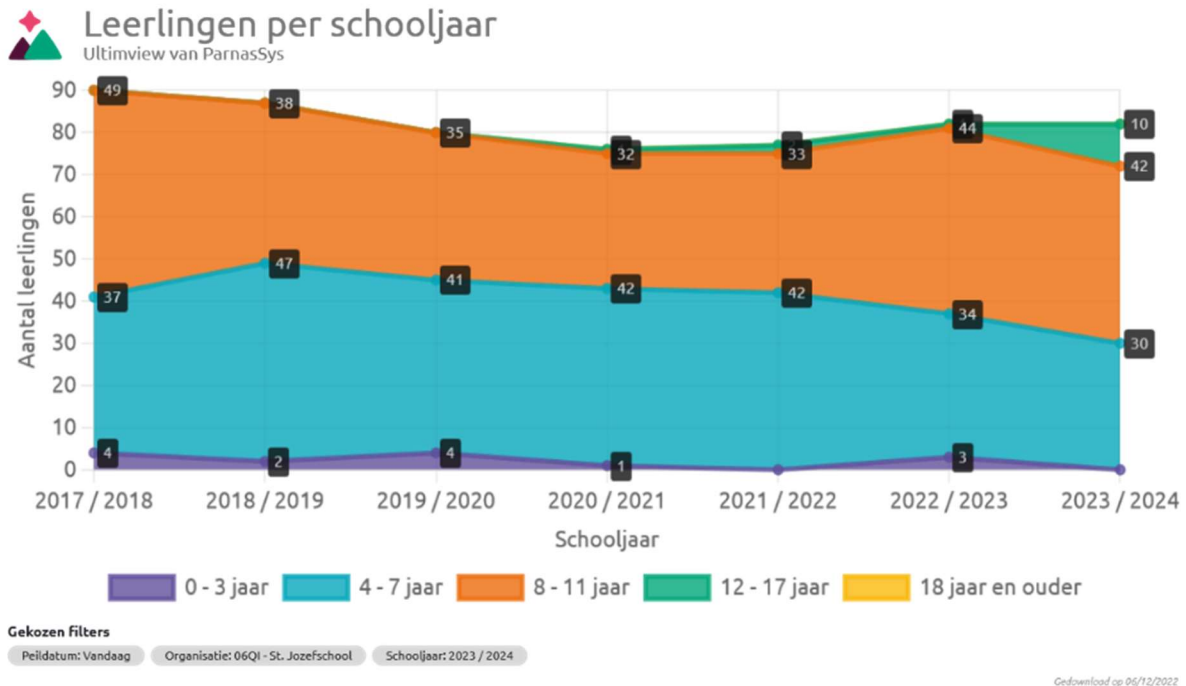
Conform IHP zal de St. Jozefschool in het schooljaar 2023-2024 worden verbouwd. Op grond van de huidige leerlingenprognose van DUO worden in het schooljaar 2024-2025 70 leerlingen verwacht. Vanaf 2024 tot einde prognose (2023-2042) verwacht de leerlingenprognose van DUO een gemiddelde van 67 leerlingen per schooljaar (oranje punten in figuur 1).

Echter, zien we als mijnplein in de afgelopen jaren dat de school de leerlingenprognoses structureel overschrijdt (momenteel 87 leerlingen) wat tot een relatief stabiel leerlingenaantal leidt met 4 lesgroepen (zoals weergegeven in navolgende figuur 2). De medezeggenschapsraad (oudergeleding),

¹¹ Recente rapportages omtrent deze inspectie zijn vooralsnog niet voorhanden

¹² Zeer recentelijk zijn de nieuwe leerlingenprognoses van DUO gepubliceerd, waaruit blijkt dat de leerlingenaantallen bij de St. Jozef als gevolg van recente ontwikkelingen een positieve ontwikkeling gaan doormaken. De leerlingenprognose vraagt parallel aan het besluitvormingsproces om nader onderzoek.

het team en Plaatselijk belang geven aan een risico te zien voor het dorp indien we alleen de DUO prognose zouden hanteren.



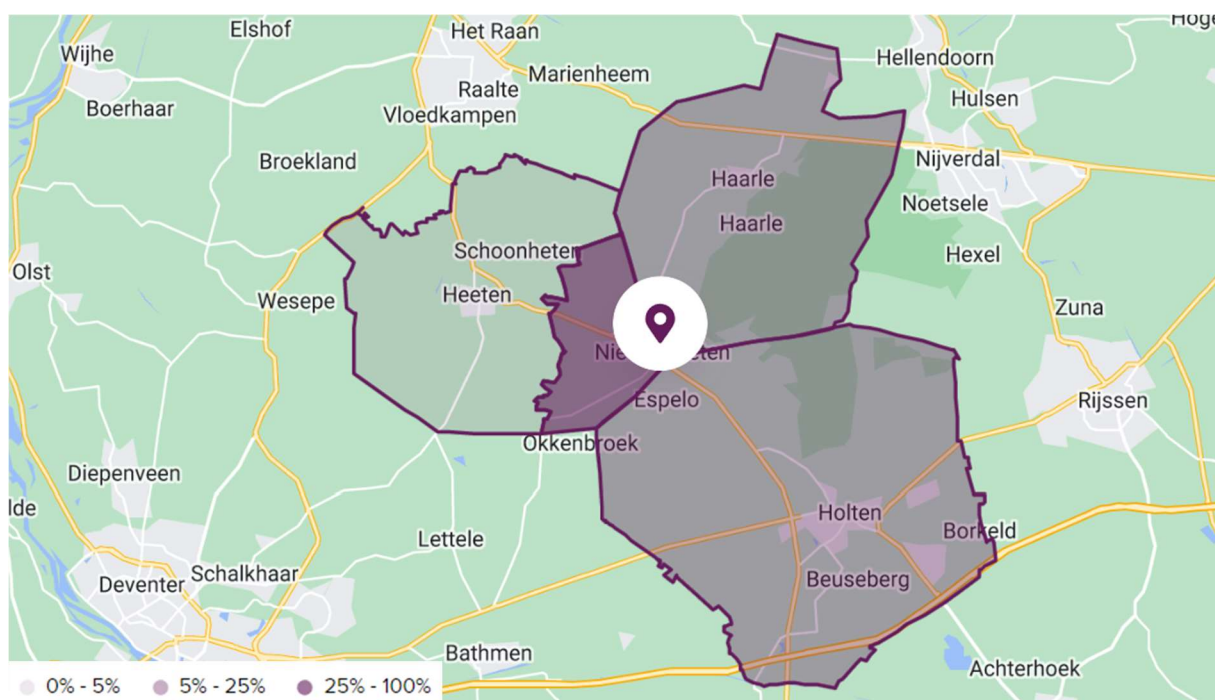
Figuur 2: Leerlingenaantal o.b.v. Ultimview (ParnasSys)

Voorliggende leerlingenprognose van gemiddeld 67 leerlingen (figuur 1) kan om die reden als enigszins behoudend worden beschouwd. Desalniettemin komt de leerlingenprognose nooit onder de opheffingsnorm van 59 leerlingen uit (weergegeven in grijs in figuur 1)¹³.

3.3. Inzicht in voedingsgebied

Navolgende kaart visualiseert het voedingsgebied van de St. Jozefschool. In het schooljaar (2021-2022) was ruim 83% van de leerlingen afkomstig uit Nieuw Heeten. Daarnaast was ongeveer 9% van de leerlingen afkomstig uit Rijssen-Holten, 6,5% uit Hellendoorn en de overige leerlingen uit andere delen van de gemeente Raalte.

¹³ [Regeling aanpassing van de stichtings- en opheffingsnormen voor het basisonderwijs 2018 \(geldig t/m heden\)](#)



Figuur 3: Voedingsgebied St. Jozefschool (Bron: Scholen op de kaart)

3.4. Verloop ruimtebehoefte

Op grond van de gemiddelde leerlingenprognose (67) van de DUO en de huisvestingsnorm vanuit de 'Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Raalte 2015' is onderstaande ruimtebehoefte berekend.

