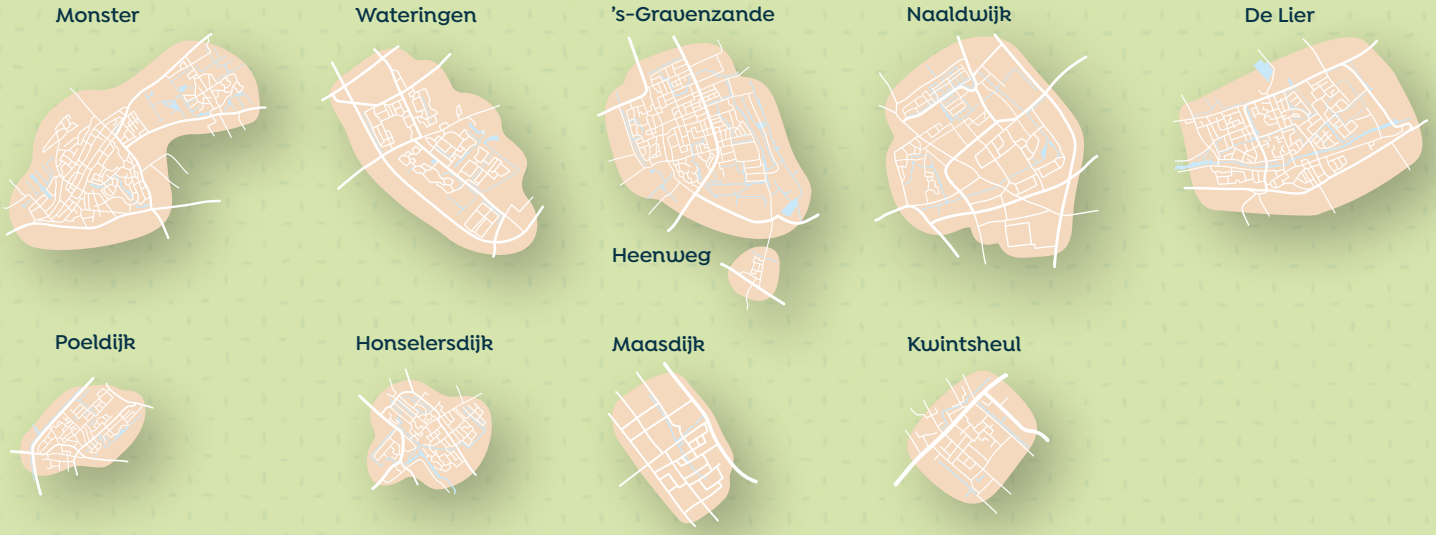


Uitvoeringplan Onderwijshuisvesting 2023 - 2026

1e tranche IHP
Gemeente Westland

stichting
Het Beheercollectief
scholen



Inhoud

1.	**Inleiding**	**4**
2.	**Reikwijdte en doelen uitvoeringsplan**	**5**
3.	**Uitvoeringsplan eerste tranche**	**5**
	3.1 Overzicht	5
	3.2. Fasering projecten	6
4.	**Businesscase**	**7**
	4.1 Inleiding	7
	4.2 Inhoud Businesscase	7
	4.3 Toetsen Businesscase	8
	4.4 Scenario analyse	8
	4.5 Financiële onderbouwing	9
	4.6 Conclusies, advies, planning en vervolgstappen	9
5.	**Rollen en verantwoordelijkheden tijdens de uitvoering**	**10**
	5.1. Uitvoeringsprogramma en beschikking	10
	5.2. Bouwheerschap	10
	5.3. Procesorganisatie gemeente bij realisatie projecten	10
	5.4 Voorgangsrapportage	10
6.	**Financiën**	**11**
	6.1. Totale investering Uitvoeringsplan 1e tranche	11
	6.2. Uitgangspunt en procesaanpak eigen bijdrage schoolbesturen	11
	6.3. Financieel overzicht	12

Bijlage

Format businesscase	**13**

1 Inleiding

De gemeente Westland en de schoolbesturen zetten zich in voor adequate en toekomstbestendige onderwijshuisvesting. De raad heeft de opdracht gegeven het IHP te actualiseren. Onderdeel van het IHP is het uitvoeringsplan. Deze is uitgewerkt in tranches van 4 jaar in lijn met het mandaat van college en gemeenteraad. Dit is het uitvoeringsplan voor de eerste tranche 2023 – 2026. Dit uitvoeringsplan is het eindresultaat van een zorgvuldig samenwerkingsproces bij het opstellen van het IHP met de (direct) betrokken schoolbesturen en de gemeente Westland. De “Actualisatie Rapportage IHP PO Westland 2023-2038” bevat de uitgangspunten waar het ‘Uitvoeringsplan IHP 2023-2026” een uitwerking van is. Onderdeel van het uitvoeringsplan is ook de opzet van businesscases voor de in deze tranche vermelde projecten. Voor elk project of voor meerdere met elkaar gerelateerde projecten wordt een businesscase opgesteld.

Ook deze uitwerking zal plaatsvinden in nauw overleg tussen schoolbesturen, betreffende kindpartners en gemeente.

De businesscases zullen wanneer zij binnen de kaders van het uitvoeringsplan vallen worden vastgesteld door het college.

2. Reikwijdte en doelen uitvoeringsplan

Dit uitvoeringsplan omvat inhoudelijke keuzes en prioriteiten binnen de in het IHP benoemde strategische uitvoeringskaders voor onderwijshuisvesting, gericht op de eerste tranche 2023 – 2026. Concreet maakt dit plan duidelijk welke projecten in het kader van het IHP de komende vier jaar worden opgepakt in Westland.

3. Uitvoeringsplan eerste tranche

3.1 Overzicht

De afgelopen maanden is met de gemeente en de schoolbesturen verkend welke van de in het IHP geïdentificeerde maatregelen het meest urgent en kansrijk zijn om in het eerste uitvoeringsplan op te pakken. Daarbij is de afweging gemaakt tussen de reeds voorgenomen projecten, de kwalitatieve prioritering en de capaciteitsvraag per kern. Dit om het grootste rendement op de leeromgeving te behalen en deze ook beter in stand te laten houden. Er is naar gestreefd om tijdelijke huisvesting te vermijden, gezien de impact op de school (voor leerlingen, ouders en leerkrachten) en de extra financiële consequenties door inefficiëntie. Dit zorgvuldige samenwerkingsproces met de schoolbesturen heeft geresulteerd in de volgende zeventien onderzoeken en projecten voor dit eerste uitvoeringsplan uitgesplitst per kern:

Monster

1. Nieuwe (tijdelijke) dislocatie realiseren voor de Herman Broereschool (niet specifiek in Monster).
2. Onderzoek nieuwe school locatie Monster Noord. Deze koppelen aan de capaciteitsvraag van De Zeester en de Eerste Westlandse Montessorischool. Ook het effect op capaciteitsvraag op de overige scholen in Monster meenemen.

Wateringen

3. Nieuwbouw Wateringen Noord.
4. Onderzoek primaire capaciteitsvraag Pieter van der Plasschool en Hofvilla (met inachtneming van toegevoegde capaciteit nieuwbouw Wateringen Noord) en de spreiding en capaciteit op de andere wateringse scholen. Als blijkt dat de capaciteit voor de toekomst onvoldoende is capaciteit toevoegen, zodra noodzakelijk. De locatie van de uitbreiding wordt dan gebaseerd op de meest passende plek gelet op de herkomst van leerlingen.
5. Upgrade van de Sint Jozefschool. Hier is afgelopen jaren in kader van Frisse Scholen al in geïnvesteerd maar behoeft een integrale aanpak met een levensduur verlengende ingreep.

