

Project Terschelling, nieuwbouw 't Schylger Jouw
Betreft Notitie stichtingskosten
Datum 19 mei 2025
Kenmerk Notitie financieel TSJ 250519

1. Inleiding

In deze notitie wordt ingegaan op de stichtingskosten ten behoeve van de locatie 't Schylger Jouw. Het gaat in de kern om de gefaseerde nieuwbouwkosten van de vo-school en gymzaal en om het verbeteren en verduurzamen van de Driemaster.

Daarnaast wordt in de notitie ingegaan op de kosten voor tijdelijke huisvesting, de subsidiemogelijkheden, extra kosten duurzaamheidsmaatregelen (circulair bouwen) en de mogelijkheid gebruik te maken van de Regio Deal.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de stichtingskosten voor de nieuwbouw. Daarnaast in het kort iets over sloopkosten en tijdelijke huisvesting.

In hoofdstuk 3 worden de kosten voor verbeteren en verduurzamen van de Driemaster toegelicht

In hoofdstuk 4 volgt dan een toelichting op extra kosten voor circulair bouwen en externe bijdragen voor duurzaamheid en andere subsidiemogelijkheden.

Alle bedragen in deze notitie zijn inclusief omzetbelasting (21% btw) en eilandtoeslag (20%).

2. Investerings nieuwbouw

2.1 Nieuwbouw 't Schylger Jouw

In de memo 'Onderwijsvisie en ruimtebehoefte' is de totale ruimtebehoefte bepaald, inclusief samenwerking po/vo, extra ruimte voor havo/vwo jaar 3 en samenwerking met het MBO. Voor de ruimtebehoefte wordt uitgegaan van 2.255 m² bvo.

Er is nog geen definitief ruimtelijk functioneel programma van eisen. De investeringskosten worden daarom gebaseerd op de totale ruimtebehoefte en een kengetal. Het kengetal is gebaseerd op recente ervaringen met vergelijkbare projecten, waaronder de (ver)nieuwbouw van LOC Schiermonnikoog dat na de zomer van 2025 in gebruik wordt genomen.

We gaan uit van een normkostenkengetal van € 4.900/m² bvo.

De totale investeringskosten voor nieuwbouw van de vo-school bedragen dan € 11.049.500,-.

2.2 Nieuwbouw gymzaal

De huidige gymzaal heeft een zaal van 12 x 21 m. De zaal wordt gebruikt door de basisschool, de middelbare school en in de avonden door verenigingen uit het dorp. Voor de nieuwbouw gaan we uit van de actuele eisen die gelden voor vo-scholen en dat betekent een zaal van 14 x 26 m en een hoogte van 7.00 meter (eisen NOC/NSF). In combinatie met de aanvullende voorzieningen als kleed- en doucheruimten, bergingen en voorzieningen voor docenten en mindervaliden, gaan we uit van een ruimtebehoefte van 650 m² bvo. We gaan uit van een normkostenkengetal van € 4.600/m² bvo. De totale investeringskosten voor nieuwbouw van de gymzaal bedragen dan € 2.990.000,-.

2.3 Sloopkosten

Voor de realisatie gaan we uit van gefaseerde nieuwbouw van de school en gymzaal. Dat betekent ook dat de sloop gefaseerd wordt uitgevoerd. Totaal gaat het om ruim 2.600 m² bvo dat zal worden gesloopt. De term 'slopen' moet tegenwoordig worden vervangen door circulair slopen en/of demonteren. Er wordt in ieder geval gekeken of er materialen die vrijkomen kunnen worden hergebruikt. Circulair slopen is 15% duurder dan 'normaal' slopen. Voor circulair slopen gaan we uit van een kostenpost van € 300.000.

2.4 Tijdelijke huisvesting

Kosten voor tijdelijke huisvesting moeten in één keer worden afgeboekt. Dat is ongunstig voor de lopende begroting van de gemeente en moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Met een 'slimme' fasering kunnen we voorkomen dat er lesruimten tijdelijk moeten worden gerealiseerd.

We gaan ervan uit dat alleen de gymzaal en een technieklokaal in fase 1 worden gesloopt waarna de nieuwbouw van de school kan worden gerealiseerd.

In fase 2 wordt de rest van school gesloopt en kan de gymzaal worden gebouwd als verbinding tussen nieuwe vo-school, de Driemaster en in de toekomst de po-school.

Het technieklokaal kan tijdelijk elders in de huidige school worden herplaatst. Er is dan wel ruim 1,5 jaar geen gymzaal in Midsland beschikbaar. Dat heeft consequenties voor beide scholen en de clubs die in de avond gebruik maken van de gymzaal. Hiervoor moeten vervangende voorzieningen worden gerealiseerd.

