Uitvoering IHP Scholen Staphorst

Business case
Prins Mauritsschool

Projectgroep IHP
15 juli 2024
Versie 1.0

Inhoud

1. Inleiding. 3
2. Ruimtelijk 3
3. Onderwijsinhoudelijk 4
4. Gebouw 5
5. Maatschappelijk 5
6. Financieel 5
7. Planning 7
Bijlage 1 Beslisdocument 9
Bijlage 2 Rapport Technische schouw 13
Bijlage 3 Financiële analyse nieuwbouw/renovatie/ventilatie 21

1. Inleiding.

Deze business case is opgesteld conform het met de scholen afgesproken format "Beslisdocument projectgroep onderwijshuisvesting".

Welke zaken zijn vooraf van belang:

De Mauritsschool is opgenomen in het IHP voor renovatie en of nieuwbouw. Behalve dat de school uitgebreid moet worden is er behoefte aan uitbreiding van 1302 m2 naar 2101 m2.

De Prins Mauritsschool is na de CNS de snelst groeiende school in Staphorst. Een school met een belangrijke regiofunctie. Het voedingsgebied is het gebied ten oosten van de spoorlijn Zwolle - Meppel. De Scholen met de Bijbel hebben duidelijke grenslijnen (voedingsgebieden) getrokken, waarbij de spoorlijn als veiligheidsrisico wordt gezien. Dat maakt het uitwisselen van leerlingen of het verleggen van grenslijnen ook lastig. De school heeft nu al een flink huisvestingstekort.
Voor rekening van het schoolbestuur zijn er tijdelijke units geplaatst. Door de sterke groei van het leerlingenaantal in de komende jaren moet op korte termijn gekeken worden naar oplossingen voor de huisvesting. De school is 50 jaar oud. 20 jaar geleden heeft een renovatie plaats gevonden. Het schoolgebouw staat redelijk klem tussen de woningbouw eromheen. Daarnaast is de exploitatie relatief hoog.
Voor de Prins Mauritsschool moet in blok 1 onderzocht worden of nieuwbouw of uitbreiding en levensduurverlenging de beste keuze is. Realisatie in blok 1 is het uitgangspunt.

2. Ruimtelijk

<u>De locatie en vorm</u> (gebouw en terrein), zie onderstaande afbeelding.



De school is gesitueerd aan een doorgaande straat, de Gemeenteweg. Voor de school zijn een tiental parkeerplaatsen aangelegd op gemeentegrond.

De school is uitgevoerd in laagbouw. Telt ongeveer 1300 m2 in laagbouw uitgevoerd. Er is een uitbreiding van ongeveer 800 m2 nodig. Theoretisch zou dat kunnen door aanbouw aan het huidige pand. Dat zou negatieve gevolgen hebben voor de looplijnen en de overzichtelijkheid en daarmee op de (sociale) veiligheid van de leerlingen. Een oplossing hiervoor zou eventuele bouw in verdieping kunnen zijn. Dat lijkt echter geen logische keuze gelet op de leeftijd en kwaliteit van het huidige gebouw. De locatie is gelet op het forse programma dat gerealiseerd moet worden, krap bemeten[1].

De locatie van het gebouw is naar grote tevredenheid van de ouders (redelijk centraal in het voedingsgebied), aan de rand van het dorp, met soms "weidse gezichten". Het terrein is groot, mede door een groot veld achter de school.

Aandachtspunten van het huidige gebouw zijn: te weinig (kleinere) werkruimtes, ontbreken van een goede keuken in het verlengde van de gemeenschappelijke ruimte, onvoldoende magazijnruimte, geen aparte kopieerruimte, geen aparte handvaardigheidsruimte, het gebouw is niet heel overzichtelijk.

De huidige centrale aula wordt erg gewaardeerd.

Signaal vanuit ouders (MR): grond woning toevoegen aan schoolgrond (dus woning verwijderen). Biedt meer mogelijkheden voor verkeersveiligheid/parkeren. Aandachtspunt bij het huidige gebouw: kamer van IB en Directeur makkelijk bereikbaar, zonder het gevoel andere klassen te moeten storen. Een overzichtelijk plein is belangrijk.