Ruimtebehoefte St. Jozefschool	Bruto Vloeroppervlak		Uitgangspunt(en)
Primair onderwijs	537	m2	- Onderwijsverordening gem. Raalte; - O.b.v. 67 lln¹⁴. (x 5,03m² BVO) - Een vaste voet van 200m² BVO - Excl. buitenruimten - Excl. kindpartij (PM)
Totaal	537	m2	

Tabel 1: Ruimtebehoefte St. Jozefschool

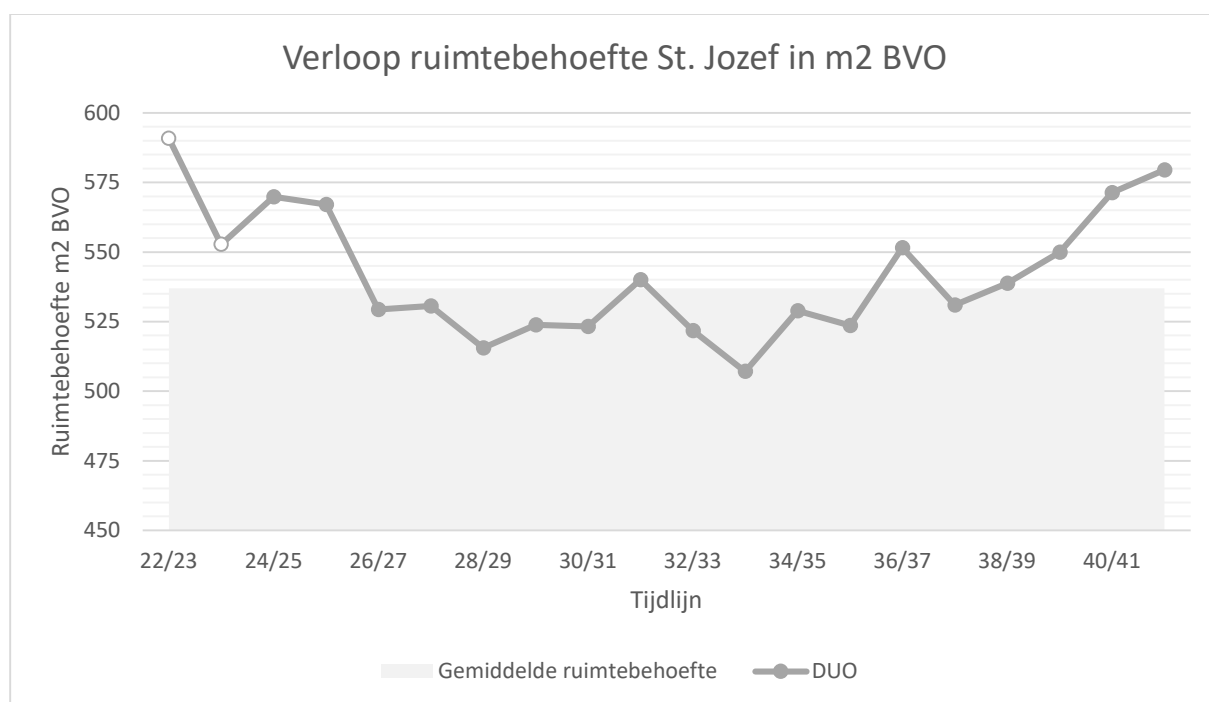
Belangrijke kanttekening bij voorgaande ruimtebehoefte berekening betreft dat deze is gebaseerd op het realiseren van nieuwbouw. Bovendien wordt geen rekening gehouden met onderwijskundige overwegingen, zoals in voorliggende casus. Om een toekomstbestendig onderwijskundig perspectief te realiseren is het noodzakelijk om vier combi-groepen te kunnen accommoderen. Hiervoor zijn meer vierkante meters benodigd.

Eventueel extra benodigde ruimte als gevolg van een (mogelijke) samenwerking met een kindpartij is vooralsnog uitgesloten in voorliggend Projectplan. De kinderopvang heeft echter reeds te kennen gegeven graag in de te realiseren huisvesting te worden betrokken. In aanvulling op het voorliggende

¹⁴ Zeer recentelijk zijn de nieuwe leerlingenprognoses van DUO gepubliceerd, waaruit blijkt dat de leerlingenaantallen bij de St. Jozef als gevolg van recente ontwikkelingen een positieve ontwikkeling gaan doormaken. De leerlingenprognose vraagt parallel aan het besluitvormingsproces om nader onderzoek.

Projectplan levert dit een aanvullende ruimtebehoefte (en investering) op, hierbij kan worden gedacht aan de binnen- en buitenruimte voor de kinderopvang, BSO en aanvullende maatregelen en voorzieningen ten behoeve van ontsluiting.

Het vaststellen van de ruimtebehoefte aan de hand van het gemiddeld aantal leerlingen, voorziet logischerwijs niet in de piekbehoefte. Navolgend figuur is een grafische weergave, waarin zowel de ruimtebehoefte op grond van het gemiddeld aantal leerlingen (zie berekening tabel 1, in grafiek weergegeven middels grijze vlak) als de daadwerkelijke ruimtebehoefte per jaar op grond van de leerlingenprognose van DUO (zie lijngrafiek) is weergegeven.



Figuur 4: Verloop ruimtebehoefte St. Jozefschool (excl. Kinderpartij)

Op grond van het voorgaande figuur kan worden geconcludeerd dat bij ingebruikname van het gerenoveerde schoolgebouw de eerste twee jaren naar verwachting de ruimtebehoefte groter zal zijn dan de beschikbare ruimte. Door de geprognoseerde afname van het aantal leerlingen zal de ruimtebehoefte daarna tot het schooljaar 2038-2039 aansluiten bij de beschikbare ruimte. Als gevolg van verdere verwachte groei in het aantal leerlingen zal de ruimtebehoefte daarna verder toenemen en de St. Jozefschool worden geconfronteerd met een aanvullende ruimtebehoefte.

De onderwijsverordening van de gemeente Raalte schrijft voor dat een nieuw te realiseren onderwijsgebouw een toekomstige piek in het leerlingenaantal tot op zekere hoogte moet kunnen huisvesten. Voor het primair onderwijs betreft dit een drempelwaarde van 55 m2 BVO.¹⁵ Op grond van de basisruimtebehoefte van 5,03 m2 per leerling, resulteert dit in een maximale piek van 10 leerlingen. Bij de eerste twee jaren na oplevering is de aanvullende geprognoseerde ruimtebehoefte naar verwachting circa 30 m2 BVO. De piek in het geprognoseerde leerlingenaantal ligt in 2040-2041 op 75 leerlingen, resulterend in een piekbehoefte waarin een additionele 8 leerlingen ($5,03 \times 8 = \text{ca } 40 \text{ m2 BVO}$) moeten worden gehuisvest, waardoor de huisvesting voldoende capaciteit heeft om aan de drempelwaarde van piekhuisvesting te voldoen.

¹⁵ [De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Raalte 2015, bijlage III, deel C1.](#)

3.5. Levensvatbaarheid gedurende de looptijd van de investering

De afgelopen jaren was er sprake van een neerwaartse trendontwikkeling van het aantal leerlingen dat onderwijs volgt aan de St. Jozefschool. De verwachting was dat het aantal leerlingen in 2026 zou stabiliseren rond de 67 leerlingen vanaf 2034 weer zou groeien naar zo'n 75 leerlingen. Echter, momenteel blijkt dat het aantal leerlingen niet (zo sterk) lijkt af te nemen en op korte termijn zelfs hoger lijkt te liggen dan verwacht. In de schooljaren 2023-2024 en 2024-2025 volgen respectievelijk 87 en 80 leerlingen onderwijs bij de St. Jozefschool. Op grond van de leerlingenprognose van DUO wordt niet verwacht dat het aantal leerlingen van de St. Jozefschool onder de vastgestelde instandhoudingsnorm van 59 leerlingen uitkomt.¹⁶ Het meerjarige gemiddeld verwachte aantal leerlingen van 67 ligt hoger dan de opheffingsnorm. In het schooljaar 2033-2034 worden 61 leerlingen geprognoseerd¹⁷.

