Uitvoering IHP Scholen Staphorst

Business case

Maarten Lutherschool



Projectgroep IHP
15 juli 2024
Versie 1.0

Inhoud

1.	**Inleiding**	3
2.	**Ruimtelijk**	3
3.	**Onderwijsinhoudelijk**	4
4.	**Gebouw**	4
5.	**Maatschappelijk**	6
6.	**Financieel**	6
Bijlage 1 Beslisdocument		9
Bijlage 2 Rapportage Technische schouw		13
Bijlage 3 Prijsopbouw en -specificatie nieuwbouw, renovatie en ventilatie		22

1. Inleiding

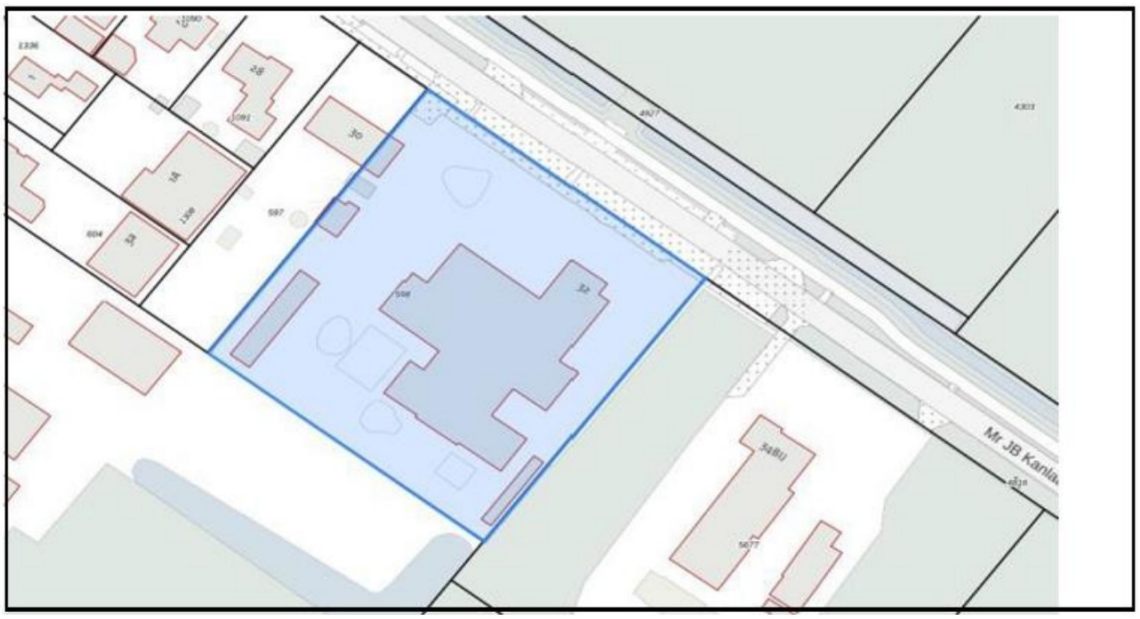
Deze business case is opgesteld conform het met de scholen afgesproken format “Beslisdocument projectgroep onderwijshuisvesting”. Kortheidshalve verwijzen wij hier naar bijlage 1.

Welke zaken zijn vooraf van belang?

De Maarten Luther is een mooie stabiele school. De school past in de omgeving, van binnen voelt de school ruim en licht. De school is opgenomen in blok 2 voor renovatie of nieuwbouw. De school heeft middelen toegekend gekregen van het rijk voor aanpak van de ventilatieproblematiek. Binnen het IHP zijn voor scholen opgenomen in blok 1 of 2 geen middelen geraamd.

2. Ruimtelijk

De locatie en vorm (gebouw en terrein) zie onderstaande afbeelding.



- De school ligt binnen de gemeente- grenzen van Staphorst, maar heeft een nadrukkelijke streekfunctie. Kinderen van de gemeenten Staphorst, Hardenberg, Dalfsen en Zwolle bezoeken onze school.
- De school is gelegen in een landelijk gebied op een ruim perceel. We zijn daar erg blij mee en tevreden over. Er is momenteel sprake van voldoende werk- en speelruimte. Inmiddels zien we een groeiend leerlingaantal, zoals ook in de prognose vermeld.
- Het gebouw kent 8 leslokalen en verschillende extra werkruimtes. Alle lokalen zijn dagelijks in gebruik. De nevenruimtes bijna dagelijks.
- Vanaf komend cursusjaar hopen we een extra instroomgroep te gaan draaien. Hiervoor vindt een kleine interne verbouwing plaats en gaat ten koste van nevenruimte.
- Sommige lokalen liggen niet naast een ander lokaal. Hierdoor zijn ze wat ‘geïsoleerd’ van de andere groepen. Dat wordt niet altijd als prettig ervaren.

Goed om rekening te houden met het feit dat een kleine strook van het schoolterrein officieel van de buurman(nr. 34) is.

Bereikbaarheid en verkeersituatie

- De school is geleden aan de Mr. J.B. Kanlaan, een doorgaande weg tussen Staphorst en Nieuwleusen. Hierdoor is de bereikbaarheid goed.
- Enkele jaren geleden is de Mr. J.B. Kanlaan voorzien van een losliggend fietspad. Hierdoor is het voor kinderen veel veiliger om de school te bereiken per fiets. Het fietspad ligt wel aan de andere kant van de weg, waardoor de kinderen de weg moeten oversteken. Voor en na schooltijd staan er daarom klaar-overs.
- Tegelijk komt er veel (vracht)verkeer langs de school. Dit zorgt bij halen en brengen van de leerlingen voor onveilige situaties omdat de parkeerplaatsen direct gelegen zijn aan de Mr. J.B. Kanlaan.
- Door de streekfunctie komt een groot deel van de kinderen met de auto naar school.
- Het zou de veiligheid zeer ten goed komen als er een autoluwe in- en uitstapplaats zou zijn, bijv. een kiss- and-ride strook. Dit geldt ook voor het in- en uitstappen van de gymbus.

