SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
NIEUWBOUW GROTIUS-VSP

DE ONDERGETEKENDEN:

1. DE STICHTING Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs, Samenwerkingsbestuur voor bijzonder en openbaar onderwijs, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan Mercator 1 te (6135 KW) Sittard, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14077279, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.G.H. Bernard, voorzitter College van Bestuur, en de heer J.P.M. Giesen, lid College van Bestuur, beiden alleen en zelfstandig bevoegd;
   hierna te noemen: '**LVO**',

en

2. DE PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSOON gemeente Heerlen, bezoekadres Geleenstraat 27 te (6411 HP) Heerlen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14128451, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Clemens, wethouder Onderwijs, Cultuur, Erfgoed en Centrumontwikkeling, zulks ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van 27 januari '26, hierna te noemen: **'Gemeente'**;

De ondergetekenden sub 1 en 2 worden voor zover bepalingen van deze Samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen: **'Overeenkomst'**) betrekking hebben op alle ondergetekenden, hierna tezamen aangeduid als: **'Partijen'**;

Considerans,
Overwegende dat:

a) Het Grotius College (Stedelijke Scholengemeenschap voor Lyceum Havo Mavo) en de Vrijeschool Parkstad, thans tezamen zijn gevestigd aan Akerstraat 115 en 117, 6417 BM Heerlen, hierna te noemen: **'Grotius-VSP'**, onder het bestuur van LVO vallen;

b) Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO), Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg, en Gemeente Heerlen in gezamenlijkheid het 'Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs' van 20 april 2021 met kenmerk: 1685901-0024.0.3, inclusief de bijbehorende bijlagen van HEVO van 20 april 2021, zijnde de haalbaarheidsstudie 'Haalbaarheid Alternatieve inzet gebouwen Grotius College en Herle College Heerlen' en de QuickScan bestaande huisvesting, (hierna; **'IHP'**) hebben opgesteld; welk IHP door de Gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld bij besluit van 23 juni 2021;

c) Het IHP het strategisch beleidskader is waar op basis van visie, gerichte analyse, scenario-ontwikkeling en middelenbeslag de betrokken schoolbesturen tezamen met Gemeente vraagstukken betrekking tot de onderwijshuisvesting behandelen;

d) In het IHP is vastgelegd dat het IHP elke 4 jaar wordt herijkt, zodat het beleidskader blijft aansluiten bij de vragen en behoeften van dat moment. De onderhavige Overeenkomst is een verdere uitwerking van het vigerende IHP dat Partijen nog steeds kwalificeren als het actuele beleidskader van de huisvestingsbehoefte van Grotius-VSP, reden waarom Partijen een herijking in dit geval niet van toepassing achten.

e) Uit het IHP op te maken valt dat voor het Grotius-VSP sprake is van een urgente huisvestingsopgave. Enerzijds omdat de Vrijeschool Parkstad ten tijde van de vaststelling van het IHP was gehuisvest in een tijdelijk gehuurd pand en anderzijds omdat op grond van de als bijlage 2 bij het IHP ingesloten Quickscan naar voren komt dat gelet op de bouwkundige staat van het huidige gebouw aan de Akerstraat en het binnenmilieu binnen een termijn van 10 tot 15 jaar het huidige gebouw een integrale aanpak vraagt door middel van ofwel vervangende nieuwbouw, ofwel levensduur-verlengende renovatie. Voorts blijkt uit voornoemde Quickscan dat het huidige gebouw aan de Akerstraat niet flexibel genoeg is om het onderwijsconcept van Grotius College in te passen. De Quickscan kent derhalve aan het huidige gebouw aan de Akerstraat een matige score toe.

f) Uit de als bijlage 1 bij het IHP behorende haalbaarheidsstudie ‘Haalbaarheid Alternatieve inzet gebouwen Grotius College en Herle College Heerlen’ volgt het advies om te opteren voor nieuwbouw voor Grotius-VSP (scenario 4) om reden dat enkel nieuwbouw resulteert in een optimale onderwijshuisvesting waarbij sprake is van een goede en verantwoorde prijs-kwaliteitsverhouding in de eindsituatie. Bij het vaststellen van het IHP is vervolgens door de gemeenteraad van Heerlen besloten om ten behoeve van de huisvesting voor Grotius-VSP in te stemmen met het verder uitwerken van scenario 4, zijnde vervangende nieuwbouw op een andere locatie. Partijen hebben zich hieraan geconformeerd en zijn daarna gestart om de locatiekeuze verder uit te werken.

g) Om de hiervoor onder e) en f) genoemde redenen Partijen hebben geconcludeerd dat vanuit zowel onderwijsinhoudelijk oogpunt, als vanuit het oogpunt van duurzaamheid en verantwoord investeren nieuwbouw op een nieuw aan te wijzen locatie de voorkeur heeft.

h) LVO en Gemeente in goed en constructief overleg binnen een aantal randvoorwaarden in de periode 2022 – 2023 een locatie-analyse hebben uitgevoerd en daaropvolgend een haalbaarheidsonderzoek hebben gedaan met het doel te komen tot een concept ruimtelijk programma van eisen en daarop gebaseerd een stedenbouwkundige visie met betrekking tot de naar voren gekomen voorkeurslocatie, te weten het voormalige

winkelcentrum de Klomp, aan de Willemstraat 2/Klompstraat 1,3,5,7,9 en 11 (hierna te noemen: ‘**Locatie’**) en zijn directe omgeving.

i) De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek als bedoeld onder h) zijn verwerkt in een fasedocument ‘Haalbaarheidsfase Verplaatsing Grotius-Vrijeschool Parkstad-Compass naar locatie in het centrum van Heerlen’ d.d. 24 november 2023 met projectnummer W2205, op grond waarvan Partijen hebben geconcludeerd dat de nieuwbouw voor Grotius-VSP op de Locatie aansluit bij de visie van de scholen Grotius College en Vrije School Parkstad en derhalve dat deze Locatie bij uitstek de voorkeurslocatie is voor de huisvesting van Grotius-VSP en voorts dat huisvesting van Grotius-VSP op de Locatie bijdraagt aan de doelstellingen die Gemeente voor haar centrum heeft. Partijen realiseren zich dat ontwikkelingen, belendend aan de Locatie, van invloed kunnen zijn op de mogelijkheden van het vestigen van Grotius-VSP op deze Locatie.

j) Vervolgens een intentieovereenkomst is opgesteld met als doel het fasedocument onder i) vast te leggen en het vervolg proces wensen te duiden.

k) Deze intentieovereenkomst destijds niet getekend is door partijen daar onder andere de beoogde Locatie, waar het fasedocument betrekking op had, destijds door de Gemeente nog niet in eigendom was verworven.

l) De Gemeente inmiddels krachtens eigendom rechthebbende van de locatie is, zijnde een appartementsrecht en dientengevolge onderdeel uitmaakt van een verenging van eigenaars.

m) In het bestuurlijk overleg van 21 november 2024 is vastgesteld dat voortschrijdend inzicht heeft aangetoond dat de schoolconcepten van het Grotius College en Vrijeschool Parkstad elk een eigen bestaansrecht hebben, en dat daarom de wens is uitgesproken om beide scholen in de toekomst zelfstandig en afzonderlijk te huisvesten, doch wel tezamen op een unilocatie, waarbij de ambitie om het Grotius College en de Vrijeschool Parkstad in het centrum van Heerlen en wel op de Locatie, te vestigen onverminderd van kracht blijft;

n) Tijdens de projectgroep vergadering van 13 december 2024 LVO heeft gemeld dat zij, mede vanwege stijgende leerlingenaantallen en het daarmee gepaard gaande ruimtegebreken, de ontvlechting van beide scholen op korte termijn wenst te realiseren;

o) LVO begin 2025 Programma’s van Eisen (PvE’s) en ontwerpen heeft laten opstellen door Teamarchitecten teneinde de (on)mogelijkheden binnen het huidige gebouw van het Grotius College te onderzoeken, en daarbij Hogeschool Zuyd heeft benaderd voor het

bespreken van mogelijke tijdelijke huisvesting van de Vrijeschool Parkstad om oplossing te kunnen bieden aan o.a. de gebruiksdruk en geen/beperkte uitbreidingsmogelijkheden;

p) Uit de door Teamarchitecten uitgevoerde studie blijkt dat door de ontvlechting en de geactualiseerde Programma’s van Eisen sprake is van ruimtegebrek in het gebouw aan de Akerstraat, enerzijds doordat het gezamenlijke gebruik van ruimten vervalt en anderzijds doordat de gewijzigde PvE’s leiden tot een grotere ruimtebehoefte;

q) De Gemeente heeft aangegeven dat het huidige gebouw aan de Akerstraat, op basis van de leerlingentelling van 1 oktober 2024 als wettelijke peildatum voor normatieve berekening, formeel voldoet aan de wettelijke ruimte-eisen, zodat er geen wettelijke noodzaak bestaat tot uitbreiding van het metrage, maar dat in het bestuurlijk overleg van juni 2025 is vastgesteld dat de feitelijke gebruiksdruk, de verouderde inrichting en het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden leiden tot knelpunten in de onderwijsuitvoering, en dat het gebouw ondanks normatieve toereikendheid in de praktijk onvoldoende geschikt is voor gezamenlijke huisvesting van beide scholen;

r) Het huidige gebouw aan de Akerstraat bovendien druk zet op gezondheid en welzijn vanwege overbezetting, beperkte buitenruimte en onvoldoende ventilatie, hetgeen resulteert in een onprettig en ongezond binnenklimaat;

s) De Gemeente daarom in overleg met LVO op 26 juni 2025 een projectteam heeft ingesteld teneinde te onderzoeken op welke wijze binnen redelijke financiële, ruimtelijke en onderwijskundige kaders de tijdelijke én definitieve huisvesting voor de Vrijeschool Parkstad kan worden gerealiseerd;

t) Zowel de Gemeente, in haar positie als huisvestingsplichtige, als LVO, als gebruiker, hebben geconcludeerd dat tijdelijke huisvesting voor de Vrijeschool Parkstad noodzakelijk is tot aan de realisatie van huisvesting op de Locatie als unilocatie in de binnenstad;

u) LVO rapporteert dat de huidige leerlingenaantallen van beide scholen blijven stijgen en dat een verdere groei wordt verwacht in de komende jaren, hetgeen zal moeten blijken uit de leerlingentelling per 1 oktober 2025 (ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst nog niet beschikbaar bij DUO), waardoor de urgentie van tijdelijke huisvesting verder toeneemt.

v) LVO de Gemeente heeft verzocht om tijdelijke onderwijshuisvesting te faciliteren en bekostigen voor de Vrijeschool Parkstad, in afwachting van de realisatie van de nieuwbouw op de Locatie in het centrum van Heerlen. Hierbij achten gemeente en LVO een periode van maximaal vijf jaar (2026–2031) haalbaar om de nieuwbouw gebruiksklaar op te leveren. Tezamen met de onderhavige Overeenkomst is er voor de

tijdelijke oplossing voor VSP daarom een huurovereenkomst gesloten met Zuyd Hogeschool.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

1. Definities en interpretatie

1.1. In deze Overeenkomst hebben de onderstaande begrippen de daarachter staande betekenis indien zij beginnen met een hoofdletter, tenzij uit deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt. Deze begrippen kunnen zonder verlies aan betekenis in meer- of enkelvoud in deze Overeenkomst worden gebruikt.

a) Actieve Informatieprotocol: het protocol tussen de gemeenteraad en burgemeester en wethouders van Heerlen waarin, gelet op het bepaalde in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet, is vastgelegd wanneer en op welke wijze burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad inlichtingen verstrekken over de uitoefening van bevoegdheden die krachtens artikel 160 van de Gemeentewet aan burgemeester en wethouders toekomen opdat de raad zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college kan brengen.
b) Artikel: een artikel in deze Overeenkomst.
c) Bijlage: een aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage.
d) Bouwheer: de Partij die het bouwheerschap voert over de voorbereiding en realisatie van een Voorziening in de huisvesting als bedoeld in de Wvo 2020 art. 6.13.
e) Bouwrijp terrein: de Gemeente stelt daar waar van toepassing conform Artikel 5.3 om niet het Terrein - technisch, juridisch en planologisch - bouwrijp ter beschikking aan LVO, zoals bedoeld in de Wvo 2020 en de Onderwijsverordening, ter realisatie van vervangende nieuwbouw en/of uitbreiding van Voorzieningen in de huisvesting, binnensportaccommodaties en terreinvoorzieningen daarbij inbegrepen, waarbij de bouwrijpe ter beschikking stelling van de terreinen uiterlijk plaatsvindt 6 maanden voor aanvang van de Uitvoeringsfase van betreffende Voorziening in de Huisvesting.
f) BVO: Bruto Vloeroppervlak conform meetinstructie NEN 2580.
g) Considerans: de overwegingen bij deze Overeenkomst.
h) Definitiefase: De eerste fase van de projectvoorbereiding, waarin de functionele, ruimtelijke en technische eisen en financiële randvoorwaarden die moeten leiden tot de vervangende nieuwbouw van het Grotius-VSP op de Locatie zijn vastgesteld.
i) ETFAL-criteria: evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels houden meer in dan alleen het bestemmen in een bestemmingsplan.
j) Gemeente: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heerlen.

k) Huisvestingsvoorziening: Een te realiseren huisvestingsvoorziening als bedoeld in de Wvo 2020 artikel 6.1 en verder, daaronder voorzieningen voor binnensportaccommodaties inbegrepen.
l) IHP: Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs’ van 20 april 2021 met kenmerk: 1685901-0024.0.3, inclusief 2 bijbehorende bijlagen, zijnde de Haalbaarheidsstudie van HEVO, kenmerk 1685901-0023.1.0, van 20 april 2021 en de Quickscan van HEVO kenmerk 1685901-0012.1.0, eveneens van 20 april 2021.
m) Locatie: de Locatie die door Partijen in nauwe samenwerking met het Grotius College en de Vrije School Parkstad na gedegen onderzoek is aangewezen als preferente unilocatie ter realisatie van de Nieuwbouw voor het Grotius-VSP, zijnde de locatie van voormalig winkelcentrum de Klomp, gelegen plaatselijk bekend Willemstraat 2, 6411KZ en Klompstraat 1, 3, 5, 7, 9 en 11, en kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 8826 ter grootte van 2135 m² en gemeente Heerlen sectie D complexaanduiding 9138-A appartementsindex 1; uitmakende het een/tweede onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een winkelcentrum met parkeergarage, ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Heerlen aan de Klompstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9134, ter grootte van 5260 m², e.e.a. zoals weergegeven op als bijlage 2 ingesloten kadastrale situatieschets.
n) LVO: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs waaronder Grotius-VSP ressorteren.
o) Nieuwbouw: het (de) te realiseren gebouw(en) ten behoeve van het Grotius-VSP op de Locatie.
p) Omgevingswet: het stelsel van wetgeving houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving, inclusief de aanvullingswetgeving met betrekking tot bodem, geluid, natuur en grondeigendom.
q) Onderhandelingsprotocol: een beschrijving van het proces over de totstandkoming van overeenkomsten, de besluitvorming en het moment waarop contractuele binding ontstaat.
r) Onderwijsverordening: Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Heerlen 2015.
s) Ontwerpfase: De tweede fase van de projectvoorbereiding, waarin het ontwerp voor de Nieuwbouw voor het Grotius-VSP wordt voltooid tot een aanbestedingsgereed technisch ontwerp (TO), passend binnen de kaders van de uitkomsten van de Definitiefase.
t) Overeenkomst: deze samenwerkingsovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Considerans en Bijlagen.
u) Planning/projectplanning: indicatieve planning waarin de verschillende ontwikkel- en bouwfasen zijn opgenomen.
v) Terrein of Bouwterrein: de Locatie ten behoeve van de realisatie van de Nieuwbouw inclusief terreininrichting.
w) Uitvoeringsfase: De bouwuitvoering van het Grotius-VSP op de Locatie, passend binnen de kaders van het aanbestede technisch ontwerp

x) Wvo 2020: de Wet voortgezet onderwijs 2020.

1.2. De Considerans en alle Bijlagen waarnaar in de Overeenkomst wordt verwezen, maken integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en de inhoud van een Bijlage, prevaleert de Overeenkomst.

1.3. Aan kopjes boven Artikelen komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij dienen uitsluitend de overzichtelijkheid.

1.4. Verwijzingen in de Overeenkomst zijn verwijzingen naar Artikelen in de Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

2. Doel van de Overeenkomst

2.1. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de Locatie voor de nieuwe huisvesting van Grotius-VSP en wensen met deze Overeenkomst de verdere ontwikkeling tot en met het definitief ontwerp gericht op daadwerkelijke realisatie van de Nieuwbouw, daarvoor schriftelijk vast te leggen. In dit kader heeft deze Overeenkomst tot doel het vastleggen van:

i. het in de Considerans omschreven proces;
ii. de overeengekomen uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van een functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen voor de huisvesting van Grotius-VSP op een unilocatie waarbij wordt meegenomen de inpassingsstudie voor de locatie Akerstraat d.d. 8-5-2025, opgesteld door Teamarchitecten;
iii. te komen tot het opleveren van een definitief ontwerp voor de Nieuwbouw op grond van de onder ii bedoelde vastgelegde overeengekomen uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling;
iv. de beoogde wijze van samenwerking;
v. het bepalen van het definitief benodigde investeringsvolume voor de realisatie van de Nieuwbouw op grond van het definitief ontwerp opdat aan de gemeenteraad als onderdeel van het besluitvormingsproces over een realisatieovereenkomst een besluit kan nemen op een voorstel tot kredietvotering;
vi. het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat realisatie van de Nieuwbouw op de Locatie voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-criteria);
vii. het opstellen van planvorming om te komen tot aanpassing van de infrastructuur belendend aan de Locatie;
viii. de planning waarbinnen deze Overeenkomst dient te zijn nagekomen;

ix. de staat waarin en de kaders, daaronder begrepen de financiële kaders, waarbinnen de achter te laten locatie aan de Akerstraat aan de Gemeente in eigendom wordt overgedragen;
x. het bereiken van overeenstemming met eigenaar van de naastgelegen parkeergarage die eigenaar van het ander appartementsrecht binnen de VvE is.

