Leer- en ontwikkelcentrum LOC Schiermonnikoog

Een duurzame oplossing voor de huisvesting

Opdrachtgever	Gemeente Schiermonnikoog
Opgesteld door	Jan Roelofs
Kenmerk	U21134
Datum	25 februari 2021

Postbus 2145 | 7302 EM Apeldoorn | T (055) 538 66 90 | info@pentarho.nl | www.pentarho.nl | KvK-nr. 08169718 | Btw-nr. NL8189.60.115.B01

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Doel van de huisvestingsstudie 4

3 De ruimtebehoefte 5
3.1 Missie en visie: inhoud voorop! 5
3.2 De kwantitatieve ruimtebehoefte 6

4 Nieuwbouw of renovatie 9
4.1 De mogelijkheden 9
4.2 De benodigde perceeloppervlakte 9
4.3 Optie a: renovatie en uitbreiding Inspecteur Boelensschool 9
4.4 Optie b: renovatie en uitbreiding Yn de mande 10
4.5 Optie c: volledige nieuwbouw 10

5 De mogelijke locaties 11
5.1 De opties 11
5.2 Het bestemmingsplan Yn de mande 11
5.3 Tijdelijke huisvesting 12

6 Kosten, opbrengsten en jaarlasten 13
6.1 Investering nieuwbouw (bedragen inclusief BTW) 13
6.2 Investering renovatie en uitbreiding Yn de mande 14
6.3 Opbrengsten 14
6.4 Huidige jaarlasten 15
6.5 Toekomstige jaarlasten 15
6.6 Toelichting huidige en toekomstige kosten 15

7 Vergelijking van scenario's 17

8 Samenvatting en advies 18

1 Inleiding

De gemeente Schiermonnikoog heeft samen met de twee onderwijsvoorzieningen op het eiland, de Inspecteur Boelensschool en Samenwerkingsschool Yn de mande (hierna: Yn de mande), de ambitie om een leer- en ontwikkelcentrum (LOC) op te richten. Het doel van dit LOC is het thuisnabij opvangen van kinderen in de leeftijd van 0-16 jaar en het bieden van onderwijs op maat. Het LOC draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het onderwijs op Schiermonnikoog en levert een bijdrage aan de leefbaarheid van het eiland.

Op 6 oktober 2020 hebben de bestuurders van de twee eilanderscholen en de gemeente een intentieverklaring ondertekend om de samenwerking om een LOC op Schiermonnikoog te ontwikkelen bekrachtigd. De teams van de Inspecteur Boelensschool en Yn de mande zijn aansluitend met de ondertekening van de intentieverklaring gestart aan een traject voor een inhoudelijke samenwerking. Doelstelling hierbij is om te komen tot een gezamenlijke visie op het onderwijs en werkwijze binnen het LOC.

Beide scholen wensen in de toekomst vanuit één schoolgebouw samen te werken. Dit rapport betreft het huisvestingsvraagstuk waarin de mogelijkheden om te komen tot één schoolgebouw - met daarnaast een eilandbrede en toekomstbestendige maatschappelijke functie - worden verkend. Het is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente Schiermonnikoog, de Inspecteur Boelensschool en Yn de mande.

2 Doel van de huisvestingsstudie

De huisvestingsstudie moet zicht geven op de concrete mogelijkheden om tot een unilocatie voor het LOC te komen. Zowel renovatie van een van de bestaande gebouwen als volledige nieuwbouw zijn de te onderzoeken opties.

Het onderzoek moet – in samenhang met de opdracht voor de procesbegeleiding - richting geven aan onderstaande thema's.

Inhoud voorop!

Allereerst gaat het om de inhoud. Wat is de missie en visie voor het LOC? Wat zijn de activiteiten die gaan plaatsvinden? Dat zijn de elementaire zaken die voortvloeien uit de procesbegeleidingsopdracht. Vervolgens is bezien op welke wijze het toekomstige LOC-gebouw daarin kan en moet faciliteren.

Ruimtebehoefte

De onderwijshuisvesting op Schiermonnikoog is vanwege de kleinschaligheid niet vergelijkbaar met de normen die op het vaste land gelden. Op basis van de onderwijskundige visie, het thema leefbaarheid en de ambities voor het LOC, is in samenspraak met de kernpartners (gemeente en onderwijsinstellingen) de richtinggevende ruimtebehoefte in m^2 bruto vloeroppervlakte voor het LOC-gebouw en de benodigde perceeloppervlakte bepaald.

Scenario-ontwikkeling: nieuwbouw of renovatie

Op basis van de berekende ruimtebehoefte voor het gebouw, de benodigde omvang van het perceel en de technisch-functionele staat van de bestaande schoolgebouwen, zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw of renovatie verkend.

Locatiekeuze

Verschillende locaties zijn beoordeeld op geschiktheid voor de ontwikkeling van LOC Schiermonnikoog.

Kosten

De kosten voor het voorkeursscenario zijn doorgerekend op basis van kengetallen, ervarings-cijfers en ondersteunende offerteaanvragen. Vervolgens is een doorrekening gemaakt voor de geraamde jaarlasten. Deze zijn vergeleken met de huidige jaarlasten.

Managementsamenvatting

Dit rapport eindigt met een managementsamenvatting waarin de belangrijkste bevindingen zijn verwoord en aanbevelingen worden gedaan met betrekking tot:

- de fysieke omvang van LOC Schiermonnikoog;
- de keuze nieuwbouw of renovatie;
- de voorkeurslocatie;
- het investeringsniveau en de jaarlasten.