3. Onderwijsinhoudelijk

Groepsgroottes

- Lange tijd hadden we een stabiel leerlingaantal van ongeveer 155 à 160 leerlingen (1 oktobertelling). Deze waren verdeeld over 8 groepen, zodat we gemiddeld rond de 20 leerlingen per groep hadden.
- We zien in de lagere groepen een stijging van het aantal leerlingen. Komende twee jaren hebben we een instroom van 27 leerlingen per groep.
- De gemeentelijke prognose laat zien dat deze lijn de komende jaren zal doorzetten. In die prognose groeien we naar ca. 200 leerlingen (1 oktobertelling).
- Regelmatig krijgen we ook leerlingen aangemeld die voorheen op basisscholen in Nieuwleusen en Dalfsen zaten. Ouders maken dan een tussentijdse overstap naar onze school i.v.m. de christelijke identiteit.

Samenwerkingspartners

Momenteel hebben we geen directe samenwerkingspartners die binnen onze school actief zijn.
In de nabije toekomst verwachten we hierin ook nog geen ontwikkelingen. Qua kinderopvang weten we niet hoe dit zich de komende jaren zal ontwikkelen. Mogelijk dat dit over een aantal jaren wel opgepakt gaat worden.

Speelruimte

Het schoolplein heeft een open karakter, waardoor ook buiten de schooltijden om de kinderen in de gelegenheid zijn om op het plein te spelen. In de nabije omgeving van school zijn geen andere openbare speelgelegenheden.

4. Gebouw

Toegankelijkheid

- Momenteel hebben we 3 verschillende ingangen. Dit wordt als prettig ervaren, zeker bij de kleutergroepen.
- Verschillende ingangen zijn ook rolstoelvriendelijk. Ook de brede gangen zorgen voor een goede doorgang.
- Er is een rolstoelvriendelijk toilet aanwezig.

Functionele aanpasbaarheid

In functionaliteit zien we weinig mogelijkheden tot aanpassing. Een leslokaal blijft een leslokaal. Wel zijn sommige nevenruimtes in 'uithoeken' van de school gesitueerd. Fijn als deze een centralere plek krijgen en toegankelijker zijn.

- Intern hopen we op korte termijn de oude computerruimte klaar te maken voor de instroomgroep. Dit gaat ten koste van extra nevenruimte die we wel nodig hebben.
- De keuken wordt als klein ervaren. Uitbreiding hiervan zal in de huidige situatie lastig zijn.
- De huidige groep 7 was destijds een lokaal voor overblijven, handvaardigheid e.d. Tussen de centrale hal en deze groep zit een schuifwand. Enkele keren per jaar gaat deze wand open omdat we de ruimte in de centrale hal dan nodig hebben. Nu het structureel een leslokaal geworden is, is het wenselijk dat er een vaste wand in komt die het geluid meer zal dempen.
- Het personeelstoilet wordt als onprettig ervaren i.v.m. privacy. Er zijn nu drie toiletten die niet afgesloten zijn van elkaar.
- We missen een duidelijke hoofdingang. Voor externen is het wel eens onduidelijk waar ze moeten zijn.
- De directiekamer zit op een onlogische plaats in de vleugel bij groep 1 en 2. Een centralere plaats zou wenselijk zijn.
- We zouden toch willen kijken of het mogelijk is om een één gymzaal toe te voegen aan onze school.

Technisch

- De oorsprong van het gebouw is oud (1954). Het huidige gebouw kent verschillende bouwfasen (in totaal 6). Het is niet verstandig om nogmaals een aanpassing te doen.
- De schouw die is uitgevoerd laat zien dat er veel vervangen moet worden. Als je alles wegdenkt wat vervangen moet worden, blijft er weinig van het huidige gebouw over.
- Het gedeelte uit 2004 is (naar de normen van destijds) geïsoleerd. De rest van het gebouw is beperkt geïsoleerd. Daar zal veel aan moeten gebeuren.
- De Dr. Maarten Lutherschool heeft recht op uitbreiding i.v.m. groeiend leerlingaantal.
- Er ligt een rapport waaruit blijkt dat de urgentie m.b.t. ventilatie zeer hoog is.
- In de lokalen is momenteel geen mogelijkheid tot koelen en/of te ventileren.

Belevingswaarde

- We ervaren het schoolgebouw op zich (ruimte leslokalen, opbouw van de school, brede gangen, lichtinval) als prettig.
- Omdat er in de lokalen geen mechanische ventilatie aanwezig is en er in de meeste gevallen geen dwarsventilatie, kan het snel benauwd zijn in de lokalen. Zie hiervoor de urgentieverklaring van Ruimte OK.
- In de zomer kan het in de lokalen erg warm zijn. Temperatuurregulatie is niet mogelijk. 's Winters wisselen de temperaturen nogal eens. Dit komt omdat alle lokalen op één

verwarmingsgroep zijn aangesloten en er maar in één lokaal actief gemeten wordt. Temperatuurregulatie per ruimte is een nadrukkelijke wens.
- De speelruimte rondom school wordt als zeer prettig ervaren.
- Bij hevige regenval hebben we vaak te maken met lekkage. Dit is elke keer weer op andere plaatsen. Hierdoor is soms moeilijk te achterhalen waar ook oorzaak ligt.
- De laatste jaren staat de kelder (bij de CV-ketels) onder water bij een hoge grondwaterstand. Dit is een zeer onwenselijke situatie.
-

5. Maatschappelijk

Duurzaamheid

- Op dit moment wordt er nog niet veel gedaan aan duurzaamheid. Dit is zeker wel de wens. Het huidige gebouw geeft bijv. voldoende gelegenheid voor zonnepanelen.
- Omdat we in een open gebied staan, staat er ook bijna altijd wind. Wie weet kunnen we daar ook iets mee.

6. Financieel

De afweging die gemaakt moet worden is of er geïnvesteerd moet worden in de klimaatbeheersing sec of dat de levensduurverlengende renovatie eerder dan gepland uitgevoerd moet worden. De investeringen op om korte termijn de klimaatbeheersing te verbeteren zijn, mede door de toegekende subsidie, beperkt van omvang. In onderstaande tabel is dit zichtbaar gemaakt.