<u>Bereikbaarheid en verkeersituatie[1]</u>

De bereikbaarheid van de school is goed. Er is (in geval van nieuwbouw en of grote uitbreiding) onvoldoende parkeerruimte volgens het vigerende gemeentelijk parkeerbeleid. Dit levert grote knelpunten/ onveiligheid op bij het halen en brengen van de kinderen. De school ligt langs een doorgaande weg, waar soms (te) hard gereden wordt. Ook zijn de fietsenhokken op dit moment te klein.

Berekening:

School groeit naar ongeveer 18 groepen =	18 parkeerplaatsen
Voor ouders onderbouw 100*0,45*0,50*0,75 =	16 parkeerplaatsen
Bovenbouw 200*0,65*0,25*0,75 =	25 parkeerplaatsen
Totaal nodig aan parkeren=	58 parkeerplaatsen*

Voor het eventueel te bouwen gymlokaal worden geen plaatsen gerekend. Overdag is er het gebruik van de school, na schooltijd kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplekken van de school.

* Berekening op basis van Nota parkeer kengetallen gemeente Staphorst

3. Onderwijsinhoudelijk

De school werkt volgens het traditionele leerstofjaarklassen systeem. Het is niet de verwachting dat dit systeem aanzienlijke wijzigingen zal ondergaan. Er is daarom behoefte aan ruime klassen, maar ook aan een grote gemeenschappelijke ruimte voor gezamenlijke vieringen.

De school geeft aan dat de zorg voor de leerlingen ruimte buiten de klassen vraagt. Zo moet er ruimte zijn voor klasse assistent, orthopedagoog, de maatschappelijk werker etc.

[1] De school overweegt het huis voor de school aan de gemeente te koop aan te bieden

Groepsgrootte
De keuze van de school de leerlingen op leeftijdsjaar te groeperen heeft uiteraard gevolgen voor de lokaalbezetting. Niet elk leeftijdsjaar heeft evenveel leerlingen. Gemiddeld telt een groep 23 leerlingen, maar het aantal leerlingen per klas varieert van ongeveer 20 tot 30 leerlingen per groep. Dit is afhankelijk van de zorgzwaarte van de groep.

Samenwerkingspartners
De school wil graag, als in de toekomst de maatschappelijke ontwikkelingen van een school dat vragen, ruimte hebben om een kinderopvang te accommoderen. Op dit moment is dat nog niet duidelijk, er vindt een behoeftepeiling plaats. I.v.m. te weinig werkruimtes is er sowieso op dit moment te weinig plaats voor externe zorgverleners of andere samenwerkingspartners.

4. Gebouw

Toegankelijkheid
het huidige gebouw is geschikt en toegankelijk voor kinderen met een beperking. Alles in de huidige school bevindt zich op de begane grond. De buitenverlichting is op dit moment minimaal, waardoor in de winteravonden het gebouw in het donker minder toegankelijk is.

Functionele aanpasbaarheid
Het huidige gebouw is geschikt voor de huidige en toekomstig gewenste organisatie van het onderwijs naar de opvatting van directeur en schoolteam. Door de twee vouwwanden in de gemeenschapsruimte is er één grote aula te creëren, die dan gebruikt kan worden voor verschillende doeleinden.

Technisch
Het huidige gebouw is technisch aan zijn eind. De onderhoudskosten en energielasten zijn erg hoog. Zie bijgaande technische rapportage in bijlage 2.

Belevingswaarde
Het huidige gebouw past de huidige gebruikers als een jas. De lokalen zijn lekker groot. Er is een grote gemeenschapsruimte. De uitstraling van de school is typerend voor de bouwperiode en dus naar de huidige opvattingen gedateerd. Het gebouw zou wel meer streekgebonden kenmerken mogen hebben. Ook biedt het gebouw weinig comfort (klimaatbeheersing, etc.). En doordat we te krap in het jasje zitten, wordt het als te vol ervaren.