’s Gravenzande

6. Nieuwbouw Waelcampus.
7. Onderzoek naar de capaciteitsvraag op primair de vervangingsopgave Driekleur Dalton en uitbreiding Kameleon Eikenlaan en secundair effect op Wegwijzer, Driekleur Wilhelmina en Kameleon Heenweg en hoe de bouw van de school Waelcampus effect heeft op de totale capaciteit.
8. Nieuwbouw Driekleur Dalton en uitbreiding Kameleon Eikenlaan. Waar mogelijk een integrale benadering voor beide opgaven. Dit in samenhang met de ontwikkeling Waelcampus. Locatie KaDo wordt hierbij gesloten.

De Lier

9. Nieuwbouw Molensloot.
10. Uitbreiding en verdere renovatie van De Achtsprong. Dit gebouw is gedeeltelijk gerenoveerd en uitgebreid in een eerdere fase.
11. Nieuwbouw De Vlieten. Door realisering van de vernieuwbouw en uitbreiding van De Achtsprong en vertrek van de Prins Willem Alexanderschool deze locatie ontwikkelen. In deze tranche wordt alleen onderzoek gedaan naar de gevolgen van bovengenoemde projecten voor het toekomstscenario van De Vlieten. De ontwikkeling van een nieuwe locatie valt in tranche 2.

Naaldwijk

12. Locatie Yunus Emre realiseren locatie Savornin Lohmanstraat door toevoeging Dalton Naaldwijk aan (tijdelijke) huisvesting De Hoogulieger.
13. Nieuwbouw De Hoogulieger in Hoogland en effect op primaire capaciteitsvraag vervanging/ renovatieopgave Montessorischool Naaldwijk en Ouverture en secundair structurele locatie Yunus Emre en capaciteitsopgave Regenboog.
14. Upgrade Herman Broereschool
15. Uitbreiding Bernadette. Hierdoor kunnen de lokalen in Diamant Hoge Woerd worden verlaten zodat de Diamant de benodigde uitbreiding kan realiseren

Poeldijk

16. Realisatie tienercollege als vervanging van De Nieuwe Weg in samenwerking met nieuwbouw ISW.

Honselersdijk

17. Realisatie Huis van de Buurt als vervanging van De Hoeksteen.

In de uitwerking van de projecten in de Business-case kan er voor een andere projectopzet worden gekozen. Het doel moet binnen de kaders worden gerealiseerd.

3.2. Fasering projecten

De planning en de volgtijdelijkheid van de projecten van de 1e tranche ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Jaar	2022		2023				2024				2025				2026			
Project	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4
Projecten																		
Waelcampus (beschikt)																		
Molensloot (beschikt)																		
Wateringen Noord (beschikt)																		
Hoeksteen (centrumplan)																		
Nieuwe Weg (beschikt)																		
Herman Broerenschool																		
Dalton Hoogulieger (beschikt)																		
Achtsprong																		
Bernadetteschool																		
Sint Jozef																		
Driekleur Dalton / Kameleon Eikenlaan																		
Urgentie huisvestingsvraagstukken																		
Dislocatie Herman Broerenschool																		
Verdiepend onderzoek prognoses																		
Naaldwijk (n.a.v. Yunus - Rgenboog)																		
PO-Wateringen (n.a.v. PvdP en Mariaschool)																		
PO-Monster (n.a.v. nieuwe school Noord en Zeester																		

Businesscase en besluitvorming · PvE en Ontwerp · Aanbesteding, voorbereiding en uitvoering · Onderzoek

Na vaststelling van dit uitvoeringsplan zal bovenstaande globale planning verder worden geconcretiseerd samen met de betrokken schoolbesturen en partners bij het betreffende project. Dit is mede afhankelijk van:
- de definitieve inhoud en haalbaarheid van het project;
- de afhankelijkheid van andere projecten en omgevingsfactoren

Deze uitwerking vormt de basis voor een door het college vast te stellen uitvoeringsprogramma.

4. Businesscase

4.1 Inleiding

De gemeente Westland hanteert een actief beleid om de kwaliteit van haar schoolgebouwen te verbeteren. Voor de projecten die in het uitvoeringsplan worden genoemd worden businesscases opgesteld om de haalbaarheid van maatregelen zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen beoordelen. Op basis van de businesscase wordt door de gemeente een besluit genomen, over de definitieve maatregelen, wijze van uitvoering, financiering en omvang van het project.

De business case wordt door het schoolbestuur opgesteld en aangeleverd aan de gemeente. De gemeente beoordeelt de opzet van de businesscase en levert de benodigde informatie voor het plan en waar mogelijk optimalisering in de uitvoering en passende financiering. De businesscases zullen gezamenlijk door gemeente én de gezamenlijke schoolbesturen worden uitgewerkt. Hierdoor kan ervaring worden opgedaan met de systematiek zodat deze businesscases zich steeds beter kunnen ontwikkelen.

Samengevat bevat een business case in ieder geval de volgende onderdelen:
- Omschrijving van de huidige situatie inclusief programma, ruimtegebruik en conditie schoolgebouw.
- Omschrijving van toekomstige / gewenste situatie.
- Omschrijving van uitgangspunten / ambities zowel functioneel, ruimtelijk als technisch.
- Toetsen / aantonen of aan uitgangspunten / ambities / raderstelling IHP wordt voldaan.
- Scenarioanalyse met een financiële onderbouwing.
- Conclusies, advies, planning en vervolgstappen.

Een format van waaruit een businesscase bestaat is toegevoegd als bijlage 1

De verder in dit hoofdstuk genoemde onderdelen geven een handleiding voor onderdelen die mogelijk nodig zijn om tot een complete businesscase te komen. Voorafgaand aan het opstellen van een businesscase wordt, omdat het doel en de complexiteit van de projecten sterk verschillen, een selectie gemaakt welke onderdelen deel uitmaken van de businesscase en of deze in de initiatieffase, definitiefase en zelfs ontwerpfase worden aangeleverd. Niet elk onderdeel hoeft voor elk project in detail aan de voorkant bekend te zijn. De businesscase dus ook een rapportage.

Op verzoek van het team Onderwijs wordt gemeentebreed de business cases van de scholen beoordeeld.

Vastgoed richt zich daarbij op de vastgoed gerelateerde onderdelen, de haalbaarheid, een mogelijke combinatie van projecten van andere beleidsdiensten en inpassing in eventuele gebiedsontwikkeling en werkt samen met het schoolbestuur aan een business case die tevens het fasedocument vormen voor de initiatieffase.

Hierbij kan het onderwijsproject ook een aanleiding zijn om meerdere beleidsvelden te combineren of een gebiedsontwikkeling te starten.
De beoordeling van het team onder leiding van Vastgoed wordt door het team Onderwijs gebruikt bij de besluitvorming als afronding van de initiatieffase/ business case waarna projecten kunnen starten met de definitiefase.

4.2 Inhoud Businesscase

Per onderdeel wordt het volgende verwacht in een business case.

Algemeen

- Overzichtelijk document met inhoudsopgave, overzicht bijlagen en correcte verwijzingen
- Het betreft één integraal document waarin de onderliggende informatie (uit de bijlagen) beknopt en helder is omschreven. Document en bijlagen worden integraal aangeleverd.
- Duidelijke naamgeving en datering van documenten.
- Heldere conclusies en advies / verzoek tot besluitvorming richting de gemeente.
- Toevoegen van een managementsamenvatting.