Partijen zullen zich, ieder met inachtneming van haar rol, verantwoordelijkheden en positie tot het uiterste inspannen de Nieuwbouw op de Locatie te realiseren en in gebruik te nemen.

2.2. Partijen komen overeen dat wijziging van de randvoorwaarden, uitgangspunten en doelstellingen, zoals bedoeld in Artikel 2.1, gericht op een mogelijke uitbreiding van het onderwijsaanbod en/of het aantal beoogde leerlingen, dan wel veroorzaakt door planologische ontwikkelingen, noodzakelijke programmatische en/of ontwerpaanpassingen (waartoe onder meer behoren de omvang, technisch presteren, plaatsing op het terrein, ontsluiting, infra, etc.) en/of veranderende doorlooptijden en/of prijspeilen, in gezamenlijk onderling overleg mogelijk is tot op het moment van het vaststellen van het Definitief Ontwerp. Partijen komen de alsdan bedoelde wijzigingen in een aanvullende overeenkomst op deze Overeenkomst overeen, waartoe dan tenminste tevens behoren de effecten op het Programma van Eisen, de benodigde Stichtingskosten en de beoogde planning. Daarbij rekening ermee houdende dat de Locatie zoals genoemd in Artikel 2.3 niet kan worden gewijzigd.

3. Programma

De Nieuwbouw van het Grotius-VSP zal huisvesting bieden aan het onderwijs voor de leerlingen voor mavo (vmbo-(g)t), havo en vwo (inclusief atheneum en gymnasium). De uitgangspunten en doelstellingen, zoals benoemd in deze Overeenkomst, zijn gebaseerd op het scenario van het complete onderwijsaanbod voor leerlingen van het Grotius-VSP, met als uitgangspunt dat zowel het Grotius College als de Vrijeschool Parkstad elk zelfstandig en afzonderlijk worden gehuisvest op de Locatie, overeenkomstig met een indicatieve omvang van 1.000 leerlingen voor beide scholen gezamenlijk, leidend tot een normatieve omvang van de Nieuwbouw van circa 7.700 m2 BVO, aan te vullen met een voorziening voor bewegingsonderwijs (3 vakken) van circa 2.050 m2, een pauzeplein van circa 700 m2, fietsen-/scooter en autostalling van circa 2.450 m2, hetgeen leidt tot een totaalprogramma van circa 12.900 m2 BVO. De uiteindelijke omvang zal gezamenlijk worden vastgesteld op basis van de gemeentelijke prognose en bijbehorende teldatum, waarbij de gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting leidend is.

4. Locatie

4.1. Partijen hebben bij bestuurlijk overleg van 30 september 2022 overeenstemming bereikt over de voorkeurslocatie voor de Nieuwbouw, die toen nog geen eigendom van Gemeente was. Nu inmiddels het eigendom door Gemeente is verkregen hebben Partijen met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst bepaald dat op de Locatie de Nieuwbouw van het Grotius-VSP zal worden gerealiseerd, welke Locatie Partijen genoegzaam bekend is.

4.2. De Gemeente bevordert met inachtneming van de terzake geldende publiekrechtelijke voorschriften de voor de realisatie van de Nieuwbouw eventueel noodzakelijke wijzigingen van de planologische voorwaarden, binnen de kaders van een nog op te stellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

4.3. De Gemeente stelt de Locatie als zijnde een Bouwrijp terrein om niet aan LVO ter beschikking, waarbij de Locatie geschikt is voor de realisatie van de Nieuwbouw, e.e.a. zoals bedoeld in de onderwijswetgeving en de Onderwijsverordening, doch voorts met inachtneming van het gevestigde appartementsrecht op de Locatie.

4.4. Partijen stellen vast dat de eigendomsverhoudingen in overeenstemming zullen zijn met de uitgangspunten van de onderwijswetgeving (Wvo 2020), waarbij LVO als juridisch eigenaar fungeert van de Locatie met inachtneming van de beperkingen in de artikelen 6.16 (verbod vervreemding en bezwaring), 6.17 (vorderingsrecht), 6.18 (toestemming verhuur) en 6.20 (eigendomsovergang bij buiten gebruikstelling) van de Wvo 2020 en uit hoofde waarvan de Gemeente de economische waarde (economisch eigendom) toekomt.

4.5. Partijen stellen vast dat ten aanzien van de uit de terbeschikkingstelling van de Locatie voortvloeiende grondexploitatiekosten als bedoeld in de hoofdstukken 13 en 15 van de Omgevingswet (waaronder het vaststellen van een planologische maatregel, het bouwrijp maken van de Locatie en verhaalbare kostensoorten), zullen worden gedragen door de Gemeente als onderdeel van de invulling van haar zorgplicht zoals deze voortvloeit uit artikel 6.1 Wvo 2020.

5. Overdracht en onttrekking bestaande gebouwen

5.1. LVO zal na volledige ingebruikname van de Nieuwbouw het gebruik van het bestaande gebouw aan de Akerstraat 115-117, 6417 BM te Heerlen ten behoeve van onderwijsactiviteiten blijvend staken. Zij stelt hiervan de Gemeente schriftelijk op de hoogte, uiterlijk 6 maanden voor het beoogde moment van overdracht, zoals bedoeld in het volgende lid.

5.2. LVO draagt op basis van het bepaalde in artikel 6.20 van de Wvo 2020 uiterlijk 6 maanden na ingebruikname van de Nieuwbouw aan de Gemeente het volle en vrije eigendom dan wel voor zover van toepassing het gebruiksrecht over van de gebouwen, opstallen en annexe aanhorigheden staande en gelegen aan de Akerstraat 115-117 alsmede de percelen waarop deze gebouwen, opstallen en annexe aanhorigheden zijn gelegen, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie G nummers 5275, 4994 en 6927, respectievelijk ter grootte van 1.127 m², 6.275 m² en 850 m² en het gedeelte van 5276 voor zover onderdeel van / in gebruik door LVO, waarmee de bedoelde gebouwen en percelen tevens worden onttrokken aan het gebruik door LVO.

5.3. De gebouwen, opstallen en annexe aanhorigheden genoemd in Artikel 5.2. worden leeg, ontruimd, bezemschoon en vrij van gebruik geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin ze zich bij levering bevinden. Partijen zien ten aanzien van de aan de Gemeente over te dragen gebouwen, opstallen en annexe aanhorigheden genoemd in Artikel 5.2. af van het opmaken van een staat van onderhoud als bedoeld in artikel 28 lid 2 van de Onderwijsverordening. De Gemeente heeft dan ook geen recht op verrekening van de onderhoudskosten ten aanzien van de over te dragen bouwdelen. Feitelijke levering: alle bouwdelen gebouwen, opstallen en annexe aanhorigheden genoemd in Artikel 5.2. worden door LVO direct na overdracht van het eigendom van de bij haar in eigendom zijnde bouwdelen leeg, ontruimd, bezemschoon en vrij van gebruik aan de Gemeente ter beschikking gesteld.

5.4. Het eigendom bedoeld in Artikel 5.2. zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen, en van inschrijvingen daarvan en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

5.5. De Gemeente aanvaardt terzake de eigendomsoverdracht bedoeld in Artikel 5.2. de lasten en beperkingen kenbaar ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.

5.6. Partijen zullen deze Overeenkomst voorleggen aan een notaris verbonden aan een door de Gemeente nader aan te wijzen notariskantoor en vorenbedoelde notaris verzoeken de benodigde notariële akte op te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.20 Wvo 2020. Deze Overeenkomst zal aan de notariële akte worden gehecht. De notaris zal zorgdragen voor inschrijving daarvan in de openbare registers bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. De kosten van de notaris voortvloeiend uit het notarieel verlijden van de notariële akte en de inschrijving ervan in de openbare registers komen voor rekening van de Gemeente.

5.7. LVO zal de gebouwen, opstallen en annexe aanhorigheden aan de Akerstraat 115-117 de komende jaren tot aan de realisatie van de Nieuwbouw voor Grotius-VSP zonder verdere aanpassingen (bouwkundig, technisch, functioneel, onderwijskundig) laten gebruiken. De gebouwen, opstallen en annexe aanhorigheden worden voldoende geschikt en groot geacht voor het geven van onderwijs en onderwijsgerelateerde activiteiten en het faciliteren van de leerlingenaantallen van Grotius in de komende jaren tot aan de definitieve ingebruikname van de Locatie.

Indien ten behoeve van het onderwijs aanpassingen ook indien die van ondergeschikte aard zijn, wenselijk zijn gaat LVO hiertoe niet over dan nadat zij daarvoor goedkeuring heeft van de Gemeente en draagt zij hiervoor zelf de kosten. Behoudens de rechten vanuit de onderwijswetgeving (bijv. constructiefouten) zal LVO geen verzoek bij de Gemeente indienen voor het beschikbaar stellen van krediet ten behoeve van aanpassingen aan het gebouw Akerstraat 115-117, tenzij de aanpassingen constructief en/of technisch noodzakelijk zijn en geen uitstel dulden.

Totdat Grotius de Locatie in gebruik neemt, zal LVO de gebouwen, opstallen en annexe aanhorigheden aan de Akerstraat 115-117 beheren als goed huisvader.

6. Samenwerking en Projectorganisatie

6.1. Partijen gaan een overlegstructuur inrichten die moet voorzien in onderlinge afstemming, informatievoorziening en besluitvorming waar het gaat om de planvoorbereiding. Besluitvorming geschiedt op basis van consensus tussen vertegenwoordigers van Partijen als deelnemer aan de overlegstructuur. Partijen geven daarmee toepassing aan het bepaalde in artikelen 6.14 en 6.15 Wvo 2020. Voor de toetsing van deze documenten door de Gemeente zal aansluiting worden gezocht bij de voorschriften, zoals opgenomen in de gemeentelijke Onderwijsverordening.

6.2. Partijen streven naar een overlegstructuur met een stuurgroep en een projectgroep.

6.3. De Stuurgroep vergadert tenminste 4 x per jaar en wordt voorgezeten door de wethouder van de gemeente Heerlen die onderwijs in zijn portefeuille heeft. In de Stuurgroep wordt de algemene voortgang tussen Partijen afgestemd en waar nodig besluitvorming en/of andere afstemming onderling gecoördineerd. Partijen bepalen gezamenlijk de agenda van de Stuurgroep. Besluitvorming die buiten de reikwijdte van deze Overeenkomst valt, kostenoverschrijdingen daaronder begrepen, worden alsdan voorgelegd aan de ter zake bevoegde organen.

6.4. De Projectgroep vergadert tenminste 12 x per jaar en wordt voorgezeten door de projectleider van of namens LVO. De Projectgroep verzorgt de voorbereiding en uitvoering van de door Stuurgroep te nemen besluiten. Na ondertekening van deze Overeenkomst stelt de projectgroep als eerste een deliverable lijst op, waaruit duidelijk wordt welke onderzoeken en documenten beide Partijen dienen op te stellen en wanneer aan te leveren om deze Overeenkomst succesvol af te ronden.

6.5. LVO fungeert als opdrachtgever of bouwheer als bedoeld in artikel 6.13 van de Wvo 2020 en verplicht zich de documenten en onderzoeken om te komen tot afronding van het definitief ontwerp tijdig te ontwikkelen met inachtneming van de in deze Overeenkomst bepaalde uitgangspunten en voorwaarden alsmede de daarop volgende besluiten, zoals genomen door de in de vorige leden bedoelde projectorganisatie.

6.6. De besluitvorming als bedoeld in dit Artikel zal verlopen langs de fasen van het bouwproces, waarbij Partijen op basis van een door LVO voor te bereiden fasedocument in elk geval over de fasedocumenten Programma van Eisen, Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, en Technisch Ontwerp (bestek) met kostenraming overleg zullen voeren.

6.7. Gemeente zal met Q-Park als rechthebbende van het andere appartementsrecht dat tezamen met een deel van de Locatie de Vereniging van Eigenaars vormt, in overleg treden om te onderzoeken of tijdig overeenstemming kan worden bereikt om de Locatie als Bouwterrein aan LVO te kunnen leveren.

6.8. Indien een der Partijen vertraging dreigt te ondervinden ten opzichte van de projectplanning (Bijlage 6), informeert zij zulks terstond schriftelijk aan de wederpartij en geeft zij daarbij de oorzaak en de consequenties aan van de dreigende vertraging. Tevens treft zij maatregelen om verdere vertraging te voorkomen en doet zij een voorstel voor een aangepaste planning van de uitvoering.

7. Stichtingskosten en voorbereidingskrediet (Demarcatielijst)

7.1. Partijen hebben overeenstemming bereikt over een voorlopige taakstellende indicatie van de Stichtingskosten voor de realisatie van de Nieuwbouw t.b.v. de aanvraag van het voorbereidingskrediet, onder voorbehoud van de kredietvotering door de gemeenteraad zodra besluitvorming over het aangaan van een realisatieovereenkomst en daadwerkelijke realisatie aan de orde is. Deze Stichtingskosten worden door Partijen indicatief geraamd op € 35.612.880,= inclusief BTW per prijspeil december 2025 en zijn nader onderbouwd in Bijlage 5.

7.2. Als vergoeding in de kosten van de bouwvoorbereiding als bedoeld in artikel 6.4, tweede lid Wvo 2020 stelt de Gemeente aan LVO een bedrag, groot € 1.700.000 inclusief BTW beschikbaar, dat zal worden overgemaakt in een nader te besluiten termijnschema.

8. Wijzigen van de Overeenkomst

8.1. Indien zich een wijziging van omstandigheden voortdoet met betrekking tot de draagwijdte en / of uitvoering van deze Overeenkomst treden Partijen met elkaar in overleg om te bezien in hoeverre de inhoud van deze Overeenkomst aanpassing behoeft, zodanig dat het doel dat met deze Overeenkomst wordt beoogd zoveel mogelijk wordt bereikt en waarbij de nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden beperkt. Zij zullen zich daartoe tot het uiterste inspannen.

Onder wijziging van omstandigheden worden in deze Overeenkomst mede bedoeld de omstandigheden dat:

1. Gemeente en Q-Park niet tot overeenstemming kunnen komen om de huidige bebouwing op de Locatie ten behoeve van de Nieuwbouw te amoveren of geschikt te maken en / of om aanpassingen te (doen) uitvoeren in de parkeergarage in verband met de Nieuwbouw (bijv. het wijzigen van de voetgangerstoegang), en / of

2. dat ontwikkelingen belendend aan de Locatie belemmerend zijn en dientengevolge sprake is van onoverkomelijke bezwaren tegen de inrichting en uitvoering van het specifieke onderwijs voor Grotius-VSP op de Locatie.

8.2. Wijziging van de Overeenkomst is slechts mogelijk indien beide Partijen dat uitdrukkelijk wensen.

8.3. Alle wijzigingen van de Overeenkomst dienen schriftelijk plaats te vinden.

9. Onvoorziene omstandigheden

9.1. Indien er zich onvoorziene omstandigheden voordoen die aanleiding geven om deze Overeenkomst aan te passen en/of uit te breiden, dan zullen Partijen hierover met elkaar in overleg treden en zich tot het uiterste inspannen om tot nadere afspraken te komen waarbij de nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden beperkt. De eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen dienen de in deze Overeenkomst vervatte doelstelling steeds zo dicht als mogelijk te benaderen en zullen schriftelijk worden vastgelegd door Partijen. Partijen zullen zich daarbij tot het uiterste inspannen eventuele nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken.

10. Duur en einde van de Overeenkomst

10.1. Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen en heeft een duur gelijk aan de periode tot en met afronding van het definitief ontwerp. Partijen streven hierbij naar de planning zoals opgenomen in de bijlage.

10.2. Deze Overeenkomst eindigt indien:

a) de Gemeente in overleg en/of afstemming met LVO vaststelt dat de realisatie van de Nieuwbouw op de Locatie niet mogelijk is binnen de in deze Overeenkomst bepaalde uitgangspunten en randvoorwaarden en Partijen niet komen tot overeenstemming over aanpassing, bijstelling en/of uitbreiding van de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden, zoals bedoeld in Artikelen 7 en 8.
b) de Gemeente vaststelt dat een planologisch besluit voor de Locatie met een onderwijsfunctie geen blijk geeft van een juiste toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in de Omgevingswet;
c) Partijen gezamenlijk vaststellen dat de realisatie van de Nieuwbouw op de Locatie niet mogelijk is binnen de in deze Overeenkomst bepaalde randvoorwaarden en uitgangspunten danwel dat naar aanleiding van eventuele ontwikkelingen in de herinrichting van het belendend terrein, sprake is van onoverkomelijke bezwaren

over de inrichting en uitvoering van het specifieke onderwijs door Grotius-VSP op de Locatie en Partijen ondanks uiterste inspanning niet komen tot overeenstemming over aanpassing, bijstelling, aanvulling en/of uitbreiding van de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden.

d) Tussen Partijen gedurende de looptijd van deze (verlengde) Overeenkomst (tot en met afronding van het definitief ontwerp) een vervolgovereenkomst wordt gesloten (behoudens Partijen daarmee aanvullende werking beogen);
e) zich onvoorziene omstandigheden voordoen die de onverkorte uitvoering van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken belemmeren en Partijen ondanks uiterste inspanning niet komen tot overeenstemming over aanpassing, bijstelling, aanvulling en/of uitbreiding van de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden.
f) De raad van de gemeente Heerlen niet overgaat tot het ter beschikkingstellen van een krediet die ziet op de realisering van de Nieuwbouw.

10.3. De Gemeente is voorts gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief geheel of gedeeltelijk te ontbinden in het geval dat LVO in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding van zijn onderneming of anderszins de vrije beschikking verliest over haar vermogen.