5. Maatschappelijk

Duurzaamheid
Rekening houdend met het gebruik is de huidige school niet duurzaam. De kosten van onderhoud, maar vooral de energie-efficiency maken het nodig de school te vernieuwen of te renoveren.

6. Financieel

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de varianten die in het IHP zijn verwerkt, t.w. nieuwbouw of levensduurverlengende renovatie. In onderstaand schema is zijn de twee opties naast elkaar gezet. De specificatie van de bedragen en de oppervlaktes zijn opgenomen in bijlage 3.
De afweging die voorligt is of de school gerenoveerd én uitgebreid wordt of dat er wordt gekozen voor nieuwbouw in zijn geheel. Omwille van de vergelijkbaarheid is de nieuwbouw van een gymlokaal buiten de vergelijking gehouden. Wel is deze onderstaand zichtbaar gemaakt.
Ten aanzien van levensduurverlengende renovatie: uit het bijgaand technisch rapport (bijlage 2) blijkt dat het niet rationeel is om de school te renoveren. Behalve het technisch rapport zijn er ook andere

overwegingen om renovatie niet als een reële mogelijkheid te overwegen:

- De school zou met 2100 m2 zonder verdiepingsbouw erg groot en onoverzichtelijk worden.
- Een uitbreiding van 800 m2 is dermate groot dat als het bestaande gebouw over 10, 15 jaar toch vervangen moet worden, het nieuwe deel heel bepalend zal zijn voor de mogelijkheden om de school te vervangen.
- Het is gewenst een gymnastieklokaal bij te bouwen vanwege het tekort aan gymnastiekaccommodatie in Staphorst. Dat is de facto alleen mogelijk bij nieuwbouw
- Ongenoegen over te weinig nevenruimtes en lokalen in het huidige gebouw.
- Bij nieuwbouw kunnen andere belangrijke aspecten worden meegenomen, zoals de noodzakelijkheid en wenselijkheid van een gymzaal, handvaardigheidslokaal en extra uitbreiding i.v.m. groei.
- Nadeel bij nieuwbouw op dezelfde locatie is dat de school gehuisvest moet worden in een tijdelijk onderkomen.
- Renovatie: Tevredenheid (belevingswaarde) over huidige gebouw

Nr.	Prins Mauritsschool	Nieuwbouw Blok 1 2024-2028					Renovatie + uitbreiding Blok 1 2024-2028				
	Versie 2 datum 15-07-2024	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal
2	**Tijdelijke huisvesting:**										
	Tijdelijke huisvesting	1	2.102	m2	€ 200	€ 420.400	1	1.510	m2	€ 150	€ 226.500
3	**Nieuwbouw:**										
	Nieuwbouw	1	2.102	m2	€ 3.650	€ 7.672.300	1	799	m2	€ 3.650	€ 2.916.350
4	**Slopen:**										
	Slopen plafond, vloer, wanden, installaties	1	1.510	m2	€ 100,00	€ 217.059	1	1.510	m2	€ 100	€ 217.059
11	**Subtotaal Renovatie werkzaamheden**					€ -					**€ 3.381.107**
12	**Totaal (renov., slopen, tijd. huisvest., nieuwbouw)**					**€ 8.309.759**					**€ 6.741.016**
13	Eigen bijdrage MJOP					€ 360.000					€ 200.000
14	**Totaal gemeente**					**€ 7.949.759**					**€ 6.541.016**
15	Kosten per m2		2.102	m2		€ 3.953		1.510	m2		€ 4.464
16	**Afschrijvingslasten gemeente**				40 jaar	**€ 198.744**				40 jaar	€ 72.909
										25 jaar	€ 144.987
										Totaal	**€ 217.895**
17	**Nieuwbouw gymlokaal**					**€ 2.200.000**					
18	Afschrijvingslasten gemeente				40 jaar	**€ 55.000**					

<u>Gemeentelijke kosten</u>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de kosten per m2 hoger liggen indien er niet voor nieuwbouw wordt gekozen. De jaarlijkse afschrijvingslasten bedragen in beide gevallen ruim € 200.000.
Indien er wordt gekozen voor nieuwbouw, ontstaan er ook voordelen voor de school:

- Reserveringen vanuit het MJOP kunnen vervallen i.v.m. de nieuwbouw
- Het onderhoud kan vanaf het moment van besluit tot nieuwbouw op een laag niveau worden gezet. Ook hierdoor ontstaan besparingen
- Als de school gebouwd wordt als energie-neutrale school, dan levert dat het schoolbestuur voordeel op. Dat voordeel kan worden gekapitaliseerd.