Omschrijving van de huidige situatie

- Omschrijving ligging in de kern met situatieschets.
- Ontwikkeling leerlingaantallen afgelopen 5 jaar en toelichting ter ondersteuning van de trend in de leerlingontwikkeling die ten grondslag ligt aan de prognose.
- Inventarisatie van huidige prestaties gebouw op gebied van exploitatie.
- Meetrapport huidige m2 NVO en BVO (conform NEN 2580) per gebouwdeel. Actuele metingen bijvoegen als bijlagen.
- Technische staat van het gebouw o.b.v. conditiemetingen (conform NEN 2767), zowel bouwkundig als installaties. Actuele metingen bijvoegen als bijlagen.
- Beoordeling en onderbouwing van functionele (on)geschiktheid van het (huidige) gebouw.
- Beoordeling van het huidige gebouw t.o.v.

Programma van Eisen (PvE) Frisse Scholen Klasse C. Per onderwerp uit het PvE aangeven of het gebouw wel / niet voldoet inclusief (korte) toelichting.
- Inventarisatie stedenbouwkundige randvoorwaarden en (monumentale) beperkingen. Beschrijving van de stedenbouwkundige complexiteit. Aangeven wat wordt verwacht aan architectonische eisen en binnenstedelijke complexiteit. Hiervoor o.a. het bestemmingsplan raadplegen.
- Inventarisatie asbest o.b.v. beschikbare informatie (asbestrapporten) en / of een schouw.

Omschrijving van de toekomstige / gewenste situatie
- Startpunt is de (IHP) beoordeling m.b.v. het afwegingskader. Afspraken specifiek benoemen.
- Omschrijving van de toekomstige / gewenste situatie met (algemene) visie op onderwijs, aandacht voor omgeving, samenwerkingsverbanden etc.

Omschrijving van uitgangspunten / ambities
Omschrijven van de belangrijkste uitgangspunten / ambities, zoals zijn opgenomen in de
- Programma's van Eisen. De PVE's bijvoegen als bijlagen.
- Functioneel
- Beschrijving van de school en onderwijstype.
- Visie op het onderwijs en minimale functionele behoefte.
- Specifiek benoemen van aanvullende (functionele) wensen.

<u>Ruimtelijk</u>
- Onderbouwde groeiprognose van het aantal leerlingen van 2025 tot 2040.
- Ruimtebehoefte in m2 BVO o.b.v. het aantal geprognotiseerde leerlingen.
- In geval van renovatie afzetten tegen de beschikbare m2 BVO in het huidige gebouw.
- Uitgangspunt is het aantal geprognotiseerde leerlingen (15 jaar vanaf peildatum met tweejaarlijkse actualisatie) en de ruimtebehoefte in m2 BVO waarover schriftelijke / formele overeenstemming is met de gemeente. Hierbij wordt gestuurd op de omvang afspraken en alleen in overleg met een analyse van de gevolgen van de betreffende scholen afwijkend besloten.
- Globaal ruimtelijk programma met een ruimtestaat en die bijvoegen als bijlagen.

<u>Technisch</u>
- Omschrijving ambitieniveau Frisse Scholen klasse B en met welke maatregelen hier aan zal worden voldaan. Afwijkingen van het vastgestelde IHP ambitieniveau specifiek motiveren.
- Omschrijving ambitieniveau Duurzaamheid en met welke maatregelen hier aan zal worden voldaan. Afwijkingen van het vastgestelde IHP ambitieniveau specifiek motiveren. Expliciet aandacht voor terugverdientijden/total cost of ownership.
- Omschrijven van de (overige) technische uitgangspunten.
- In geval van renovatie; aangeven en onderbouwen of er (groot) onderhoud is opgenomen. Is dit een wens van de school of zijn het mogelijke gevolgwerkzaamheden?
- Ruimtelijke (volume)studie / schetsontwerp. Omschrijven van de belangrijkste bevindingen van de studie t.a.v. de stedenbouwkundige inpassing. Past het op de locatie, gevolgen bestemmingsplan, etc. Studie toevoegen als bijlagen.
- In geval van renovatie de inpassing in de bestaande gebouwen inzichtelijk maken: een overzicht met beschikbare ruimte, te renoveren ruimte en uit te breiden ruimte. Overzichten toevoegen als bijlagen.

4.3 Toetsen Businesscase
- Voorgestelde plannen / ingrepen toetsen aan afspraken / kaderstelling IHP (zoals verbetering kwaliteit, ambitie duurzaamheid, voldoen aan Frisse Scholen B).
- Specifiek ter goedkeuring voorleggen: alle voorgestelde plannen / ingrepen (functioneel, esthetisch, technisch, onderhoud, ruimtelijk, stedenbouwkundig) aanvullend op de kaderstelling IHP.

4.4 Scenario analyse
- Minimaal de scenario's behandelen die zijn afgesproken in het IHP. Door verkregen inzicht zijn meerdere scenario's mogelijk.
- In ieder geval een 'sober en doelmatig' scenario uitwerken, uitgaande van de minimaal benodigde ingrepen conform IHP. Aangevuld met afwijkende scenario's, bijvoorbeeld door inhoudelijke ambities of bijzondere eisen.
- Alle scenario's op een vergelijkbare wijze uitgewerkt om een goede onderlinge vergelijking mogelijk te maken.
- Onderzoek naar mogelijk medegebruik (leegstandreductie) en gedeeld gebruik met partners. Gebruik maken van bijv. prognoses van scholen in de buurt.
- Onderzoek naar tijdelijke huisvesting en mogelijke oplossingen i.s.m. de gemeente.
- Indien een sportvoorziening aanwezig hiervoor ook een onderbouwing (apart opnemen).
- Vanuit kennis op kernniveau van scholen onderzoek naar combineren met maatschappelijke voorzieningen.
- Risico analyse met belangrijkste risico's en mogelijke maatregelen om deze te voorkomen.
- Objectieve beoordeling van de scenario's en motivatie voorkeursscenario.

4.5 Financiële onderbouwing
- De financiële onderbouwing met een complete begroting van de stichtingskosten per scenario, rekening houdend met o.a. bijkomende kosten, bouwleges, post onvoorzien, prijsstijgingen en marktontwikkelingen, gevolgen RO-procedures, (interne) kosten gemeente, sloop- en saneringskosten, kosten voorterrein / verkeer, tijdelijke huisvesting, asbest, financieringskosten, etc.
- Bouwkostenraming per scenario, met voldoende onderbouwing van alle kosten. Compleet overzicht, geen PM-posten of uitsluitingen (in dat geval stelposten opnemen).
- Voor zowel de stichtingskosten als de bouwkosten ook de kengetallen euro / m2 BVO.
- Indien van toepassing de nieuwbouwkosten, renovatiekosten, uitbreidingkosten, kosten tijdelijke huisvesting etc. apart inzichtelijk maken (inclusief kengetallen).
- Ingrepen die buiten de kaderstelling IHP vallen (b.v. extra esthetische of functionele wensen, grotere ruimtebehoefte, hoger technisch ambitieniveau, stedenbouwkundige complexiteit, groot onderhoud etc.) ook financieel apart inzichtelijk maken. Daar waar er sprake van is, ook separaat de terugverdientijden benoemen.
- Indien van toepassing sportvoorzieningen en andere maatschappelijke partners apart inzichtelijk maken.
- Aanvullende kosten t.g.v. bijzondere doelgroepen (zoals VVE, BSO, KDV) inzichtelijk maken. De dekking hiervoor komt via de gemeentelijke vastgoedorganisatie uit de huur die hiervoor betaald wordt.
- Financiële risico's analyseren: worst-case scenario aangeven met de grootste tegenvallers.
- Boekwaarden huidige gebouwen analyseren en meenemen in de beoordeling.
- Benchmark op de huidige exploitatielasten.
- Vergelijk prestaties van huidige versus toekomstige exploitatielasten. Opnemen dat de schoolbesturen een eigen bijdrage leveren. In 7.2 wordt de berekeningsmethodiek toegelicht.
- Opnemen dat de partijen zorgen voor dekking van de (extra) kosten van (aanvullende) wensen / ambities / ingrepen / etc. die buiten het IHP vallen. Kosten en dekking specifiek inzichtelijk maken.