De leerlingenprognose laat over een langere periode een stabiel leerlingenaantal zien van gemiddeld 67 leerlingen, waarbij een lichte groei wordt verwacht vanaf 2038 tot circa 78 leerlingen. Ondanks dat de prognose stabiel boven de instandhoudingsnorm uitkomt, zorgt het relatief geringe aantal leerlingen ervoor dat de onderwijsbegroting onder druk blijft staan. Daarentegen leiden externe ontwikkelingen vermoedelijk tot stijgende leerlingenaantallen. De onlangs gepubliceerde prognoses van DUO onderschrijven de vermoedelijke positieve ontwikkelingen, dit dient echter nog nader te worden onderzocht.

4. Investeringspecificatie

4.1. Gebouwelijke kosten en advieskosten

Gezamenlijk met de gemeente en bureau HEMM is in diverse sessies gewerkt aan de ruimtelijke en technische aspecten van de vernieuwbouw wat heeft geleid tot een gedragen, adequaat huisvestingsplan. Onderstaand overzicht geeft op hoofdlijn de te verwachten reële investeringskosten weer.

De gereserveerde middelen in het IHP gaan echter uit van een renovatiebudget conform het aantal vierkante meters uit de normvergoeding onderwijs. Dit uitgangspunt doet geen recht aan de feitelijke situatie in de voorliggende casus St. Jozefschool, waarbij vanuit onderwijskundig perspectief minimaal vier groepsruimten benodigd zijn met als gevolg een groter ruimtebeslag van circa 614 vierkante meter bruto vloeroppervlak¹⁷.

Aangescherpte eisen ten aanzien van energetica en duurzaamheid in de Frisse Scholen klasse B zijn hierbij eveneens (conform IHP) meegenomen. Vernieuwbouw behelst ondermeer ingrijpend renovatie maatregelen in de karakteristieke oudbouw, zoals het isoleren van het dak, vervangen van de ongeïsoleerde houten vloeren voor geïsoleerde betonvloeren, vervangen van de bestaande kozijnen voor geïsoleerde kozijnen met isolerende beglazing en het volledig vervangen van het installatiepakket waardoor het pand met lage temperaturen energiezuinig kan worden verwarmd en gekoeld zodat een toekomstbestendig gebouw ontstaat.

Bovendien zijn op grond van budgetramingen onder meer middelen opgenomen voor de benodigde functionele wijzigingen om te komen tot toekomstbestendige, adequate onderwijshuisvesting. Hierbij

¹⁶ [Regeling aanpassing van de stichtings- en opheffingsnormen voor het basisonderwijs 2018 \(geldig t/m heden\)](#)

¹⁷ Belangrijke noot is dat er signalen zijn dat de leerlingenprognose van de St. Jozef zich verder in positieve zin zullen ontwikkelen. In de meest recente prognoses van DUO wordt een groei verwacht naar een langjarig gemiddeld leerlingenaantal van 104 leerlingen. Meer leerlingen betekent logischerwijs een groter ruimtebeslag en een grotere investering. Bron: [Prognoses aantal leerlingen DUO, peildatum 01-10-2024 \(d.d. 30-04-2024\)](#)

is onder andere budget opgenomen voor het realiseren van de benodigde vier onderwijsruimten, afdoende toiletgroepen en het wijzigen van de indeling om zodoende eveneens voldoende ondersteunende ruimten te realiseren. Daarnaast wordt een centrale ontmoetings- en bijeenkomstruimte gerealiseerd welke tevens kan worden afgesloten en dienstdoen als speellokaal.

Daarnaast geldt als uitgangspunt dat de overige vierkante meters, welke niet worden gerenoveerd, worden gesloopt. Ondanks dat deze kosten niet voor rekening komen van de in het IHP gebudgetteerde middelen, zijn de sloopkosten inzichtelijk gemaakt in de bijgevoegde ramingen. Indien aanvullende vierkante meters huisvesting in stand moeten worden gehouden ten behoeve van overige gebruikers, gaat dit gepaard met een aanvullende investering welke buiten de scope van dit Projectplan valt.

Een nadere toelichting op de aanvullende meters en de te verwachten aanvullende projectgerelateerde kosten als gevolg van asbestsanering, fasering, dakconstructie en (potentiële) tijdelijke huisvestingskosten volgt in de navolgende paragraaf 4.2. De in tabel 2 weergegeven investeringskosten zijn exclusief kosten van voorliggend Projectplan of toetsing ervan door derden.

Tabel 2: Verwachte investeringskosten nieuwbouwscenario's St. Jozefschool

Indicatieve investeringskosten (afgeronde bedragen, prijspeil mei 2024)		Huidige locatie St. Jozefschool
(in euro, excl. BTW)		Vernieuwbouw BENG FS-B
A	Grondkosten*	€ 0,--
B1	Bouwkosten **	€ 1.475.000,--
B2	Kindpartij (PM)***	PM (+/+)
B3	Sloopkosten****	Inbegrepen bij bouwkosten
B4	Faseringskosten*****	PM (+/+)
B5	Tijdelijke huisvestingskosten*****	PM (+/+)
B6	Overige n.n.t.b. projectgerelateerde kosten*****	PM (+/+)
C1	Inrichtingskosten	Nvt
C2	Herinrichting infrastructuur *****	PM (+/+)
D	Bijkomende kosten (architect/adviseurs, heffingen, onvoorzien etc.)	€ 405.000,--
	BTW	€ 387.000,--
	Totaal stichtingskosten incl. BTW	€ 2.267.000,--
	Stichtingskosten per m2 BVO incl. BTW (ca.)	€ 3.692,-- o.b.v. 614m2

* Uitgaande van bouwrijpe grond;

** O.b.v. vernieuwbouw (ingrijpende renovatie met beperkte nieuwbouw) v.v. een volledig nieuw installatieconcept zodat een toekomstbestendige school wordt gerealiseerd en de levensduur met 40 jaar wordt verlengd. Exclusief indexatie tot start bouw;

*** Samenwerking met een kinderopvang (of andere samenwerkingspartner(s)) is nog onderdeel van gesprek en derhalve niet verwerkt in voorliggende ramingen;

**** Te verwachten bijkomende kosten welke in de huidige projectfase nog niet nader zijn te kwantificeren en derhalve opgenomen als PM (+/+), met uitzondering van de sloopkosten welke zijn opgenomen in de totale kostenraming;