I:T94	Dr. Maarten Lutherschool	Nieuwbouw					Renovatie					Ventilatie + bijkomende kosten				
		Blok 2 2029-2031					Blok 2 2029-2031					uitvoeren in blok 1 < 01-11-2026				
	Versie 1 datum 15-06-2024	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal
2	**Tijdelijke huisvesting:**	1	1.207	m2	€ 200,00	€ 241.400	1	1.282	m2	€ 150	€ 192.300					
2.1	Tijdelijke huisvesting															
3	**Nieuwbouw:**															
3.1	Nieuwbouw	1	1.207	m2	€ 3.650,00	€ 4.405.550	1	134	m2	€ 3.650	€ 489.100					
6	**Slopen:**															
6.1	Slopen plafond, vloer, wanden, installaties	1	1.282	m2	€ 100	€ 184.285	1	1.282	m2	€ 100	€ 184.285	1	1.282	m2	€ 15	€ 27.643
13	**Subtotaal Renovatie werkzaamheden**					€ -					€ 3.169.942					€ 452.788
14	**Totaal (renov.+ slopen + tijd. huisvest.+ nieuwbouw)**					€ 4.831.235					€ 4.035.626					€ 480.431
15	Eigen bijdrage MJOP					€ 150.000,00					€ 150.000					€ 4.616
16	Eigen bijdrage 20% ventilatie (school)					€ -					€ -					€ 95.163
17	Rijkssubsidie 60% ventilatie					€ -					€ -					€ 285.489
18	**Totaal gemeente**					€ 4.681.235					€ 3.885.626					€ 95.163
19	Per m2		1.207	m2		€ 4.003		1282	m2		€ 3.148		1.282	m2		€ 375
20	**Afschrijvingslasten gemeente**				40 jaar	€ 117.031				40 jaar 25 jaar Totaal	€ 12.228 € 135.861 € 148.089				25 jaar	€ 3.807

Door de beperkte investering i.c.m. de toegekende subsidie blijven zowel de investering als de jaarlijkse afschrijvingslasten beperkt. Hierdoor blijft er ook veel ruimte voor de beleidskeuze die in blok 2 moet worden gemaakt tussen nieuwbouw of levensduurverlengende renovatie.

Ingeval van de Maarten Lutherschool gaat het om een beperkt aantal werkzaamheden. Naast het vervangen van de installaties voor koelen, verwarmen en ventileren gaat het uitsluitend om isolatiewerkzaamheden. Ook is er sprake van sloopkosten.

De kosten van deze variant bedragen bijna € 500.000. De te ontvangen subsidie wordt op dit bedrag in mindering gebracht, evenals de bijdrage van 50% die de school doet na het in mindering brengen van de toegekende subsidie. Ook de gemeente heeft toegezegd bij te willen dragen in kosten van de klimaatbeheersing. Dit in het kader van de (B)ENG normering voor de scholen.
Daarnaast vallen er gelden vrij uit het MJOP van de school die reeds zijn gereserveerd t.b.v. van deze werkzaamheden. Na aftrek van de bijdrage van de gemeente, is deze vrijval te verwaarlozen.
Per saldo bestaat de bijdrage van de gemeente ad € 95.163 uit de 50% bijdrage in de kosten van de investering in de ventilatie na aftrek van de rijkssubsidie.
Het naar voren halen van renovatie werkzaamheden laat zich legitimeren door de aanname dat dit een besparing oplevert op het moment dat de school op een later tijdstip (blok 2) levensduurverlengend wordt gerenoveerd. Indien er op dat moment wordt geopteerd voor nieuwbouw betekent dat op dat moment een gedeeltelijke desinvestering.
Met deze variant zijn stuurgroep en directie van de school akkoord gegaan.

<u>School lost klimaatbeheersing zelfstandig op zonder gemeente</u>.
Een laatste mogelijkheid is dat de school de huidige problematiek rond klimaatbeheersing zelfstandig oplost. De bijdrage van de gemeente bedraagt in dat scenario 50% van de begrote kosten, na aftrek van de rijkssubsidie. Deze optie is niet verder uitgewerkt, gelet op de beoogde gemeenschappelijkheid in de uitvoering van het IHP.

<u>Locatiegebonden kosten</u>

- Geen bijzonderheden; de parkeerruimte rondom de school is ruim voldoende.
- Maandelijkse energiekosten 736,55 euro
- Maandelijkse gaskosten 1.565,49 euro

<u>Exploitatiekosten</u>

- Volgens MJOP staat er voor onderhoud € 572.897 euro gepland aan onderhoudskosten voor 2022 t/m 2031. Dit bedrag is excl. BTW.
- De gelden die binnen het MJOP begroot zijn, kunnen deels ingelegd worden als bijdrage vanuit de school
- Uit bijgaande technische rapportage blijkt dat de school jaarlijks tekort komt op zijn exploitatie.

<u>Tijdelijke huisvesting</u>

- Er dient zowel bij renovatie als nieuwbouw rekening te worden gehouden met de kosten van tijdelijke huisvesting. Na besluitvorming over de uitvoering, kan onderzocht worden of en hoe in de tijdelijke huisvesting kan worden voorzien.
- Bij renovatie zou dit mogelijk per vleugel aangepakt kunnen worden en zouden 3 tijdelijke units op het plein haalbaar en voldoende kunnen zijn.
- Bij nieuwbouw zullen we een locatie of locaties moeten zoeken om voor langere tijd huisvesting te vinden.
- Bij de ventilatie+ renovatie wordt onderzocht of vervangende huisvesting vermijdbaar is.

- Gezien de afstanden voor veel ouders, zou Nieuwleusen centraler zijn dan Staphorst. Eén locatie heeft de voorkeur, maar als dat niet haalbaar is, zouden we ook kunnen splitsen.

De school heeft gevraagd een analyse te maken over de vraag of een gymnastieklokaal kan worden toegevoegd aan eventuele nieuwbouw. Bij nadere doordenking van deze vraag is besloten deze afweging te maken in blok 2, als de school voor de afweging staat voor levensduur verlengende renovatie of nieuwbouw. De vervoerskosten gymnastiek voor de Maarten Luther bedragen € 36.000 p.j.

Bijlage 1 Beslisdocument

Beslisdocument projectgroep onderwijshuisvesting.

1. Inleiding.

Vanuit het college is een projectgroep ingesteld om de uitvoering van het IHP voor te bereiden door de opstelling van business cases (BC). De BC's worden opgesteld in goed overleg met de scholen.