Om reden hiervan is er rekening is gehouden met een bijdrage van de school uit het MJOP.

<u>Locatie-gebonden kosten</u>

Op de locatie zijn ook bij herbouw op dezelfde locatiekosten te verwachten. Die kosten betreffen in ieder geval de realisatie van ruim 58 parkeerplaatsen (er zijn er nu 13) en bijbehorende voorzieningen. Deze kosten behoren naar de aard niet tot de kosten van onderwijshuisvesting.

Exploitatiekosten
Uit bijgaande technische rapportage (bijlage 2) blijkt dat de school momenteel jaarlijks tekort komt op zijn exploitatie. In geval van nieuwbouw liggen de exploitatiekosten in lijn met de rijksvergoeding hiervoor.

Tijdelijke huisvesting
Er dient 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. Denkbaar is het bouwen van een noodschool waar achtereenvolgens verschillende scholen gebruik van maken. vb. Mauritsschool (blok 1), Maarten Luther (blok 2) en het vervoer naar die tijdelijke locatie te regelen met bussen. Dat geldt ook voor de vraag hoe voorzien zal worden in die tijdelijke huisvesting, door huur van lokalen of koop. In ieder geval moet rekening gehouden worden met substantiële kosten voor tijdelijke huisvesting. Ook onderwijskundig zal dit een grote uitdaging zijn.

Realisatie nieuw gymlokaal
Hiervoor is al opgemerkt dat het wenselijk is een nieuw gymlokaal bij te bouwen in Staphorst. Er is – zeker rekening houdend met de groei van het aantal leerlingen een tekort aan gymnastiekruimte. Door bouw van een gymnastieklokaal kunnen de kinderen van de Maurits 2 x per week gymmen. Rekening houdend met een doorgroei van de school naar 14 groepen en meer zal de school ruim 20 klokuren gymnastiek nodig hebben. Daarmee is het lokaal al voor een belangrijk deel gevuld.

In het proces rondom de bouw van school en gymlokaal moeten afspraken worden gemaakt over de mate van integratie van het gymlokaal in de school. Denkbaar is een volledig van de school losstaande ingang tot een integratie van de beide gebouwen/functies als een eenheid.

De investeringskosten voor een dergelijk lokaal bedragen ongeveer € 2.2 miljoen. We gaan ervan uit dat het lokaal in gemeente eigendom blijft. De gemeente draagt dan ook zorg voor de exploitatie van het lokaal.

Parkeerplaatsen.
Werkzaamheden in de omgeving die naar de aard ten laste komen van de gemeente zoals parkeren p.m.(overigens: bij 58 parkeerplekken ruimtebeslag bij 28 m2 per parkeerplek ruim 1600 m2 parkeren), kan minder als langs de weg kan worden geparkeerd, maar daar is slechts plek voor 12 auto's.

7. Planning

Onderstaand is een globale planning opgenomen met betrekking tot de verschillende fases die het nieuwbouwtraject moet doorlopen.

Planning nieuwbouw Prins Mauritsschool					
	Jaar (en maand van afronding)				
Fase	2024	2025	2026	2027	2028
Besluitvorming					
Ruimtelijk onderzoek naar locatie (ook voor tijdelijke huisvesting)		maart			
Voorbereiding omgevingsvergunning		juni			
Programma van eisen school en omgeving		juni			
Procedure omgevingsvergunning (huidig bestemm.plan past niet)			juli		
Ontwerp en bouw			september	augustus	
Ingebruikname					spetember

N.b. De omgevingswet is een traject waarin nog weinig ervaring is. Er moet vanaf besluitvorming in 2024 gewerkt worden aan een participatieplan.