4.6 Conclusies, advies, planning en vervolgstappen
- Conclusies o.b.v. objectieve beoordeling van de scenario's en financiële resultaten. Motiveren / beargumenteren van het voorkeursscenario. Eventuele dilemma's en mogelijke kansen benoemen.
- Specifiek benoemen van vervolgstappen inclusief ieders taken en verantwoordelijkheden (rol).
- Hoofdlijnenplanning en geplande vervolgstappen voor de korte termijn.

Afwijkingen van het IHP dienen expliciet door gemeente te worden goedgekeurd in de startnotitie die ter besluitvorming aan de gemeente en de overige schoolbesturen te worden voorgelegd.

5. Rollen en verantwoordelijkheden tijdens de uitvoering

5.1. Uitvoeringsprogramma en beschikking

Na de vaststelling van het IHP en het uitvoeringsplan door de gemeenteraad worden de uitgewerkte businesscases mits binnend e gestelde kaders door het college vastgesteld en beschikt.

De wijze en de momenten waarop de bouwheer verantwoording aflegt over de besteding van de beschikbaar gestelde middelen, wordt in een projectovereenkomst vastgelegd.

5.2. Bouwheerschap

Het bouwheerschap ligt op basis van de wet in principe bij het schoolbestuur. Het schoolbestuur kan de gemeente verzoeken het bouwheerschap op zich te nemen. Het is niet ondenkbaar dat in onderling overleg de gemeente het bouwheerschap op zich neemt op het moment dat een project dermate complex is dat de risico's voor een schoolbestuur onevenredig groot zijn. Dit kan het geval zijn bij clustering van scholen, bij multifunctionele accommodaties met meerdere maatschappelijke partners en bij gebiedsontwikkelingen waar het project gekoppeld is aan andere investeringen. In de businesscase wordt de afweging en keuze voor het bouwheerschap onderbouwd en deze wordt in de afsprakenbrief vastgelegd.

Verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden bouwheer

De kaders voor de invulling van het bouwheerschap krijgt onder andere zijn weerslag in de afsprakenbrief. De bouwheer richt een projectorganisatie in. Het bouwheerschap brengt verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden met zich mee. De risico's die daaraan zijn verbonden moeten vooraf goed in beeld worden gebracht in het belang van een adequate risicobeheersing. De planontwikkeling, voorafgaand aan realisatie van een project, kent in grote lijnen een aantal fases. Iedere fase wordt afgesloten met een fasedocument waarop de gemeente akkoord moet geven voordat begonnen wordt aan de volgende fase.
Bij een traditioneel project zijn de fases VO, DO en directiebegroting. Bij innovatieve aanbestedingen zal dit aan de voorzijde bij de uitvraag als taakstellend moeten worden opgenomen.

5.3. Procesorganisatie gemeente bij realisatie projecten

Een uitvoeringsplan van deze omvang vraagt om een goede gemeentelijke procesorganisatie om regie te voeren op de voortgang van de planrealisatie, het naleven van de afspraken conform de afsprakenbrief, de risico- en budgetbewaking en periodieke verantwoording.

Ook zullen nog aanvullende onderzoeken en analyses verricht moeten worden, waaronder het opstellen van de business cases voor het bepalen van de eigen bijdrage van de schoolbesturen vanwege duurzaamheidsmaatregelen, en voor het tegen rekenen van de financiële onderbouwing van voorgestelde bouwplannen.

Zo zal de kwaliteit van het proces van aanbesteding en het tot stand komen van de ramingen voor de (ver)nieuwbouwplannen en/of renovaties geborgd gaan worden door voldoende specifieke kennis en capaciteit te organiseren.

Als onderdeel van de afspraken die met de schoolbesturen in de beschikking over de bouwplannen worden opgesteld, valt hierbij te denken aan het vanuit de zijde van de gemeente toevoegen van een bouwkundig adviseur aan het bouwproject. Deze adviseur kan niet alleen het schoolbestuur adviseren in de aanbesteding, de realisatie en het toezicht, maar ook de gemeente periodiek over het verloop informeren.

Tijdens het planvormingsproces, de aanbesteding en de realisatie zal ook op andere gebieden van uit de gemeente ondersteuning worden geboden. Hierbij kan gedacht worden aan ondersteuning in het participatietraject dat het schoolbestuur met de buurt zal doorlopen, advisering op het vlak van verkeer en vervoer, op het vlak van duurzaamheid, financiën, gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ontwikkeling.

5.4 Voorgangsrapportage

Via het college zal de raad middels voortgangsrapportages worden geïnformeerd over de voortgang van de op basis van het door de raad vastgestelde uitvoeringsplan. De uitgangspunten in het door de raad vastgestelde IHP en Uitvoeringsplan vormen de basis voor een door het college vast te stellen uitvoeringsprogramma. In dit programma worden de onderliggende business cases, de financiële budgetten, de voortgang qua planning en mijlpalen en de aanbestedingsresultaten tussen gemeente en schoolbesturen vastgesteld. Ook zal de voortgangsrapportage in grote lijnen de kansen en risico's per project bevatten inclusief de financiële stand van zaken.

6. Financiën

6.1. Totale investering Uitvoeringsplan 1e tranche

De financiële consequenties van het IHP zullen per uitvoeringsplan aan de raad worden voorgelegd. Het uitvoeringsplan 1e tranche IHP heeft naast de reeds beschikte projecten een additioneel investeringsvolume van € 23,4 mln.
De resultaten van de businesscases (waaronder de eigen bijdrage van de schoolbesturen in het kader van duurzaamheid, cofinanciering van andere partners en andere opbrengsten) is daarin nog niet verrekend. Uitgangspunten is en blijft om schoolbesturen een redelijke eigen bijdrage te berekenen op basis van het voordeel dat men behaalt door een efficiëntere huisvesting. De uitwerking van het totaal aan baten (opbrengsten businesscases) en lasten (opgenomen investeringen en kapitaallasten) vindt plaats in het door het college vast te stellen Uitvoeringsprogramma.

6.2. Uitgangspunt en procesaanpak eigen bijdrage schoolbesturen

De gemeente voert haar wettelijke zorgplicht ten aanzien van onderwijshuisvesting uit. Conform de strategische uitvoeringskaders is het uitgangspunt dat de schoolbesturen binnen de wet- en regelgeving een eigen bijdrage aan de stichtingskosten bijdragen.

Daarbij wordt rekening gehouden met het teruguerdieneffect op de exploitatie conform de TCO-methodiek (Total Cost of Ownership). Het begrip Total Cost of Ownership (TCO) is een belangrijk onderdeel van de business case omdat deze ook de kosten voor het instandhouden en beheer betrekken bij de investering.
Hierbij wordt de exploitatie en de bekostiging weergegeven zodat er een goede bedrijfsvoering gevoerd kan worden na uitvoering van de maatregel. Deze methode geeft het voordeel van de investering op de begroting van het onderwijs het beste weer. Het laat de meerwaarde het beste zien van extra investeringen. De tijdspanne die gehanteerd wordt bij de berekening van de eigen bijdrage is 15 jaar.