10.4. Beëindiging van deze Overeenkomst op grond van Artikel 10.3. ontslaat de Gemeente niet van haar zorgplicht ten aanzien van de huisvesting voor het Grotius-VSP. Partijen verplichten zich alsdan om binnen de kaders van de Wvo 2020, Onderwijsverordening en IHP zo snel mogelijk tot herijking van de uitgangspunten met betrekking tot de huisvestingsopgave voor het Grotius-VSP te komen en deze in een aanvullende c.q. vervangende overeenkomst vast te leggen.

11. Overdracht rechten en verplichtingen

11.1. Overdracht aan derden van de uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke instemming van de wederpartij.

12. Totstandkomingsvoorbehoud Overeenkomst

12.1. Het beslissingsbevoegde orgaan van LVO, te weten het College van Bestuur – met goedkeuring van de Raad van Toezicht van LVO - heeft ingestemd met het definitief concept van deze Overeenkomst en derhalve besloten tot het aangaan ervan. LVO heeft Gemeente schriftelijk in kennis gesteld van haar besluitvorming omtrent het aangaan van deze Overeenkomst d.d. 21 januari 2026.

12.2. De Raad van Toezicht van LVO d.d. 3 februari 2026 de goedkeuring van de voorliggende Samenwerkingsovereenkomst bekrachtigt.

12.3. Op deze Overeenkomst is het Onderhandelingsprotocol van toepassing. De Overeenkomst komt eerst tot stand door een besluitvorming over deze Overeenkomst door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het Actieve Informatieprotocol, en voorts onder voorbehoud van kredietvotering door de raad van de gemeente Heerlen die ziet op de voorbereiding om te komen tot Nieuwbouw.

12.4. Burgemeester en wethouders van Heerlen zullen niet eerder een besluit nemen aangaande deze Overeenkomst dan nadat aan de zijde van LVO de benodigde besluitvorming aangaande de Overeenkomst is genomen.

13. Domicilie- & rechtskeuze

13.1. Voor de toepassing van de Overeenkomst kiezen Partijen domicilie in de gemeente Heerlen.

13.2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht exclusief van toepassing.

14. Geschillen

14.1. Bij geschillen gaan Partijen in eerste instantie in overleg met elkaar, om een oplossing in der minne te vinden.

14.2. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten een geschil voor (bindend) advies of bemiddeling voor te leggen aan door Partijen aan te wijzen adviescommissie of mediator (overeenkomstig het NMI Mediation Reglement).

14.3. Als Partijen naar aanleiding van de ontstane geschillen geen overeenstemming bereiken, zullen deze worden voorgelegd aan de bevoegde rechter bij de rechtbank Limburg.

Deze Overeenkomst bestaat uit 19 pagina’s en van deze Overeenkomst maken 4 Bijlagen een integraal onderdeel uit.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud, door LVO ondertekend te Heerlen op _____ 2026 en door de Gemeente ondertekend te Heerlen op _____ 2026.

Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs	Gemeente Heerlen
_____	_____
De heer J.P.M. (Jean-Pierre) Giesen MCM Lid college van bestuur	de heer J. Clemens

Bijlagen

Bijlage 1: IHP, incl. bijbehorende bijlagen Haalbaarheidsstudie van HEVO, kenmerk 1685901-0023.1.0, d.d. 20 april 2021 en Quickscan van HEVO kenmerk 1685901-0012.1.0, beide bijlagen met datum van 20 april 2021;
Bijlage 2: kadastrale situatieschets van de Locatie;
Bijlage 3: Projectplanning d.d. 16 januari ’26;
Bijlage 4: Stichtingskostenopzet d.d. 16 januari ’26.

BIJLAGE 1

Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs

Opdrachtgever
Gemeente Heerlen

Datum
20 april 2021

Project
Begeleiding IHP Voortgezet Onderwijs Heerlen

Referentie
1685901-0024.0.3

Auteur(s)
Gerhard Jacobs (GJ)
Judith Vroemen (JuV)

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl
www.rpmbyhevo.nl

ISO 9001-gecertificeerd

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
1.1.	Doelstelling	3
1.2.	Verankering	4
1.3.	Aanpak van dit IHP	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	**Voortgezet onderwijs in de gemeente Heerlen**	**6**
2.1.	Leerlingenaantal en prognose	6
2.2.	Ruimtebehoefte en capaciteit	6
3.	**Beleidskaders en -ambities**	**7**
3.1.	Lange termijn perspectief	7
3.2.	Herlecollege, Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad	7
3.3.	Kwaliteit en duurzaamheid	7
3.4.	Het belang van verduurzamen	8
3.4.1	Ontwikkeling klimaatakkoord	8
3.4.2	Het natuurlijk moment	8
4.	**Urgente huisvestingsopgaven**	**9**
4.1.	Herlecollege	9
4.2.	Grotiuscollege	9
4.3.	Vrijeschool Parkstad	10
5.	**Overige locaties Voortgezet Onderwijs.**	**11**
5.1.	Techniekcollege	11
5.2.	Praktijkonderwijs	11
5.3.	Bernardinuscollege	11
5.4.	Sintermeertencollege	12
5.5.	Nieuwe Thermen	12
5.6.	Citaverde college (Yuverta)	12
5.7.	Emmacollege	13
5.8.	Broekland College	13
5.9.	Sint-Janscollege	13
6.	**Overzicht IHP VO Heerlen**	**14**
6.1.	Maatregelen IHP VO Heerlen	14
6.2.	Effecten op beleidskaders en ambities	14
6.3.	Financieel kader periode 2022-2025	15
6.3.1	Stichtingskosten	15
6.3.2	SUVIS-regeling	16
6.3.3	Vervolgstappen na vaststellen IHP	16
BIJLAGEN		**17**
1.	Rapportage haalbaarheidsonderzoek gebouwen Herlecollege en Grotiuscollege.	17
2.	Juridische kaders: wet- en regelgeving	17
3.	Capaciteitsanalyse	19

1. Inleiding

Gemeente Heerlen heeft het initiatief genomen om samen met de schoolbesturen van het Voortgezet Onderwijs (VO) een IHP (Integraal Huisvestingsplan) te vormen. Met dit initiatief anticipeert de gemeente op de wettelijke verankering van het IHP als alternatief voor (of in aanvulling op) de thans in de wet en verordening gedefinieerde systematiek, waarbij het gemeentebestuur een jaarlijks huisvestingsprogramma vaststelt.

In de gemeente Heerlen volgen circa 8.000 leerlingen voortgezet onderwijs bij scholen van de bevoegd gezagen LVO, SVO|PL en Citaverde. Op dit moment kent de gemeente Heerlen twaalf locaties, met een onderwijsaanbod van PRO tot en met VWO. De locaties zijn in termen van gebouwen sterk verschillend van elkaar; zowel in omvang, bouwjaren als functionele opzet.

Gemeente en schoolbesturen hebben behoefte aan een heldere lijn voor de eerstkomende periode ten aanzien van investeringen in onderwijshuisvesting. Daarbij hebben partijen de behoefte om besluiten wel te plaatsen in de context van de (middel)lange termijn; dit om middelen doelmatig en duurzaam in te zetten.

Dit Integraal Huisvestingsplan (hierna: IHP) heeft een strategisch karakter, waarbij vanuit visie en beleid strategische keuzes zijn gemaakt. Er is beleid ontwikkeld dat verder reikt dan de huidige wet- en regelgeving. Dit plan heeft betrekking op welke voorzieningen er nodig zijn in de gemeente Heerlen en hoe projecten daaraan gerelateerd worden. De gemeente Heerlen en de schoolbesturen hebben hierdoor zicht op de benodigde toekomstige investeringen in onderwijshuisvesting. Dit IHP is een door de gemeente en de schoolbesturen gedragen document.

Door nu een IHP te ontwikkelen spelen de gemeente en de schoolbesturen in op, onder andere, de volgende nationale ontwikkelingen:

- De aangekondigde wettelijke status van IHP's waarbij deze een meer verplichtend karakter moeten krijgen en renovatie c.q. levensduurverlenging als een voorziening in de huisvesting in de wet wordt verankerd (naar aanleiding van het voorstel van de VNG, de VO-raad en de PO-raad).
- De eis dat alle nieuwe gebouwen in Nederland vanaf 1 januari 2021 bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) dienen te zijn en de verdere ambities die voortvloeien uit het klimaatakkoord.
- De druk die is ontstaan op de bekostiging van onderwijshuisvesting, door weeffouten in het stelsel op het gebied van de scheiding tussen investering en exploitatie (onderhoud, beheer en energie).

1.1. Doelstelling

Het IHP bepaalt op basis van visie, gerichte analyse, scenario-ontwikkeling en financiële vertaling de kaders waarbinnen de gemeente Heerlen, samen met de schoolbesturen, investeert in de onderwijshuisvesting.

In tegenstelling tot de werkwijze (uitsluitend) op basis van de verordening, wordt in het IHP uitgegaan van een proactief onderwijshuisvestingsbeleid. In formele zin laat de gemeente hiermee zien op welke wijze zij haar zorgplicht, op grond van de taak die zij heeft in het voorzien van huisvesting voor het funderend onderwijs, wenst in te vullen. Het IHP:

- Stelt de gemeente en schoolbesturen in staat om op korte en lange termijn strategische keuzes te maken en proactief beleid te voeren.
- Biedt een meerjarenperspectief waarop het eigen (investerings)beleid kan worden afgestemd.
- Vormt het beleidskader voor het onderwijshuisvestingsbeleid voor de periode 2021-2036. Het IHP wordt elke 4 jaar herijkt, zodat het beleidskader blijft aansluiten bij de vragen en behoeften van dat moment.
- Vormt het IHP het concrete kader voor het uitvoeringsgericht overleg met kaderstelling voor de eerste periode van 2021-2025.

De gemeente Heerlen en de schoolbesturen willen graag gezamenlijk voorsorteren op deze ontwikkelingen. De kern van de komende wetswijziging is dat op een natuurlijk moment een integrale afweging wordt gemaakt over de toekomst van een schoolgebouw. Kan de levensduur van het gebouw met minimaal 25 jaar worden verlengd? Of is vervangende nieuwbouw de meest verstandige oplossing? En wanneer is het natuurlijk moment voor een upgrading en levensduurverlenging c.q. nieuwbouw aan de orde?

1.2. Verankering

Het IHP geeft voor de komende 4 jaar een concrete verwachting van benodigde investeringen en tevens de prioritering van de projecten. Er is een doorkijk tot 2036. Het IHP komt tot stand in overleg met de schoolbesturen. Het OOGO, het College en de Raad stellen het IHP vast voor de periode van de eerste vier jaar. Het IHP wordt om de vier jaar geactualiseerd.

De afbakening en de indicatie van de investeringen wordt geduid in de financiële paragrafen. Investeringen worden geraamd op basis van kengetallen. Het IHP fungeert als investeringskader en geeft een indicatie van de te treffen reserveringen in de begroting.

Na vaststelling van het IHP wordt een uitvoeringsprogramma opgestart. In het uitvoeringsprogramma worden volgens jaarprogramma's en haalbaarheidsstudies projecten nader geconcretiseerd en wordt beslag gelegd op de reserveringen in de begroting. Het IHP geeft de basis voor het verwachte beslag op de begroting. Betrokken partijen komen bij nieuwbouw of grootschalige renovatie per initiatief tot formalisering van de afspraken, bijvoorbeeld middels een samenwerkings-overeenkomst.

Het IHP vervangt de procedure uit de verordening op het gebied van de bepaling van de prioriteit van de aangevraagde (voor blijvend of voor tijdelijk gebruik bestemde) voorzieningen (artikel 2.a lid 1 t/m lid 8 van de verordening). Aanvragen voortkomend uit het IHP worden in besluitvorming gebracht, conform de in de verordening bepaalde procedure, waarbij de in het IHP gestelde kaders prevaleren boven de bepalingen uit de verordening.

Er zijn echter uitzonderingen, bijvoorbeeld uitbreiding op grond van onvoorziene toename van leerlingaantallen, nieuwbouw voor een nieuw te stichten school, kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair (artikel 2.a lid 1, lid 6 en lid 7 van de verordening) of spoedaanvragen door andere onvoorziene omstandigheden. Beoogd wordt om zowel de IHP aanvragen en de spoedaanvragen op te vangen binnen de reguliere cyclus van het jaarprogramma.

Indien er geen overeenstemming is tussen gemeente en schoolbesturen over een IHP aanvraag of spoedaanvraag wordt teruggevallen op de reguliere procedure van de verordening. Deze fungeert hierdoor als vangnet.

1.3. Aanpak van dit IHP

Het proces tot aan vaststelling van het IHP (voorafgaand aan besluitvorming Colleges en Raden), is in lijn met het Plan van Aanpak in de volgende stappen geformuleerd:

1. Vaststellen basisdata als uitgangspunten voor het uitwerken van het IHP. Deze basisdata betreffen de beschikbare leerlingaantallen en prognoses, de metrages en mogelijk beschikbare beoordelingen van de betreffende onderwijsgebouwen;
2. Formulering van het meerjarenkader op het gebied van ambities. hoofduitgangspunten en aansluiting op de opdracht uit het Bestuurlijk Overleg. Belangrijke bron daarvoor is de bij gemeente en schoolbesturen beschikbare data en uitkomsten uit eerder gevoerd overleg;
3. Uitwerken haalbaarheid van de toekomstscenario's van de beide gebouwen van het Herlecollege en Grotiuscollege (bijlage 1 bij dit IHP);
4. Uitkomsten van de haalbaarheidsstudie plaatsen in het meerjarenkader IHP;
5. Opstellen voorstel IHP met daarin geconcretiseerd fase 1 – inclusief financieel kader;
6. Voorstel IHP ter besluitvorming voorleggen aan het Bestuurlijk Overleg (OOGO);
7. Ten slotte de bestuurlijke besluitvorming bij schoolbesturen, college en Raad.

Vanuit de betrokken schoolbesturen en de gemeente Heerlen (samen het Bestuurlijk Overleg) is een ambtelijke projectgroep samengesteld, begeleid door bureau Hevo. Deze projectgroep heeft een voorstel opgesteld ten aanzien van de kaders en de uitgangspunten voor dit IHP en heeft het inhoudelijke onderzoek naar de huisvestingsopgave voor het Herlecollege en Grotrius-Vrijeschool uitgevoerd.

De uitkomsten van genoemd onderzoek (Herle, Grotius+Vrijeschool) zijn besproken in het Bestuurlijk Overleg. Daarna is het IHP afgerond en ter vaststelling ingebracht in het OOGO, in lijn met wet en verordening. Na vaststelling in het OOGO is het IHP ter besluitvorming aangeboden aan het College en de Schoolbesturen. Het College legt het IHP ter goedkeuring voor aan de Raad.

1.4. Leeswijzer

Dit IHP-document is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 van dit IHP geeft het formele kader weer waarin dit IHP tot stand is gekomen. Naast de doelstellingen van het IHP, is geformuleerd hoe dit IHP verankerd is in het proces van besluitvorming over initiatieven tot de realisatie van voorzieningen in de huisvesting. Ook geeft dit hoofdstuk beknopt de gevolgde aanpak weer.

Hoofdstuk 2 geeft in vogelvlucht een beeld van het scholenlandschap van het Voortgezet Onderwijs in Heerlen en de demografische context van het IHP.

Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader weer en het kwalitatieve ambitieniveau voor de onderwijshuisvesting in Heerlen. Ook wordt het landelijke kader ten aanzien van de verduurzamingsopgave toegelicht.

Hoofdstuk 4 geeft het overzicht van de locaties met urgente opgaven; hoofdstuk 5 geeft de overige locaties en opgaven uit dit IHP weer.

In hoofdstuk 6 wordt een overzicht gegeven van de in dit IHP opgenomen maatregelen, een overzicht van de beschikbare en normatieve metrages, nu en in het prognosejaar 2034. Tot slot wordt in dat hoofdstuk de financiële kaderstelling geformuleerd. Dit hoofdstuk sluit af met het duiden van de vervolgstappen na dit IHP.

Als bijlagen zijn opgenomen:

- Haalbaarheidsonderzoek naar de toekomstscenario's van het Herlecollege en Grotius-Vrijeschool;
- Overzicht van de juridische kaders van een IHP
- Overzicht van de brutometrages en ruimtenormering van het VO in Heerlen.

2. Voortgezet onderwijs in de gemeente Heerlen

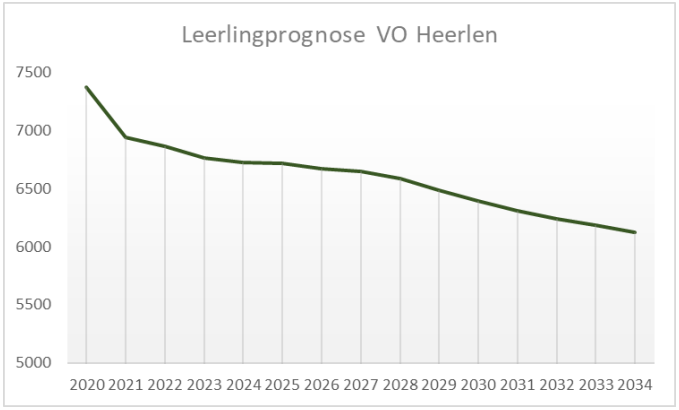
Dit hoofdstuk beschrijft het onderwijsaanbod van het voortgezet onderwijs in de gemeente Heerlen, waarvoor de gemeente een zorgplicht heeft op het gebied van onderwijshuisvesting.

Het scholenlandschap van Heerlen voor VO is divers. Er zijn verschillen in opleidingen, onderwijsconcepten en omvang. Er zijn 3 schoolbesturen voor het voortgezet onderwijs in Heerlen gevestigd. Gezamenlijk hebben de schoolbesturen 12 schoollocaties.