De projectgroep vindt het van belang dat er een zo eenduidig mogelijk document wordt opgesteld voor gemeente en schoolbesturen om te komen tot een verantwoorde besluitvorming.

Dit gebeurt in eerste instantie door in te gaan op de verschillende verantwoordelijkheden, vervolgens gaan we in op de elementen die van belang zijn voor de te maken afweging en hoe we die denken te wegen, om ten slotte per school een afweging te maken waarbij wij in de afweging per school een zwaartepunt zullen leggen.

2. Verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting.

Gemeente is verantwoordelijk voor nieuwbouw en uitbreiding

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de bekostiging van (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van scholen. Elke gemeente ontvangt hiervoor geld vanuit het Gemeentefonds in de zogenaamde algemene uitkering. Behalve voor nieuwbouw en uitbreiding heeft de gemeente ook nog een wettelijke verantwoordelijkheid als een school te maken krijgt met constructiefouten en of vandalisme. Zie artikel 92 van de Wet op het Primair Onderwijs.

Het schoolbestuur is bouwheer

In artikel 103 van de Wet op het Primair Onderwijs is ook bepaald dat het schoolbestuur in principe bouwheer is, maar ook dat het gebouw wordt overgedragen aan het schoolbestuur.

De school is na ingebruikname van het schoolbestuur

Als een school is opgeleverd, dan wordt het gebouw overgedragen aan het schoolbestuur tenzij gemeente en schoolbestuur hier andere afspraken over maken. Ook dat volgt uit de wet. Dit is net als het bouwheerschap geregeld in artikel 103 van de Wet op het Primair Onderwijs.

Het betreft overigens een bijzondere eigendom. Schoolbesturen dragen na einde onderwijsgebruik – bij opheffing bijvoorbeeld – het gebouw weer over – om niet – aan de gemeente.

Schoolbestuur verantwoordelijk na overdracht

Na de overdracht is in principe het schoolbestuur verantwoordelijk voor het gebouw als (juridisch) eigenaar van het gebouw. Om het onderhoud te kunnen bekostigen krijgt het schoolbestuur van het ministerie middelen om het gebouw te onderhouden. Dit is geregeld in artikel 115 van de Wet op het Primair Onderwijs.

Gemeentelijke regelgeving

De gemeente Staphorst heeft zelf beleid ontwikkeld voor onderwijshuisvesting. In Staphorst is dit geregeld in de verordening onderwijshuisvesting Staphorst. De wettelijke basis voor deze verordening vindt u in artikel 102 van de Wet op het Primair Onderwijs. In deze verordening wordt uitvoering gegeven aan de wettelijke verplichting die de gemeente heeft t.a.v. onderwijshuisvesting. Behalve dat uitvoering wordt gegeven aan de wettelijk verplichte zaken zoals aanvraag, beoordeling en besluitvorming, zijn in de verordening ook een aantal "boven" wettelijke zaken geregeld.

Zo is er een bepaling opgenomen over het IHP, wordt bovenwettelijk bij nieuwbouw en of renovatie een toeslag van 5% extra m2 toegekend in het kader van het meer inclusief maken van het onderwijs, een plus op de hoeveelheid buitenruimte per leerling, en tenslotte wordt ook renovatie een plek in de verordening gegeven.

Voor deze notitie is vooral het begrip renovatie van belang. Het is opgenomen in de verordening in artikel 2 als een voorziening die aangevraagd kan worden, in bijlage 1, onder A.3.2. is dit verder uitgewerkt.

A.3.2. Renovatie/levensduurverlenging van bestaande onderwijsvoorziening

Vanuit het streven naar duurzaamheid gaat renovatie/levensduurverlenging als alternatief voor nieuwbouw voor vervangende nieuwbouw als op basis van een NEN 2767 bouwkundige rapportage wordt vastgesteld dat door middel van groot onderhoud en aanpassing een levensduurverlenging van ten minste **20 jaar** gerealiseerd kan worden.

Voor renovatie worden voor zover mogelijk dezelfde eisen gesteld als aan nieuwbouw.

Dat deel van de renovatie/levensduurverlenging, dat is aan te merken als technisch en bouwkundig onderhoud wordt vanuit Total Cost of Ownership geacht voor rekening te zijn van het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag ontvangt daarvoor de middelen via de lumpsumvergoeding. Middels een per project op te stellen businesscase zal de verdeling van de kosten tussen gemeente en schoolbestuur worden bepaald.

a. Wanneer het bevoegd gezag het (groot) onderhoud een aantal jaren niet adequaat heeft uitgevoerd op basis van een meerjaren onderhoudsplanning kan het college de aanvraag renovatie/levensduurverlenging afwijzen of een hogere bijdrage vragen van het bevoegd gezag.

3. Vanuit verschillende verantwoordelijkheden naar een school kijken.

Als je de relatie tussen gemeente en schoolbestuur vanuit de onderwijswetgeving op het gebied van onderwijshuisvesting moet definiëren, dan levert dit het volgende beeld op:

- De gemeente staat aan het begin van een school
- Schoolbestuur neemt school in gebruik en is verantwoordelijk voor exploitatie en onderhoud
- Gemeente komt weer in beeld op het moment dat de school aan het onderwijs wordt onttrokken.

Nu is de werkelijkheid vaak complexer dan de theoretische benadering. Soms worden er door wetgeving andere, hogere eisen gesteld aan gebouwen, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid, ventilatie o.e.d.. Gebeurt dat, dan is dat juridisch gezien een verantwoordelijkheid van het schoolbestuur het gebouw adequaat aan te passen en te onderhouden en te zorgen dat het gebouw voldoet aan de wettelijke eisen. De gevoelde verantwoordelijkheid in de beeldvorming van gemeenten ontstaat omdat het rijk vaak tekort schiet in de financiering van schoolbesturen en gemeenten dan vaak toch een bijdrage leveren aan aanpassingen om de continuïteit en de kwaliteit van het onderwijs te borgen. Hierdoor leeft in brede kring de idee dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor aanpassing van de gebouwen aan eventueel nieuwe, wettelijke eisen.

Maar ook zonder die in de werkelijkheid bestaande hybride verantwoordelijkheid voor de schoolgebouwen is er altijd de vraag wanneer een school aan het einde van zijn levensduur komt.