Voor de po-school wordt uitgegaan van vervoer per bus naar West of Hoorn gedurende een periode van 1,5 tot 2,0 jaar. Voor de vo-school zal zoveel mogelijk worden gezocht naar mogelijkheden buiten te sporten. Het nabijgelegen kunstgrasveld is een optie. Hierover zijn al gesprekken gaande met de sportdocenten van de scholen.

Voorlopig gaan we uit van een extra kostenpost van € 150.000.

3. Renovatie de Driemaster

In multifunctioneel centrum de Driemaster zijn de bibliotheek, het jongerencentrum en kantoren van Welzijn ondergebracht. Het gebouw dateert uit 2008, heeft een oppervlakte van ruim 600 m² bvo en moet deels worden vernieuwd en verduurzaamd. Hier zijn recent een aantal adviezen over uitgebracht en middelen beschikbaar gesteld. Deze adviezen volgen we op hoofdlijnen. Daarnaast is de huidige klimaatinstallatie in de installatieruimte van de school ondergebracht. Er moet dus een nieuwe zelfstandige techniekruimte worden gerealiseerd.

4. Duurzaamheid en Circulair Bouwen

Gemeente en schoolbestuur streven naar een duurzaam gebouw met een lage CO2 footprint. Welke ambitie kan worden nagestreefd hangt deels af van de mogelijkheden die het energiebedrijf kan bieden in het kader van netcongestie. Vooralsnog zijn er nog geen extra investeringen meegenomen bovenop de BENG eisen die nu al gelden vanuit het Bouwbesluit. Voor extra investeringen bij realisatie van het niveau ENG of beter, volgt overleg tussen gemeente en schoolbestuur.

Hergebruik van materialen en bio-based bouwen wordt onderzocht. Hiervoor is een ambitieus plan gemaakt. In de volgende fase worden de mogelijkheden geconcretiseerd. Er wordt wel een extra investering van € 400.000 meegenomen ten behoeve van Circulair Bouwen. Deze maatregelen maken het mogelijk bij de bepaling van de kapitaalslasten te werken met restwaarde van 10%. De kapitaalslasten worden lager.

5. Green Deal en subsidies

Voor de Driemaster is het mogelijk DUMAVA-subsidie aan te vragen voor verduurzamen van het bestaande pand. De DUMAVA-subsidie is van toepassing op het verduurzamen van bestaand maatschappelijk vastgoed.

DUMAVA is een landelijke subsidieregeling die in 2025 kan worden aangevraagd tussen 2 juni 2025 en 31 oktober 2025. Van de kosten voor verduurzamen wordt dan voor 40% gesubsidieerd. De vervanging door led-verlichting en vervanging van de cv-ketel door een warmtepomp, voldoen in principe aan de voorzieningen die voor subsidiëring in aanmerking komen. Er zal in de volgende fase een specifiek onderzoeksrapport moeten worden opgesteld.

Voor nieuwbouw zijn de subsidiemogelijkheden beperkt.

- Green Deal Waddeneilanden heeft voor 2025 nog een budget beschikbaar van € 45.000 ten behoeve van Circulair Bouwen. Hier is een beroep op gedaan er volgt een concreet voorstel dat wordt uitgewerkt samen met Alba Concepts.
- Voor de nieuwbouw van de gymzaal kan mogelijk de BOSA-regeling (Stimulering Bouw en Onderhoud van SportAccommodaties) worden gebruikt. Pas in 2026 kan hiervoor een aanvraag worden gedaan.
- Het Europees Fonds voor Ruimtelijke ontwikkeling (EFRO) kan mogelijk nog iets betekenen voor de investering in de nieuwbouw van de school en dan in het bijzonder de brede samenwerking met andere organisaties en het thema circulair bouwen. Ook deze aanvraag moet nog nader worden bekeken op toepasbaarheid. Met het subsidieadviesbureau worden mogelijkheden bekeken.

In het kader van de Regio Deal is een bedrag gereserveerd van € 1.000.000 voor de onrendabele top bij de investeringskosten.

6. Stichtingskosten

Dit leidt dan tot de volgende stichtingskostenraming:

1.	Nieuwbouw vo-school 2.255 m ² bvo	€ 11.049.500
2.	Nieuwbouw gymzaal 650 m ² bvo	€ 2.990.000
3.	Sloopkosten (circulair)	€ 300.000
4.	Tijdelijke huisvesting	€ 150.000
5.	Circulair Bouwen	€ 400.000
	TOTAAL	€ 14.889.500

Jan Drogts
Senior adviseur

Koen Kootstra
Projectcoördinator