***** N.n.t.b. vanuit diverse afdelingen en disciplines gemeente Raalte.

4.2. Aanvullende project gerelateerde kosten (buiten scope kostenindicatie per m2 BVO IHP)

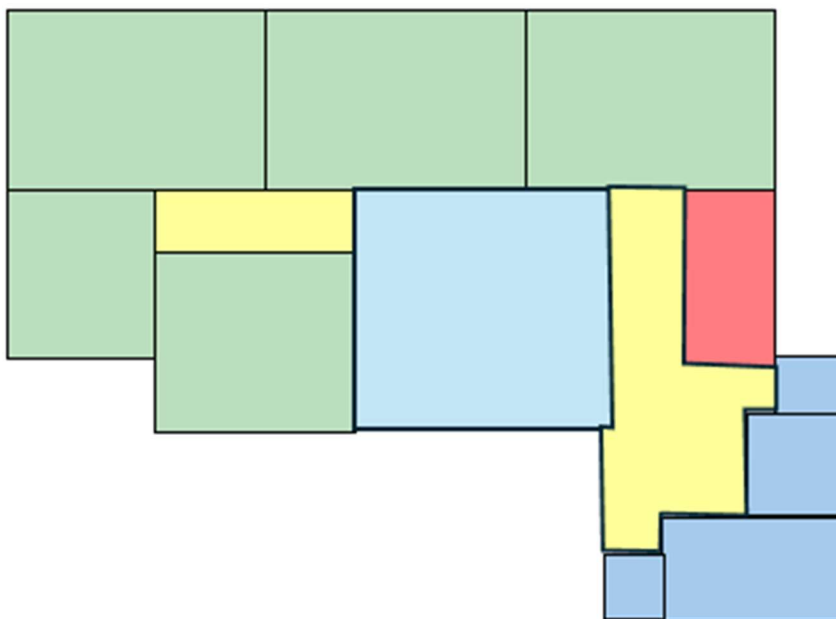
Uitgangspunt in het IHP betreft de levensduur verlengende renovatie van de St. Jozefschool. Naar verwachting zal echter sprake zijn van aanvullende projectgerelateerde kosten op welke buiten de scope van de gebudgetteerde middelen in het IHP vallen. De sloopkosten komen niet voor rekening van de gebudgetteerde middelen in de memo, maar zijn desondanks reeds geraamd en opgenomen in voorliggende Stiko. De in paragraaf 4.1 beschreven investeringskosten betreft een raming, waarbij de volgende bijkomende kosten (naar verwachting) aanvullend van toepassing zullen zijn en derhalve zijn opgenomen als PM (+/+):

- Tijdelijke huisvestingslasten: “Going concern” renoveren, waarbij het onderwijs tijdens renovatie in hetzelfde pand wordt voortgezet, achten wij in praktijk een uitdaging, waardoor hiervoor een voorbehoud moet worden gemaakt. Mogelijkerwijs zal tijdens de bouwperiode het onderwijs elders moeten worden voortgezet. PM;
- De kosten voor asbestsanering dienen in de navolgende projectfase(n) nader te worden onderzocht en geraamd en zijn derhalve opgenomen als PM;
- Overige nog nader te bepalen kosten PM.

Voorgenoemde kosten betreffen bijkomende kosten welke niet zijn geraamd in het IHP. Naast de hiervoor beschreven bijkomende kosten zijn eveneens geen kosten geraamd voor:

- Interieur en meubilair;
- Wijzigingen in de (omringende) infrastructuur (o.a. ten aanzien van verkeersveiligheid).

De mogelijkheden tot vernieuwbouw van de opstal zijn door middel van een eenvoudige massastudie (rekening houdende met het aantal leerlingen, benodigd aantal lesruimten en ondersteunende ruimten en op basis van logische slooplijnen) onderzocht. Als uitgangspunt van alle navolgende varianten geldt dat vanuit onderwijskundige visie van mijnplein minimaal vier combigroepen met eigen lesruimten benodigd zijn om de onderwijskwaliteit te kunnen borgen.



Figuur 5: Vlekkenplan vernieuwbouw St. Jozef

Gezamenlijk met de gemeente en bureau HEMM is in diverse sessies gewerkt aan de ruimtelijke en technische aspecten van de vernieuwbouw, wat heeft geleid tot een gedragen, adequaat huisvestingsplan. Voorgaand vlekkenplan is hiervan de resultante en dient als basis voor voorliggend Projectplan en zal bij akkoord dienen als vertrekpunt voor de navolgende projectfasen.¹⁸

Uitgangspunt is dat de karakteristieke oudbouw, vanwege de hogere esthetische kwaliteit en vanuit nostalgisch perspectief, blijft bestaan. Daarnaast wordt zo min mogelijk van de in latere perioden aangebouwde bouwdelen behouden, aangezien deze de laatste jaren voor veel overlast hebben gezorgd als gevolg van constructiefouten in de dakconstructie (onder meer dakafschot) en de daaruit ontstane lekkages, vocht- en schimmelplekken. Door middel van sloop nieuwbouw wordt een aantal nieuwe lokalen gerealiseerd aan de noordkant van de school, waardoor een toekomstbestendige school wordt gerealiseerd. De bovengelegen verdiepingen worden in beginsel niet gerenoveerd, maar zal mogelijk dienstdoen als technische ruimte. Bovendien wordt hier mogelijk een thermische schil (isolatie) aangebracht op de vloer, waardoor deze ruimte (ook na vernieuwbouw) niet bruikbaar is.

4.3. Afwijkingen ten opzichte van de kostenraming uit het Integraal Huisvestingsplan

Voorliggend Projectplan is de resultante van diverse gezamenlijke sessies van mijnplein (en adviseur) met de gemeente Raalte en bureau HEMM. Gezamenlijk is vastgesteld dat vernieuwbouw op grond van onderwijskundige, ruimtelijke en technische aspecten het meest adequate bouwplan oplevert. Op hoofdlijn wijkt het plan op drie elementen af van het IHP, te weten het totaal aantal vierkante meters, de kosten en (wellicht) de afschrijftermijn.

In afwijking op de normberekening gerelateerd aan het aantal leerlingen op de St. Jozefschool is het vanuit onderwijskundige motieven noodzakelijk om meer vierkante meters te realiseren. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, kunnen zodoende vier combi-groepen worden geacommodeerd. Het gevolg hiervan is dat een beperkt deel van de ruimtelijke overmaat in stand blijft en vanuit onderwijskundig perspectief een toekomstbestendige school van 614 m² BVO wordt gerealiseerd.

Vernieuwbouw biedt de mogelijkheid om een adequate, toekomstbestendige onderwijshuisvesting te realiseren. Op grond van diverse technische aspecten is het hierbij zeer wenselijk om een vernieuwbouw te plegen, waardoor het schoolgebouw kan voldoen aan alle wettelijke eisen en de normen vanuit het IHP. Technisch ontstaat hiermee een met nieuwbouw vergelijkbaar schoolgebouw tegen een kostenniveau van nieuwbouw (marginaal minder).

Hiermee kan echter wel aan de onderwijskundige eis van vier leslokalen worden voldaan en wordt het geheel dusdanig vernieuwd dat het kwalitatief vergelijkbaar is met vervangende nieuwbouw en derhalve een levensduur verlengend karakter heeft van 40 jaar.

In het IHP wordt voor renovatie met een levensduurverlening van 25 jaar 25/40^e budget beschikbaar gesteld. Middels voorliggend Projectplan kan op grond van vernieuwbouw een (onderwijskundig) kwalitatief betere, toekomstbestendige school worden gerealiseerd tegen vergelijkbare kapitaallasten.

¹⁸ Conform artikel 103 WPO ligt het bouwheerschap bij mijnplein. In opdracht van mijnplein zal een architect voorliggend vlekkenplan als vertrekpunt nemen en in de navolgende projectfasen nader uitwerken. We benoemen hierbij nadrukkelijk dat het vlekkenplan een grofmazige schets is in de initiatief/definitiefase, maar dat het de bouwheer vrij staat om, binnen de voorwaarden van de beschikking, hiervan af te wijken.

4.4. Ambitieniveau van verduurzaming (BENG, ENG)

Het IHP stelt als uitgangspunt dat renovatie de levensduur van het gebouw verlengt met minimaal 25 jaar. Tevens dient het gebouw na renovatie te voldoen aan de eisen van BENG en Frisse Scholen klasse B. In geval van vervangende nieuwbouw zal het gebouw eveneens minimaal moeten voldoen aan de eisen BENG en Frisse Scholen klasse B. Daarnaast is de intentie uitgesproken om een ENG Frisse scholen B gebouw te realiseren mits de aanvullende investering voor mijnplein kan worden bekostigd vanuit de lagere exploitatielasten. De investeringsbeslissing wordt daarom op grond van de “Total Cost of Ownership” genomen, waarbij niet alleen de investeringskosten, maar eveneens de toekomstige exploitatiekosten worden meegewogen in de investeringsbeslissing.

4.5. Aanhaken op verduurzamingsprojecten in wijken/dorpen

Niet relevant in het kader van dit Projectplan.