De formele definitie houdt op grote lijnen in dat álle kosten van de levensduur van een schoolgebouw bij elkaar worden opgeteld, dus naast onderhoud en energie, afschrijving en mogelijk wordt ook de restant boekwaarde meegenomen worden (afhankelijk van de gekozen financieringsconstructie). Onderdeel van het bepalen van de boekwaarde zijn de eerder door de schoolbestuur gedane investering die bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het gebouw welke meer is dan verwacht mag worden bij instandhouden van het gebouw. Deze berekening wordt meegewogen bij het bepalen van de eigen bijdrage.

Kanttekening is dat voor het primair onderwijs nog steeds een investeringsverbod geldt conform de Wet op het Primair Onderwijs (Wpo), dat wil zeggen dat scholen geen rijksvergoedingen van onderwijsgelden beschikbaar mogen stellen voor scholenbouw. De staatssecretaris van onderwijs heeft aangegeven dat investeringen in duurzaamheidsmaatregelen rechtmatig is mits er een teruguerdientijd van 15 jaar wordt aangehouden.
Het wetsvoorstel dat hier meer mogelijkheden voor geeft is nog niet aangenomen maar wordt wel deze regeerperiode verwacht.

6.3. Financieel overzicht

Op basis van het uitvoeringsplan en de financiële uitgangspunten in het IHP ontstaat er een financieel overzicht. Als indicatie geeft dat de volgende investering:

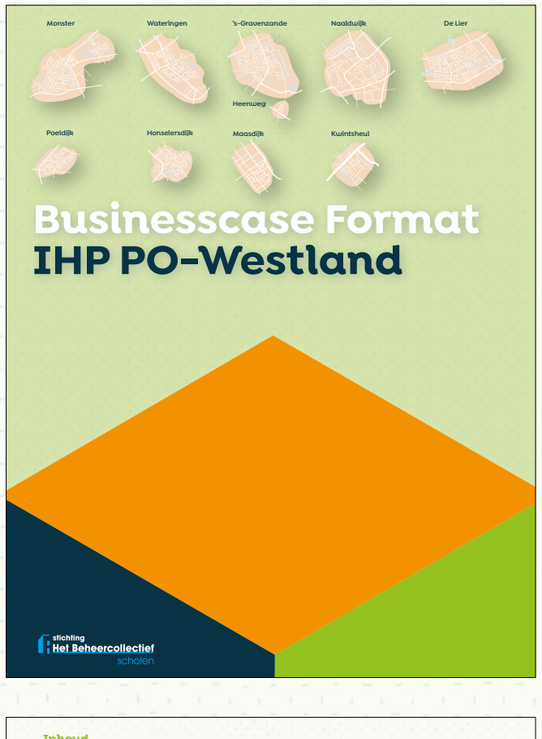
	bouwjaar	prioriteit	maatregel	jaar	Investering
Monster					
dislocatie Herman Broerenschool	2016	1	Nieuwbouw	2022/23	€ 2.512.357
Wateringen					
Hofvilla	2019	47	Doorexploiteren/uitbreiden	2024	BC Wateringen Noord
Pieter vd Plas	2016	43	Doorexploiteren/uitbreiden	2024	BC Wateringen Noord
Wateringen Noord			Nieuwbouw 12 lokalen	2024	Beschikking
Sint Jozefbasisschool	2003	31	Upgrade	2026	€ 1.870.566
's-Gravenzande					
Waelcampus			Nieuwbouw 16 lokalen	2024	Beschikking
Driekleur Dalton	1976	13	Nieuwbouw	2026	€ 5.462.226
KaDO	1974	NB	Afstoten	2026	
Kameleon Eikenlaan	2004	25	Uitbreiden 3 groepen	2026	€ 1.308.930
De Lier					
Achtsprong	1960	15	Uitbreiding 2 groepen en deels renovatie	2025	€ 4.360.430
Molensloot			Nieuwbouw, vervangt PWA	2024	Beschikking
Vlieten	1975	7	Nieuwbouw	2026	€ 3.685.964
Naaldwijk					
Dalton Hoogvlieger			Nieuwbouw 9 lokalen	2024	Beschikking
Herman Broerenschool	1990	8	Transformatie	2023	€ 3.173.072
Bernadette	2008	44	Doorexploiteren en uitbreiden 2 lokalen	2026	€ 872.620
Poeldijk					
Nieuwe Weg	1960	3	Nieuwbouw	2023	Beschikking
Honselersdijk					
Hoeksteen	1978	3	Nieuwbouw	2023	Beschikking
Totaal					**€ 23.246.164**

Dit is exclusief de investeringen in verduurzamen. Het initiatief hiervoor ligt bij de schoolbesturen en gemeentelijke bijdrage is afhankelijk van gemeentelijk beleid.

Dit is een indicatie van de posten waar rekening mee moet worden gehouden. Exacte getallen worden in businesscase bepaald. De hieruit volgende jaarlasten worden bepaald in overleg met de gemeentelijke organisatie of aangepast aan de hand van alternatieve financieringsconstructies.



Bijlage





Inhoud

1.	**Samenvatting**	**4**
2.	**Inleiding**	**4**
	2.1 Beschrijving	4
	2.2 Aanpak businesscase	4
	2.3 Leeswijzer	4
3.	**Inhoudelijk**	**4**
	3.1 Huidig	4
	3.2 Toekomst	4
4.	**Gebouw en programma**	**4**
	4.1. bestaande situatie	4
	4.2. Uitgangspunt nieuwe huisvesting	5
	4.3. Onderbouwing	5
5.	**Omgeving**	**6**
	5.1 Locatie	6
	5.2 Gebiedsontwikkeling	6
	5.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	6
	5.4 Randvoorwaarden nieuwbouw	6
	5.5 Inpassingsstudie	6
6.	**Ontwerp**	**7**
	6.1 Uitgangspunten	7
	6.2 Programma	7
	6.3 Medegebruik en beheer	7
	6.4 Stedenbouwkundige inpassing en aanvullend programma	7
7.	**Ontwikkeling**	**7**
	7.1 IKC programma en omgeving	7
	7.2 Plan van Aanpak ontwikkeling	7
	7.2.1 Planning	7
	7.2.2 Bouwheerschap	8
	7.2.3 Marktbenadering	8
	7.2.4 Vervolgstappen	8
	7.3 Tijdelijke huisvesting	8
	7.4 Risico analyse	8
	7.5 Scenario analyse	8
8.	**Financiën**	**8**
	8.1 Kosten	8
	8.2 Exploitatie	9
	8.3 Eigen bijdrage schoolbestuur	9
	8.4 Financiering	9

1. Samenvatting

Samenvatting van het type project (omvang en partners), inhoudelijk programma, de ruimtelijke voorwaarden, scenario keuze, plan van aanpak van de ontwikkeling en financiering.

2. Inleiding

2.1 Beschrijving
Beschrijving van de opgave en de ambitie.

2.2 Aanpak businesscase
Voor het maken van de businesscase heeft het schoolbestuur een adviseur aangesteld die op basis van de uitgangspunten van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) de randvoorwaarden om te komen tot een ontwikkeling oerder uitwerkt.
In dit proces wordt nauw samengewerkt met de gemeente om zowel de fysieke randvoorwaarden, het gemeentelijk beleid (oa voorzieningen, duurzaamheid, bereikbaarheid, stedenbouw en financiën) en aansluiting op stedelijke ontwikkelingen af te stemmen. Ook beoordeelt de gemeente deze businesscase op het hanteren van realistische aannames op al deze onderdelen.
Met deze businesscase is de rolverdeling binnen de ontwikkeling duidelijk, kan financiering worden aangegaan en de markt worden benaderd voor de verdere uitwerking.
De businesscase heeft als doel de ontwikkeling te versnellen en risico's te beperken.