De gemeente Staphorst en de besturen hebben samen gekozen om in de vorm van een IHP een antwoord te geven op die vraag.

In deze notitie behoeven we daar niet verder op te gaan omdat in het IHP vastgesteld is welke scholen op welk moment voor vernieuwing in aanmerking komen. Vernieuwing kan plaatsvinden door renovatie en of nieuwbouw. Voor ons is wel van belang een antwoord op de vraag van wie is waarvoor verantwoordelijk. En die vraag speelt bij renovatie een grotere rol dan bij nieuwbouw. En daarom hebben wij in deze notitie enige aandacht aan die verantwoordelijkheid gegeven.

4. Relevante ontwikkelingen die bij de beoordeling een rol moeten spelen

BENG/Frisse scholen

In het IHP is vastgesteld dat de scholen bij renovatie of nieuwbouw er naar moeten streven de gebouwen tenminste bijna energie neutraal (BENG) te maken. Behalve dat dient ook het binnenklimaat op het niveau frisse scholen klasse B gebracht te worden.

kindcentra

Steeds vaker vormen scholen een samenwerkingsverband met peuterspeelzalen/kindcentra. Het is een keuze van het schoolbestuur om wel of niet te opteren voor een eenheid van school en kinderopvang. Wij vinden wel dat erbij renovatie en of nieuwbouw moet worden bekeken of eventuele uitbreiding van de school met ook iets van kinderopvang een optie is in de toekomst. In dat verband verwijzen wij naar de situatie in 1985 toen kleuterschool en basisscholen opgingen in een organisatie en aparte kleuterscholen verdwenen om deel te gaan uitmaken van de lagere scholen in hun buurt.

5. Hoe bepaal je de bijdrage van gemeente en of het schoolbestuur aan nieuwbouw en of renovatie?

Als voor nieuwbouw of renovatie wordt gekozen, dan vinden wij het redelijk dat aan de schoolbesturen een bijdrage in de kosten wordt gevraagd.

Wij kiezen daarbij voor de volgende systematiek:

Bijdrage vanuit voorziening onderhoud:

Elke school heeft een MJOP en op basis daarvan een voorziening voor de kosten van onderhoud gevormd. Deze voorziening valt vrij als gekozen wordt voor nieuwbouw / of renovatie en kan derhalve worden ingezet als bijdrage bij nieuwbouw. Behalve dat kunnen er afspraken worden gemaakt voor het onderhoud in de periode tot de start nieuwbouw. Het onderhoud kan in die periode op een laag pitje worden gezet.

Bijdrage als gekozen wordt voor een energie neutraal gebouw:

Alle gebouwen moeten op termijn energie neutraal worden. Op dit moment volstaat volgens de huidige normering een bijna energie neutraal gebouw. Tijdens de behandeling van het IHP is hierover afgesproken dat als een schoolbestuur kiest voor een energieneutraal gebouw de meerkosten van BENG naar ENG voor rekening van het schoolbestuur komen.

6. **Welke zaken zijn van belang voor het maken van een beeld van de scholen bij de keuze voor renovatie of nieuwbouw.**

De volgende stukken functioneren als kader voor de onderstaande afwegingen:

a) MJOP versie 2022 (alle 5 scholen)
b) Opname actuele status school vanuit perspectief van MJOP
c) Energie scan en verbruik
d) Rapport Maatschappelijk vastgoed
e) Tekeningen
f) IHP (incl. bijlagen)
g) Subsidie aanvraag ventilatie incl. offerte Go-Flow.
h) Prijsopbouw en Specificatie renovatie en ventilatievraagstuk Hoorn Bouwadvies
i) Prijsopgave Projoule inzake uitvraag projectgroep en SmdB omtrent klimaatbeheersing

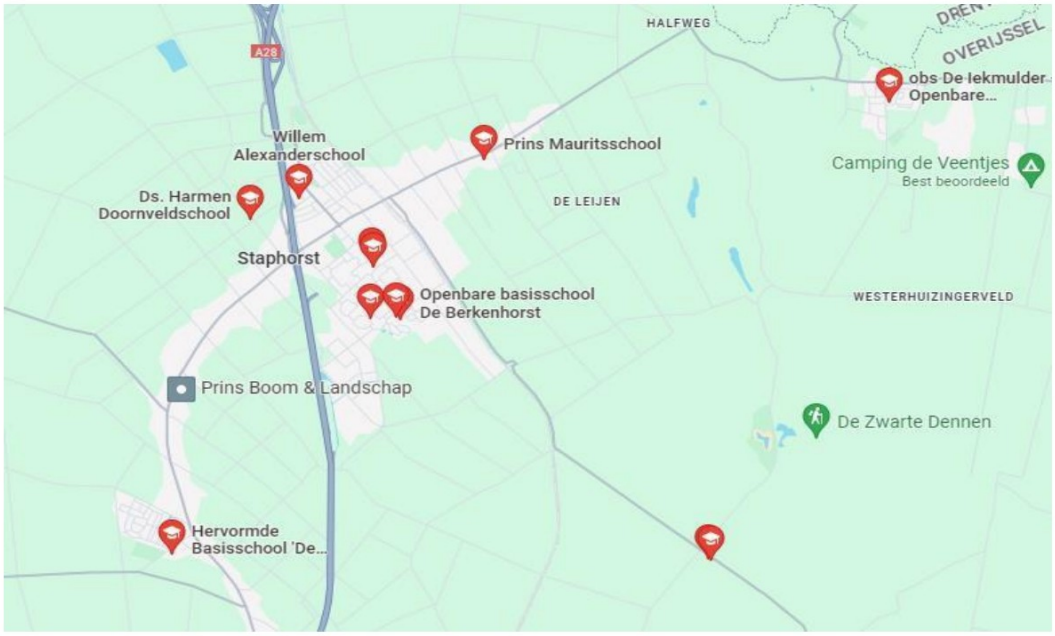
In business case per school zullen onderstaande aspecten verder worden uitgewerkt en daar waar van toepassing financieel worden vertaald.