2.1. Leerlingenaantal en prognose

De VO-scholen in Heerlen verzorgen onderwijs voor 8.000 leerlingen. Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van het leerlingenaantal zien excl. de leerlingen van het Citaverde College (bron: Leerlingenprognose Voortgezet Onderwijs 2021-2041 Gemeente Heerlen- Pronexus). Hierin is in totaliteit te zien dat Heerlen te maken krijgt met een krimp van 17% in 2034 en telt de gemeente in datzelfde jaar naar verwachting circa 6.100 leerlingen (excl. het Citaverde College).



2.2. Ruimtebehoefte en capaciteit

De normatieve ruimtebehoefte van het voortgezet onderwijs in Heerlen is 65.740 m^2 bvo in 2020 en neemt af naar circa 59.600 m^2 bvo in 2034. De capaciteit van de bestaande gebouwen is 79.930 m^2 bvo. Het grootste deel hiervan is in daadwerkelijk (economisch) eigendom van de gemeente Heerlen. Echter zijn er ook bouwdelen gehuurd van en verhuurd aan derden. Om een goede vergelijking tussen ruimtebehoefte en capaciteit te kunnen maken dient een analyse per locatie plaats te vinden. Deze zijn opgenomen in hoofdstukken 4, 5 en 6.

3. Beleidskaders en -ambities

Dit hoofdstuk behandelt de beleidskaders en de beleidsambities van dit IHP, zoals deze door de gemeente en schoolbesturen gezamenlijk zijn geformuleerd.

3.1. Lange termijn perspectief

Gemeente en schoolbesturen staan voor een divers en kwalitatief goed onderwijsaanbod in Heerlen. Zij hebben de ambitie om alle niveaus in samenhang en verspreid over de stad aan te bieden. In het lange-termijn perspectief zijn daarbij richtinggevend:

- Het waar mogelijk verbreden en verbinden van het onderwijsaanbod in zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van Heerlen;
- Ruimte bieden aan het onderwijs om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen en onderwijsvragen;
- Inspelen op de zich ontwikkelende eisen op het gebied van duurzaamheid en binnenklimaat;
- Het gelijktijdig oplossen van specifieke huisvestingsvraagstukken die spelen bij het Herlecollege, Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad;
- Waar mogelijk verminderen van (toekomstige) over- of ondermaat van de onderwijsgebouwen;
- Waar mogelijk aansluiten van dit IHP op de visie op ruimtelijke ordening van de gemeente Heerlen, zodat meerdere beleidsdoelen elkaar versterken.

3.2. Herlecollege, Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad

Schoolbesturen ervaren urgente huisvestingsproblemen op drie bestaande locaties; te weten het Herlecollege, het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad.

Om te komen tot een haalbaar en gedragen toekomstperspectief is parallel aan het ontwikkelen van voorliggend IHP een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke toekomstscenario's voor deze locaties. Dit onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd aan deze rapportage. De uitkomsten van dit onderzoek zijn deel van dit IHP. De urgentie om te komen tot structurele oplossingen op deze locaties is hoog.

3.3. Kwaliteit en duurzaamheid

De gemeente en schoolbesturen streven naar een duurzaamheids- en kwaliteitsambitie op het gebied van onderwijshuisvesting.

1. De schoolbesturen en gemeente zien het realiseren van kwalitatief goede en duurzame huisvesting als een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Een kwalitatief goed en duurzaam gebouw heeft een positief effect op het onderwijs én op het leefklimaat voor de toekomstige generaties. Scholen leiden leerlingen op tot bewuste wereldburgers.

   Het IHP sluit aan bij de duurzaamheidseisen op het gebied van energie die in het Bouwbesluit gesteld worden vanaf 1 januari 2021: nieuwbouw op niveau Bijna-Energieneutraal (BENG). Bij renovatie wordt beoogd om zoveel mogelijk te voldoen aan deze eisen. Echter vormt het bestaande gebouw met zijn esthetische, bouwkundige en installatietechnische vormfactoren dan het uitgangspunt.

2. Gemeente en schoolbesturen streven naar een kwaliteitsambitie van minimaal Frisse Scholen klasse B. Naast voldoende ventilatie en binnenluchtkwaliteit, worden daarbij ook eisen gesteld aan akoestiek, (dag)licht en temperatuur.

Door aan te sluiten op het heersende Bouwbesluit, inclusief BENG en de toepassing van Frisse Scholen klasse B, wordt er een realistisch en haalbaar kwaliteitsniveau gedefinieerd, passend bij de landelijke referentieniveaus.

3.4. Het belang van verduurzamen

3.4.1 Ontwikkeling klimaatakkoord

In het klimaatakkoord is vastgelegd dat de PO-raad en de VO-raad sectorale routekaarten, behorende bij de klimaatopgave, dienen door te rekenen naar een CO_2-arme gebouwenvoorraad. Afgelopen periode heeft HEVO deze doorrekening uitgevoerd. Deze doorrekening richt zich enerzijds op de effectiviteit van mogelijke scenario's op de totale reductie van gebouwgebonden CO_2-emissie en anderzijds op de kosteneffectiviteit van de verschillende maatregelen die op de gebouwenvoorraad kunnen worden toegepast.

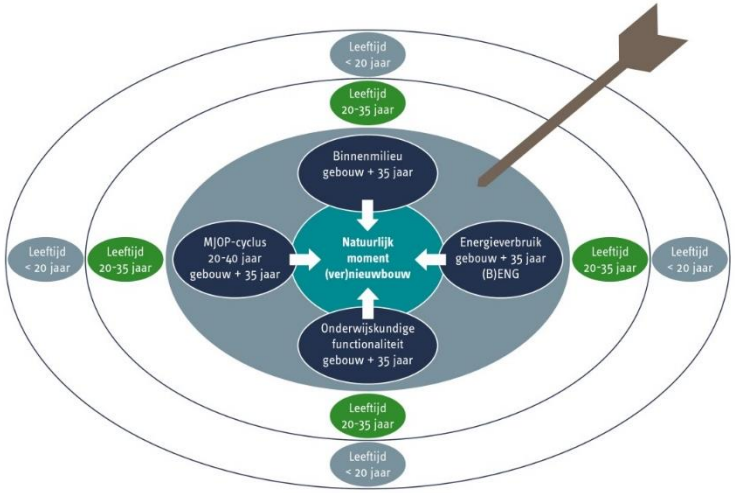
Op het gebied van de te behalen doelstellingen is de opdracht aan de sectoren om:

1. Te komen tot een gebouwgebonden CO_2-reductie van 49% in 2030 ten opzichte van de situatie in 1990, hetgeen overeenkomt met 44% ten opzichte van de situatie in 2017. En:
2. Te komen tot een gebouwgebonden CO_2-reductie van 95% in 2050 ten opzichte van de situatie in 1990.

Naast de doelstellingen op het gebied van CO_2-reductie, hebben de beide sectorraden daaraan toegevoegd dat een duurzaam schoolgebouw een schoolgebouw is dat optimaal ten dienste staat van het onderwijs dat erin geboden wordt. Een goed binnenklimaat resulteert in een hoger leerrendement en minder ziekteverzuim. Een schoolgebouw is daarmee niet alleen duurzaam voor wat betreft de CO_2-uitstoot of het energieverbruik; het is een gebouw dat aansluit bij de onderwijskundige visie van de school, past bij het aantal leerlingen en toekomstbestendig is bij veranderingen.

3.4.2 Het natuurlijk moment

Bij de keuze voor levensduurverlenging, renovatie of nieuwbouw dient een integrale aanpak gekozen te worden om een duurzaam, toekomstbestendig en onderwijskundig functioneel passende huisvesting te realiseren. Voorop staat dat de levensduur-verlenging, renovatie of nieuwbouw dient plaats te vinden op een natuurlijk moment. Dit natuurlijk moment hangt nauw samen met de resterende levensduur van de gebouwen, de staat van het binnenmilieu, energieverbruik, de onderwijskundige functionaliteit en de investeringen die in het onderwijsgebouw hebben plaatsgevonden.



4. Urgente huisvestingsopgaven

In dit hoofdstuk worden de urgente huisvestingsopgaven weergegeven voor de komende planperiode van dit IHP. Deze urgente opgaven zijn voorzien van een parallel aan dit IHP uitgevoerd onderzoek naar de haalbaarheid van verschillende scenario's voor deze urgente vraagstukken. De resultaten daarvan zijn bijgevoegd als bijlage 1 bij dit IHP. Daar waar vervangende nieuwbouw wordt benoemd kan ook gelezen worden de herbestemming / transitie van een bestaand gebouw of locatie.

4.1. Herlecollege

Het Herlecollege valt onder het bevoegd gezag van SVO|PL en biedt vmbo basis en kader aan in de profielen Economie en Ondernemen, Horeca, Bakkerij en Recreatie en Zorg en Welzijn. Het gebouw dateert uit 1972 en kent specifieke problematiek. In 1999 en 2004 hebben aanpassingen aan het gebouw plaatsgevonden. Het casco is sterk verouderd, het binnenmilieu is matig tot slecht en de af- en inbouw is aan het einde van de levensduur. In het separaat opgestelde rapport inzake Herlecollege, Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad is geconcludeerd dat vervangende nieuwbouw het meest passende toekomstperspectief voor het Herlecollege is. Renovatie van het gebouw is niet meer effectief.

De school telt momenteel 482 leerlingen en dit aantal daalt licht naar 438 in 2034. De capaciteit van het gebouw (9.472 m^2 bvo) sluit niet aan bij de normatieve ruimtebehoefte (4.830 m^2 nu en 4.510 m^2 in 2034). Een deel van het gebouw is momenteel dan ook verhuurd. Daarnaast is de overmaat te verklaren door de gebouwopzet die verre van efficiënt is.



4.2. Grotiuscollege

Het Grotiuscollege is gehuisvest in een gebouw dat dateert uit 1951 en daarna in 1958, 1960, 1998 en 2011 is uitgebreid en/of gerenoveerd. De capaciteit van het gebouw bedraagt 6.515 m^2 bvo (waarvan 435 m^2 bvo bekostigd is uit eigen middelen van het schoolbestuur). De school valt onder schoolbestuur LVO en telt momenteel 585 leerlingen en biedt onderwijs aan vmbo-t, havo en vwo. Men heeft al enkele jaren te maken met een daling in leerlingenaantallen en dit zet door naar 489 leerlingen in 2034. Men heeft momenteel dan ook een normatieve overmaat aan ruimte van 2.040 m^2 die oploopt naar 2.610 m^2 in 2034. De school is recent gestart met een nieuw onderwijsconcept waarbij leerlingen een meer persoonlijke en gedifferentieerde leerroute kunnen volgen.

Er is parallel aan het IHP een onderzoek uitgevoerd naar de toekomst van het Grotiuscollege (bijlage 1). Deze toekomst is verbonden met die van Vrijeschool Parkstad die onder hetzelfde schoolbestuur valt. Vrijeschool Parkstad voorziet op dit moment in haar huisvesting middels een tijdelijke huursituatie; het toekomstperspectief bestaat uit een unilocatie voor het samenstel van beide scholen. Na besluitvorming over opname van een vervangende nieuwbouw voor Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad in het IHP, dient een locatie-onderzoek te bepalen waar de nieuwbouw zal worden gerealiseerd (eventueel gebruik makend van bestaande gebouwen elders). Gezien het profiel van beide scholen geniet een goed middels OV bereikbare locatie in of nabij het centrum van Heerlen de sterke voorkeur.



4.3. Vrijeschool Parkstad

Zoals in bovenstaande paragraaf reeds benoemd is de Vrijeschool Parkstad momenteel gehuisvest in een gebouw dat door de gemeente gehuurd wordt (tot augustus 2022). Het pand dateert uit 1984 en het huurcontract omvat 2.000 m^2. Men biedt vmbo-t, havo en vwo aan en telt 257 leerlingen. Het leerlingenaantal daalt volgens de prognose licht naar 241 leerlingen in 2034. De bijbehorende normatieve ruimtebehoefte telt respectievelijk 1.570 m^2 bvo en 1.475 m^2 bvo. Opgemerkt dient te worden dat de leerlingenprognose in het verleden niet altijd consistent was met de feitelijke ontwikkeling en dat de Vrijeschool in de afgelopen periode in leerlingenaantal is gegroeid.

Gezien het toekomstperspectief van een gezamenlijke ontwikkeling van een vervangende nieuwbouw voor het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad en het gegeven dat de huurovereenkomst voor Vrijeschool Parkstad eindigt, zal de Vrijeschool Parkstad gedurende de ontwikkeling van genoemde vervangende nieuwbouw onderbracht worden in het huidige gebouw van het Grotiuscollege. De daar nu heersende overmaat maakt deze tijdelijke inhuizing mogelijk.

5. Overige locaties Voortgezet Onderwijs.

5.1. Techniekcollege



Het techniekcollege is een samenwerking tussen LVO, SVO|PL en het VISTA college (MBO). Alle vmbo basis en kader leerlingen die een techniekprofiel kiezen (bouwen, wonen en interieur - mobiliteit en transport - produceren, installeren en energie) volgen hun bovenbouwjaren op deze locatie. De eerste twee leerjaren volgen ze onderwijs op o.a. het Emmacollege en het Herlecollege. Op dit moment telt de locatie 214 leerlingen. Dit aantal daalt naar 184 leerlingen in 2034.

De school is gehuisvest in een voormalig bouwdeel van het VISTA college. De gemeente huurt hier 5.064 m^2 bvo. Het huurcontract loopt tot 1 september 2026. In het contract staat vastgelegd dat uiterlijk in schooljaar 22/23 een besluit genomen dient te worden omtrent renovatie van het huidige pand danwel nieuwbouw. De normatieve ruimtebehoefte bedraagt momenteel 4.110 m^2 en daalt naar 3.650 m^2 in 2034.

5.2. Praktijkonderwijs



De Katholieke school voor Praktijkonderwijs en de Openbare School voor Praktijkonderwijs vallen beide onder het bevoegd gezag van SVO|PL. Ze zijn samen gehuisvest in één gebouw dat dateert uit 2005.
De school telt momenteel 531 leerlingen. Dit aantal stijgt eerst licht en daalt vervolgens naar 484 leerlingen in 2034. Op dit moment kent de school normatief een ruimtetekort, maar door de leerlingendaling ontstaat er een klein overschot aan ruimte. Op dit moment is de ruimtebehoefte normatief 7.730 m^2 bvo en dit daalt naar 7.155 m^2 bvo in 2034. Op dit moment zijn er geen aandachtspunten of maatregelen voorzien in voorliggend IHP voor deze locatie.

5.3. Bernardinuscollege



Het Bernardinuscollege kent een rijke historie. Het gebouw valt onder het bevoegd gezag van schoolbestuur SVO|PL. Het oudste bouwdeel kent als bouwjaar 1913. Daarna hebben vele uitbreidingen en renovaties plaatsgevonden in 1922, 1930, 1953, 1961, 1962, 1971 en 2000. Op hoofdlijnen bestaat het Bernardinuscollege uit twee gebouwen: het klassieke schoolgebouw met daarin havo en atheneum en een gebouw uit 1961/1962 dat het gymnasium huisvest. Het havo-atheneum gebouw is volledig in eigendom van SVO|PL en telt in totaal 10.496 m^2 bvo. Grote delen van dit gebouw zijn verhuurd. Het gymnasiumgebouw is in economisch eigendom van de gemeente en heeft een capaciteit van 5.398 m^2 bvo.

SVO|PL en de gemeente Heerlen hebben vastgelegd dat de ruimtebehoefte van havo, atheneum en gymnasium integraal wordt bezien en dat de gemeente – voor zover niet in het normatieve metrage wordt voorzien met het gymnasiumgebouw met een omvang van 5.398 m^2 bvo – het dan resterende tekort op het normatieve niveau aanvullend huurt van SVO|PL. Hierdoor kent het Bernardinus nu en in de toekomst per definitie een capaciteit die exact aansluit bij de normatieve ruimtebehoefte. Er is daarmee voor de gemeente geen overmaat of tekort op deze locatie.

De school telt momenteel 1105 leerlingen. Net zoals in de rest van de gemeente zal dit aantal dalen naar 891 leerlingen in 2034. De normatieve ruimtebehoefte is respectievelijk 9.480 m^2 bvo en 8.210 m^2 bvo. De gebouwen zijn op relatief korte termijn toe aan renovatie en verduurzaming. Om duidelijkheid omtrent de technische

ingrepen, de bijbehorende investeringskosten en de dekking van de investeringen te krijgen is op korte termijn nader onderzoek nodig. Dit ook in het kader van de wijziging van de huidige bepalingen in de wet ten aanzien van levensduurverlengende renovaties; relevant voor de locatie Bernardinus, gegeven het feit dat deze locatie naar verwachting nimmer voor vervangende nieuwbouw zal worden aangemerkt.
De gemeente Heerlen en SVO|PL zijn voornemens om dit onderzoek in gezamenlijkheid uit te laten voeren. Het budget voor dit onderzoek maakt deel uit van voorliggend IHP.

5.4. Sintermeertencollege

Het Sintermeertencollege biedt vmbo-t, havo en vwo aan. De school is in gebruik genomen in 1993 en heeft een capaciteit van 9.710 m^2 bvo. Daarnaast zijn er een aantal jaar geleden noodlokalen naast de school geplaatst. Deze zijn echter niet meer in gebruik in verband met de slechte staat van de voorziening.

De locatie valt onder het bevoegd gezag van SVO|PL en telt momenteel 1403 leerlingen en kent een normatieve ruimtebehoefte van 9.510 m^2 bvo. De prognose laat op korte termijn een stijging in leerlingenaantal zien. Hierdoor ontstaat er naar verwachting een ruimtetekort. De school ervaart nu al dat de ruimte beperkingen kent. Indien aan de orde zal de school bij een verwacht groeiend leerlingenaantal middels een beschikkingsaanvraag (tijdelijke) uitbreiding van de capaciteit aanvragen bij de gemeente. Invulling daarvan kan mogelijk plaatsvinden door vervanging van de afgeschreven noodvoorziening op deze locatie.