4.6. Verwachte meerkosten van investering

De te verwachten meerkosten als gevolg van vernieuwbouw tot ENG FS-B ten opzichte van BENG FS-B zijn in deze projectfase nog niet te ramen. In de navolgende projectfasen zal dit nader moeten worden onderzocht waarbij, conform het IHP, mijnplein de mogelijke meerkosten om te komen tot ENG FS-B zal financieren, mits de aanvullende investering voor mijnplein kan worden bekostigd vanuit de lagere exploitatielasten.

4.7. Verwachte inverteffecten door duurzaamheidsingrepen

De te verwachten inverteffecten door de verschillende duurzaamheidsingrepen zijn in de huidige initiatieffase nog niet nader te concretiseren voor de vernieuwbouw. Zo kunnen de onderhoudskosten en energieopwekking pas worden gekwantificeerd zodra het ontwerptraject zich in een verder stadium bevindt en de installatietechniek op hoofdlijnen is bepaald. Bovendien levert de bestaande constructie mogelijk beperkingen op voor de mogelijk te treffen duurzaamheidsingrepen.

Enkel in zijn algemeenheid kunnen de verwachte meerkosten energie neutraal bouwen in kaart worden gebracht, waarbij ervan uit wordt gegaan dat het conceptuele verschil wordt veroorzaakt door de mate van duurzame energieproductie. Navolgende berekening betreft een versimpeling van de werkelijkheid, waarbij op basis van het hiervoor geschetste uitgangspunt uit het Bouwbesluit de inverteffecten van het conceptuele verschil tussen nieuwbouw uitgevoerd als BENG en ENG wordt berekend aan de hand van energieopwekking middels zonnepanelen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitgaande van een nieuwbouw PO gebouw van 537 m² BVO;
- Zowel het BENG als ENG gebouw wordt ‘all electric’ uitgevoerd (gasloos);
- Geadviseerd te installeren vermogen BENG gebouw:
 - 5 panelen à 375 Wp voor een totaal vermogen van 1.772 Wp
 - Jaarlijks verwachte opbrengst: 1.329 kWh
 - Geraamde investering zonnepanelen met omvormer: € 2.056,-- excl. BTW
 - Geraamde investering accupakket: € 1.418,-- excl. BTW
- Geadviseerd te installeren vermogen ENG Gebouw:
 - 89 panelen à 375 Wp voor een totaal vermogen van 33.509 Wp
 - Jaarlijks verwachte opbrengst: 25.132 kWh
 - Geraamde investering met omvormer: € 38.870,-- excl. BTW
 - Geraamde investering accupakket: € 26.807,-- excl. BTW
- Elektraprijs terug levering (€/kWh) (tevens behoud terug levering na verdwijnen saldering): € 0,09.

Uitgaande van een technische levensduur van de zonnepanelen van 25 jaar zijn de voorgaande beoogde investeringen in zonnepanelen zowel in de BENG als ENG variant rendabel. In de navolgende paragraaf wordt de Netto Contante waarde van de investeringen inclusief accupakket toegelicht.

Zonnepanelen zijn niet alleen een rendabele investering, maar levert ook een behoorlijke CO2 besparing op. Uitgaande van een CO2-uitstoot van 430 gram per kWh grijze stroom van het net¹⁹, levert het aanbrengen van de zonnepanelen jaarlijks een besparing van ruim 0,57 ton CO2 bij BENG en ruim 10,8 ton CO2 bij ENG.

In paragraaf 13.2 wordt nader ingegaan op de mogelijke risico's van de afbouwende salderingsregeling.

4.8. Total Cost of Ownership

In de navolgende fasen zal bij de uitwerking van het Programma van Eisen als ook in de verschillende ontwerpfasen de effecten op zowel de investeringskosten als de exploitatiekosten in kaart worden gebracht. Per fase kan hierdoor worden gestuurd op de Total Cost of Ownership (hierna TCO), waarbij alle investeringskosten en exploitatiekosten over een beschouwingsperiode van 40 jaar worden opgeteld en middels de netto contante waarde berekening teruggerekend naar tijdstip nu.

Middels de TCO-berekening kunnen de daadwerkelijke kosten over de levensduur van een gebouw worden vergeleken, waardoor een betere investeringsbeslissing kan worden gemaakt. Een hogere investering kan immers leiden tot lagere exploitatielasten, waardoor het gebouw in de gehele levensduur juist goedkoper is. Ter onderbouwing van mogelijke verduurzamingsmaatregelen en gebruik van onderhoudsvriendelijke materialisering worden TCO-berekeningen uitgevoerd en wordt gestuurd op een zo laag mogelijke TCO. Een positieve netto contante waarde (hierna NCW) (groter dan € 0,--) betekent dat het een rendabele investering betreft.

Bij de beoordeling van de TCO worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De TCO-berekeningen worden uitgevoerd met een beschouwingsperiode van 40 jaar;
- De TCO-berekeningen worden uitgevoerd op peildatum van de investeringskosten;
- Bij het uitzetten van kasstromen in tijd wordt een indexeringspercentage van 3% per jaar gehanteerd;
- Bij het bepalen van de contante waarde van een kasstroom wordt een disconteringsvoet van 4% gehanteerd. Dit percentage wordt tevens gehanteerd als rekenrente bij het bepalen van kapitaallasten.

Uitgaande van de in paragraaf 5.4 beschreven investeringen in 5 zonnepanelen inclusief toebehoren bij BENG en 89 zonnepanelen inclusief toebehoren bij ENG, is de netto contante waarde van de investering positief (groter dan € 0,--). De NCW van de BENG panelen bedraagt € 1.241,-- en bij ENG € 4.640,-- per jaar. Over een periode van 40 jaar bedraagt de NCW van de BENG panelen € 49.652,-- en van de ENG panelen € 185.600,--. Per saldo heeft de meer investering van BENG naar ENG naar verwachting een positieve netto contante waarde en is het ENG concept dus rendabel.

Voorgaande TCO-berekening betreft een vereenvoudiging van de werkelijkheid, passend bij de huidige projectfase waarin nog geen Programma van Eisen, installatieconcept, materialisering en ontwerp beschikbaar is. Desalniettemin kan op hoofdlijn op basis van onderstaande uitgangspunten worden geconcludeerd dat de TCO van nieuwbouw (zowel BENG als ENG) lager is dan van de beoogde

¹⁹ [Milieu centraal: Kosten en opbrengsten van zonnepanelen](#)

vernieuwbouw, terwijl de onderwijskundige gebouwkwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid substantieel beter zal zijn.

Op grond van de investeringskosten zoals weergegeven in tabel 2 kan worden geconcludeerd dat de totale investeringskosten van vernieuwbouw van een vergelijkbaar kostenniveau is als vervangende nieuwbouw. Aangezien middels voorliggend plan eveneens een levensduur verlenging van 40 jaar kan worden gerealiseerd liggen de kapitaallasten voor vernieuwbouw gelijk aan de kapitaallasten bij vervangende nieuwbouw.

4.9. Financiering van duurzaamheidsmaatregelen

Zoals beschreven in het IHP is de gemeente Raalte verantwoordelijk voor de nieuwbouw van de St. Jozefschool. De gemeente Raalte financiert de totale kosten van het wettelijk, minimum te realiseren schoolgebouw BENG FS-B. De meerkosten van de bovenwettelijke ambitie voor een duurzamer gebouw, zijnde ENG FS-B, wordt bekostigd door mijnplein mits de netto contante waarde van de TCO-berekening positief is (groter dan € 0). Daarmee verwacht mijnplein in staat te zijn een gedeelte van de aanvullende duurzaamheidsmaatregelen te financieren als gevolg van lagere exploitatielasten, zoals toegelicht in de voorgaande paragraaf.

5. Financiering

Voorliggend Projectplan gaat vooralsnog uit van vernieuwbouw (een ingrijpende renovatie met beperkte nieuwbouw) waardoor een levensverlenging van 40 jaar wordt behaald voor de St. Jozefschool. Uitgangspunt geldt hierbij dat enkel de St. Jozefschool in het gerenoveerde gebouw wordt gehuisvest en dat de huidige medegebruikers elders worden gehuisvest. Logischerwijs brengt mijnplein de gereserveerde middelen vanuit de MJOP voor de jaren 2022 en 2023 bij, in geval van vernieuwbouw.