Bijlage 2 Rapportage Technische schouw

Technische scan t.b.v. businesscases

Dr.Maarten Lutherschool

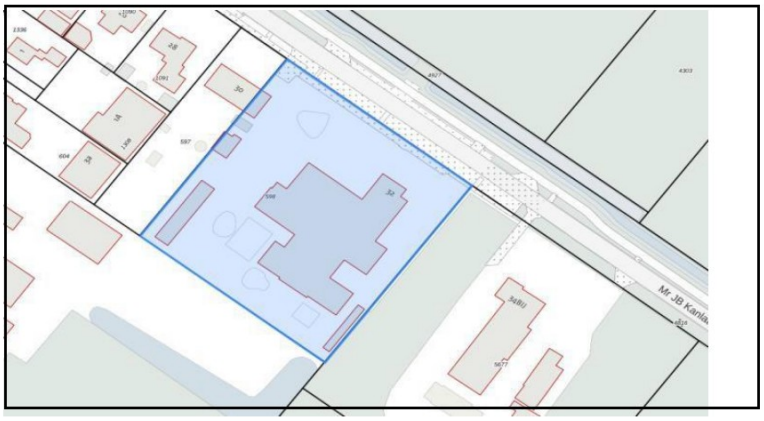
Integraal Huisvestingsplan Staphorst

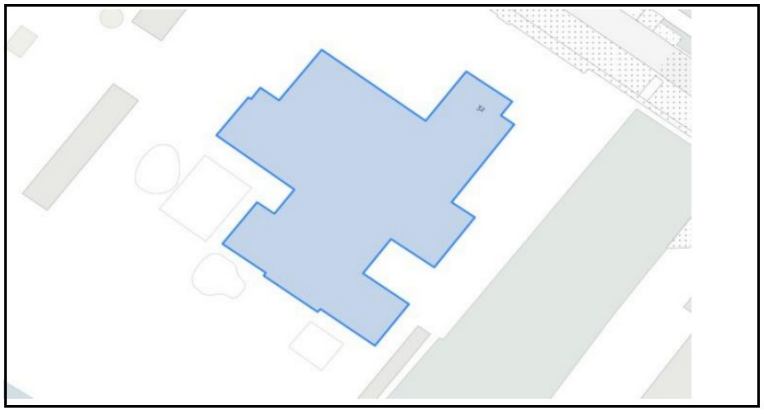


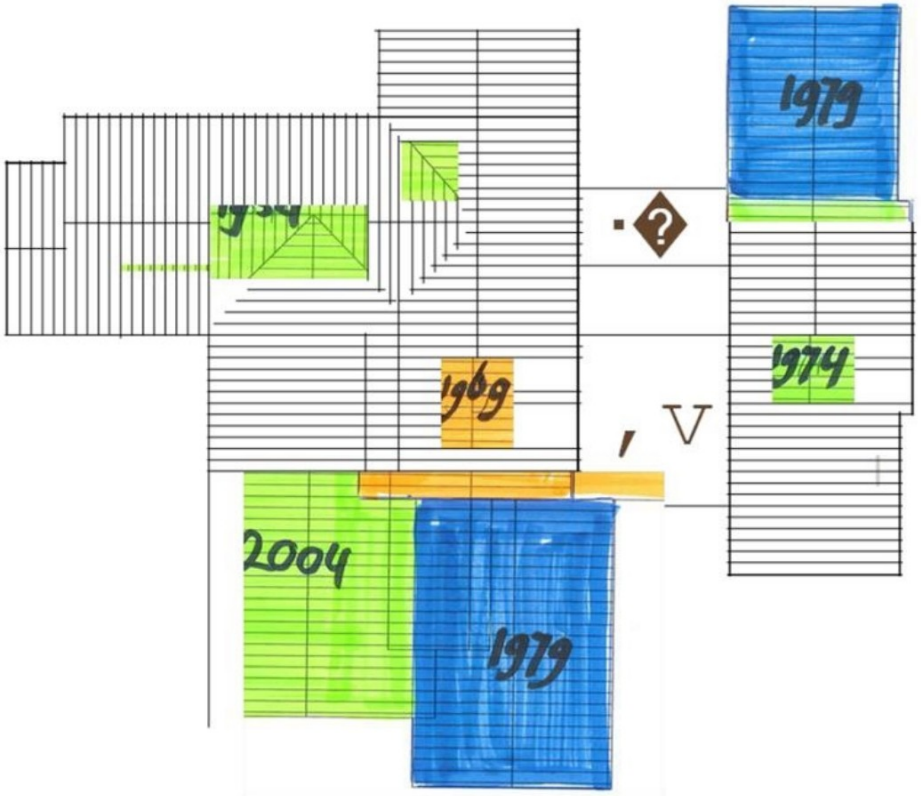
2024

Opname formulier t.b.v. businesscase

datum opname	3-4-2024 C. Hoorn	
School	Maarten Lutherschool	
Adres	Mr. J.B. Kanlaan 32	
PC + Woonplaats	7715PM Punthorst	
[redacted]		
Perceel oppervlak	5308 m2	
Oppervlakte excl nood	1154 m2	
Omtrek	m1	%
Inhoud	m3	
Bouwjaar	1954-1995-2004	
MJOP	25-8-2022 Bovitas	
Energiescan	20-12-2022 Ingenieursbureau Gadella	
OMV	17-11-2023 Onzorgingspr. Maatsch. Vastgoed	






1979
?
1974
1969
V
2004
1979

BUITENSCHIL

DAK:

dakbedekking	Pannendak / bitumen
dakisolatie	Niet aanwezig (behalve deel 2005)
lichtkoepels/venters	2005
opgaand werk/lood	metselwerk matig / loodvervanger
boeien	stalen zetwerkplaat
goten	Zink dakgoot
hemelwater afvoeren	PVC en stalenondereinden

GEVELS:

fundering	matig/vocht
borstwering	voegwerk maaiveldhoogte slecht
gevels (metselwerk)	matig
gevels (voegwerk)	slecht
gevelisolatie	Na geïsoleerd
kozijnen	
vensterbanken	Raamdorpelsteen

VLOEREN:

beganegrondvloer	Combinatievloer ongeisoleerd
vloerisolatie	nvt
kruipruimte	90 cm
bodemafsluiting	

INTERIEUR:

GANGEN:

vloerafwerking	Marmoleum
wandafwerking	Stucwerk met glasvlies
binnendeurkozijnen	hout
binnendeuren	tubegon
binnen vensters	hout
plafondafwerking	systeemplafond
plafond hoogte	2500