3 De ruimtebehoefte

3.1 Missie en visie: inhoud voorop!

In 2016 heeft Samenwerkingsschool Yn de mande samen met de Inspecteur Boelensschool en de gemeente Schiermonnikoog de volgende visie voor het onderwijs op Schiermonnikoog opgesteld:

Ieder kind op Schiermonnikoog moet zich zo goed mogelijk kunnen ontwikkelen om optimaal te kunnen participeren in de maatschappij. Als basis geldt dat de jeugd van 0-16 zich ononderbroken moet kunnen ontwikkelen op het eiland. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een doorgaande leerlijn bij de overstap van peuterspeelzaal en kinderopvang naar basisschool en van de basisschool naar het voortgezet onderwijs. Daarbij geldt dat er voor ieder kind onderwijs op maat moet worden geboden.
Om de jeugd optimale ontwikkelingskansen te kunnen bieden betekent dit dat er kwaliteit en samenhang moet zijn in de contexten waarbinnen kinderen opgroeien: het gezin, de school, de opvang, het dorp en de club of vereniging. Door het afstemmen van activiteiten die de kernpartners[1] en ketenpartners[2] op het eiland organiseren kunnen kinderen goede kansen krijgen zich te ontwikkelen. Die samenhang is belangrijk om ouders werk en zorg te laten combineren, kinderen optimale ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, onderwijsachterstanden voorkomen middels preventief beleid, integratie te bevorderen en het leren binnen en buiten de school met elkaar te verbinden.

Een adequaat onderwijsaanbod is van belang voor de leefbaarheid op het eiland. Om alle onderwijsvoorzieningen in de toekomst op het eiland in stand te houden is een verregaande samenwerking en integratie tussen kinderopvang, peuterspeelzaal, basisschool en voortgezet onderwijs van belang c.q. een noodzaak. Door een verregaande samenwerking wordt een impuls gegeven aan de ontwikkeling van kinderen op Schiermonnikoog, worden goede voorwaarden gecreëerd voor een kwaliteitsimpuls van het onderwijs en is een goede aansluiting tussen het basis- en voortgezet onderwijs gegarandeerd.

Vanuit de Stichting Natuurlijk Schiermonnikoog is een initiatief gestart, met als doel jonge mensen te trekken die willen leren, werken en wonen èn zich willen vestigen op Schiermonnikoog. De stichting werkt nauw samen met het Schiermonnikoger Ondernemers Verbond (SOV), de Koninklijke Horeca Vereniging (KHV), de gemeente Schiermonnikoog en het voortgezet onderwijs.

De hierboven geschetste problematiek speelt ook op de andere Waddeneilanden. In navolging van Texel, Ameland en Terschelling wil Schiermonnikoog een Schieracademie oprichten voor het bieden van onderwijs op mbo-niveau. Er wordt op dit moment verbinding gelegd met een aantal noordelijke Regionale Onderwijs Centra (ROC's), om BBL-opleidingen aan te bieden op niveau 2, 3 en 4. BBL staat voor beroepsbegeleidende leerweg, een vorm van werken en leren. Het onderwijs vindt plaats binnen het LOC dat hiervoor de faciliteiten biedt.

[1] Kinderopvang, peuteropvang, buitenschoolse opvang, Samenwerkingsschool Yn de mande, Inspecteur Boelensschool.
[2] Gemeente Schiermonnikoog, Sport Fryslân (buurtsportcoach), Stichting Maatschappelijk Werk Fryslân, Stichting Lytje Willem, bezoekerscentrum Schiermonnikoog, Muziekschool Opus 3, bibliotheek, natuurmonumenten, verenigingen, bedrijfsleven.

Het LOC Schiermonnikoog wordt daarmee een duurzaam en toekomstgericht onderwijscentrum, dat naast het primair onderwijs (PO) en voortgezet onderwijs (VO) ruimte biedt aan andere vormen van opvang en onderwijs. De ruimtebehoefte wordt daarop afgestemd.

3.2 De kwantitatieve ruimtebehoefte

De omvang van het nieuwe LOC is via drie verschillende benaderingen bepaald, te weten:

- op basis van de landelijke VNG-norm;
- op basis van de huidige capaciteit;
- op basis van de onderwijskundige visie.

De landelijke VNG-norm

Normaliter wordt de omvang van een nieuw schoolgebouw bepaald op basis van de landelijke VNG-norm. De normatieve ruimtebehoefte is dan een afgeleide van het aantal leerlingen waarvoor gebouwd moet worden. Voor Schiermonnikoog schommelt het leerlingenaanbod sinds jaar en dag tussen de circa 70 en 80 leerlingen. Om niet bij voorbaat te krap te gaan zitten, is voor een eerste berekening uitgegaan van 80 leerlingen; 50 leerlingen in het PO en 30 leerlingen in het VO. Daarnaast is ruimte nodig voor kinderopvang en peuterspeelzaalwerk voor kinderen in de leeftijd van 0-4 jaar en voor buitenschoolse opvang.

De normatieve ruimtebehoefte is berekend op circa 1.335 m², overeenkomstig onderstaande specificatie:

PO	50 leerlingen	> circa 450 m² *)
VO	30 leerlingen	> circa 750 m² *)
Kinderopvang	o.b.v. vergelijkbare casus	> circa 135 m²

Indicatieve omvang op basis van landelijke normen		**circa 1.335 m²**

*) Voor het VO is uitgegaan van de categorie 'nevenvestiging met spreidingsnoodzaak' met een zogenaamde vaste voet van 550 m². In het PO wordt standaard gerekend met een vaste voet van 200 m².