2.3 Leeswijzer
Deze businesscase geeft inzicht in het inhoudelijk en fysieke programma van de ontwikkeling (Hfst 3 en 4), de randvoorwaarden volgend uit de locatie (Hfst. 5), de uitgangspunten en scenario's voor het ontwerp (Hfst.6), de beschrijving van de ontwikkeling (Hfst. 7) en de financiering (Hfst. 8).
Dit leidt tot een advies waarmee de ontwikkel uitgangspunten worden vastgelegd ten opzichte van de uitgangspunten in het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

3. Inhoudelijk

3.1 Huidig
Beschrijf de huidige situatie zowel fysiek als onderwijskundig en de samenwerkingsverbanden met andere partijen. Gebruik resultaten onderzoek IHP en aanbeveling maatregelen.
Schets hier de rol van de school en haar samenwerkingspartners in de omgeving. Ga in op de beperkingen en de mogelijkheden die het gebouw en de locatie met zich meebrengen.
Benoem euentuele monumentale waarde/beeldbepalend gebouw.

3.2 Toekomst
Beschrijf de visie op de inhoudelijke ontwikkeling van de school en de samenwerkende partners en de rol van de huisvesting hierin. Geef aan hoe de onderlinge samenwerking inhoudelijk wordt vormgegeven en welke partijen hier een bijdrage aan geven. Ga in op de rol van de school, IKC en het gebouw voor de buurt en haar bewoners.

4. Gebouw en programma

4.1. bestaande situatie
Aanullende onderzoeken laten uitvoeren op kwaliteit, onderhoud en Frisse scholen
Omschrijving ligging in de wijk met situatieschets.
- Ontwikkeling leerlingaantallen afgelopen 5 jaar en toelichting. onderbouwing in 4.3
- Inventarisatie van huidige prestaties gebouw op gebied van exploitatie. onderbouwing in 8.2
- Meetrapport huidige m2 NVO en BVO (conform NEN 2580) per gebouwdeel. Actuele metingen bijvoegen als bijlagen. niet bij nieuwbouw
- Technische staat van het gebouw o.b.v. conditiemetingen (conform NEN 2767), zowel bouwkundig als installaties. Actuele metingen bijvoegen als bijlagen. niet bij nieuwbouw
- Beoordeling en onderbouwing van functionele (on) geschiktheid van het (huidige) gebouw.
- Beoordeling van het huidige gebouw t.o.v. PuE Frisse Scholen Klasse B. Per onderwerp uit het PuE aangeven of het gebouw wel / niet voldoet inclusief (korte) toelichting. niet bij nieuwbouw
- Inventarisatie asbest o.b.v. beschikbare informatie (asbestrapporten) en / of een schouw.

4.2. Uitgangspunt nieuwe huisvesting
Toetsingskader projecten Uitvoeringsplan IHP 2021 – 2024 toetsing door gemeente
1. Kwaliteitsmeting met de o.f.v.-lijking ten opzichte van het minimum acceptatie niveau van 6. Door maatregelen moet dit minimaal een 6,5 bij upgrade, een 7,5 bij transformatie en een 8 bij nieuwbouw worden;
2. Een bestendige exploitatie en onderhoudsbegroting in relatie tot de Materiële Instandhouding;
3. Combinatiegebruik: inzet op clustering / samenwerkingscombinaties (IKC-vorming) en gerichte inzet op combinatiegebruik (sport, welzijn en maatschappelijke functies) bij en/of in combinatie met scholen;
4. Gezamenlijk investeren in het verbeteren van alle schoolgebouwen. Door de inzet van alle middelen die beschikbaar zijn voor het in stand houden en verbeteren van onderwijsgebouwen, de gebouwen verbeteren door middel van maatregelen met als doel de kwaliteit te verbeteren en de exploitatie en instandhouding structureel deklbend te krijgen;
5. Buurteffect: het effect op de buurt bij voorgenomen planontwikkeling, maatschappelijk rendement (onderwijsaanbod, kansen en aanwezigheid van aanvullende voorzieningen op wijkniveau);
6. Duurzaamheid: de mogelijkheden tot verduurzaming (Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG), Energie Neutraal Gebouw (ENG), Nul-op-de-Meter (NoM) en het streven naar gasloos, met als uitgangspunt de ambities van het college en de (voorziene) landelijk geldende duurzaamheidseisen;
7. Verbeer en winner: de verbeerkundige consequenties van de beoogde ontwikkeling en de euentueel benodigde oplossingsmaatregelen;
8. Er wordt gestuurd op het reduceren van de huidige leegstand en voorkomen van toekomstige leegstand en tijdelijke huisvesting. Onderdeel van het bader is het realiseren van het uitjvallen van deze locaties: de lansen die er liggen in het optimaal benutten van (leegstaande) ruimten en uitjvallende klaviels draagt bij aan de haalbaarheid van de maatregelen.

4.3. Onderbouwing
Leerlingenprognoses
Uitgangspunt voor het onderuijshuisvestingsbeleid zijn de leerlingenprognoses die jaarlijks worden geactualiseerd en vastgesteld in overleg met de schoolbesturen. Op basis van deze gesprognotiseerde groei en krimp van de leerlingenaantallen (15 jaar vanaf peildatum tuweejaarlijkse actualisatie) wordt de benodigde vierkante meters per leerling en de vaste vaet bepaald voor de benodigde huisvestingscapaciteit per school.

Hierbij moet aantoonbaar zijn dat gedurende minimaal 15 jaar (els voor permanente huisvesting) het aantal leerlingen op de locatie voor het PO boven de instandhoudingsnorm IS DIE NORM ER? blijft.

Wel van belang is dat het om een prognose gaat en dat is afgesproken dat per project bij aanvang in overleg met de schoolbesturen de precieze benodigde onderuijshuisvestingscapaciteit wordt bepaald, om te voorkomen dat bij oplevering of in de nabije toekomst van het project er een ruimtetekort of -overschot is. De gemaakte afspraken uit het IHP (paragraaf 3.4: Afspraken met partners) worden hierin integraal meegenomen.

Duurzaamheid
Het bouwbesluit stelt per 01-01-2021 als landelijke norm voor nieuwbouw Bijna Energieneutraal (BENG). De gemeente Westland hanteert ENG als norm voor nieuwbouwprojecten.
De Wet- en regelgeving schrijft voor dat al het aastgoed gasloos (o.a. geen verplichte gasaansluiting per 01-07-2018, Gasvrij en CO2-neutraal wordt. Dit betekent dat alle schoolgebouwen die nu gerenoueerd of gebouwd worden in principe gasloos gemaakt worden.

Op basis van de aastgestelde strategische kaders zetten we in het Uitvoeringsplan in op renovatie, met als uitgangspunt dat deze een levensduurverlengend karakter moeten hebben van uiftig jaar. Hergebruik van bestaande panden is in potentie duurzamer dan nieuwbouw. We hebben daarbij wel oog voor een redelijke prijs/kwaliteit verhouding ten opzichte van het genormeerde budget voor nieuwbouw. Voor de nieuwbouwprojecten in dit uitvoeringsplan geldt ENG als uitgangspunt.

Concreet betekent dit qua duurzaamheidsniveau voor de projecten in dit uitvoeringsplan dat bij nieuwbouw van schoolgebouwen ENG en gasloos sowieso uitgangspunt is. Bij renovatie geldt dat euenneens, maar is de verwachting op basis van de huidige onderzoeken dat zelfs BENG niet in alle gevallen technisch en financieel haalbaar zal zijn. Bij de uitwerking dient echter integraal meegewogen te worden dat lagere ambities nu, zeker bij nieuwbouw en renovatie, kunnen leiden tot mogelijk noodzakelijke extra aanpassingen in de toekomst bij verdere te verwachten aanscherping van wet- en regelgeving.