Op de lange termijn laat de beschikbare prognose voor het Sintermeertencollege een lichte daling in leerlingenaantal zien naar 1341 leerlingen in 2034 met een bijbehorende normatieve ruimtebehoefte van 9.120 m^2 bvo.



5.5. Nieuwe Thermen

De Nieuwe Thermen is een dislocatie van het Sintermeertencollege en onderscheidt zich door het aanbieden van gepersonaliseerd onderwijs op de niveaus vmbo-t en havo. Gemeente en schoolbestuur SVO|PL hebben in 2015 geïnvesteerd in een gebouw uit 1957 om het geschikt te maken voor het onderwijs.



Het is een relatief kleine school die 118 leerlingen telt en in de toekomst redelijk gelijk blijft qua leerlingenaantal. In 2035 wordt een leerlingenaantal van 113 verwacht. De beschikbare capaciteit van het gebouw is 1.964 m^2 en de ruimtebehoefte is momenteel 1.290 m^2 bvo en daalt licht naar 1250 m^2 bvo.

Gezien de recente investering in het gebouw en de ontwikkeling van het hier gehuisveste onderwijsconcept, kent deze locatie geen maatregelen in voorliggend IHP.

5.6. Citaverde college (Yuverta)

Het Citaverde college verzorgt vmbo basis, kader en gemengd, maar ook mbo en volwassenonderwijs. Het is de enige groene vmbo-school in de regio. Het kantorengedeelte van het Citaverde college dateert uit eind jaren ’60. De overige bouwdelen zijn rond 2008 gerenoveerd en in 2010 is de loods en het dierenverblijf gerealiseerd. Tot slot heeft men in 2017/2018 leslokalen in de loods gemaakt en het auditorium gerealiseerd. De capaciteit van de gebouwen telt 6.575 m^2 bvo.



De school telt momenteel 625 leerlingen en kent een normatieve ruimtebehoefte van 5.130 m^2 bvo. In 2034 telt de school naar verwachting nog 573 leerlingen en kent daardoor een normatieve ruimtebehoefte van 4.760 m^2 bvo.

Op dit moment zijn er geen aandachtspunten of maatregelen opgenomen in voorliggend IHP voor deze locatie.

5.7. Emmacollege

Het Emmacollege ligt in Hoensbroek en valt onder het bevoegd gezag van stichting LVO. Het gebouw dateert uit 2003. In 2019 heeft LVO aanpassingen in het gebouw gedaan om het functioneel aan te laten sluiten bij het onderwijsconcept. De school biedt vmbo-t, basis en kader aan binnen de profielen Economie en Ondernemen, Zorg en Welzijn en Techniek.

Het Emmacollege telt momenteel 549 leerlingen. Dit aantal zal dalen naar 512 in 2034. De bijbehorende normatieve ruimtebehoefte is respectievelijk 5.960 m^2 bvo en 5.670 m^2 bvo. Daar tegenover staat een capaciteit van 8.131 m^2 bvo. Dit betekent dat er percentueel een aanzienlijke overmaat aan ruimte is. Gezien de goede staat van dit gebouw zijn er geen maatregelen opgenomen in voorliggend IHP voor deze locatie.



5.8. Broekland College

Deze school wordt gekenmerkt door de ligging midden in het centrum. Het Broekland College is onderdeel van het Emmacollege en biedt vmbo-t en gemengd aan in de profielen Economie en Ondernemen, Zorg en Welzijn, Techniek en Dienstverlening en Producten.



Het gebouw dateert uit 2008 en heeft een capaciteit van 4.137 m^2 bvo. Door de ligging in het centrum ervaart men problemen met de bereikbaarheid en toegankelijkheid. De school telt momenteel 479 leerlingen. Dit aantal daalt volgens de prognoses aanzienlijk naar 403 in 2034. De bijbehorende normatieve ruimtebehoefte is respectievelijk 3.570 m^2 bvo en 3.090 m^2 bvo. Ondanks dit theoretische verschil tussen capaciteit en normatieve behoefte ervaart de school ruimtetekort. Op dit moment zijn er geen maatregelen opgenomen in voorliggend IHP voor deze locatie.

5.9. Sint-Janscollege



Het Sint-Janscollege is ook gesitueerd in Hoensbroek en valt onder het bevoegd gezag van stichting LVO. In 2016 is besloten om op de bestaande locatie (ver)nieuwbouw te realiseren voor 1400 leerlingen. Daarbij is rekening gehouden met een aantrekkende werking van de nieuwbouw op de omgeving. Naast de nieuwbouw blijft circa 25% van het bestaande gebouw gehandhaafd. De totale nieuwe capaciteit wordt daarmee 9.278 m^2 bvo.

6. Overzicht IHP VO Heerlen

6.1. Maatregelen IHP VO Heerlen

De volgende maatregelen zijn in dit IHP opgenomen:

Locatie	Maatregel	Periode (*)
Urgente opgaven		
Herlecollege	Vervangende nieuwbouw	2021-2025
Grotiuscollege en Vrijeschool Parktstad	Vervangende nieuwbouw	2021-2025
Overige opgaven		
Techniekcollege	Besluitvorming toekomst locatie Techniekcollege	2022-2023
Bernardinuscollege	Onderzoek naar renovatie en verduurzaming	2021-2022
Sintermeertencollege	Mogelijk tijdelijke voorzieningen capaciteit	2021-2025

(* prioritering Herle en Grotius/Vrijeschool conform rapportage onderzoek uit bijlage 1)

De overige VO-locaties kennen geen maatregelen die opgenomen zijn in dit IHP; ten aanzien van het Sint-Janscollege is de nieuwbouw reeds in uitvoering.

6.2. Effecten op beleidskaders en ambities

In hoofdstuk 3 zijn de ambities omschreven die schoolbesturen en de gemeente nastreven met dit IHP. Dit IHP vult deze als volgt in:

1. *Het waar mogelijk verbreden van het onderwijsaanbod in zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van Heerlen:*
   De vervangende nieuwbouw van enerzijds het Herlecollege en anderzijds het Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad, geeft de mogelijkheid tot verdere geografische verbreding van het onderwijsaanbod.

2. *Ruimte bieden aan het onderwijs om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen en onderwijsvragen:*
   De maatregelen die in dit IHP worden ingezet geven de ruimte aan de scholen met urgente huisvestingsvragen, waarmee zij in kunnen spelen op de toekomstige ontwikkeling van deze scholen. De overige opgaven betreffen een aantal onderzoeken, die meer duidelijkheid zullen geven over de mogelijkheden voor de periode ná 2025, voor die locaties met vragen op de middellange termijn.

3. *Inspelen op de zich ontwikkelende eisen op het gebied van duurzaamheid en binnenklimaat:*
   Door het vaststellen van het beleidskader op het gebied van duurzaam bouwen (BENG) en binnenklimaat (Frisse Scholen B), wordt gestuurd op een verbetering van de schoolgebouwen die in aanmerking komen voor een maatregel.

4. *Het gelijktijdig oplossen van specifieke huisvestingsvraagstukken die spelen bij het Herlecollege, Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad:*
   Het zwaartepunt van de maatregelen van dit IHP is gericht op de oplossing van de urgente huisvestingsvraagstukken, door de inzet op vervangende nieuwbouw in de eerstvolgende periode voor Herlecollege en de combinatie Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad.

5. *Waar mogelijk verminderen van (toekomstige) over- of ondermaat van de onderwijsgebouwen:*
   De uitvoering van dit IHP leidt tot beperking van de gemeentelijke overmaat in onderwijshuisvesting in het VO. En wel als volgt:
   - Capaciteit van de huidige scholen (gemeentelijk eigendom + gehuurd): 79.930. m^2 bvo;
   - Huidige overmaat: 14.190 m^2 bvo
   - Overmaat 2034 zonder uitvoering IHP: 19.110 m^2 bvo
   - Overmaat 2034 met uitvoering IHP: 11.010 m^2 bvo

   De maatregelen in het IHP verminderen de huidige leegstand en compenseren de mogelijk toename van de overmaat (meer dan) volledig. Overmaat zal er wel altijd blijven, in verband met fluctuatie leerlingaantallen en het gegeven dat de bestaande voorraad een zekere inefficiency heeft in opbouw en samenstelling.

6. *Waar mogelijk aansluiten van dit IHP op de visie op ruimtelijke ordening van de gemeente Heerlen, zodat meerdere beleidsdoelen elkaar versterken.*
   Uit het haalbaarheidsonderzoek naar de toekomst van het Herlecollege en de combinatie Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad, blijkt dat het realiseren van de vervangende nieuwbouwprojecten (of herbestemming van bestaande gebouw) plaats zou moeten vinden op nieuw aan te wijzen locaties. Bij de voorbereiding van beide scholenbouwprojecten kan bij de locatie-keuze de aansluiting worden gezocht bij de ruimtelijke visie van de gemeente Heerlen.

Overzicht metrages gemeentelijk eigendom en aangehuurd:

Locatie		Capaciteit 2020	Normatief 2020	Capaciteit 2034	Normatief 2034	Capaciteit IHP
Sint Janscollege		9.278	8.087	9.278	6.746	9.278
Broeklandcollege		4.317	3.572	4.317	3.093	4.317
Emmacollege		8.131	5.960	8.131	5.669	8.131
Herle College		9.472	4.827	9.472	4.508	4.508
Citaverde College		6.575	5.130	6.575	4.759	6.575
Praktijkonderwijs		7.425	7.728	7.425	7.155	7.425
Techniek College		5.064	4.113	5.064	3.656	5.064
Vrijeschool Parkstad		2.000	1.573	2.000	1.475	1.475
Bernardinuscollege		9.477	9.477	8.211	8.211	8.211
Grotius College		6.515	4.478	6.515	3.904	3.904
Nieuwe Thermen		1.964	1.286	1.964	1.253	1.964
Sintermeertencollege		9.710	9.507	9.710	9.120	9.710
Totaal		79.928	65.738	78.662	59.549	70.562
Normatieve overmaat			14.190		19.113	11.013

6.3. Financieel kader periode 2022-2025

De in dit IHP opgenomen maatregelen, zijn voorzien van een financieel kader. Meest omvangrijke investeringen volgen uit de nieuwe locatie voor het Herlecollege en de nieuwe locatie voor de combinatie Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad. Bijlage 1 geeft de doorrekening van deze maatregelen – in de afweging ten opzichte van meerdere beschouwde scenario's – weer.

6.3.1 Stichtingskosten

Ten aanzien van de opgenomen vervangende nieuwbouw / nieuwe locaties zijn de verwachte stichtingskosten, inclusief BTW per prijspeil 2020, bepaald. De bij elk van de nieuwbouwscholen gemiddeld verwachte stichtingskosten per m^2 bvo zijn bepaald met behulp van de bouwkostenconfiguratoren van Hevo. Daarbij wordt in geval van een verwachte eindsituatie aangesloten bij het kwaliteitskader wat gedefinieerd wordt voor het IHP; dit bestaat uit het niveau BENG in combinatie met Frisse Scholen B. Een aanpassing voor een tijdelijke situatie wordt gericht op een minimale (functionele) ingreep.

Interimvoorzieningen worden geraamd op 85% van de normatieve ruimtebehoefte, op basis van een referentiehuur en een verwachte looptijd (afgerond op kwartalen) met een opslag voor de plaatsingskosten. Voor de renovatie en/of nieuwbouw van gymzalen zijn totalen opgenomen per gymzaal; eventuele sloopkosten zijn begroot op basis van een referentiebedrag per m2 bvo. Ten aanzien van de aankoop van een terrein is een aanname gedaan, passend bij de omvang van het programma.

Opgenomen impairement is gebaseerd op de heersende boekwaarden per ultimo 2020 aan zowel schoolbestuurlijke als gemeentelijke zijde. Wanneer het schoolbestuur in het model een locatie verlaat, dan dient de boekwaarde aan schoolbestuurlijke zijde versneld te worden afgeschreven; bij sloop van een locatie geldt dit ook voor de boekwaarde aan gemeentezijde.

Overzicht investeringskosten:

Locatie	Maatregel	Investering (incl. BTW)
Urgente opgaven		
Herlecollege	Vervangende nieuwbouw, inclusief terrein, gymvoorziening, sloop en impairement	€ 19.800.000,=
Grotiuscollege en Vrijeschool Parktstad	Vervangende nieuwbouw, inclusief terrein, gymvoorziening, sloop en impairement. Tevens opgenomen tijdelijke inhuizing VSP in Grotiuscollege	€ 23.800.000,=
Overige opgaven		
Techniekcollege	Besluitvorming toekomst locatie Techniekcollege	€ -
Bernardinuscollege	Onderzoek naar renovatie en verduurzaming	€ 100.000,=
Sintermeertencollege	Mogelijk tijdelijke voorzieningen capaciteit	€ PM (*)

*) inzet tijdelijke voorzieningen Sintermeertencollege afhankelijk van ontwikkeling leerlingaantallen.

6.3.2 SUVIS-regeling

Voor gebouwen die niet in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw, is het in een aantal gevallen mogelijk het binnenklimaat te verbeteren conform de voorwaarden zoals gesteld in de specifieke uitkering ventilatie in scholen (SUVIS), gepubliceerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Middels deze subsidie is het voor scholen mogelijk om een gedeelte van de bouw- en installatiekosten vergoed te krijgen voor het verbeteren van het binnenklimaat in bestaande schoolgebouwen. Deze vergoedingen zijn locatie-specifiek, gemaximeerd op 30% van de kosten van de verbeteringsmaatregelen en kennen daarnaast een maximum gebaseerd op de omvang van de school.

Landelijk betreft het een majeure opgave, waarvoor in totaal door het Rijk een subsidie van 360 miljoen euro is gereserveerd. Schoolbesturen en de gemeente Heerlen volgen de landelijke ontwikkelingen op dit gebied.

In de basis is de SUVIS gericht op een bijdrage aan een onderhouds- en verbeteringsmaatregel, waarvoor de gemeente in samenwerking met het schoolbestuur de subsidie kan aanvragen. Gegeven het feit dat het niet gaat om een voorziening in de huisvesting als bedoeld in de wet- en verordening, en het hier gaat om een mogelijke verbetering gericht op de korte termijn, vormt een dergelijke locatie-specifieke aanpassing aan de gebouwen geen deel van dit IHP.

Het aanvragen van een bijdrage volgens de SUVIS vindt – indien gewenst – plaats op initiatief van het schoolbestuur. De gemeente verzorgt betreffende aanvragen, zoals bedoeld in de regeling.

6.3.3 Vervolgstappen na vaststellen IHP

Urgente opgaven:

Na vaststellen van dit IHP kan ten aanzien van de realisatie van de nieuwe locaties, het op uitvoeringsgericht overleg worden opgestart, leidend tot locatiekeuze, programmering, kredietstelling en samenwerkingsovereenkomst tussen enerzijds gemeente en schoolbestuur SVO|PL (inzake Herlecollege) en anderzijds gemeente en schoolbestuur LVO (inzake Grotiuscollege en Vrijeschool).

Het IHP formuleert hiervoor de kaders, zowel op het gebied van de omvang, investeringsniveaus als mogelijke criteria bij de verdere planvorming en nader in te vullen locatiekeuze.

Overige opgaven:

Ten aanzien van het Techniekcollege zal in het schooljaar 22-23 het overleg worden opgestart tussen de gemeente en de drie betrokken schoolbesturen (VO en MBO); afhankelijk van de dan te nemen besluitvorming zullen de effecten daarvan zichtbaar worden in de eerstvolgende periode, na 2025. Dit effect kan beperkt zijn bij voortzetting van de huidige situatie; echter kunnen er ook andere keuzes worden gemaakt.

Het onderzoek naar de renovatie en verduurzaming van het Bernardinuscollege kan op kort termijn starten; eventuele uitvoering is voorzien in de periode na 2025. Mogelijke capaciteitsvragen bij Sintermeertencollege zullen – indien deze optreden – worden ingevuld binnen de kaders van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.

BIJLAGEN

1. Rapportage haalbaarheidsonderzoek gebouwen Herlecollege en Grotiuscollege.

Betreffend rapport is separaat als bijlage 1 bijgevoegd

2. Juridische kaders: wet- en regelgeving

Zorgplicht

Gemeenten hebben op het gebied van onderwijshuisvesting de zogeheten zorgplicht. De onderwijswetgeving stelt dat een gemeente dient te voorzien in voldoende en adequate huisvesting voor het primair onderwijs (PO), (voortgezet) speciaal onderwijs ((V)SO) en voortgezet onderwijs (VO). De voorzieningen in de huisvesting waarvoor de gemeente verantwoordelijk is zijn vastgelegd in de wetgeving. Daarbij gaat het onder andere om (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding en herstel van constructiefouten. Het onderhoud (binnen- en buitenkant) en de exploitatie van schoolgebouwen is de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. Renovatie is (vooralsnog) niet wettelijk geregeld.

Verordening

De uitvoering van de zorgplicht wordt geregeld via een juridisch instrument, de verordening. Op grond van de Gemeentewet (artikel 149), Wet op het primair onderwijs (artikel 102), Wet op de expertisecentra (artikel 100) en Wet op het voortgezet onderwijs (artikel 76) is de gemeenteraad verplicht bij verordening een regeling vast te stellen. De verordening bevat de basis van het onderwijs-huisvestingsbeleid en regelt uitgangspunten voor onder andere de voorzieningen die schoolbesturen jaarlijks kunnen aanvragen bij een gemeente, criteria voor het toetsen van deze aanvragen en procedurele afspraken

Eigendom

Schoolbesturen hebben het (juridisch) eigendom, dit houdt in dat een schoolbestuur als eigenaar van een schoolgebouw en ondergrond juridisch aansprakelijk is. Wanneer een schoolbestuur geen gebruik meer maakt van het gebouw valt het gebouw in (juridisch) eigendom terug aan de gemeente. De reden hiervoor is dat de gemeente gebouw en ondergrond heeft bekostigd. De gemeente heeft het economisch claimrecht. Schoolbesturen kunnen vanwege hun positie een gedeelte van het gebouw in medegebruik geven (voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden) aan instellingen die uit de openbare kas worden bekostigd met een ideëel doel. Verhuren is mogelijk (bijvoorbeeld aan een commerciële partij) indien de gemeente daar toestemming voor geeft.