Voorstel is het om direct na besluitvorming in 2024 over een eventueel "go" de omwonenden (ruime cirkel) uit te nodigen voor een overleg en te informeren over de ontwikkelingen. Opmerkingen en eventuele kanttekeningen kunnen dan worden meegenomen in de planontwikkeling. Het noodzakelijke participatietraject begint dan.

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) Rapportage Technische schouw Hoorn Bouwadvies
i) Prijsopbouw en Specificatie renovatie en ventilatievraagstuk Hoorn Bouwadvies
j) Prijsopgave Projoule inzake uitvraag projectgroep en SmdB omtrent klimaatbeheersing

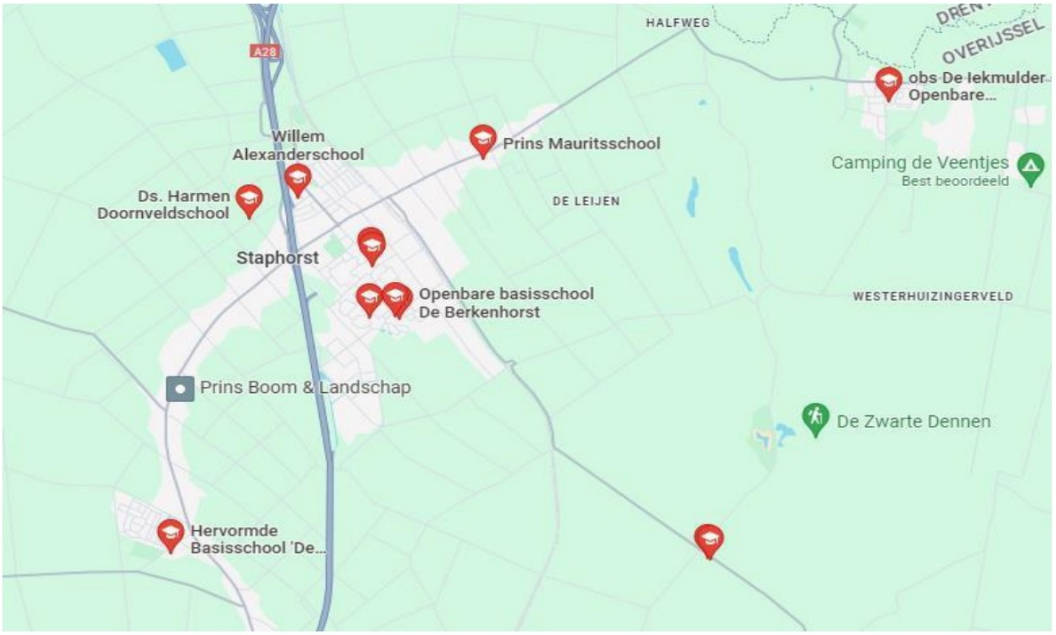
In business case per school zullen onderstaande aspecten verder worden uitgewerkt en daar waar van toepassing financieel worden vertaald.

Bijlage 2 Rapport Technische schouw

Technische scan t.b.v. businesscases

Prins Mauritsschool

Integraal Huisvestingsplan Staphorst



2024

Opname formulier t.b.v. businesscase

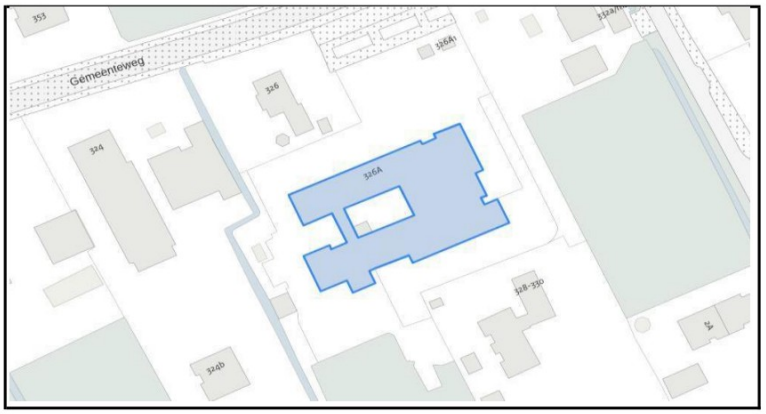
datum opname	19-3-2024	C. Hoorn

School	Prins Mauritsschool
Adres	Gemeenteweg 326a
PC + Woonplaats	7951PE Staphorst