Een *kanttekening* bij deze benadering is de schoolgrootte. Een gecombineerde school voor PO en VO met een bezetting van 80 leerlingen is bijzonder klein en niet representatief. De normatieve benadering houdt weliswaar rekening met een zogenaamde vaste voet voor bijvoorbeeld een directieruimte, maar niet of nauwelijks met voorzieningen die wel nodig zijn maar een mindere bezettingsgraad kennen, zoals bijzondere lokalen voor creatieve werkvormen. Ook het aantal leerlingen per leslokaal is minder dan het uitgangspunt van de norm. Mogelijk dat de klaslokalen wel wat kleiner gedimensioneerd kunnen worden, maar ergens wordt de kritische grens bereikt. Er is veelal sprake van samengestelde groepen die extra ruimte vragen. Deze normatieve benadering is theoretisch mogelijk, maar zal in de praktijk niet voldoen aan het gewenste toekomstbeeld zoals dat in paragraaf 3.1 is beschreven. De stelling dat de normatieve berekening niet aansluit bij de daadwerkelijke behoefte is *geverifieerd* op basis van een praktijkvoorbeeld. De orthodox-joodse school het Cheidar van Stichting Joodse Kindergemeenschap in Amsterdam (Buitenveldert) huisvest in totaal 140 kinderen (20 kinderen voorschoolse opvang, 80 kinderen PO en 40 kinderen VO). De normatieve berekening komt uit op een ruimte-behoefte van 1.600 m². Daadwerkelijk beschikt deze school over ruim 2.000 m². Mede op basis van deze enigszins vergelijkbare casus, lijkt het gerechtvaardigd om voor uitzonderlijke situaties - zoals zich ook op Schiermonnikoog voordoet - af te wijken van de norm.

De huidige capaciteit

De omvang van de huidige gebouwen bedraagt (afgerond):

- VO (Inspecteur Boelensschool) 800 m²
- PO + kinderopvang (Yn de mande) 1.000 m²

De huidige capaciteit voldoet qua omvang min of meer aan de behoefte. De gebouw-indeling en de functionaliteit voldoen niet aan de actuele eisen die gelden voor huidige en toekomstige schoolgebouwen. Door samenvoeging en medegebruik is ruimtewinst te behalen. Anderzijds is er ook behoefte aan andere werk- en lesvormen en de daarbij behorende ruimte. Ook de Schieracademie vraagt om een aanvullende oppervlakte. De vraag is in hoeverre – ten opzichte van de huidige gebouwoppervlakte - een efficiencyslag is te maken, zonder in te boeten op de toekomstvisie zoals omschreven in paragraaf 3.1.

De onderbouwde berekening

Voor het huidige haalbaarheidsonderzoek is het te vroeg om een uitgebreid Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen op te stellen. Wel is in samenspraak met de school-besturen en met inbreng van de expertise van PentaRho een ruimtestaat opgesteld, waarin de ruimtebehoefte zo gedetailleerd mogelijk is benaderd. Op basis van deze onderbouwde berekening is de realistische ruimtebehoefte bepaald op 1.675 m^2 bruto vloeroppervlakte, inclusief ruimtereservering voor de Schieracademie.

Integrale ruimtestaat LOC Schiermonnikoog				
Functie	**Aantal**	**Oppervlakte**	**Totaal**	**Bijzonderheden**
Primair onderwijs (lesfunctie)			**389** netto	
Groepsruimten	4	50	200	
Speel-/leerpleinen	1	70	70	Geen separaat speellokaal gerekend; in gymlokaal
Kleinere instructieruimten	2	12	24	
Sanitair kinderen	2	7	14	
Spreekkamer/IB	1	12	12	
Leerplein	1	50	50	
Entree/tochtportaal	1	7	7	
Bergruimte centraal	1	12	12	
Voortgezet onderwijs (lesfunctie)			**399** netto	
Groepsruimten	3	50	150	
Schieracademie	1	75	75	
Studieruimten	2	12	24	
Leerplein	1	80	80	
Keuken	1	50	50	
Bergruimte	1	20	20	
Gedeelde ruimten			**268** netto	
Muzieklokaal/bieb	1	56	56	
Directie	1	30	30	
Atelier	1	56	56	
Ontmoetingsruimte/podium	1	75	75	Combineren met leer/lesplein
Teamkamer	1	35	35	
Spreekkamers	2	8	16	
Facilitaire ruimten			**99** netto	
Hoofdentree	1	7	7	
Sanitair personeel/MIVA	2	10	20	
Sanitair kinderen	2	7	14	
Technische ruimte	1	10	10	
Server/patchkast	1	6	6	
Wassen/drogen/douche	1	10	10	
Centraal magazijn	1	10	10	
Werkkast	2	3	6	
Reproruimte/conciërge	1	16	16	
Kinderopvang			**86** netto	
Peuterspeelzaal/slaapruimte	1	56	56	
Verschoonruimte/toilet	1	10	10	
Berging	1	6	6	
Entree/tochtportaal	1	8	8	
Toiletruimte	1	6	6	Gedeeld gebruik met onderwijs
Bso	1	0	0	Combineren met leer-/lesplein/atelier e.d.
	Totaal netto		1241	
	Bruto-netto factor		1,35	Verkeersruimte, wanddiktes e.d.
	Totaal bruto		**1675**	

Toelichting op concept ruimtestaat

De groepsruimten zijn kleiner dan in de huidige situatie. Daar staat tegenover dat in plaats van gangruimte is gerekend op speel- en leerpleinen en diverse ruimten voor creatieve vakken. In tegenstelling tot de huidige situatie is er geen separate ruimte voor buitenschoolse opvang opgenomen. Uitgangspunt is dat de activiteiten voor buiten-schoolse opvang plaatsvinden op een van de leerpleinen in combinatie met het atelier en/of de ontmoetingsruimte. Voor de Schieracademie is vooralsnog gerekend op netto 75 m² aanvullende ruimte.

Conclusie: de ruimtestaat (1.675 m²) geeft een realistisch beeld van de ruimtebehoefte. Deze oppervlakte is in het verdere rapport als uitgangspunt gehanteerd.