Uitzonderingen hierop zijn onderwijsgebouwen waarbij het economische claimrecht middels doordecentralisatie niet meer aan de zijde van de gemeente ligt (dan volledig eigendom schoolbestuur) en gebouwen die vanuit hun historie volledig eigendom zijn van het schoolbestuur en niet initieel zijn gerealiseerd vanuit de gemeentelijke zorgplicht, dan wel zijn overgedragen aan de gemeente.

Doordecentralisatie

Gemeenten kunnen met een of meerdere schoolbesturen overeenkomen dat het schoolbestuur zelf geheel verantwoordelijk is voor de onderwijshuisvesting, dus ook voor nieuwbouw en uitbreiding (artikel 111 Wet op het primair onderwijs en artikel 76 Wet op het voortgezet onderwijs). Met andere woorden: de taken en verantwoordelijkheden worden van de gemeente overgedragen aan het schoolbestuur. Daarvoor ontvangt een schoolbestuur jaarlijks een bedrag van de gemeente. Dit wordt doordecentralisatie genoemd. De gemeente behoudt hierbij wel de (uiteindelijke) zorgplicht; de eindverantwoordelijkheid voor de realisatie van voldoende en veilige onderwijshuisvesting. Primair wordt de verantwoordelijkheid bij doordecentralisatie volledig bij de schoolbesturen neergelegd. Gemeente en schoolbesturen maken bij overeenkomst afspraken over het monitoren van de overeenkomst en hoe verantwoording wordt afgelegd. Doordecentralisatie is op dit moment niet aan de orde in de gemeente Heerlen en ook geen principieel uitgangspunt voor de gemeente Heerlen noch voor de schoolbesturen.

Huidig stelsel

De huidige rolverdeling (waarbij gemeenten verantwoordelijk zijn voor nieuwbouw en schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor onderhoud, aanpassing en exploitatie) vertoont gebreken. Het stelsel biedt beide partijen theoretisch de mogelijkheid om de eigen uitgaven onverantwoord te beperken. Gemeenten kunnen eigen uitgaven beperken door relatief goedkope gebouwen neer te zetten, met als gevolg hoge onderhouds- en exploitatiekosten. Schoolbesturen kunnen de eigen uitgaven beperken door weinig te investeren in onderhoud en eerder nieuwbouw aan te vragen bij de gemeente.

Daarbij komt dat een aantal zaken niet geregeld zijn, zoals bekostiging als gevolg van aangescherpte eisen in het Bouwbesluit en maatschappelijk wenselijke voorzieningen, waaronder op het gebied van duurzaamheid, en de voorziening renovatie. De middelen vanuit het rijk voor onderwijshuisvesting zijn beperkt tot nauwelijks ontoereikend.



Wetsvoorstel stelselwijziging

Op 15 december 2016 hebben de PO-raad, de VO-raad en de VNG een gezamenlijk voorstel gedaan aan toenmalig staatssecretaris Sander Dekker om de tekortkomingen in het huidige stelsel voor onderwijshuisvesting op te lossen. Het uitgangspunt van dit voorstel is dat gemeenten en schoolbesturen een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor de (kwaliteit van de) huisvesting van scholen. Op 9 mei 2018 is het verder uitgewerkte voorstel gepubliceerd door PO-raad, VO-raad en VNG. Het voorstel is in 2018 formeel aan de minister OVW aangeboden. Deze heeft laten weten dat de besluitvorming c.q. wetswijziging staat gepland voor de tweede helft van 2022.

Het voorstel pleit voor aanpassing van het stelsel om een aantal van de geconstateerde tekortkomingen op te heffen. Daarbij worden de nadelen van de scheiding van de financiële middelen zoveel mogelijk opgeheven. Gemeenten en schoolbesturen komen in een meer gelijkwaardige positie ten opzichte van elkaar.

Belangrijke elementen uit het voorstel zijn:

- De in de wet beschreven jaarcyclus voor aanvragen onderwijshuisvesting wordt vervangen door een langere periode, waarin gemeenten na overleg met betrokken schoolbesturen het huisvestingsbeleid en het investeringsprogramma voor een periode van 4 jaar vastleggen in een meerjarenprogramma (IHP), met een doorkijk tot ten minste het 16^{e} jaar.
- De mogelijkheid om renovatie als volwaardig alternatief voor vervangende nieuwbouw in te kunnen zetten. Renovatie moet worden opgenomen als voorziening in de wet. Renovatie dient daarbij te leiden tot een startsituatie (of startconditie) die in functioneel en kwalitatief opzicht gelijkwaardig is aan nieuwbouw en gericht is op levensduurverlenging van ten minste 25 jaar (bij voorkeur 40 jaar).
- De concretisering van het huisvestingsvoorstel van de sectorraden en de VNG gaat uit van het handhaven van de huidige financieringsstromen. Aanvullend kan de versoepeling van het investeringsverbod leiden tot een gezamenlijke financiering die de kwaliteit van onderwijshuisvesting kan verhogen dan wel het moment van investeren kan vervroegen.

Met de ontwikkeling van dit IHP lopen de gemeente Heerlen en de VO-schoolbesturen binnen de kaders van de vigerende wetgeving vooruit op dit wetsvoorstel.

3. Capaciteitsanalyse

Als onderdeel van dit IHP is ook de capaciteit van de schoolgebouwen normatief geanalyseerd. De capaciteitsanalyse maakt een ruimtetekort of -overschot per gebouw inzichtelijk. De ruimtebehoefte van een school wordt bepaald door de leerlingentelling en de prognose te vertalen naar ruimtebehoefte (op basis van de criteria in de VVHO). Deze ruimtebehoefte wordt vergeleken met het aantal vierkante meters dat beschikbaar is: de brutovloeroppervlakte (bvo).

Opmerking: dit is een genormeerde ruimtebehoefte berekening. In de praktijk zijn er efficiënte en minder efficiënte gebouwen. Wanneer een school bijvoorbeeld veel gangen heeft, of een grote aula, kan er een genormeerd ruimteoverschot zijn, terwijl dit niet zo wordt ervaren. Er is relatief immers minder effectieve onderwijsruimte. In het IHP is vanwege het beleidsrijke karakter ruimte voor nuance op de resultaten uit deze ruimtebehoefte berekeningen.

Locatie		Capaciteit 2020	Normatief 2020	Capaciteit 2034	Normatief 2034	Capaciteit IHP
Sint Janscollege		9.278	8.087	9.278	6.746	9.278
Broeklandcollege		4.317	3.572	4.317	3.093	4.317
Emmacollege		8.131	5.960	8.131	5.669	8.131
Herle College		9.472	4.827	9.472	4.508	4.508
Citaverde College		6.575	5.130	6.575	4.759	6.575
Praktijkonderwijs		7.425	7.728	7.425	7.155	7.425
Techniek College		5.064	4.113	5.064	3.656	5.064
Vrijeschool Parkstad		2.000	1.573	2.000	1.475	1.475
Bernardinuscollege		9.477	9.477	8.211	8.211	8.211
Grotius College		6.515	4.478	6.515	3.904	3.904
Nieuwe Thermen		1.964	1.286	1.964	1.253	1.964
Sintermeertencollege		9.710	9.507	9.710	9.120	9.710
Totaal		79.928	65.738	78.662	59.549	70.562
Normatieve overmaat			14.190		19.113	11.013

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 20 april 2021

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl

www.rpmbyhevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven

www.hevo.nl

Haalbaarheidsstudie naar alternatieve inzet voor het Voortgezet Onderwijs

Haalbaarheid Alternatieve inzet gebouwen Grotius College en Herle College Heerlen

Opdrachtgever	**Gemeente Heerlen**
Project	Begeleiding IHP Voortgezet Onderwijs Heerlen
Datum	20 april 2021
Referentie	1685901-0023.1.0
Auteur(s)	de heer ir. G.P. Jacobs - HEVO B.V. mevrouw ir. J.H.J. Vroemen - HEVO B.V.

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
F +31 (0)73 6 410 118

info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd

KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461.B01

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**4**
1.1.	Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs Heerlen	4
1.2.	Vraagstelling	4
1.3.	Aanpak en proces	4
1.3.1.	Plan van Aanpak	4
1.3.2.	Proces van scenario-vorming	5
2.	**Bestaande gebouwen**	**6**
2.1.	Herlecollege (Beroepscollege Parkstad Herle)	6
2.1.1.	Algemene gegevens en capaciteit	6
2.1.2.	Ruimtebehoefte op basis van bestaand gebruik	6
2.1.3.	Samenvatting gebouwbeoordeling	7
2.1.4.	Beoordeling op basis van de Waardenwijzer-methodiek	8
2.2.	Grotiuscollege	9
2.2.1.	Algemene gegevens en capaciteit	9
2.2.2.	Ruimtebehoefte op basis van bestaand gebruik	9
2.2.3.	Samenvatting gebouwbeoordeling	10
2.2.4.	Beoordeling op basis van de Waardenwijzer-methodiek	11
2.2.5.	Ruimtebehoefte Vrijeschool Parkstad	12
3.	**Scenario’s gebruik gebouwen Grotius en Herle**	**13**
3.1.	Scenario’s	13
3.1.1.	Scenario 0 (geen switch)	13
3.1.2.	Scenario 1 (switch als eindbeeld)	13
3.1.3.	Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	14
3.1.4.	Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)	15
3.1.5.	Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	16
3.2.	Ruimtebehoefte en functionele inpassing	17
3.2.1.	Scenario 0 (geen switch)	17
3.2.2.	Scenario 1 (switch als eindbeeld)	18
3.2.3.	Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	19
3.2.4.	Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)	20
3.2.5.	Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	21
4.	**Financiële beoordeling**	**22**
4.1.	Uitgangspunten	22
4.2.	Financiële beoordeling scenario’s	22
4.3.	Doorlooptijden	24
4.4.	Kansen	25

4.4.1.		Herlecollege	25
4.4.2.		Grotiuscollege en Vrijeschool	25
4.5.	Risico's		26
4.5.1.		Scenario 0 (geen switch)	26
4.5.2.		Scenario 1 (switch als eindbeeld)	26
4.5.3.		Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	26
4.5.4.		Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)	26
4.5.5.		Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)	26
5.	**Advies en aanbeveling**		**27**
5.1.	Gebouwbeoordeling		27
5.2.	Scenario's gebruik gebouwen Grotius en Herle		27
5.3.	Integrale beoordeling scenario's		28
5.4.	Advies: Scenario 4		29
5.5.	Aanbeveling: opname in IHP en vervolgproces		30
6.	**Bijlagen**		**31**
6.1.	Quickscan bestaande gebouwen		31

1. Inleiding

1.1. Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs Heerlen

De gemeente Heerlen heeft het initiatief genomen om samen met de schoolbesturen van het Voortgezet Onderwijs (VO) een IHP (Integraal Huisvestingsplan) op te stellen. Met dit initiatief anticipeert de gemeente op de wettelijke verankering van het IHP als alternatief voor (of in aanvulling op) de thans in de wet en verordening gedefinieerde systematiek, waarbij het gemeentebestuur een jaarlijks huisvestingsprogramma vaststelt.

Gemeente en schoolbesturen hebben behoefte aan een heldere lijn voor de eerstkomende periode ten aanzien van investeringen in onderwijshuisvesting. Een belangrijk onderdeel van de vorming van dit IHP, bestaat uit het beantwoorden van huisvestingsvragen van het Herlecollege en het Grotiuscollege in combinatie met de Vrijeschool Parkstad.

1.2. Vraagstelling

In het kader van het IHP hebben gemeente en de betrokken schoolbesturen LVO en SVO|PL behoefte aan een haalbaarheidsstudie naar mogelijke toekomstscenario's voor de betreffende drie scholen. Dit betreft onder meer een beoordeling van de bestaande gebouwen aan de Heldevierlaan (Herlecollege) en de Akerstraat (Grotiuscollege), het bepalen van mogelijke scenario's en het beoordelen van deze scenario's ten aanzien van functionele mogelijkheden en benodigde middelen.

1.3. Aanpak en proces

1.3.1. Plan van Aanpak

Onze aanpak in voorliggende haalbaarheidsstudie is als volgt:

1. Inventarisatie en analyse van bestaande gegevens (leerlingenaantallen en -prognoses, bouwjaren en plattegronden);
2. Locatieschouw ter beoordeling van de bouwkundige en functionele kwaliteit van de gebouwen, aangevuld met overleg met betrokken bestuur en/of rector van betrokken locaties;
3. Definitie mogelijke scenario's ter inzet van de gebouwen voor het Voorgezet Onderwijs;
4. Scenario-analyse op grond van functionele mogelijkheden, financiële impact en doorlooptijden;
5. Tot slot het daaruit voortvloeiende advies ten aanzien van de haalbaarheid van de scenario's.

Het Plan van Aanpak voorziet daarbij in een projectgroep, waar de uitvoering van de haalbaarheidsstudie plaatsvindt, met daarin de ambtelijke afvaardiging van de beide betrokken schoolbesturen en de gemeente Heerlen, aangevuld met ondersteuning door bureau Hevo. Besluitvorming vindt plaats in het Bestuurlijk overleg, gevoerd door de Colleges van Bestuur van de beide schoolbesturen en de Wethouder van de gemeente Heerlen.

1.3.2. Proces van scenario-vorming

In het doorlopen van het proces heeft een uitbreiding en wijziging plaatsgevonden in de definitie van de te onderzoeken scenario's. De projectgroep heeft gedurende de uitvoering van de haalbaarheidsstudie vastgesteld dat scenario's gebaseerd op een hergebruik van het gebouw van het Herlecollege niet leiden tot haalbaarheid. Dit wordt tevens toegelicht in hoofdstuk 2 van deze rapportage. Op grond van die vaststelling zijn de scenario's bijgesteld; ingrepen die gericht zijn op de mogelijkheid van duurzaam hergebruik (+40 jaar) van het gebouw van het Herle, zijn aangepast naar de inzet van vervangende nieuwbouw voor deze locatie.

Uiteindelijk heeft deze bijstelling geleid tot de formulering van een 5-tal toekomstscenario's ten aanzien van de huisvesting voor het Herlecollege, Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad. De definitie van deze scenario's is te vinden in hoofdstuk 3 en heeft een verdere doorwerking in de analyses (hoofdstuk 4) en het eindadvies (hoofdstuk 5).

Na vaststelling van de uitkomsten van deze haalbaarheidsstudie, gevat in voorliggende rapportage, zal deze een onderdeel vormen van het totale IHP voor het Voorgezet Onderwijs te Heerlen.

2. Bestaande gebouwen

2.1. Herlecollege (Beroepscollege Parkstad Herle)

Het Beroepscollege Parkstad locatie Herle, ook wel Herlecollege, valt onder het bevoegd gezag van Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg (SVO|PL). Het Herlecollege biedt vmbo aan, met gemengde, kaderberoepsgerichte en de basisberoepsgerichte leerweg. De locatie kent de profielen E&O (Economie & Ondernemen), HBR (Horeca, Bakkerij & Recreatie) en Z&W (Zorg & Welzijn) voor onder- en bovenbouw; tevens wordt aan de onderbouw het techniek-profiel aangeboden.

2.1.1. Algemene gegevens en capaciteit

School:	Beroepscollege Parkstad locatie Herle
Bestuur:	Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg
Adres:	Heldevierlaan 5
Postcode en plaats:	6415 SB Heerlen
Onderwijssoort:	Voortgezet onderwijs: VMBO GL, BL en KL
BRIN-nummer:	16VM00
Kavelgrootte:	14.260 m²
M² bvo:	9.472 m² bvo (exclusief aparte opstallen VIS en stafgebouw)
Boekwaarde SVO|PL	€ 1.897.897 per 31 december 2020
Boekwaarde gemeente	€ 2.704.346 per 31 december 2020

Het gebouw omvat volgens eigen meting 9.472 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Binnen de school bevindt zich geen gymzaal voor bewegingsonderwijs. 950 m2 bvo wordt momenteel verhuurd aan Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL). De 8.522 m^2 bvo die momenteel in gebruik is door het onderwijs bevat 14 theorielokalen, geen binas praktijklokalen, 2 onderbouw techniek lokalen en circa 1.000 m^2 aan praktijklokalen bovenbouw.

2.1.2. Ruimtebehoefte op basis van bestaand gebruik

Door de gemeente Heerlen is de leerlingenprognose beschikbaar gesteld. Hierin wordt een daling in leerlingenaantal voor het Herlecollege geprognosticeerd, met een verwachte stabilisatie rond 430 leerlingen vanaf 2030.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Aantal leerlingen onderbouw	286	278	275	272	270	268	265	248	243
Aantal leerlingen bovenbouw									
Economie*	146	142	141	139	138	137	135	127	124
Zorg en Welzijn	75	73	72	71	71	70	70	65	64
Totaal aantal leerlingen	**507**	**492**	**488**	**482**	**478**	**475**	**470**	**440**	**430**

Normatieve ruimtebehoefte	5.006	4.898	4.869	4.825	4.797	4.775	4.739	4.522	4.450
Bvo (brutovloeroppervlak)**	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472
Overschot / Tekort	**4.466**	**4.574**	**4.603**	**4.647**	**4.675**	**4.697**	**4.733**	**4.950**	**5.022**

**Hieronder vallen zowel het profiel Economie en ondernemen als het profiel Horeca, bakkerij en recreatie.*
***Exclusief Ruimtebehoefte LO, inclusief 950 m2 bvo die momenteel verhuurd worden aan SGL.*

Bij het huidig aantal leerlingen heeft het Herlecollege op basis van een gemiddelde school in Nederland met een regulier rooster voor het desbetreffende type onderwijs een aantal roosterplekken nodig om het onderwijs te kunnen geven. Dit leidt tot een behoefte van circa 14 roosterbare instructielokalen, 2 tot 3 kleinere praktijklokalen en circa 700 m2 grotere praktijkruimtes. Het huidige gebouw biedt deze ruimte in voldoende mate, naast de benodigde algemene en stafruimtes.