Indicatieve investeringskosten (afgeronde bedragen)		Huidige locatie St. Jozefschool
Kosten (in euro, incl. BTW (naar rato))		Vernieuwbouw (BENG FS-B)
A	Grondkosten	€ 0,--
B1	Bouwkosten	€ 1.779.000,--
B2	Kindpartij (PM)	PM
B3	Sloopkosten	Inbegrepen bij bouwkosten (B1)
B4	Faseringskosten	PM (+/+)
B5	Tijdelijke huisvestingskosten	PM (+/+)
B6	Overige n.n.t.b. projectgerelateerde kosten	PM (+/+)
C1	Inrichtingskosten	Nvt
C2	Herinrichting infrastructuur	PM (+/+)
D	Bijkomende kosten (architect/adviseurs etc.)	€ 488.000,--
Totale kosten (incl. BTW)		€ 2.267.000,--
1	Bijdrage gemeente Raalte	€ 2.241.000,--
2	Gereserveerde middelen foutieve dakconstructie (€250.000?)	PM

3	Bijdrage mijnplein, uitstel MJOP-maatregelen	€ 26.000,--
4	Bijdrage mijnplein, t.b.v. verduurzaming	€ 0,--
5	Bijdrage gemeente, o.b.v. beleidsambities	PM
6	Bijdrage gemeente, project specifieke kosten	PM
Totale budgetten (incl. BTW)		€ 2.267.000,--
Saldo (kosten – budgetten)		€ 0,--

Financiering zoals eerder toegelicht in paragraaf 5.6 en in onderstaande tabel 4 is weergegeven.

Tabel 3: Financieringsoverzicht

6. Exploitatie

6.1. Kwaliteitsscore

De huidige gebouwkwaliteit van de St. Jozefschool is in opdracht van de gemeente Raalte door middel van een bouwkundige schouw van HEMM beoordeeld op vier kwaliteitscriteria:

- Gebouwtechniek (daken, deuren, wanden, kozijnen, beglazing, CV, verlichting, riolering, sanitair);
- Functionaliteit (flexibiliteit, routing, compactheid, lespleinen, centrale ruimte, groepsruimten, brede kindfuncties);
- Verduurzaming (isolatie wand, vloer, ramen en dak, energieopwekking, gasloos of WKO, Ledverlichting);
- Binnenklimaat (ventilatie, koeling, CO2-meting, akoestiek).

In de schouw van HEMM wordt aangegeven dat de huidige onderwijshuisvesting van de St. Jozefschool op alle aspecten is beoordeeld als “Redelijk”²⁰. Na vernieuwbouw dient de huisvesting op alle aspecten minimaal te scoren als “Goed” en te voldoen aan alle vigerende wet- en regelgeving.

	 CRITERIUM FUNCTIONALITEIT	 CRITERIUM BOUWTECHNIEK	 CRITERIUM BINNENKLIMAAT	 CRITERIUM VERDUURZAMING
UITSTEKEND	Sluit volledig aan op gebruiksvraag	Weinig tot geen onderhoud	Frisse Scholen Klasse B met CO ² sturing	Energie Neutraal Gebouw (ENG)
GOED	Sluit grotendeels aan op gebruiksvraag	Onderhoud conform onderhoudsplanung	Frisse Scholen	Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)
REDELIJK	Sluit in mindere mate aan op gebruiksvraag	Vervanging en vernieuwing noodzakelijk	Natuurlijke toevoer Mechanische afvoer	Isolatie, zonnepanelen, LED-verlichting
MATIG	Ruimte(n) ongeschikt voor onderwijs	Algehele onomkeerbare veroudering	Natuurlijke af- en toevoer	Geen verduurzaming

Figuur 6: Score matrix gebouwkwaliteit (IHP)

²⁰ De rapportage van HEMM is niet o.b.v. NEN-normen tot stand gekomen en daarmee niet altijd vergelijkbaar met de in dit Projectplan aangegeven normen.

6.2. Vastgoedgegevens

Mijnplein is eigenaar van het perceel en de opstallen waarin de St. Jozefschool is gehuisvest, zijnde de “Zwarteweg 2, kadastraal bekend als Raalte H 4730 (3.275 m2) Schoolgebouw met speelplaats, grond en erf t.b.v. een onderwijsfunctie.

De St. Jozefschool staat bij de gemeente Raalte voor € 167.247,--²¹ opgenomen in de boekhouding. Mijnplein heeft een resterende boekwaarde van € 47.475,-- gevestigd op de huidige huisvesting van de St. Jozefschool.

6.3. De gebouwexploitatie

De gebouwexploitatie van de St. Jozefschool staat onder druk. De bekostiging is immers gebaseerd op de huidige 81 leerlingen. Mijnplein is bereid de extra exploitatiekosten als gevolg van de boven normatieve meters vanuit haar begroting te dekken.

6.4. Overzicht fysieke ingrepen die door het schoolbestuur zijn gedaan om het gebouw sinds 2015 op peil te houden

Navolgende tabel geeft de diverse fysieke ingrepen en onderhoudswerkzaamheden sinds 2015 weer:

Fysieke ingrepen / onderhoudswerkzaamheden	Kosten (in euro, incl. BTW)
Onderhoud:	Subtotaal: € 19.239,--
▪ Alarminstallatie	▪ € 1.029,--
▪ Binnen schilderwerk	▪ € 7.232,--
▪ Buitenschilderwerk	▪ € 3.358,--
▪ Dak	▪ € 4.583,--
▪ Geuroverlast	▪ € 1.398,--
▪ Vloeren	▪ € 1.641,--
Technische investeringen:	Subtotaal: € 8.952,--
▪ Technische installatie	▪ € 8.952,--
Renovatie:	Subtotaal: € 0,--
▪ NVT	▪ -
TOTAAL:	€ 28.191,--

Tabel 4: Overzicht fysieke ingrepen en onderhoudswerkzaamheden sinds 2015

Noot: In verband met de aangekondigde renovatie en overleggen rondom het IHP is gezamenlijk besloten de door de gemeente gereserveerde middelen voor het oplossen van de constructiefouten in het dak niet eerder op te lossen, maar de middelen toe te voegen aan het bouwbudget.

7. Combinaties

7.1. Mogelijke combinaties

Voorliggend Projectplan heeft als uitgangspunt vernieuwbouw van het bestaande schoolgebouw, zodat de school weer over adequate onderwijshuisvesting beschikt. Echter zijn als gevolg van de huidige leegstand momenteel enkele klaslokalen in gebruik bij Kinderopvang KOOS (Peuterwerk

²¹ Ruimte voor Talent, Vastgoedkaarten Schoolgebouwen (HEMM, d.d. 08-02-2022)

Oebele). Tevens maakt de Krea Doe Club gebruik van één leegstaand klaslokaal. Het bestuur van Plaatselijk Belang Nieuw Heeten heeft aangegeven dat het behoud van de school voor het dorp essentieel is.

Op dit moment worden gesprekken gevoerd met stakeholders, waaronder een potentiële kindpartner.

7.2. Koppeling met het gemeentelijke vastgoedplan

Voor de aanwas van leerlingen, en daarmee de levensvatbaarheid van de school, is woningbouw in Nieuw Heeten van groot belang. Nabij de St. Jozefschool wordt momenteel het nieuwplan Marissink ontwikkeld, waarbij een kleinschalige uitleglocatie wordt gerealiseerd. Op moment van schrijven zijn geen overige vastgoedprojecten of koppelingen met het gemeentelijk vastgoedplan te maken.

7.3. Wijze van invulling kindcentrum

De vernieuwbouw van de St. Jozefschool is vooralsnog een opzichzelfstaand initiatief, waarbij geen samenwerking wordt aangegaan met kinderopvang KOOS (zie eveneens paragraaf 1.2 en 8.1).