4 Nieuwbouw of renovatie

4.1 De mogelijkheden

Voor nieuwbouw of renovatie zijn er feitelijk drie opties:
a. het gebouw van de Inspecteur Boelensschool geschikt maken voor het LOC;
b. het gebouw Yn de mande geschikt maken voor het LOC;
c. nieuwbouw op een nader te bepalen locatie.

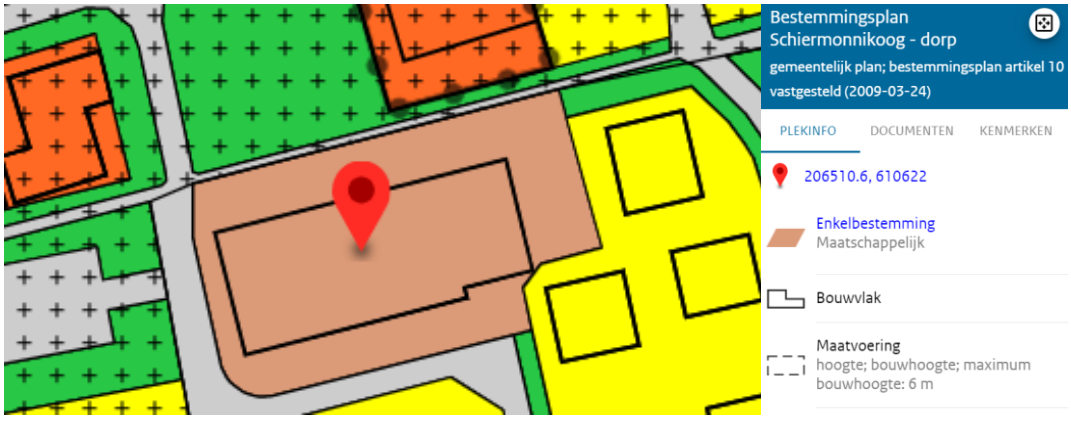
4.2 De benodigde perceeloppervlakte

Alvorens de mogelijkheden in paragraaf 4.1 nader te beschouwen, is – op basis van de ruimtestaat – de benodigde perceeloppervlakte berekend. De benodigde perceel-oppervlakte bedraagt om en nabij 3.250 m² conform onderstaande berekening.

Gebouw (bouwdeel op begane grond)	1.100 m² (ca. 2/3 * 1.600 m² op begane grond)
Speelruimte scholen	1.200 m² (gemiddeld ca. 600 m² per school)
Speelruimte kinderopvang	100 m²
Fietsenstallingen, opstelplekken	100 m²
Containers, buitenberging etc.	100 m²
Groenstrook, afstand tot de weg	500 m2
Ontsluiting, afronding	150 m2
Totaal benodigd perceel	**3.250 m²**

4.3 Optie a: renovatie en uitbreiding Inspecteur Boelensschool

De locatie van de Inspecteur Boelensschool is te klein voor het huisvesten van het LOC. De perceelomvang bedraagt 2.261 m², terwijl conform de berekening in paragraaf 4.2 circa 3.250 m² is benodigd. Ook het bestemmingsplan kent beperkende voorwaarden met betrekking tot de bebouwingsgrens en de bouwhoogte (maximaal 6 meter; niet geschikt voor twee bouwlagen).



Conclusie: de locatie van de Inspecteur Boelensschool is vanwege de omvang van de locatie en de beperkende voorwaarden in het bestemmingsplan niet geschikt als toekomstige plek voor het LOC.

4.4 Optie b: renovatie en uitbreiding Yn de mande

De locatie (het perceel) van Yn de mande is ruim genoeg. De vraag ligt voor of renovatie en uitbreiding een verstandige keuze is. Daarvoor is het huidige gebouw grondig geanalyseerd.

Het gebouw kent de volgende kenmerken:

- Yn de mande is gebouwd in fasen, verspreid over meerdere bouwjaren;
- Yn de mande is gebouwd in één bouwlaag; het huidige gebouw kent relatief veel gevel- en dakoppervlakte;
- Yn de mande is te klein voor het LOC, uitbreiding is nodig;
- het gebouw is technisch verouderd. Het klimaat -en energieconcept sluit niet aan bij de actuele eisen zoals 'Frisse Scholen' en 'BENG c.q. energieneutraal'. Ook is op meerdere plekken in het gebouw sprake van gedateerd materiaalgebruik;
- de functionaliteit sluit niet aan bij de denkbeelden over het onderwijsconcept. De lokalen zijn aan elkaar geschakeld met relatief beperkte en grotendeels inpandige halruimten. De differentiatie van groepsruimten, leerpleinen en individuele werk- en instructieruimten ontbreekt.

Om het bestaande gebouw aan te passen aan de eisen voor het nieuwe LOC zijn ingrijpende wijzigingen nodig, zoals:

- isoleren van de schil (begane grond vloer, gevel en dak);
- toevoegen eigen energieopwekking (luchtwarmtepomp of warmte-koude opslag en zonnepanelen om te voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen);
- doorvoeren van functionele aanpassingen, totale herindeling van de plattegrond;
- vervangen van de technische installatie om te kunnen voldoen aan de ventilatie-eisen;
- vervangen van het binnen afwerkingspakket (vanwege veroudering, herindeling en om te kunnen voldoen aan actuele eisen met betrekking tot akoestiek en geluidwering);
- uitbreiden (op het dak of op de begane grond) om het VO te integreren in het gebouw.

Conclusie: om het gebouw van Yn de mande geschikt te maken voor het LOC zijn ingrijpende aanpassingen nodig om te kunnen voldoen aan de functionele eisen en de duurzaamheidsambitie 'energieneutraal'.