LOKALEN:

vloerafwerking	Marmoleum
wandafwerking	Stucwerk scan
binnendeurkozijnen	hout
binnendeuren	tubegon
binnen vensters	marmer
plafondafwerking	systeemplafond
plafond hoogte	2800

GEMEENSCHAPSRUIMTE:

vloerafwerking	Marmoleum
wandafwerking	schoonmetselwerk
binnendeurkozijnen	hout
binnendeuren	tubegon
binnen vensters	marmer
plafondafwerking	Systeemplafond
plafond hoogte	3000

SPEELLOKAAL:

vloerafwerking	sportvloer
wandafwerking	schoonmetselwerk
binnendeurkozijnen	hout
binnendeuren	tubegon
binnen vensters	hout
plafondafwerking	Vast plafond (houtwolcementplaten)
plafond hoogte	3200 mm

TOILETTEN:

vloerafwerking	gietvloer
wandafwerking	tegelwerk
binnendeurkozijnen	hout
binnendeuren	tubegon
binnen vensters	
plafondafwerking	systeemplafond
plafond hoogte	2430

INSTALLATIES

GANGEN:

verwarming	CV installatie
koeling	nvt
ventilatie	nvt
verlichting	TL
vluchtwegverlichting	aanwezig
blusmiddelen	aanwezig

LOKALEN:

verwarming	CV installatie
koeling	nvt
ventilatie	nvt
verlichting	TL
wandcontactdozen	aanwezig

GEMEENSCHAPSRUIMTE:

verwarming	CV installatie
koeling	
ventilatie	Centrale afzuiging
verlichting	TL
wandcontactdozen	aanwezig

SPEELLOKAAL:

verwarming	CV installatie
koeling	nvt
ventilatie	nvt
verlichting	TL
wandcontactdozen	aanwezig

TOILETTEN:

verwarming	CV installatie
koeling	nvt
ventilatie	Natuurlijke ventilatie
verlichting	TL
sanitair	gedateerd

Technische conclusie (denkmodel)			
Oppervlak	1154		
Onderhoud MJOP	2022		
10 jaar, 1 jaar, m2	€ 572.897,00	€ 57.289,70	€ 49,64
Lumpsum vergoeding			
10 jaar, 1 jaar, m2	€ 403.900,00	€ 40.390,00	€ 35,00
Extra onderhoud tov lumpsum			
10 jaar, 1jaar, m2	€ 168.997,00	€ 16.899,70	€ 14,64
Energie	2022		
kosten per jaar, m2		€ 26.046,00	€ 22,57
Lumpsum vergoeding			€ 10,00
verschil		€ 14.506,00	€ 12,57

Actiepunten:

Uitbreiding nodig
Oude vloergedeelten isoleren
Dakrenovatie + isoleren (oude gedeelten)
Dakbedekking en na isoleren
Plafonds / verlichting
Ventilatie systeem WTW
Warmte opwekking / combineren met warmtepomp (hybride)
Indeling

Technisch advies:

Renovatie
Ventilatie

Denkmodellen

Afpelmodel:

We kijken naar de technische staat van het gebouw, wat er de komende 10 jaar (MJOP) vervangen moet worden om het gebouw functioneel te houden.

1. Constructief (fundering, gevels, daken)
2. Waterdicht (bedekkingen)
3. Veilig
4. Functioneel (in gebruik en technische installaties)

Als we al deze elementen bij elkaar nemen (afpellen) wat hou je dan nog over wat de komende 25 jaar nog bruikbaar is.

Kleerkastmodel:

We kijken naar de onderdelen in het gebouw die de komende jaren één op één vervangen kunnen worden omdat ze aan het einde van levensduur zijn:

Bijvoorbeeld

1. Verwarming installaties
2. Verlichting
3. Brandmeldinstallatie
4. Keukens
5. Sanitair
6. H&S werk

Circulair bouwen:

Eigenlijk komt hierbij alles wat je gebruikt in de bouw, zoals grondstoffen, andere materialen, weer terug in een kringloop.
Dit doe je zowel tijdens het bouwen als bij het onderhouden van het gebouw.

Bijvoorbeeld

1. Materialen hergebruiken (keuze)
2. Recyclebare materialen gebruiken

Energie/ klimaat:

Energie besparen heeft meerdere voordelen

1. Kosten besparend
2. Gezondheid
3. Comfort/ Betere leer omgeving

Notitie IHP betreffende TO

TOETSING KADER

Gezond binnenklimaat:

- CO^2
- Temperatuur
- Daglicht
- Geluid (akoestisch)

Duurzaam:

- Financieel
- Verhouding tussen Investeringen en rendement
- Energie
- Emissie (uitstoot)
- Circulair (grondstoffen gebruik of hergebruik)

Functioneel:

- Dagelijks gebruik
- Toekomstig gebruik
- Uitbreiding
- Onderwijs concept

Doel/belang

- Grip op de kosten, voor zowel school als gemeente

HANDVATEN

- MJOP
- Energie scan
- Schouw

Bijlage 3 Prijsopbouw en -specificatie nieuwbouw, renovatie en ventilatie

Nr.	Dr. Maarten Lutherschool	Nieuwbouw					Renovatie					Ventilatie + bijkomende kosten				
		Blok 2 2029-2031					Blok 2 2029-2031					uitvoeren in blok 1 < 01-11-2026				
	Versie 1 datum 15-06-2024	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal
1	**Hoeveelheden:**															
1.1	Totaal oppervalk fictief besluit 23-09-2008		995	m2				995	m2				995	m2		
1.2	Ruimte behoefte op basis van leerlingenprognoses		1.207	m2												
1.3	Totaal oppervlak BVO		1.282	m2				1.282	m2				1.282	m2		
1.4	Totaal inhoud							6.500	m3				6.500	m3		
1.5	Totaal aantal ruimtes excl berging en toiletten							11	st				11	st		
1.6	Totaal aantal toilletten (blokken)							7	st				7	st		
1.7	Totaal aantal bergingen							8	st				8	st		
1.8	Totaal omtrek (buitenschil)							203	m1				203	m1		
2	**Tijdelijke huisvesting:**	1	1.207	m2	€ 200,00	€ 241.400	1	1.282	m2	€ 150	€ 192.300					
2.1	Tijdelijke huisvesting															
3	**Nieuwbouw:**															
3.1	Nieuwbouw	1	1.207	m2	€ 3.650,00	€ 4.405.550	1	134	m2	€ 3.650	€ 489.100					
4	**Subsidieaanvraag (Vent-B-230017):**															
4.1	Totaal begroting basissubsidie											1	1	pst	€ 475.815	
4.2	Aandeel rijk 60% van begroting											1	60	%	€ 285.489	
4.3	Aandeel gemeente 20% van begroting											1	20	%	€ 95.163	
4.4	Aandeel School 20% van begroting											1	20	%	€ 95.163	
5	**Onderstaande bouwwerkzaamheden zijn vermeerderd met:**															
5.1	Algemene kosten 8%															
5.2	Winst en Risico 10%															
5.3	BTW 21%															