7.4. Overzicht nabijgelegen scholen in de eigen gemeente.

Beperkt relevant in het kader van dit Projectplan is volledigheidshalve het overzichtskaartje met de diverse onderwijsinstellingen binnen de gemeente Raalte opgenomen als bijlage 2.

7.5. Overzicht scholen uit omliggende gemeenten

Niet relevant in het kader van dit Projectplan.

8. Betrokkenheid

8.1. Overzicht bij het project betrokken partners in het betreffende deelgebied

(Potentiële) partners betrokken bij het project:

- Gemeente Raalte;
- Mijnplein.

Overige stakeholders:

- Omwonenden;
- Plaatselijk Belang Nieuw Heeten.

8.2. De wijze waarop deze partners zijn betrokken bij het project

Zoals eerder beschreven in paragraaf 8.1, wordt in voorliggend Projectplan uitgegaan van een vernieuwbouw van het huidige schoolgebouw enkel ten behoeve van de onderwijshuisvesting van de St. Jozefschool. De vernieuwbouw van het schoolgebouw betreft daarmee een separaat traject, waarbij enkel de gemeente Raalte en mijnplein betrokken zijn. Echter informeren partijen elkaar actief over de voortgang en blijft het creëren van mogelijke synergievoordelen of positieve neveneffecten met de overige betrokken partners onderwerp van gesprek.

De gemeente Raalte is daarnaast verantwoordelijk voor het coördineren van de diverse afdelingen binnen de gemeente welke, passend bij de ontwikkeling voortkomend uit voorliggend Projectplan, moeten worden aangehaakt. Hierbij valt onder andere te denken aan de afdelingen Planologie, Stedenbouw/welstand, Verkeer, Flora en Fauna.

9. Proces en organisatie

9.1. Positionering bouwheerschap

De bouwheer is de opdrachtgever dan wel een eventueel door de opdrachtgever voor eigen rekening en risico in te schakelen partij ten behoeve van de realisatie van het project. Ten aanzien van de positionering van het bouwheerschap wordt in WPO-artikel 103, lid 1 het bouwheerschap in beginsel belegd bij bevoegd gezag, zijnde het schoolbestuur.

In de basis volgt dit Projectplan het uitgangspunt in de WPO en wordt er vooralsnog van uitgegaan dat mijnplein zal optreden als bouwheer, tenzij in een later stadium (tijdens opstellen van het Programma van Eisen) anders wordt besloten.

9.2. Inrichting voorbereidingsproces

De planning in het IHP beschrijft dat de uitvoering van de (renovatie)plannen voor de onderwijshuisvesting van de St. Jozefschool staat gepland in 2023. Ondanks dat de planning door omstandigheden is uitgelopen, kan het project nog steeds conform IHP in fase 1 (2022-2025) worden uitgevoerd. Het is dan cruciaal dat rond de zomer van 2024 een beschikking en voorbereidingskrediet wordt verstrekt voor voorliggend Projectplan. Op hoofdlijn wordt dan een planning doorlopen waarbij in Q3/Q4 van 2024 de aanbestedingen worden voorbereid en afgerond, zodat begin 2025 (gefaseerd) kan worden gestart met de werkzaamheden²².

Tevens gaat de projectplanning uit van vernieuwbouw en van onomstreden procedures planologie, architect één op één, prijs en contractvorming meervoudig onderhands, tijdig aanhaken NUTS partijen en sanering van eventueel aanwezig asbest en uitvoer van het project in bouwteam.

Voorgaande projectplanning gaat uit van huidig recht (Omgevingswet), waarbij de huidige projectplanning ervan uitgaat dat geen planologische wijzigingen benodigd zijn (en onder andere het bouwvlak niet wordt overschreden).evens wordt verondersteld dat kan worden volstaan met een bouwvergunning activiteit bouwen en een sloopmelding.

9.3. Inrichting bouwproces

Tijdens het bouwproces zal worden gewerkt met een stuurgroep, projectgroep en mogelijk diverse specifieke werkgroepen. Op hoofdlijn wordt hierin onderscheid gemaakt tussen strategische, tactische/operationele en specifieke operationele vraagstukken. Onderstaand een overzicht van de voorgestelde inrichting van het bouwproces.

Strategisch	Stuurgroep	Toelichting
	Opdrachtgever(s): ▪ Gemeente Raalte ○ Wethouder onderwijs [n.n.t.b.] ○ Dhr. H. Severein ○ Gemeentelijk adviseur ▪ Mijnplein ○ Dhr. B. de Grunt ○ Afvaardiging afdeling huisvesting ▪ Bouwprojectmanagement: (N.n.t.b.)	Overlegfrequentie: 1x per 6 weken ▪ Primair proces specifieke zaken (GROTIK); ▪ De 'rode draad'/ het 'overall-niveau' wordt bewaakt (hoofdlijnen);

²² De volledige (detail)planning is op het moment van schrijven nog niet voorhanden en zal later worden vervaardigd;

	Overige stakeholders (met mandaat) (N.n.t.b.)	▪ Ondernemings-/beleidsbeslissingen; ▪ Besluitvorming; ▪ Voortgangsbewaking; ▪ Financiële bewaking; ▪ Probleemoplossing; ▪ Risicoanalyse en -beheersing.
Tactisch / Operationeel	Projectgroep <u>Ontwerpteam</u> ▪ Mijnplein ○ Adviseur huisvesting (dhr. P. Bassler) ○ Locatiedirecteur St. Jozefschool (opdrachtgever) ▪ Architect (N.n.t.b.) ▪ Constructeur (N.n.t.b.) ▪ Adviseur installaties (N.n.t.b.) ▪ Bouwprojectmanager (N.n.t.b.) <u>Uitvoeringsteam</u> ▪ Mijnplein ○ Adviseur huisvesting (dhr. P. Bassler) ○ Locatiedirecteur St. Jozefschool (opdrachtgever) ▪ Architect (N.n.t.b.) ▪ Constructeur (N.n.t.b.) ▪ Adviseur installaties (N.n.t.b.) ▪ Bouwprojectmanager (N.n.t.b.) ▪ Bouwkundig aannemer (N.n.t.b.)	Toelichting Overlegfrequentie: 1x per 4 weken ▪ Proces specifieke (GOTIK) en object specifieke zaken (functioneel, technisch, beeldvorming en financieel); ▪ Publiekrechtelijke procedures (vergunningen e.d.); ▪ Informeren en voorbereiden besluitvorming stuurgroep; ▪ Voortgangsbewaking; ▪ Financiële bewaking; ▪ Probleemoplossing; ▪ Risicoanalyse en -beheersing.
(Specifieke) Operationeel	Specifieke werkgroepen N.n.t.b.	Overlegfrequentie; N.n.t.b. ▪ Primair object specifieke zaken (functioneel, technisch, beeldvorming); ▪ Informeren en voorbereiden besluitvorming projectgroep; ▪ Voortgangsbewaking met betrekking tot operationele, dagelijkse zaken (detailniveau); ▪ Probleemoplossing.

9.4. Wijze van invulling van het bouwheerschap

Vooralsnog wordt enkel het uitgangspunt gehanteerd dat mijnplein conform artikel 103 WPO zal optreden als bouwheer, mits hier in de navolgende (Programma van Eisen, hierna PvE) fase geen wijzigingen van inzicht ontstaan. In het PvE zal een nadere toelichting op de wijze van invulling van het bouwheerschap worden beschreven, aangezien dan de keuze voor de bouwheer definitief wordt vastgelegd.