4.5 Optie c: volledige nieuwbouw

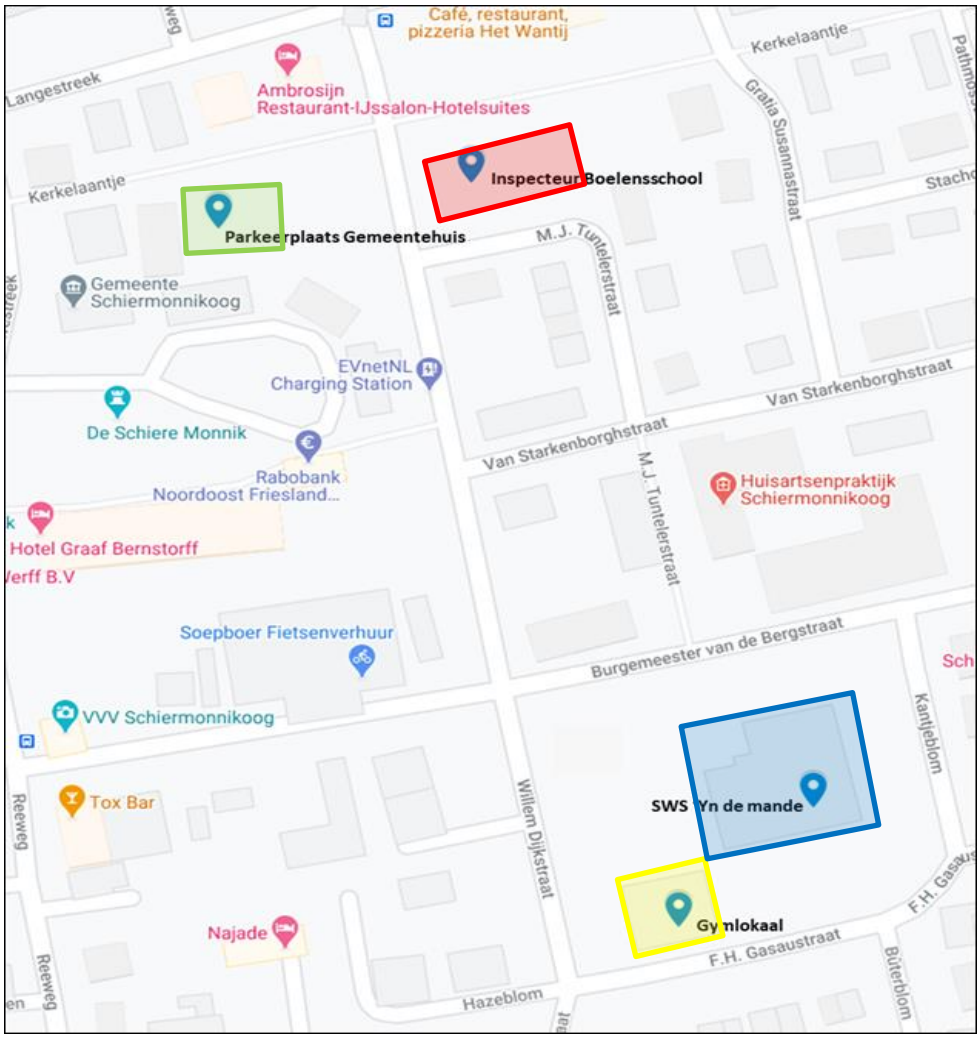
Met volledige nieuwbouw kan het beste worden voldaan aan de actuele eisen en wensen. Er zijn geen technische of functionele belemmeringen die voortvloeien uit de bestaande bebouwing.

Conclusie: met nieuwbouw is er een passende oplossingsmogelijkheid voor het LOC. Met deze variant kan optimaal worden ingespeeld op de actuele functionele en duurzaam-heidseisen.

5 De mogelijke locaties

5.1 De opties

De gemeente Schiermonnikoog en de beide schoolbesturen hebben zich in de gesprekken op de huidige schoollocaties georiënteerd. Er zijn op Schiermonnikoog geen andere ontwikkellocaties die geschikt zijn voor de nieuwbouw van het LOC.

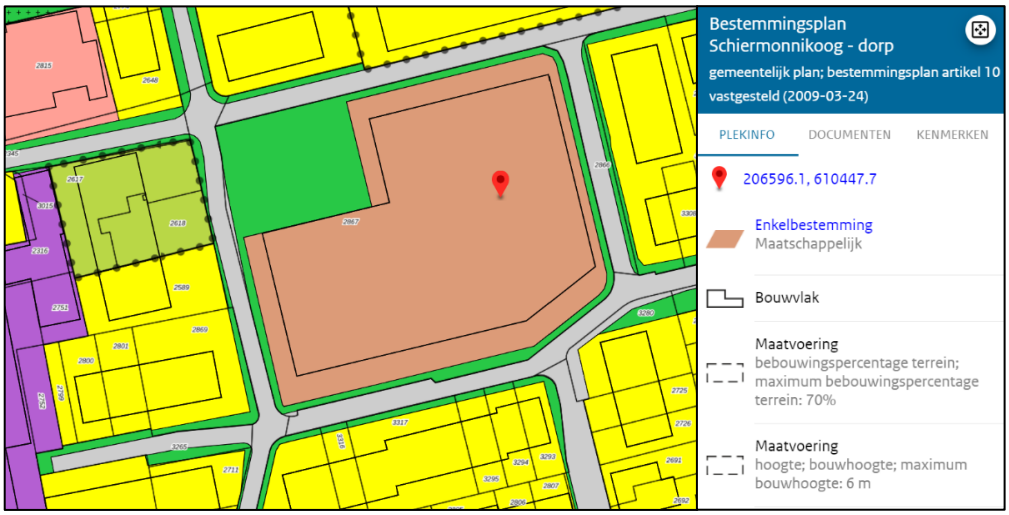


In de gesprekken met de gemeente Schiermonnikoog en de beide schoolbesturen is naar voren gekomen dat de huidige schoollocaties benoemd kunnen worden als meest passend. Aangezien de locatie van de Inspecteur Boelensschool niet geschikt is voor de nieuwbouw (zie paragraaf 4.3), concentreren we ons verder op de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie Yn de mande.