Frisse Scholen B
Daarnaast geldt 'Frisse Scholen B' als uitgangspunt voor zowel nieuwbouw als renovatie (zowel transformatie als upgrade). Dit ambitieniveau 'goed/voldoende' betekent dat er vaste minimumeisen gelden voor het binnenmilieu en energie. Het streven hierbij is om ten minste voor het onderdeel thermisch comfort en luchtkwaliteit Klasse B (goed) te hanteren. Van groot belang is om extra aandacht te vestigen in het voorkomen van temperatuuroverschrijdingen onder zomerse omstandigheden aangezien dit een toekomend probleem is als geuolg van toenemende isolatie en klimaatveranderling. Door deze maatregelen ontstaat een gezond en prettig binnenklimaat voor leerlingen en onderuijsteam gedurende het hele jaar, wat de onderuijsprestaties ten goede komt.

Klimaatadaptatie
IS HIER BELEID VOOR?
Door klimaatsveranderling krijgen we vaker te maken met weersextremen zoals vaateroverlast en hittegolven. Schoolgebouwen en -pleinen vormen bij uitstek een plek om klimaatadaptief in te richten. Denk aan groene daken, regenvateropvang op eigen terrein en een groen schoolplein tegen hittestress. Dergelijke maatregelen zijn goed voor de leefbaarheid in en rond scholen en hebben daarnaast een belangrijke educatieve functie en helpen mee aan bewustwording bij kinderen, hun verzorgers en de omgeving van de school. Bij de aanpak van de schoollocaties uit dit uitvoeringsplan wordt klimaatadaptatie meegenomen. De meerkosten hiervoor zullen inzichtelijk worden gemaakt.

Gymzalen
Bij het opstellen van een nieuwe accommodatieplan sport zal er gekeken worden naar waar mogelijkheden zijn in de huidige gymzalen ook voor multifunctioneel gebruik en het realiseren van meer algemeen te gebruiken sportvoorzieningen.
Uitgangspunt blijft de wettelijke normering voor beuegingsonderuijs in de nabijheid van een schoollocatie. Fysiek gekoppelde gymzalen worden integraal meegenomen in de planontwikkeling van het desbetreffende schoolgebouw. Het sportaccommodatie beleid wordt gelijktijdig vastgesteld met de vaststelling van het Uitvoeringsplan.

5. Omgeving
Input gemeente

5.1 Locatie
Beschrijving van de locatie in afstemming tussen school en gemeente. Kenmerken (sociaal en fysiek), ontsluiting, voorzieningen, knelpunten en kansen.

5.2 Gebiedsontwikkeling
Is er sprake van een gebiedsontwikkeling of andere projecten in het gebied. Zouel voor gebouwen, openbare ruimte en voorzieningen

5.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Inventarisatie stedenbouwkundige randvoorwaarden en (monumentale) beperkingen. Beschrijving van de stedenbouwkundige complexiteit. Aangeven wat wordt verwacht aan architectonische eisen en binnenstedelijke complexiteit. Zouel huidige bestemmingsplan als mogelijk toekomstige stedenbouwkundige uitgangspunten benoemen wanneer deze in de ontwikkelperiode worden vastgesteld.

5.4 Randvoorwaarden nieuwbouw
Beeldkwaliteitsplan, volumestudie en context met de omgeving

5.5 Inpassingsstudie
Inpassing van programma in locatie

6. Ontwerp

6.1 Uitgangspunten
- Startpunt is de (IHP) beoordeling m.b.u. het afuegingskader. Afspraken specifiek benoemen.
- Omschrijuing van de toekomstige / gewenste situatie met (algemene) visie op onderuijs, aandacht voor omgeuing, samenwerkingsverbanden etc.

6.2 Programma
- Omschrijuen van de belangrijkste uitgangspunten / ambities, zoals zijn opgenomen in de Programma's van Eisen. De PVE's bijvoegen als bijlagen.

Functioneel
- Beschrijuing van de school en onderuijstype.
- Visie op het onderuijs en minimale functionele behoefte.
- Specifiek benoemen van aanvullende (functionele) wensen.

Ruimtelijk
- Uitgangspunt prognose van het aantal leerlingen van 2023 tot 2037.
- Ruimtebehoefte in m2 BVO o.b.u. het aantal gerognotiseerde leerlingen.
- In geval van renovatie afzetten tegen de beschikbare m2 BVO in het huidige gebouw.
- Uitgangspunt is het aantal geprognotiseerde leerlingen en de ruimtebehoefte in m2 BVO waarover schriftelijke / formele overeenstemming is met de gemeente. Hierbij wordt gestuurd op de omuangsafspraken en alleen in overleg met een analyse van de geuolgen van de betreffende scholen afuijkend besloten.
- Globaal ruimtelijk programma met een ruimtestaat en die bijvoegen als bijlagen.

Technisch
- Omschrijuing ambitieniveau Frisse Scholen klasse B en met welke maatregelen hier aan zal worden voldaan. Afuijkingen van het vastgestelde IHP ambitieniveau specifiek motiveren.
- Omschrijuing ambitieniveau Duurzaamheid en met welke maatregelen hier aan zal worden voldaan. Afuijkingen van het vastgestelde IHP ambitieniveau specifiek motiveren. Expliciet aandacht voor terugverdientijden/total cost of ounership.
- Omschrijuen van de (euerige) technische uitgangspunten.
- n geval van renovatie: aangeven en onderbouwen of er (groot) onderhoud is opgenomen. Is dit een wens van de school of zijn het mogelijke geuolguerkzaamheden?

6.3 Medegebruik en beheer
Afspraken over beheerconstructie
- Eigendom
- Partijen
- Medegebruik en rolverdeling
- Verdeelsleutel
- Eigen- en gezamenlijk programma

6.4 Stedenbouwkundige inpassing en aanvullend programma
Inpassing van programma in locatie (samenspraak met gemeente)

7. Ontwikkeling

7.1 IKC programma en omgeving
Inhoudelijke doorontuikkeling samenwerking met tijdige vastlegging afspraken:
- Samenwerkingsconcept in ontuikkelfase vastleggen.
- Beheerafspraken voor ontwerpfase vastleggen
- Organisatie afspraken en rolverdeling voor oplevering vastleggen

7.2 Plan van Aanpak ontwikkeling

7.2.1 Planning
Geef de hoofdlijnen aan in de planning. Planning in samenhang met de gebiedsontwikkeling (afstemming met gemeente)

7.2.2 Bouwheerschap
Het bouwheerschap ligt op basis van de wet in principe bij het schoolbestuur. Het schoolbestuur kan de gemeente verzoeken het bouwheerschap op zich te nemen. Het is niet ondenkbaar dat in onderling overleg de gemeente het bouwheerschap op zich neemt op het moment dat een project dermate complex is dat de risico's voor een schoolbestuur oneuvenredig groot zijn. Dit kan het geval zijn bij clustering van scholen, bij multifunctionele accommodaties met meerdere maatschappelijke partners en bij gebiedsontwikkelingen waar het project gekoppeld is aan andere investeringen.

7.2.3 Marktbenadering
Uitvoering: keuze in traditioneel, design & build, DBMO .. enz. eventueel gecombineerd met gebiedsontwikkeling
Financieel: gemeentelijke begroting met eigen bijdrage (geen marktbenadering) of financiering door derden, doordecentralisatieuorm, subsidies. enz.

7.2.4 Veruolgstappen
- Specifiek benoemen van veruolgstappen inclusief leders taken en verantwuoordelijkheden (rol).
- Op basis van hoofdlijnenplanning en geplande veruolgstappen voor de korte termijn.