10. Risico's

10.1. Bijvoorbeeld asbest, bodemverontreiniging, planschade

Voor een uitgebreider overzicht van de risico's wordt verwezen naar de als bijlage 9 toegevoegde risicoanalyse. Navolgend worden enkel de grootste risico's bondig toegelicht:

Conform IHP gaat het voorliggende Projectplan en de daaraan ten grondslag liggende planning uit van levensduur verlengende renovatie van de St. Jozefschool. Voorliggend Projectplan sluit aan op de globale planning voor de beoogde levensduur verlengende renovatie zoals weergegeven in het IHP, waarbij weinig tot geen ruimte voor uitloop is opgenomen. Diverse (deel)elementen vormen dan ook een risico op vertraging indien de planning niet wordt gehandhaafd:

- Getekende overeenkomsten met potentiële stakeholders uiterlijk Q4 2024;
- Tijdsrisico voortkomend uit afwijkingen op het IHP;
- Afwijzing omgevingsvergunning bouwen i.v.m. stikstofproblematiek;
- Tegenvallende aanbestedingsresultaten als gevolg van de huidige marktonzekerheid, waardoor zowel financiële als plan technische wijzigingen doorgevoerd moeten worden met potentiële gevolgen voor de kosten en planning;
- Vertragingsrisico met financiële gevolgen door diverse onderzoeken (o.a. asbest en flora fauna).

10.2. Wijze van anticiperen op veranderende wetgeving

Afbouw salderingsregeling

Op moment van schrijven heerst onzekerheid over de afbouw van de salderingsregeling vanaf 2025 tot 2031²³, echter heeft dit naar verwachting in de basis geen gevolgen voor de besluitvorming omtrent de principekeuze vernieuwbouw. Zowel BENG (40%) als ENG (100%) voorziet enkel gedeeltelijk in het energiegebruik van de school, aangezien BENG (40%) en ENG (100%) enkel relateren aan de minimaal vereiste duurzame energieopwekking ten opzichte van de energiebehoefte van enkel de gebouwgebonden installaties. Naast het (gedeeltelijk) voorzien in de gebouwgebonden energievraag, wordt immers niet voorzien in de opwekking voor de gebruikgebonden energievraag.

De piek in de energieopwekking door middel van zonnepanelen (gebruikelijke methode voor energieopwekking bij BENG en ENG gebouwen) ligt in de zomermaanden, juist wanneer de scholen met zomervakantie zijn. Hierdoor ontstaat een (groot) capaciteitsoverschot in de zomermaanden. Het risico op teruglopende "inkomsten" uit verkoop van de opgewekte zonne-energie ofwel een langere terugverdiëntijd is echter beperkt. Voorwaarde is wel dat het net voldoende teruglevercapaciteit beschikbaar heeft.

De minister van Klimaat en Energie is immers voornemens²⁴ om energiebedrijven te verplichten om jaarlijks te salderen. Hierdoor kan het surplus aan opgewekte energie in de zomer(vakantie)

²³ [Overheid bevordert groei zonne-energie.](#)

²⁴ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2022Z17724&did=2022D37600>

gedeeltelijk worden verrekend met het tekort in de energiebehoefte in de overige maanden voortkomend uit een onverhoopt tekort in de energievraag van de gebouwgebonden installaties ofwel door de gebruikgebonden energievraag (bijvoorbeeld door computers).

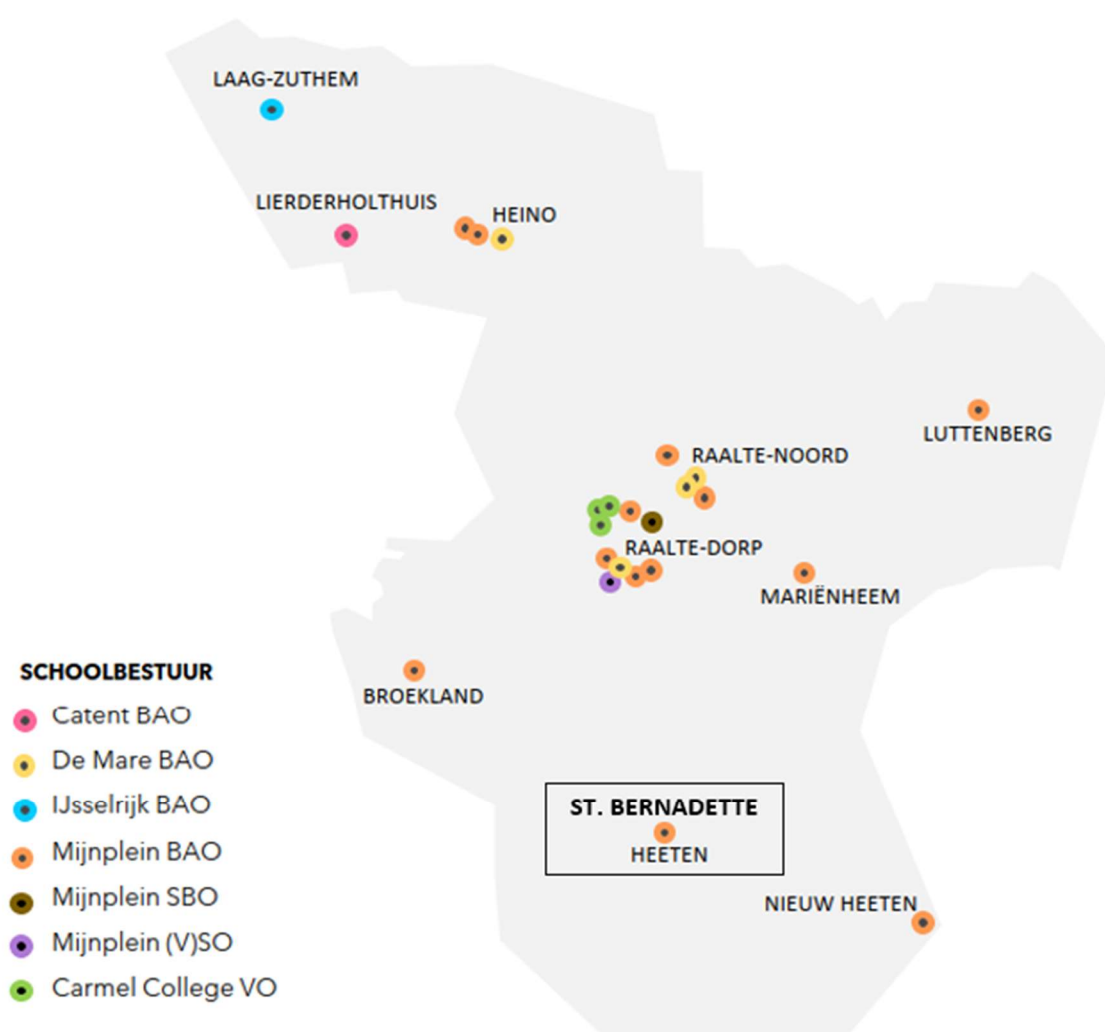
Tevens kan op de naderende salderingsregeling worden geanticipeerd, door het gebouw vast uit te rusten met batterijen om deze overtollige energie op te slaan ofwel om de installaties en aansluitingen bij nieuwbouw hierop vast in te richten, zodat deze stap in de toekomst eenvoudig kan worden gemaakt (N.B.: enkel aantrekkelijk bij een ENG gebouw en bij hoge leveringstarief en laag terugleveringstarief).

11. Bijlagen

Bijlage 1 : Leerlingenprognose DUO

Jaar	PVG	DUO
2017 / 2018		86
2018 / 2019	86	85
2019 / 2020	85	77
2020 / 2021	82	75
2021 / 2022	76	77
2022 / 2023	77	78
2023 / 2024	76	70
2024 / 2025	73	74
2025 / 2026	71	73
2026 / 2027	72	65
2027 / 2028	66	66
2028 / 2029	64	63
2029 / 2030	66	64
2030 / 2031	67	64
2031 / 2032	69	68
2032 / 2033	71	64
2033 / 2034	74	61
2034 / 2035	77	65
2035 / 2036	80	64
2036 / 2037	81	70
2037 / 2038	83	66
2038 / 2039		67
2039 / 2040		70
2040 / 2041		74
2041 / 2042		75

Bijlage 2: Overzichtskaart scholen gemeente Raalte



Bijlage 3: Kostenraming

Bijlage 4: TCO-berekening BENG naar ENG

Bijlage 5: Risicoanalyse