5.2 Het bestemmingsplan Yn de mande

Het bestemmingsplan van het kadastrale perceel van basisschool Yn de mande en het gymlokaal is overwegend maatschappelijk. Dat is in overeenstemming met de functie van het LOC. De bestemming en de contouren voor het bouwvlak van de locatie Yn de mande bieden voldoende ruimte en mogelijkheden voor het LOC. De maximale toegestane bouw-hoogte is begrensd op 6 meter. Voor de nieuwbouw wordt vanwege de bouwkosten en de energiezuinigheid (beperken van gevel- en dakoppervlakte) gestreefd naar een compact

gebouw in twee bouwlagen. Daarvoor is een bouwhoogte van 7 à 8 meter gewenst. Dat vergt een relatief eenvoudige aanpassing van het bestemmingsplan.



5.3 Tijdelijke huisvesting

Wanneer het gebouw Yn de mande wordt gerenoveerd en uitgebreid of wanneer de nieuwbouw op de plek van het huidige gebouw wordt gerealiseerd, dan is het bestaande schoolgebouw tijdens de bouw en gedurende de periode van één jaar niet te gebruiken. Het realiseren van een tijdelijke voorziening is in dat geval een niet te vermijden kostenpost. De kosten daarvoor zijn op basis van offertes berekend op circa € 500.000,=.

De enige optie om substantieel te besparen op tijdelijke huisvesting is het zoveel mogelijk in stand houden van het bestaande gebouw tijdens de uitvoering van de nieuwbouw. Dat is alleen mogelijk wanneer de nieuwbouw grotendeels naast het huidige gebouw wordt gebouwd. Bijvoorbeeld in westelijke richting op het huidige trapveld (zoals hieronder is afgebeeld). Of in zuidelijke richting meer nabij de tegenoverliggende woningen.





6 Kosten, opbrengsten en jaarlasten

De kosten en opbrengsten van de resterende varianten nieuwbouw of renovatie en uitbreiding van Yn de mande zijn in dit hoofdstuk in beeld gebracht.

6.1 Investering nieuwbouw (bedragen inclusief btw)

De totale kosten voor de nieuwbouw ramen we afgerond op € 6.000.000,= volgens onderstaande specificatie.

Nieuwbouw LOC (inclusief kinderopvang en Schieracademie): € 5.962.500,=

Het gebouw heeft een omvang van circa 1.675 m² bruto vloeroppervlakte (conform paragraaf 3.2). De reguliere m²-prijs voor een duurzaam en energiezuinig gebouw van deze omvang bedraagt om en nabij € 3.000,= per m². Voor Schiermonnikoog is gerekend met een eilandtoeslag van circa 15%, waarmee de werkelijke m²-prijs om en nabij de € 3.500 per m² zal bedragen. Het investeringsbedrag (1.675 * € 3.500 = € 5.862.500,=) is inclusief bouw- en installatiekosten, beperkte terreininrichting, adviseurskosten, aansluitkosten nutsvoorzieningen, legeskosten voor vergunningen en btw.

NB. Het investeringsbedrag is berekend op het huidige prijspeil. Afhankelijk van de termijn van uitvoering moet het investeringsbedrag met een nader te bepalen percentage worden geïndexeerd.

Exclusief asbest (uitgangspunt is dat het gebouw vrij is van asbest), ramen we de sloopkosten op circa € 90,= per m² inclusief btw. Daar komen bijkomende kosten bij voor advieswerk en afhankelijk van de wijze waarop restmateriaal wordt afgevoerd, is er sprake van een mogelijke eilandtoeslag. Wij adviseren in deze fase rekening te houden met een bedrag voor sloopkosten van ten minste € 100.000,= inclusief btw.

De investering voor sloop en vervangende nieuwbouw voor het LOC bedraagt daarmee € 5.862.500 + € 100.000 = € 5.962.500,=. Dat ronden we af naar € 6.000.000,=.

Tijdelijke huisvesting: € 500.000,=

Wanneer het LOC op de huidige locatie van Yn de mande wordt gebouwd of wanneer dit gebouw grondig wordt gerenoveerd en uitgebreid, dan is tijdens de bouw vervangende ruimte nodig voor het PO en de kinderopvang. De vervangende ruimte bedraagt ten minste:

- drie à vier groepslokalen;
- een gecombineerde ruimte voor peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang;
- diverse kantoorruimten;
- ontmoetingsruimte buiten de lokalen.

Om het primaire proces voortgang te laten vinden tijdens de bouw, ramen we de omvang van de tijdelijke modulaire units op circa 650 m² (zijnde 2/3 van de huidige oppervlakte).

De huur voor een periode van twaalf maanden bedraagt circa € 240.000,= inclusief btw (op basis van een indicatieve prijsopgave van Portakabin). Daar komen ten minste nog € 150.000,= inclusief btw aan bijkomende kosten bij voor aan- afvoer, montage en demontage, fundering, nutsaansluitingen en terreininrichting. Voor een doelmatige inrichting en aankleding zal eveneens een bedrag van circa € 60.000,= inclusief btw benodigd zijn.

De rekensom sluit op ruim € 450.000,= inclusief btw. PentaRho adviseert om dit bedrag te verhogen tot € 500.000,= vanwege onvoorziene zaken, ambtelijke begeleiding en een goed uitrustingsniveau.

6.2 Investering renovatie en uitbreiding Yn de mande

De totale kosten voor de renovatie en uitbreiding van Yn de mande ramen we afgerond op € 6.350.000,=. Een en ander conform onderstaande specificatie.