Nr.	Dr. Maarten Lutherschool	Nieuwbouw					Renovatie					Ventilatie + bijkomende kosten				
		Blok 2 2029-2031					Blok 2 2029-2031					uitvoeren in blok 1 < 01-11-2026				
	Versie 1 datum 15-06-2024	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal
6	**Slopen:**															
6.1	Slopen plafond, vloer, wanden, installaties	1	1.282	m2	€ 100	€ 184.285	1	1.282	m2	€ 100	€ 184.285	1	1.282	m2	€ 15	€ 27.643
7	**Vloer:**															
7.1	Vloer isoleren (naisolatie)						1	1.282	m2	€ 25	€ 46.071					
7.2	(gevolg voor de vloerbedekking sparingen dicht maken)						1	1.282	m2	€ 10	€ 18.428					
8	**Gevels:**															
8.1	Buitenspouwblad vervangen + isoleren (50% gevelopp)						1	305	m2	€ 200	€ 87.543					
8.2	Gevelpuien vervangen (50% geveloppervlak)						1	305	m2	€ 1.000	€ 437.713					
8.3	Zonneschermen						1	305	m2	€ 200	€ 87.543					
8.4	Installaties in de wand wegwerken						1	1.282	m2	€ 100	€ 184.285					
8.5	Sanitairruimten tegelwerk en vloer						1	7	st	€ 10.000	€ 100.624					
8.6	Stucadoren						1	1.923	m2	€ 25	€ 69.107					
9	**Dak:**															
9.1	Dakconstructie herstellen						1	1.282	m2	€ 200	€ 368.570					
9.2	Dak naisoleren en overlagen + boeidelen						0,5	1.282	m2	€ 150	€ 138.214					
9.3	Dak naisoleren van binnenuit						0,5	1.282	m2	€ 150	€ 138.214					
9.4	Inplakken ventilatie afvoeren						1	1.282	m2	€ 20	€ 36.857	1	1.282	m2	€ 20	€ 36.857
9.5	Nieuwe plafonds						1	1.282	m2	€ 50	€ 92.142					
10	**Elektrotechnische installatie**															
10.1	E installatie vervangen algemeen						1	1.282	m2	€ 25	€ 46.071					
10.2	Schakel- en verdeelinrichting						1	1.282	m2	€ 8	€ 13.821	1	1.282	m2	€ 8	€ 13.821
10.3	opwekkingsinstallatie						1	1.282	m2	€ 25	€ 46.071					
10.4	Voedingen						1	1.282	m2	€ 15	€ 27.643	1	1.282	m2	€ 15	€ 27.643
10.5	Krachtinstallatie						1	1.282	m2	€ 6	€ 11.794	1	1.282	m2	€ 6	€ 11.794
10.6	Verlichtingsarmaturen						1	1.282	m2	€ 35	€ 64.500					
10.7	Noodverlichting						1	1.282	m2	€ 15	€ 27.643					
10.8	Brandmeld/ontruimingsinstallatie						1	1.282	m2	€ 35	€ 64.500					
10.9	Inbraak installatie						1	1.282	m2	€ 25	€ 46.071					
11	**Werktuigbouwkundige installatie**															
11.1	W installatie vervangen algemeen						1	1.282	m2	€ 50	€ 92.142					
11.2	Sanitair						1	7	st	€ 5.000	€ 50.312					
11.3	Brandbestrijding						1	1.282	m2	€ 5	€ 9.214					
11.4	Aardwarmte / bron						1	51	Kw	€ 1.000	€ 73.714					
11.5	Warmte/ koude opwekking						1	1.282	m2	€ 40	€ 73.714	1	1.282	m2	€ 40	€ 73.714
11.6	Warmte koude distributie						1	1.282	m2	€ 48	€ 88.457	1	1.282	m2	€ 48	€ 88.457
11.7	Ventilatie						1	1.282	m2	€ 150	€ 276.427	1	1.282	m2	€ 90	€ 165.856
11.8	Regelinstallatie						1	1.282	m2	€ 19	€ 34.646	1	1.282	m2	€ 19	€ 34.646
12	**Afwerking:**															
12.1	Schilderwerk						1	1.282	m2	€ 75	€ 138.214					
12.2	Nieuwe vloerafwerking						1	1.282	m2	€ 45	€ 82.928					
12.3	Wandafwerking						1	1.923	m2	€ 35	€ 96.750					
13	**Subtotaal Renovatie werkzaamheden**					€ -					**€ 3.169.942**					**€ 452.788**
14	**Totaal (renov.+ slopen + tijd. huisvest.+ nieuwbouw)**					**€ 4.831.235**					**€ 4.035.626**					**€ 480.431**
15	Eigen bijdrage MJOP					€ 150.000,00					€ 150.000					€ 4.616
16	Eigen bijdrage 20% ventilatie (school)					€ -					€ -					€ 95.163
17	Rijkssubsidie 60% ventilatie					€ -					€ -					€ 285.489
18	**Totaal gemeente**					**€ 4.681.235**					**€ 3.885.626**					**€ 95.163**
19	Per m2		1.207	m2		€ 4.003		1282	m2		€ 3.148		1.282	m2		€ 375
20	**Afschrijvingslasten gemeente**				40 jaar	**€ 117.031**				40 jaar	**€ 12.228**				25 jaar	**€ 3.807**
										25 jaar	**€ 135.861**					
										Totaal	**€ 148.089**					