2.1.3. Samenvatting gebouwbeoordeling

Het gebouw van het Herlecollege is gebouwd in 1969 als een een-laags gebouw. In de loop der tijd zijn diverse bouwdelen aangebouwd, hebben er aanpassingen aan oudere bouwdelen plaatsgevonden. Het gebouw ligt op een terrein van 14.260 m^2, waarvan parkeerplaatsen onderdeel uitmaken.

Functioneel gezien is het gebouw opgezet als een school die gericht is op praktijklokalen. Deze staan letterlijk centraal in de school. De begane grond bestaat grotendeels uit praktijklokalen voor horeca, techniek, zorg & welzijn en economie & ondernemen. Daarnaast kent het gebouw een gangenstructuur met aan een of twee zijden lokalen. De opzet is niet flexibel en er zijn relatief veel ruimtes zonder of met beperkt direct daglicht. Het huidige gebouw is matig tot slecht in staat tot het faciliteren van modern vmbo-onderwijs, waarbij maatwerk richting leerlingen centraal staat. Ook vraagt het onderwijs om meer diversiteit in type ruimtes en werkplekken. Om op beide ontwikkelingen in te spelen is momenteel een ruimte, die voorheen fietsenkelder was, verbouwd tot leerplein. Dit is geen ideale situatie.

Het gebouw Herlecollege stamt uit 1969 en is daarmee 51 jaar oud. Op basis van de bouwkundige beoordeling kan gesteld worden dat levensduur-verlengende ingrepen dringend nodig zijn, indien het gebouw nog voor langere periode wordt ingezet. Het gebouw is bouwkundig relatief eenvoudig en gedateerd. Het schoolbestuur heeft het als goed huisvader onderhouden. Zo zijn circa 15 jaar geleden voor een bouwdeel nieuwe kozijnen geplaatst en is de dakbedekking vernieuwd evenals de CV-ketels. Het inbouwpakket is sterk verouderd. Het

gebouw is zeer beperkt geklimatiseerd en (deels) voorzien van te openen ramen. Het gebouw voldoet niet aan huidige eisen van duurzaamheid of binnenklimaat.

De school heeft in 2019 € 67.302 inclusief btw voor gas en € 51.014 inclusief btw voor elektra betaald. In totaal zijn dat kosten van € 118.316. Uitgaande van het oppervlak van het onderwijsgedeelte (9.472 m² bvo), bedragen de energiekosten van de school € 12,50 per m² bvo. Landelijk gemiddeld kan uitgegaan worden van energiekosten van € 8,50 per m² bvo. Daarmee zijn de exploitatiekosten van het Herlecollege hoger dan gemiddeld.

2.1.4. *Beoordeling op basis van de Waardenwijzer-methodiek*

Op basis van de systematiek van de Quickscan-scoring (waardenwijzer-methodiek, quick-scan rapportage als bijlage beschikbaar), wordt het gebouw als volgt beoordeeld:

Scoringstabel waardenwijzer Omschrijving	Weging	Slecht/ onvoldoende	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed
Uitstraling	1	5				
Bouwkundige staat	3	4				
Veiligheid	1			6		
Binnenmilieu	2	5				
Exploitatie	2	4,5				
Onderwijskundige staat	3			6		

De totaalscore bij de beoordeling van het gebouw Herlecollege sluit daarbij op 60.0.

Genormeerd advies:

Bij < 57 punten:	*binnen 5 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 57 - 63 punten:	*binnen 5 - 10 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 63 - 69 punten:	*binnen 10 - 20 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij > 69 punten:	*na 20 jaar of langer renovatie of nieuwbouw*

Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlening 5 - 10 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
	X		

Op grond van de schouw en de gebouwbeoordeling, wordt geconcludeerd dat het huidige gebouw van het Herlecollege aan het einde van haar levensduur is – zowel technisch als functioneel. Renovatie en duurzaam hergebruik (+40 jaar) van het bestaande casco is gezien de opbouw en slechte bruto-netto-verhoudingen technisch complex en economisch niet meer zinvol. Een grootschalige ingreep door vervangende nieuwbouw is nodig, waarbij betreffende ingreep uiterlijk binnen de periode van 5 tot 10 jaar dient te worden afgerond.

2.2. Grotiuscollege

Het Grotiuscollege, valt onder het bevoegd gezag van Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO). De andere betrokken locatie van LVO is de Vrijeschool Parkstad, die momenteel op een separate locatie aan de Drieschstraat te Heerlen is gehuisvest.
Het Grotiuscollege biedt theoretisch onderwijs, zijnde vmbo-t, havo en vwo, aan. De school richt zich op gepersonaliseerd leren waarbij leerlingen hun eigen persoonlijke leertraject volgen. Hierbij is er naast kennisoverdracht veel aandacht voor het leren van vaardigheden. Leerlingen werken daardoor zowel in klaslokalen, maar ook daarbuiten in meer gedifferentieerde leeromgevingen.

2.2.1. Algemene gegevens en capaciteit

School:	Grotiuscollege
Bestuur:	Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs
Adres:	Akerstraat 117
Postcode en plaats:	6417 BM Heerlen
Onderwijssoort:	Voortgezet onderwijs: VMBO TL, HAVO en VWO
BRIN-nummer:	02DF00
Kavelgrootte:	Ca. 8.000m²
M² bvo:	6.515 m² bvo
Boekwaarde LVO	€ 2.600.000 per 31 december 2020
Boekwaarde gemeente	€ 1.074.490 per 31 december 2020

Binnen de school bevinden zich twee gymzalen voor bewegingsonderwijs. Het gebouw omvat volgens eigen meting 6.515 m2 bruto vloeroppervlak voor het onderwijs (bvo). 435 m2 bvo is gerealiseerd door en in eigendom van de Stichting LVO. Er vindt geen permanente verhuur van ruimtes aan derden plaats.

Gezien het type onderwijs dat in het Grotiuscollege gegeven wordt, bestaat het grootste deel van het gebouwoppervlak uit theorielokalen, her en der afgewisseld met werkplekken voor zelfstandig of groepswerk in de vorm van leerpleinen. Dit betreft circa 25 theorielokalen, 3 kunst/beeldend/muzieklokalen, 6 binas praktijklokalen en een collegezaal. Daarnaast zijn er op dit moment 3 leerpleinen gerealiseerd in verband met de nieuwe onderwijsvisie.

2.2.2. Ruimtebehoefte op basis van bestaand gebruik

Door de gemeente Heerlen is de leerlingenprognose beschikbaar gesteld. De prognose van de school sluit hierbij aan. Er wordt een daling in leerlingenaantal voor het Grotiuscollege geprognosticeerd, met een stabilisatie rond 610 leerlingen.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Aantal leerlingen onderbouw	264								238
Aantal leerlingen bovenbouw									
Havo/vwo	275								248
Vmbo TL	127								114
Totaal aantal leerlingen	**678**								**611**

Normatieve ruimtebehoefte	5.034								4.634
Bvo (brutovloeroppervlak)**	6.515								6.515
Overschot / Tekort	**1.481**								**1.881**

Bij het huidig aantal leerlingen heeft het Grotiuscollege op basis van een gemiddelde school in Nederland met een regulier rooster voor het desbetreffende type onderwijs een aantal roosterplekken nodig om het onderwijs te kunnen geven. Dit betreft circa 24 instructielokalen (inclusief binas) en een 3-tal praktijkgerichte lokalen. Op dit moment biedt het gebouw (naast de gymlokalen) 38 roosterplaatsen, hetgeen ook in aantallen roosterbare ruimte een overschot toont.

2.2.3. Samenvatting gebouwbeoordeling

Het gebouw van het Grotiuscollege is gebouwd in 1953 als een twee-laags gebouw. In de loop der tijd zijn diverse bouwdelen aangebouwd, hebben er aanpassingen aan oudere bouwdelen plaatsgevonden. Het gebouw ligt op een terrein bestaande uit twee of drie kavels, van in totaal 7.402 - 8.850 m^2, waarvan parkeerplaatsen onderdeel uitmaken.

Functioneel is het gebouw oorspronkelijk opgezet als een gangenstructuur met aan een of twee zijden klaslokalen. In de loop der tijd zijn bouwdelen aangebouwd, tussenruimtes/patio's overkapt en zijn klaslokalen deels aangepast in de vorm van open leeromgevingen. Hierdoor is een compact gebouw ontstaan, met als nadeel het ontbreken van direct daglicht in een aantal ruimtes. Het betreft een typisch havo//vwo gebouw dat gericht is op het geven theoretisch onderwijs middels instructie. Het gebouw bestaat uit minimaal 5 bouwdelen van diverse bouwjaren waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan. Het gebouw is deels verouderd maar gelijktijdig kwalitatief nog goed in te zetten. Het gebouw is door het schoolbestuur goed onderhouden.

Het oudste bouwdeel is 67 jaar oud en zou op basis daarvan op relatief korte termijn in aanmerking komen voor een levensduur-verlengende ingreep. De andere bouwdelen zijn echter recenter; en is er in 2010 nog geïnvesteerd in gebouwverbetering.

Het gebouw van het Grotiuscollege is beperkt (lokaal) geklimatiseerd en is voorzien van te openen ramen. Het gebouw kent een aantal aandachtspunten op het gebied van de gevel, het dak en de installaties (verwarming en ventilatie). Het inbouwpakket is daarentegen nog van goede kwaliteit.

De school heeft in 2019 € 44.037 inclusief btw voor gas en € 29.274 inclusief btw voor elektra betaald. In totaal zijn dat kosten van € 73.311. Uitgaande van het oppervlak van het onderwijsgedeelte (6.515 m² bvo), bedragen de energiekosten van de school € 11,25 per m² bvo. Landelijk gemiddeld kan uitgegaan worden van energiekosten van € 8,50 per m² bvo. Daarmee zijn de exploitatiekosten van het Grotiuscollege hoger dan gemiddeld. (genoemde energielasten zijn mogelijk inclusief energieverbruik gymlokalen; in dat geval dalen de energiekosten naar circa € 10,= per m²)

2.2.4. *Beoordeling op basis van de Waardenwijzer-methodiek*

Op basis van de systematiek van de Quickscan-scoring (waardenwijzer-methodiek, quick-scan rapportage als bijlage beschikbaar), wordt het gebouw als volgt beoordeeld:

Scoringstabel waardenwijzer Omschrijving	Weging	Slecht/ onvoldoende	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed
Uitstraling	1			6		
Bouwkundige staat	3		5,5			
Veiligheid	1			6		
Binnenmilieu	2		5,5			
Exploitatie	2	4,5				
Onderwijskundige staat	3		5,5			

De totaalscore bij de beoordeling van het gebouw Grotiuscollege sluit daarbij op 65.

Genormeerd advies:

Bij < 57 punten: *binnen 5 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 57 - 63 punten: *binnen 5 - 10 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 63 - 69 punten: *binnen 10 - 20 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij > 69 punten: *na 20 jaar of langer renovatie of nieuwbouw*

Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlening 5 - 10 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

Op grond van de scoring wordt geadviseerd om op een termijn van 10 tot 15 jaar het gebouw integraal aan te pakken door middel van ofwel vervangende nieuwbouw, dan wel levensduur-verlengende renovatie.

2.2.5. *Ruimtebehoefte Vrijeschool Parkstad*

Door de gemeente Heerlen is de leerlingenprognose beschikbaar gesteld. Hierin wordt een daling in leerlingenaantal voor de Vrijeschool parkstad voorspeld. Men verwacht een stabilisatie rond 180 leerlingen.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Aantal leerlingen onderbouw	111								83
Aantal leerlingen bovenbouw									
Havo/vwo	80								60
Vmbo TL	51								38
Totaal aantal leerlingen	**242**								**181**

Normatieve ruimtebehoefte	**1.481**								**1.114**

Ten behoeve van de uitwerking van de verschillende scenario's en het gegeven dat de Vrijeschool op relatief korte termijn een huisvestingsvraagstuk heeft, wordt in deze haalbaarheidsstudie uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte op dit moment. Deze bedraagt 1.481 m2 bvo. Samen met de normatieve ruimtebehoefte van het Grotius (5.034 m2 bvo) bedraagt het samenstel van de ruimtebehoefte 6.515 m2 bvo.

3. Scenario's gebruik gebouwen Grotius en Herle

Onderdeel en bouwsteen van het te vormen IHP, is de besluitvorming rondom de toekomstige inzet en maatregelen op de gebouwen van het Grotiuscollege en Herlecollege. Daarbij speelt tevens de huisvestingsvraag van Vrijeschool Parkstad (LVO) een rol, die zich waarschijnlijk op relatief korte termijn gesteld ziet staan voor een mogelijke verhuizing uit haar huidige locatie, in verband met een beëindiging van de beschikbaarheid van dat pand voor de school.

3.1. Scenario's

De volgende scenario's zijn in het kader van deze haalbaarheidsstudie gedefinieerd:

3.1.1. Scenario 0 (geen switch)

Definitie:
Huisvesting van het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad in het bestaande gebouw aan de Akerstraat van het Grotius en het Herlecollege voorzien van een vervangende nieuwbouw aan de Heldevierlaan als eindsituatie voor de komende 40 jaar.

Ingrepen in de gebouwen:
Gezien de leeftijd van beide gebouwen en de uitkomsten van de QuickScan is vervangende nieuwbouw binnen 5-10 jaar nodig voor het Herlecollege en een renovatie en verduurzaming binnen 10-15 jaar bij het Grotiuscollege. Dit betreft aanzienlijke bouwkundige, installatietechnische en functionele aanpassingen. De ingrepen zullen gericht zijn op vervanging en/of verbetering van de gebouwen, zodat deze functioneel en technisch voldoen aan de huidige (bouwbesluit-) eisen.

Activiteiten:
a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege
b. Realisatie en inhuizing Herlecollege in een interimvoorziening
c. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)
d. Nieuwbouw Herlecollege
e. Realisatie en inhuizing Grotiuscollege in een interimvoorziening
f. Renovatie en verduurzaming gebouw Grotiuscollege

3.1.2. Scenario 1 (switch als eindbeeld)

Definitie:
Huisvesting van het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad in een vervangende nieuwbouw aan de Heldevierlaan (huidige Herle) en het Herlecollege huisvesten in het dan gerenoveerde en aangepaste gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius). Beide verhuizingen als eindbeeld voor de komende 40 jaar.

Ingrepen in de gebouwen:
Beide gebouwen zullen – wanneer zij geschikt gemaakt worden voor de komende 40 jaar – aanzienlijk verbeterd moeten worden, zodat zij weer voldoen aan de huidige technische eisen. Daarbij is vastgesteld dat het huidige gebouw van het Herlecollege niet geschikt is voor

duurzaam hergebruik. Daarboven zou hergebruik van het gebouw van het Herlecollege een zeer grote functionele aanpassing vragen; zo is het aantal roosterbare ruimtes in het huidige gebouw van het Herlecollege onvoldoende; anderzijds biedt het gebouw van het huidige Grotius geen praktijkruimtes voor het onderwijs van het Herle. Omdat er sprake is van een uitruil van locaties, dienen beide projecten gelijktijdig te worden uitgevoerd. Gegeven de beperkingen van het huidige gebouw van het Herle, gaat dit scenario uit van een vervangende nieuwbouw voor het Grotius en de Vrijeschool op de locatie van het huidige Herle, in combinatie met een grootschalige aanpassing en verbetering van het gebouw Grotius ten behoeve van het Herlecollege.

Activiteiten:

a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege / in de interimvoorziening
b. Realisatie en inhuizing Herlecollege in een interimvoorziening
c. Realisatie en inhuizing Grotiuscollege in een interimvoorziening
d. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)
e. Vervangende nieuwbouw Grotius/Vrijeschool op de locatie Herle
f. Renovatie en verduurzaming bestaand gebouw Grotius
g. Sloop bouwdeel Grotius en nieuwbouw praktijkvleugel aan gebouw Grotius

3.1.3. Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

Definitie:

Huisvesting van het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad in het bestaande gebouw aan de Heldevierlaan (huidige Herle) als tijdelijke huisvesting, maar met als eindsituatie een gezamenlijke nieuwbouw voor deze beide scholen (Grotius en Vrijeschool) op een nieuwe locatie. Onder nieuwbouw kan ook verstaan worden het hergebruiken van leegstand vastgoed in de stad op een passende locatie. Het Herlecollege wordt ook in dit scenario gehuisvest in het bestaande, eerst volledig te renoveren en aan te passen gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius).

Ingrepen in de gebouwen:

De aanpassingen in het gebouw aan de Heldevierlaan (huidige Herle) dienen in dit scenario zo beperkt mogelijk uitgevoerd te worden, aangezien het een interimvoorziening betreft. Dit betreft dus enkel functionele aanpassingen en geen verdere renovatiewerkzaamheden.
Bij het gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius) dienen forse ingrepen plaats te vinden, zowel bouwkundig als installatietechnisch om het gebouw functioneel in te kunnen zetten voor het vmbo onderwijs van het Herlecollege gedurende de komende 40 jaar. Daarna wordt een nieuwbouw voorzien voor de scholen Grotius en Vrijeschool in dit scenario. Omdat er sprake is van een uitruil van gebouwen, dienen beide gebouwen gelijktijdig te worden aangepast / te worden gerenoveerd.