Kostenraming LOC Schiermonnikoog						PentaRho
Bestaand gebouw						**Opmerkingen**
Sloopkosten	1	post	75.000	€	75.000	
Isoleren begane grond vloer	1010	m²	50	€	50.500	Rsico bereikbaarheid en installaties
Installaties geheel vervangen	1010	m²	400	€	404.000	Om te voldoen aan energieneutraal
Constructie	1010	m²	200	€	202.000	Diverse aanpassingen i.v.m. zonnepanelen, op- en aanbouw
Gevel; geheel vervangen	570	m²	500	€	285.000	
Dak; geheel vervangen	1010	m²	150	€	151.500	
Binnenwanden; 50% vervangen	460	m²	150	€	69.000	Belemmerende ontwerpfactor
Binnenwandafwerking nieuw	2310	m²	50	€	115.500	
Vloerafwerking nieuw	910	m²	50	€	45.500	
Plafondafwerking nieuw	910	m²	50	€	45.500	
Vaste inrichting	1	post	50.000	€	50.000	
Terreininrichting	1	post	100.000	€	100.000	
Ambitie en duurzaamheid	1	post	100.000	€	100.000	
Totaal directe kosten				€	1.693.500	
			20%	€	338.700	Toeslag abk, ak, w&r
			15%	€	304.830	Eilandtoeslag
Indicatieve aanneemsom exclusief btw				€	2.337.030	
	Bijkomende kosten		25%	€	584.258	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
	btw		21%	€	613.470	
Stichtingskosten inclusief ontwerp en btw				€	3.534.758	
Uitbreiding						
Totaal minus aanwezig	1675	1010	665			
Inpassingsverlies bestaand	10%		101			
Totaal uitbreiding			766			
Kosten uitbreiding						
	766	m²	3.675	€	2.815.050	Hogere m²-prijs dan nieuwbouw i.v.m. omvang en aanbouw
Totaal bestaand + uitbreiding				**€**	**6.349.808**	**Inclusief sloopkosten, exclusief tijdelijke huisvesting**

6.3 Opbrengsten

Naast kosten zijn er ook opbrengsten. De locatie van de Inspecteur Boelensschool komt vrij. De herontwikkelingswaarde is sterk afhankelijk van de toekomstige bestemming. De oppervlakte van het perceel van de Inspecteur Boelensschool bedraagt 2.261 m². Dat is geschikt voor drie ruime woningkavels, een appartementencomplex of een horecagelegenheid.

De waarde van de grond is afhankelijk van de toekomstige bestemming en de lokale vastgoed- en grondmarkt op Schiermonnikoog. Voor een meer gedetailleerde benadering is een advies van een lokaal georiënteerde makelaar gewenst.

In dit rapport is er (voorlopig) van uitgegaan dat de eenmalig te maken kosten voor tijdelijke huisvesting en de opbrengsten uit herontwikkeling tegen elkaar wegvallen. Daarmee rest de investering voor sloop en nieuwbouw van circa € 6.000.000,=. Deze investering komt op de balans van de gemeente Schiermonnikoog.

6.4 Huidige jaarlasten

De huidige jaarlasten bedragen circa € 143.000,= conform onderstaande specificatie.

Kapitaallasten			**€ 54.664**	
	afschrijving	€ 52.509		bron: staat C gemeente Schiermonnikoog
	rente	€ 2.155		bron: staat C gemeente Schiermonnikoog
Onderhoud			**€ 66.400**	
	Yn den Mande	€ 36.000		bron: gemeente Schiermonnikoog
	Boelens	€ 30.400		bron: Inspecteur Boelensschool
Energie			**€ 21.800**	
	Yn den Mande	€ 9.000		herleid uit informatie van de gemeente
	Boelens	€ 12.800		herleid uit informatie van IBS
Totaal			**€ 142.864**	

6.5 Toekomstige jaarlasten

De toekomstige jaarlasten ramen we op circa € 270.000,= conform onderstaande specificatie en toelichting.

Kapitaallasten			**€ 201.000**	in het eerste jaar (dalend)
	afschrijving	€ 150.000		investering 6 mio euro;, 40 jr afschrijving
	rente	€ 51.000		rekenrente 0,85 %
Onderhoud			**€ 58.625**	
	Yn de Mande	€ 28.000		ca 800 m2 * € 35 per m2
	Boelens	€ 30.625		ca 875 m2 * € 35 per m2
Energie			**€ 10.000**	
	Yn de Mande	€ 4.800		vaste lasten en belasting
	Boelens	€ 5.200		vaste lasten en belasting
Totaal			**€ 269.625**	

6.6 Toelichting huidige en toekomstige kosten

De huidige kapitaallasten lopen na circa vier à vijf jaar af. Bij een doorlooptijd voor de nieuwbouw van drie à vier jaar en ingang van de boekwaarde in het eerste jaar na oplevering, sluit dat min of meer op elkaar aan en zal er niet of nauwelijks sprake zijn van afboekingen.

De onderhoudskosten voor de nieuwbouw zijn in de eerste jaren waarschijnlijk lager dan het geraamde bedrag. PentaRho adviseert wel het geraamde bedrag op te nemen in de begroting, om daarmee reserves op te bouwen voor toekomstige investeringen.

Ondanks dat een energieneutraal of bijna energieneutraal gebouw het uitgangspunt is, zal er nog wel sprake zijn van energiekosten voor de gebruikersapparatuur (beeldschermen e.d.), het vastrecht en belastingen.

Het verschil in jaarlasten tussen nu en na een investering in nieuwbouw is in totaal geraamd op circa € 127.000,=. Voor de gemeente bedraagt het verschil circa € 134.000,=. Dit is het verschil in jaar één na de oplevering. De kapitaalslasten zullen jaarlijks afnemen.

Wanneer een annuïtaire afschrijvingssystematiek wordt toegepast – wat mits goed beargumenteerd is toegestaan – dalen de gemeentelijke jaarlasten met € 23.427,= in het eerste jaar. De kapitaalslasten blijven in dat geval jaarlijks gelijk (€ 177.573,=).