[redacted]

Perceel oppervlak	10094	m2	
Oppervlakte excl. nood	1345	m2	
Omtrek		m1	%
Inhoud		m3	
Bouwjaar	1974-2005		
IHP	Blok 1	2026-2028	
MJOP	25-8-2022	Bovit: s	
Energiescan	20-12-2022	Ingen ieursbureau Gadella	
OMV	17-11-2023	Onzor gingspr. Maatsch. Vastgoed	





BUITENSCHIL

DAK:

dakbedekking	bitumen met glasvlier 2030
dakisolatie	ca 120 mm
lichtkoepels/venters	2005
opgaan werk/lood	metselwerk slecht / loodvervangen
boeien	stalen golfplaat (vervangen)
goten	nvt
hemelwater afvoeren	PVC en stalenondereinden

GEVELS:

	matig/vocht / 3 cm ps schuim
fundering	voegwerk maaiveldhoogte slecht
borstwering	matig
gevels (metselwerk)	slecht
gevels (voegwerk)	niet
gevelisolatie	PVC 1996 / 2005
kozijnen	zetwerk
vensterbanken	

VLOEREN:

	combinatievloer ongeisoleerd
beganegrondvloer	n.v.t.
vloerisolatie	90 cm
kruipruimte	beton (open retour luchtverwarming)
bodemafsluiting	

INTERIEUR:

GANGEN:

vloerafwerking	
wandafwerking	Tegels 2005
	Schoonmetselwerk/stucwerk met glasvlies
binnendeurkozijnen	hout
binnendeuren	tubegon (schilderwerk)
binnen vensters	hout
plafondafwerking	systeemplafond
plafond hoogte	2430 mm

LOKALEN:

vloerafwerking	
wandafwerking	Marmoleum
	Stucwerk scan
binnendeurkozijnen	hout
binnendeuren	tubegon
binnen vensters	marmer
plafondafwerking	systeemplafond
plafond hoogte	3200 mm

GEMEENSCHAPSRUIMTE:

vloerafwerking	Marmoleum
wandafwerking	schoonmetselwerk
binnendeurkozijnen	hout
binnendeuren	tubegon
binnen vensters	marmer
plafondafwerking	systeemplafond
plafond hoogte	3200 mm

SPEELLOKAAL:

vloerafwerking	
wandafwerking	sportvloer
	schoonmetselwerk
binnendeurkozijnen	hout
binnendeuren	tubegon
binnen vensters	hout
plafondafwerking	strovezelplaat
plafond hoogte	3200 mm

TOILETTEN:

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

INSTALLATIES

GANGEN:

verwarming	luchtverwarming (2005)
koeling	n.v.t.
ventilatie	nvt
verlichting	TL
	aanwezig
vluchtwegverlichting	aanwezig
blusmiddelen	

LOKALEN:

verwarming	luchtverwarming
koeling	nvt
ventilatie	nvt
verlichting	deels LED / TL
wandcontactdozen	aanwezig

GEMEENSCHAPSRUIMTE:

verwarming	luchtverwarming
koeling	aanwezig
ventilatie	aanwezig
verlichting	TL
wandcontactdozen	aanwezig

SPEELLOKAAL:

verwarming	luchtverwarming
koeling	nvt
ventilatie	nvt
verlichting	TL
	aanwezig
wandcontactdozen	

TOILETTEN:

verwarming	luchtverwarming
koeling	nvt
ventilatie	Natuurlijke ventilatie
verlichting	TL
sanitair	gedateerd