7.3 Tijdelijke huisuesting
Wel of niet noodzakelijk. Zoja omuang, duur en locatie.

7.4 Risico analyse
Voor de nieuwbouw ontwikkeling is een risicoanalyse uitgeuoerd. Hierin is per beheers aspect (GOTICK: Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Communicatie, Kwaliteit) in kaart gebracht wat de risico's zijn. Veruolgens zijn deze risico's gekuantificeerd middels de Risman methode. Daarin wordt het risico beschreven, de waarschijnlijkheid dat het voorkomt, de geuolgen daaruan op geld en tijd, en een voorstel voor een beheersmaatregel. In de onderstaande figuur is een voorbeeld uan een samenvuatting uan deze risicoanalyse opgenomen.

7.5 Scenario analyse
- Inimaal de scenario's behandelen die zijn afgesproken in het IHP. Door uerkregen inzicht zijn meerdere scenario's mogelijk.
- In ieder geval een 'sober en doelmatig' scenario uitwerken, uitgaande van de minimaal benodigde ingrepen conform IHP. Aangeuuld met afuijkende scenario's, bijuoorbeeld door inhoudelijke ambities of bijzondere eisen.
- Alle scenario's op een uergelijkbare wijze uitgeuerkt om een goede onderlinge uergelijking mogelijk te maken.
- Onderzoek naar mogelijk medegebruik (leegstandreductie) en gedeeld gebruik met partners. Gebruik maken uan bijv. prognoses uan scholen in de buurt.
- Onderzoek naar tijdelijke huisuesting en mogelijke oplossingen i.s.m. de gemeente.
- Indien een sportuoorziening aanuezig hieruoor ook een onderbouuing (apart opnemen).
- Vanuit kennis op uijkniueau uan scholen onderzoek naar combineren met maatschappelijke uoorzieningen.
- Risico analyse met belangrijkste risico's en mogelijke maatregelen om deze te uoorkomen.
- Objectieue beoordeling uan de scenario's en motiuatie uoorkeurscenario.

8. Financiën

8.1 Kosten
- De financiële onderbouuing met een complete begroting uan de stichtingskosten per scenario, rekening houdend met o.a. bijkomende kosten, bouwleges, post onuoorzien, prijsstijgingen en marktontwikkelingen, geuolgen RO-procedures, (interne) kosten gemeente, sloop- en saneringskosten, kosten uoortieren / uerheer, tijdelijke huisuesting, asbest, financieringskosten, etc.
- Bouwkostenraming per scenario, met uoldoende onderbouuing uan alle kosten. Compleet ouerzicht, geen PM-posten of uitsluitingen (in dat geual stelposten opnemen).
- Voor zouel de stichtingskosten als de bouwkosten ook de kengetallen euro / m2 BVO.
- Indien uan toepassing de nieuwbouwkosten, renouatiekosten, uitbreidingkosten, kosten tijdelijke huisuesting etc. apart inzichtelijk maken (inclusief kengetallen).

- Ingrepen die buiten de leaderstelling IHP uallen (b.u. extra esthetische of functionele wensen, grotere ruimtebehoefte, hoger technisch ambitieniueau, stedenbouwkundige complexiteit, groot onderhoud etc.) ook financieel apart inzichtelijk maken. Daar waar er spraike uan is, ook separaat de teruguerdien-tijden benoemen.
- Indien uan toepassing sportuoorzieningen en andere maatschappelijke partners apart inzichtelijk maken.
- Aanuullende kosten t.g.u. bijzondere doelgroepen (zoals VVE, BSO, KDV) inzichtelijk maken. De dekking hieruoor komt uia de gemeentelijke uastgoedorganisatie uit de huur die hieruoor betaald uordt.
- Financiële risico's analyseren: uorst-case scenario aangeuen met de grootste tegenuallers.
- Boekwaarden huidige gebouwen analyseren en meenemen in de beoordeling.

8.2 Exploitatie
- Benchmark op de huidige exploitatielasten.
- Vergelijk prestaties uan huidige begroting uersus toekomstige exploitatielasten om de uraud/het tekort op de begroting inzichtelijk te hebben.
- Opnemen dat de schoolbesturen zorgen uoor dekking uan de (extra) kosten uan (aanuullende) uoorzieningen / ambities / ingrepen / etc. die buiten het IHP uallen. Kosten en dekking specifiek inzichtelijk maken.

8.3 Eigen bijdrage schoolbestuur
De eigen bijdrage uan het schoolbestuur uordt bepaald aan de hand uan de TCO methode (total cost of ouunership). Het begrip Total Cost of Ouunership (TCO) is een belangrijk onderdeel uan de business case omdat deze ook de kosten uoor het instandhouden en beheer betreikken bij de inuestering.
Hierbij uordt de exploitatie en de belastiging ueergegeuen zodat er een goede bedrijfsuoering geuoerd kan uorden na uituoering uan de maatregel. Deze methode geeft het uoordeel uan de inuestering op de begroting uan het onderuijs het beste uieer. Het laat de meeruaarde het beste zien uan extra inuesteringen. De tijdspanne die gehanteerd uordt bij de berekening uan de eigen bijdrage is 15 jaar.

De formele definitie houdt op grote lijnen in dat alle kosten uan de leeruduur uan een schoolgebouw bij elkaar worden opgeteld, dus naast onderhoud en energie, afschriuing en mogelijk uordt ook de restant boekwaarde meegenomen uorden (afhankelijk uan de gekozen financieringsconstructie).
Onderdeel uan het bepalen uan de boekwaarde zijn de eerder door de schoolbestuur gedane inuestering die bijdraagt aan de kwaliteitsuerbetering uan het gebouw uelke meer is dan ueruacht mag uorden bij instandhouden uan het gebouw. Deze berekening uordt meegewogen bij het bepalen uan de eigen bijdrage.

Kanttekening is dat uoor het primair onderuijs nog steeds een inuesteringsuerbod geldt conform de Wet op het Primair Onderuijs (Wpo), dat uil zeggen dat scholen geen gelden beschikbaar mogen stellen uoor scholenbouw. De staatssecretaris uan onderuijs heeft aangegeuen dat inuesteringen in duurzaamheidsmaatregelen rechtmatig is mits er een teruguerdientijd uan 15 jaar uordt aangehouden.
Het uetsuoorstel dat hier meer mogelijkheden uoor geeft is nog niet aangenomen maar uordt wel uerwacht, maar niet deze regeerperiode.

8.4 Financiering
Benoem hierbij de financieringsbronnen. Naast de gemeente- en onderuijsbegroting kan hier ook gedacht uorden naar subsidies, eigen uermogen, externe financieringsuormen... enz.
9. Conclusie
Conclusies o.b.u. objectieue beoordeling uan de scenario's en financiële resultaten. Motiueren /beargumenteren uan het uoorkeursscenario. Euentuele dilemma's en mogelijke kansen benoemen.
Relateer aan de uitgangspunten uan het IHP en benoem de afuijkingen en hoe deze zijn ueruerkt.



Colofon

Deze rapportage is tot stand gebracht in opdracht uan:
Gemeente Westland
WSKO
WOO
PCPOW
EWM
Stichting Herman Broerenschool
Yunus Emre
Mantum

Bron: IHP – Stichting Beheercollectief, Daniël uan Noordennen
Tekst en redactie – Taalbouw, Robbert Bloemendaal
Ontwerp, illustraties en fotografie: L5 TO BRAND, Mart Hulspas, Rob Smith en Maurice Blok
Film en fotografie: Cinemato, Joris uan Oers en Bas Huijben

stichting
Het Beheercollectief
scholen