Voor de Inspecteur Boelensschool zal er – met name vanwege de huidige hogere energielast – sprake zijn van een gecalculeerd exploitatievoordeel van circa € 7.000,=.

De eenmalige kosten voor tijdelijke huisvesting zijn niet meegenomen. Deze kosten vallen mogelijk weg tegen de opbrengst uit herontwikkeling. Wanneer de opbrengst voor de vrijkomende locatie van de Inspecteur Boelensschool niet wordt gemaximaliseerd, kan er sprake zijn van eenmalige extra kosten van € 200.000 á € 300.000,=.

7 Vergelijking van scenario's

De verschillende scenario's zijn gewaardeerd op meerdere aspecten. In onderstaande matrix is dit in beeld gebracht.

Matrix scenario-onderzoek LOC Schiermonnikoog			
Onderdeel	**Scenario 1 renovatie uitbreiding Inspecteur Boelensschool**	**Scenario 2 renovatie uitbreiding SWS Yn de mande**	**Scenario 3 volledige nieuwbouw (locatie Yn de mande)**
Functionaliteit			
	Onvoldoende ruimte	Beperkingen vanwege bestaande opzet van het gebouw	Ontwerpvrijheid binnen de kaders van het bestemmingsplan
Ruimte en omgeving			
	Onvoldoende ruimte	Bestaand gebouw met nieuwe uitstraling	Herinrichtingskans voor het gehele perceel
Duurzaamheid	Niet verder beschouwd		
		Gedeeltelijk hergebruik bestaand gebouw is positief; dit is ook een belemmerende factor	Optimale ontwerpvrijheid, maximale duurzaamheids-ambitie is mogelijk
Financiën, investering	Niet doorgerekend	Berekend op ca. € 6.350.000	Berekend op ca. € 6.000.000
Financiën, exploitatie		Hoger dan nieuwbouw, hogere investering, hogere energielasten en meer onderhoud	Berekend op ca. € 270.000 per jaar (huidige lasten ca. € 143.000 per jaar)
Financiën, tijdelijke huisvesting			
		Noodzakelijk	Vermijdbaar

Het scenario 'renovatie en uitbreiding Inspecteur Boelensschool' is niet verder onderzocht, omdat deze locatie te klein is voor LOC Schiermonnikoog.

Van de resterende varianten scoort nieuwbouw op alle fronten beter dan renovatie.

Nieuwbouw biedt meer ontwerpvrijheid en biedt daardoor de meeste kans dat optimaal wordt voldaan aan de functionele eisen voor het moderne onderwijs en de duurzaamheidseisen, inzake energieneutraliteit en klimaatadaptatie.

Het geraamde hogere investeringsniveau van renovatie en uitbreiding sluit aan bij de ervaringen van PentaRho. Een vergelijkbaar voorbeeld is de Eben-Haëzerschool in Apeldoorn. Dit gebouw is in 2018/2019 duurzaam gerenoveerd. De kosten waren per saldo iets hoger dan de kosten voor nieuwbouw.

8 Samenvatting en advies

De gemeente Schiermonnikoog heeft samen met de twee onderwijsvoorzieningen op het eiland, de Inspecteur Boelensschool en SWS Yn de mande, de ambitie om een leer- en ontwikkel-centrum (LOC) op te richten. Het doel van dit LOC is het thuisnabij opvangen van kinderen in de leeftijd van 0-16 jaar en het bieden van onderwijs op maat. Het LOC draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het onderwijs op Schiermonnikoog en levert een bijdrage aan de leefbaarheid van het eiland.

De omvang van het nieuwe LOC is, inclusief ruimte voor eventuele beroepsopleidingen of volwasseneneducatie (de zogenaamde Schieracademie), geraamd op circa 1.675 m² bruto vloeroppervlakte. De kosten voor de nieuwbouw ramen we inclusief sloop van het huidige pand op circa € 6.000.000,=.

De locatie van de Inspecteur Boelensschool is te klein om het nieuwe LOC op een goede manier te kunnen inpassen.

De locatie van Yn de mande biedt goede mogelijkheden, al dan niet met gebruikmaking van het zogenaamde trapveld.

De staat van het huidige gebouw is vergeleken met de toekomstige duurzaamheidsambities en de onderwijskundige eisen en ontwikkelingen. PentaRho komt daarbij – op basis van vergelijkbare renovatietrajecten en een gespecificeerde kostenraming - tot de conclusie dat de kosten van renovatie die van nieuwbouw waarschijnlijk zullen overschrijden. Daar komt bij dat het gewenste kwaliteitsniveau qua functionaliteit en duurzaamheid bij renovatie wellicht niet geheel is te realiseren vanwege de beperkingen van het bestaande gebouw.

De kosten voor de nieuwbouw ramen we op € 6.000.000,= (prijspeil heden). De jaarlasten (inclusief onderhoud en energie) bedragen circa € 270.000,= per jaar. Dat is circa € 134.000,= meer dan de huidige jaarlast. De huidige kapitaallasten zijn aflopend binnen vier à vijf jaar.

Naast de kosten voor nieuwbouw is er sprake van eenmalige kosten en opbrengsten. De absolute waarde daarvan is sterk afhankelijk van politieke keuzes en de lokale grond- en vastgoedmarkt.

Wanneer LOC Schiermonnikoog financieel haalbaar is adviseert PentaRho:
- uit te gaan van een omvang van circa 1.675 m²;
- het LOC te bouwen op de locatie van SWS Yn de mande;
- te kiezen voor nieuwbouw in plaats van renovatie en uitbreiding;
- een nadere afweging te maken over de exacte plek van de nieuwbouw in relatie tot het vermijden of beperken van kosten voor tijdelijke huisvesting.