Technische conclusie (denkmodel)

Oppervlak	1345		
Onderhoud MJOP	2022		
10 jaar, 1 jaar, m2	€ 989.144,00	€ 98.914,40	€ 73,54
Lumpsum vergoeding			
10 jaar, 1 jaar, m2	€ 470.750,00	€ 47.075,00	€ 35,00
Extra onderhoud tov lumpsum			
10 jaar, 1jaar, m2	€ 518.394,00	€ 51.839,40	€ 38,54
Energie	2022		
kosten per jaar, m2		€ 28.679,00	€ 21,32
Lumpsum vergoeding			€ 10,00
verschil		€ 15.229,00	€ 11,32

Verbruik	2021	jaar	
Gas	12678	m^3	
Elektra	23108	kWh	
Samen in kWh	146965	kWh	109
3 x 25 A	20000	kWh per jaar	
3 x 35 A	30000	kWh per jaar	
3 x 40 A	45000	kWh per jaar	
3 x 63 A	80000	kWh per jaar	
3 x 80 A	>80000	kWh per jaar	

Actiepunten:

ongeisoleerde fundering met optrekkend vocht, ongeisoleerde beganegrondvloer
Gevels (isolatie) en kozijnen vervangen
Dakbedekking en isolatie (2030)
Alle plafonds en verlichting vervangen
Nieuw ventilatiesysteem aanbrengen
Nieuwe warmte opwekking

Als bovengenoemde onttrokken wordt aan bestaande gebouw, , blijft er van het casco weinig over om te behouden, tevens met de gedachte aan uitbreiding van de school (misschien wel 2 laags), in combinatie met sporthal

Technisch advies:

Nieuwbouw

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 Financiële analyse nieuwbouw/renovatie/ventilatie

Nr.	Prins Mauritsschool	Nieuwbouw					Renovatie + uitbreiding				
		Blok 1 2024-2028					Blok 1 2024-2028				
	Versie 2 datum 15-07-2024	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal
1	**Hoeveelheden:**										
1.1	Totaal oppervalk fictief besluit 23-09-2008		1.302	m2				1.302	m2		
1.2	Ruimte behoefte op basis van leerlingenprognoses		2.102	m2							
1.3	Totaal oppervlak BVO		1.510	m2				1.510	m2		
1.4	Totaal inhoud							4.500	m3		
1.5	Totaal aantal ruimtes excl berging en toiletten							15	st		
1.6	Totaal aantal toilletten (blokken)							7	st		
1.7	Totaal aantal bergingen							10	st		
1.8	Totaal omtrek (buitenschil)							275	m1		
2	**Tijdelijke huisvesting:**										
	Tijdelijke huisvesting	1	2.102	m2	€ 200	€ 420.400	1	1.510	m2	€ 150	€ 226.500
3	**Nieuwbouw:**										
	Nieuwbouw	1	2.102	m2	€ 3.650	€ 7.672.300	1	799	m2	€ 3.650	€ 2.916.350
	MJOP:										
	Totaalbedrag (2022-2032) per jaar										
	Uitgaande van 50% jaren naar vervroegd										
	Subsidieaanvraag (Vent-B-230017):										
	Totaal begroting basissubsidie										
	Aandeel rijk 60% van begroting										
	Aandeel gemeente 20% van begroting										
	Aandeel School 20% van begroting										
	Onderstaande bouwwerkzaamheden zijn vermeerderd met:										
	Algemene kosten 8%										
	Winst en Risico 10%										
	BTW 21%										
4	**Slopen:**										
	Slopen plafond, vloer, wanden, installaties	1	1.510	m2	€ 100,00	€ 217.059	1	1.510	m2	€ 100	€ 217.059
5	**Vloer:**										
5.1	Vloer isoleren (naisolatie)						1	1.510	m2	€ 25	€ 54.265
5.2	(gevolg voor de vloerbedekking sparingen dicht maken)						1	1.510	m2	€ 10	€ 21.706
6	**Gevels:**										
6.1	Spouwmuur naisoleren										€ -
6.2	Buitenspouwblad vervangen + isoleren (50% gevelopp.)						1	413	m2	€ 200	€ 118.592
6.3	Spouwmuur vervangen						0	825	m2	€ 250	€ -
6.4	Gevelpuien naisoleren (glas vervangen)										€ -
6.5	Gevelpuien vervangen (50% geveloppervlak)						1	413	m2	€ 1.000	€ 592.961
6.6	Zonneschermen						1	413	m2	€ 200	€ 118.592
6.7	Installaties in de wand wegwerken						1	1.510	m2	€ 100	€ 217.059
6.8	Sanitairruimten tegelwerk en vloer						1	7	st	€ 10.000	€ 100.624
6.9	Stucadoren						1	2.265	m2	€ 25	€ 81.397
7	**Dak:**										
7.1	Dak naisoleren en overlagen + boeidelen						0,5	1.510	m2	€ 150	€ 162.795
7.2	Dak naisoleren van binnenuit						0,5	1.510	m2	€ 150	€ 162.795
7.3	Inplakken ventilatie afvoeren						1	1.510	m2	€ 20	€ 43.412
7.4	Nieuwe plafonds						1	1.510	m2	€ 50	€ 108.530
8	**Elektrotechnische installatie**										
8.1	E installatie vervangen algemeen						1	1.510	m2	€ 25	€ 54.265
8.2	Schakel- en verdeelinrichting						1	1.510	m2	€ 8	€ 16.279
8.3	opwekkingsinstallatie						1	1.510	m2	€ 25	€ 54.265
8.4	Voedingen						1	1.510	m2	€ 15	€ 32.559
8.5	Krachtinstallatie						1	1.510	m2	€ 6	€ 13.892
8.6	Verlichtingsarmaturen						1	1.510	m2	€ 35	€ 75.971
8.7	Noodverlichting						1	1.510	m2	€ 15	€ 32.559
8.8	Brandmeld/ontruimingsinstallatie						1	1.510	m2	€ 35	€ 75.971
8.9	Inbraak installatie						1	1.510	m2	€ 25	€ 54.265
9	**Werktuigbouwkundige installatie**										
9.1	W installatie vervangen algemeen						1	1.510	m2	€ 50	€ 108.530
9.2	Sanitair						1	7	st	€ 5.000	€ 50.312
9.3	Brandbestrijding						1	1.510	m2	€ 5	€ 10.853
9.4	Aardwarmte / bron						1	60	Kw	€ 1.000	€ 86.824
9.5	Warmte/ koude opwekking						1	1.510	m2	€ 40	€ 86.824
9.6	Warmte koude distributie						1	1.510	m2	€ 48	€ 104.189
9.7	Ventilatie						1	1.510	m2	€ 150	€ 325.589
9.8	Regelinstallatie						1	1.510	m2	€ 19	€ 40.807
10	**Afwerking:**										
10.1	Schilderwerk						1	1.510	m2	€ 75	€ 162.795
10.2	Nieuwe vloerafwerking						1	1.510	m2	€ 45	€ 97.677
10.3	Wandafwerking						1	2.265	m2	€ 35	€ 113.956
11	**Subtotaal Renovatie werkzaamheden**					€ -					**€ 3.381.107**
12	**Totaal (renov., slopen, tijd. huisvest., nieuwbouw)**					**€ 8.309.759**					**€ 6.741.016**
13	Eigen bijdrage MJOP					€ 360.000					€ 200.000
14	**Totaal gemeente**					**€ 7.949.759**					**€ 6.541.016**
15	Kosten per m2		2.102	m2		€ 3.953		1.510	m2		€ 4.464
16	**Afschrijvingslasten gemeente**				40 jaar	**€ 198.744**				40 jaar	€ 72.909
										25 jaar	€ 144.987
										Totaal	**€ 217.895**
17	**Nieuwbouw gymlokaal**					**€ 2.200.000**					
18	Afschrijvingslasten gemeente				40 jaar	**€ 55.000**					