Activiteiten:

a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege / in de interimvoorziening
b. Realisatie en inhuizing Herlecollege in een interimvoorziening
c. Realisatie en inhuizing Grotiuscollege in een interimvoorziening
d. Functionele aanpassing gebouw Herle
e. Renovatie en verduurzaming bestaand gebouw Grotius
f. Sloop bouwdeel Grotius en nieuwbouw praktijkvleugel aan gebouw Grotius
g. Nieuwbouw Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad
h. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)

3.1.4. Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)

Definitie:

Huisvesting van het Grotiuscollege en de Vrijeschool Parkstad in een gezamenlijke nieuwbouw op een nader te bepalen locatie (onder nieuwbouw kan ook verstaan worden het hergebruiken van leegstand vastgoed in de stad op een passende locatie) en vervolgens het huisvesten van het Herlecollege op de locatie van het bestaande gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius) als eindbeeld voor de komende 40 jaar, waarbij het gebouw aan de Akerstraat gerenoveerd en aangepast dient te worden.

Ingrepen in de gebouwen:

De maatregelen in dit scenario bestaan – zoals bij alle scenario's – ten eerste uit tijdelijke aanpassingen in het gebouw aan de Akerstraat (huidige Grotius) ten behoeve van inhuizing van de Vrijeschool. Vervolgens dient in dit scenario, na de gezamenlijke nieuwbouw van het Grotiuscollege en de Vrijeschool op een nader te bepalen locatie, een grootschalige renovatie plaats te vinden van het huidige Grotius. Dit betreft bouwkundige en installatietechnische ingrepen met functionele aanpassingen voor gebruik door het Herlecollege, waaronder de sloop van een bouwdeel ten behoeve van een nieuw te realiseren praktijkvleugel.

Activiteiten:

a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege
b. Nieuwbouw Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad
c. Renovatie en verduurzaming bestaand gebouw Grotius
d. Sloop bouwdeel Grotius en nieuwbouw praktijkvleugel aan gebouw Grotius
e. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)

3.1.5. Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

Definitie:
De gelijktijdige voorbereiding en uitvoering van een nieuwbouw voor het Herlecollege én een nieuwbouw voor Grotius-Vrijeschool. Voor beide nieuwbouwtrajecten wordt een nieuwe locatie gezocht.

Ingrepen in de gebouwen:
Voor beide locaties (Herle enerzijds en Grotius-Vrijeschool anderszijds) wordt een vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Na gereedkomen van beide nieuwbouwscholen, worden de oude locaties gesloopt (of alternatief ingezet). Vooruitlopend op de beschikbaarheid van de nieuwbouw, wordt de Vrijeschool tijdelijk gehuisvest – samen met het Grotiuscollege – in het huidige gebouw van het Grotiuscollege.

Activiteiten:
a. Inhuizing Vrijeschool in gebouw Grotiuscollege
b. Nieuwbouw Herlecollege
c. Nieuwbouw Grotiuscollege en Vrijeschool Parkstad
d. Sloop van het gebouw van het Herlecollege (Heldevierlaan)
e. Sloop van het gebouw van het Grotiuscollege (Akerstraat)

3.2. Ruimtebehoefte en functionele inpassing

Eerste prioriteit – en tevens urgentiecriterium vanuit de wet en verordening – is dat onderwijshuisvesting voldoende capaciteit biedt voor het onderwijs wat er plaatsvindt. Hieronder worden per scenario de uitkomsten weergegeven van de toetsing tussen ruimte-aanbod en ruimte-vraag.

3.2.1. Scenario 0 (geen switch)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege			
	Behoefte	**Capaciteit Heldevierlaan**	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	5.006	9.472	5.006
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	14 theorielokalen 1 leerplein 0 binas praktijklokalen 2 onderbouw techniekokalen Circa 1.000 m2 praktijk	Functioneel optimaal voor vmbo-onderwijs

De ruimtebehoefte van het Herlecollege is aanzienlijk kleiner dan de capaciteit van het huidige gebouw. Door de ruimte die aanwezig is zijn er grotere en meer lokalen aanwezig dan volgens de norm noodzakelijk – ook rekening houdend met het gegeven dat een deel van het gebouw verhuurd is. Scenario 0 gaat uit van een vervangende nieuwbouw voor het Herlecollege op de huidige locatie; deze nieuwbouw kan het programma van het Herle optimaal faciliteren.

Grotiuscollege & Vrijeschool		
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**
Vierkante meters bvo	6.515	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal

De normatieve behoefte van het Grotiuscollege en de Vrijeschool samen zijn qua vierkante meters exact gelijk aan de capaciteit van het gebouw aan de Akerstraat. Ook wanneer de Vrijeschool wordt toegevoegd, biedt de school voldoende voor het onderwijs in te zetten ruimte. Een eventuele beperkte groei zou kunnen leiden tot een aanvullende ruimte-behoefte van circa 1 tot 2 roosterplaatsen, aanvullend op de behoefte van 30 lokalen. Afhankelijk van

organisatie en roostering is dit inpasbaar in het bestaande gebouw, dan wel kan dit met beperkte aanpassingen gerealiseerd worden.

3.2.2. Scenario 1 (switch als eindbeeld)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege		
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**
Vierkante meters bvo	5.006	6.515
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal

De ruimtebehoefte van het Herlecollege is in vierkante meters kleiner dan de capaciteit van het gebouw aan de Akerstraat. Echter komen de ruimtes die het praktijkgericht vmbo nodig heeft niet overeen met de theoretische setting van het gebouw. Ingrijpende aanpassingen zullen nodig zijn om het onderwijs op een juiste manier ruimtelijk in te passen. Om het gebouw geschikt te maken voor permanente huisvesting van het vmbo, wordt geadviseerd om één vleugel van het bestaande gebouw te vervangen voor een nieuwbouw praktijkvleugel.

Grotiuscollege & Vrijeschool			
	Behoefte	**Capaciteit Heldevierlaan**	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	6.515	9.472	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	14 theorielokalen 1 leerplein 0 binas praktijklokalen 2 onderbouw techniekokalen Circa 1.000 m2 praktijk	Functioneel optimaal voor avo-onderwijs; locatie heeft niet de gewenste bereikbaarheid

Bij het Grotiuscollege en de Vrijeschool past de ruimtebehoefte in vierkante meters ruim binnen de capaciteit van het gebouw aan de Heldevierlaan. Echter is er ook hier sprake van een mismatch in type onderwijsruimtes. Er zal een grote hoeveelheid praktijklokalen verbouwd moeten worden tot theorielokalen en leerpleinen. De bestaande praktijklokalen zijn aanzienlijk groter dan theorielokalen en zijn qua inrichting en installaties niet geschikt voor theorielessen. Daarnaast is een groot deel van de vierkante meters aan praktijkruimte bij verbouw tot

theorielokalen niet voorzien van daglichttoetreding of zijn logistiek slecht te ontsluiten. Mede hierdoor kan gesteld worden dat het hergebruik van het gebouw aan de Heldevierlaan als permanente oplossing voor Grotius-Vrijeschool geen haalbare optie is. Bij scenario 1 zal dit leiden tot een nieuwbouwsituatie voor Grotius-Vrijeschool op de locatie Heldevierlaan.

3.2.3. Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege		
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**
Vierkante meters bvo	5.006	6.515
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal

De ruimtebehoefte van het Herlecollege is in vierkante meters kleiner dan de capaciteit van het gebouw aan de Akerstraat. Echter komen de ruimtes die het praktijkgericht vmbo nodig heeft niet overeen met de theoretische setting van het gebouw. Ingrijpende aanpassingen zullen nodig zijn om het onderwijs op een juiste manier ruimtelijk in te passen. Om het gebouw geschikt te maken voor permanente huisvesting van het vmbo, wordt geadviseerd om één vleugel van het bestaande gebouw te vervangen voor een nieuwbouw praktijkvleugel.

Grotiuscollege & Vrijeschool (Heldevierlaan interim) – Nieuwbouw in eindsituatie			
	Behoefte	**Capaciteit Heldevierlaan**	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	6.515	9.472	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	14 theorielokalen 1 leerplein 0 binas praktijklokalen 2 onderbouw techniekokalen Circa 1.000 m2 praktijk	Functioneel optimaal voor avo-onderwijs; locatiekeuze aan te sluiten op vraag bereikbaarheid.

In scenario 2 wordt het gebouw van het Herle ingezet als interimvoorziening; ook hier geldt dat het functioneel geschikt maken – zelfs als interimvoorziening – een forse uitdaging met zich mee zal brengen. Gezien de omvang van het gebouw, wordt ten behoeve van deze

haalbaarheidsstudie gesteld dat dit als interimvoorziening denkbaar is, echter met de kanttekening dat er ook hier omvangrijke functionele aanpassingen nodig zijn.

Bij de uiteindelijke nieuwbouw van het Grotiuscollege en de Vrijeschool zal de capaciteit (zowel omvang als lesruimtes) optimaal aansluiten bij de normatieve ruimtebehoefte en het onderwijsconcept. Eventuele inpassing van beperkte groei (1 tot 2 roosterplaatsen) is op te nemen in een toekomstige nieuwbouw als eindbeeld.

3.2.4. Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege		
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**
Vierkante meters bvo	5.006	6.515
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal

De ruimtebehoefte van het Herlecollege is in vierkante meters kleiner dan de capaciteit van het gebouw aan de Akerstraat. Echter komen de ruimtes die het praktijkgericht vmbo nodig heeft niet overeen met de theoretische setting van het gebouw. Ingrijpende aanpassingen zullen nodig zijn om het onderwijs op een juiste manier ruimtelijk in te passen. Om het gebouw geschikt te maken voor permanente huisvesting van het vmbo, wordt geadviseerd om één vleugel van het bestaande gebouw te vervangen voor een nieuwbouw praktijkvleugel.

Grotiuscollege & Vrijeschool (Akerstraat interim) – Nieuwbouw in eindsituatie			
	Behoefte	**Capaciteit Akerstraat**	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	6.515	6.515	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	25 theorielokalen Diverse leerpleinen 6 binas praktijklokalen 3 kunst/beeldend lokalen 1 collegezaal	Functioneel optimaal voor avo-onderwijs; locatiekeuze aan te sluiten op vraag bereikbaarheid.

De nieuwbouw van het Grotiuscollege en de Vrijeschool zal de capaciteit gelijk zijn aan de (normatieve) ruimtebehoefte en optimaal aansluiten bij het onderwijsconcept. In de overbruggingsjaren naar de nieuwbouw zal de Vrijeschool gehuisvest worden op de huidige locatie van het Grotiuscollege aan de Akerstraat. Om dit te realiseren zijn (beperkte) aanpassingen nodig, echter alleen gericht op de functionele inpassing. De inpassing – ook als interimsituatie – is goed mogelijk, ook bij eventuele beperkte groei.

3.2.5. Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

De gegevens in deze paragraaf gaan uit van de leerlingenaantallen op teldatum 1 oktober 2019.

Herlecollege		
	Behoefte	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	5.006	5.006
Indicatie lesruimtes	12 theorielokalen 2 binas praktijklokalen 3 lokalen kunst/techniek/muziek Circa 700 m2 praktijk	Functioneel optimaal voor vmbo-onderwijs

De nieuwbouw zal functioneel geheel aan kunnen sluiten op de huidige capaciteitsvraag en het onderwijsconcept van het Herlecollege.

Grotiuscollege & Vrijeschool		
	Behoefte	**Nieuwbouw**
Vierkante meters bvo	6.515	6.515
Indicatie lesruimtes	30 (+2) theorielokalen 3 binas praktijklokalen 5 lokalen kunst/beeldend/muziek	Functioneel optimaal voor avo-onderwijs; locatiekeuze aan te sluiten op vraag bereikbaarheid.

Bij de uiteindelijke nieuwbouw van het Grotiuscollege en de Vrijeschool zal de capaciteit (zowel omvang als lesruimtes) optimaal aansluiten bij de normatieve ruimtebehoefte en het onderwijsconcept. Eventuele inpassing van beperkte groei (1 tot 2 roosterplaatsen) is op te nemen.

4. Financiële beoordeling

4.1. Uitgangspunten

Scenario's 0, 1, 2, 3 en 4 worden onderling financieel vergeleken op basis van verwachte stichtingskosten, inclusief BTW per prijspeil 2020.

Per activiteit, zoals omschreven in hoofdstuk 3, zijn voor de onderwijsgebouwen de gemiddeld verwachte stichtingskosten per m2 bvo bepaald met behulp van de bouwkostenconfiguratoren van Hevo. Daarbij wordt in geval van een verwachte eindsituatie aangesloten bij het kwaliteitskader wat gedefinieerd wordt voor het IHP; dit bestaat uit het niveau BENG in combinatie met Frisse Scholen B. Een aanpassing voor een tijdelijke situatie wordt gericht op een minimale (functionele) ingreep.

Interimvoorzieningen worden geraamd op 85% van de normatieve ruimtebehoefte, op basis van een referentiehuur en een verwachte looptijd (afgerond op kwartalen) met een opslag voor de plaatsingskosten. Voor de renovatie en/of nieuwbouw van gymzalen zijn totalen opgenomen per gymzaal; eventuele sloopkosten zijn begroot op basis van een referentiebedrag per m2 bvo. Ten aanzien van de aankoop van een terrein is een aanname gedaan, passend bij de omvang van het programma.

Opgenomen impairement is gebaseerd op de heersende boekwaarden per ultimo 2020 aan zowel schoolbestuurlijke als gemeentelijke zijde. Wanneer het schoolbestuur in het model een locatie verlaat, dan dient de boekwaarde aan schoolbestuurlijke zijde versneld te worden afgeschreven; bij sloop van een locatie geldt dit ook voor de boekwaarde aan gemeentezijde.

4.2. Financiële beoordeling scenario's

Het overzicht op de volgende pagina geeft de resultaten, opgebouwd per activiteit weer in omvang metrage en op stichtingskostenniveau. Samenvattend zijn de totalen als volgt:

0.	Scenario 0 (geen switch):	€ 32,3 miljoen
1.	Scenario 1 (switch als eindbeeld):	€ 41,0 miljoen
2.	Scenario 2 (switch en nieuwbouw Grotius/VS):	€ 45,7 miljoen
3.	Scenario 3 (nieuwbouw Grotius/VS, Herle naar Akerstraat):	€ 40,2 miljoen
4.	Scenario 4 (nieuwbouw Herle en nieuwbouw Grotius/VS):	€ 43,6 miljoen

Daarbij wordt de opmerking gemaakt dat in de opbouw van de stichtingskostenniveaus het totaal aan impairement is toegerekend bij sloop van de gebouwen, op huidig niveau. De boekwaarden zullen echter in de loop van de ontwikkeling van de verschillende maatregelen verder dalen; de feitelijke impairement zal dan plaatsvinden tegen de boekwaarde op het moment van sloop. Ook zijn niet toegerekend mogelijke opbrengsten van de te verlaten gebouwen en/of terreinen.

Scenario-studie IHP VO Heerlen

Investeringsramingen

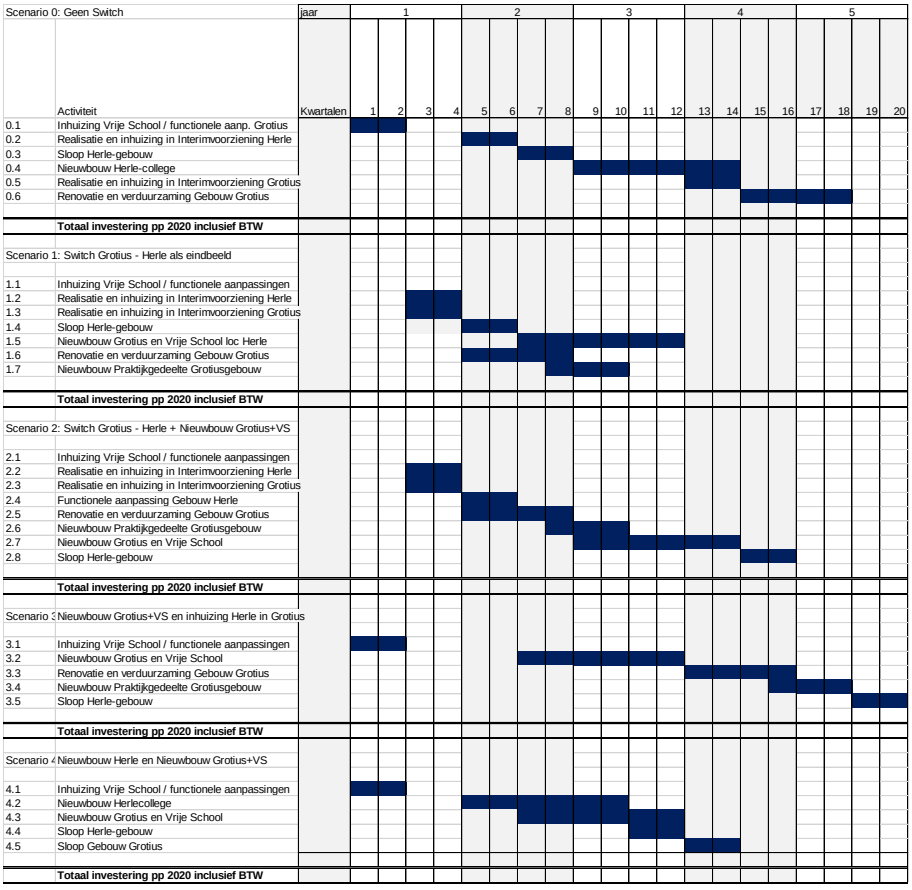
	Activiteit	Metrage	Niveau		Stichtingskosten	Interimvzn	Ontrekking / Impairement	Terrein	Gymvoorzieningen		Totalen
Scenario 0: Geen Switch											
0.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanp. Grotius	1.481	€ 614		€ 909.334						€ 909.334
0.2	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Herle	4.255	€ 450			€ 1.914.795					€ 1.914.795
0.3	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
0.4	Nieuwbouw Herle-college	5.006	€ 2.459		€ 12.309.754		€ 1.900.000				€ 14.209.754
0.5	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Grotius	5.538	€ 450			€ 2.491.988					€ 2.491.988
0.6	Renovatie en verduurzaming Gebouw Grotius	6.515	€ 1.266		€ 8.247.990				€ 1.150.000		€ 9.397.990
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 22.177.478**	**€ 4.406.783**	**€ 4.600.000**	**€ -**	**€ 1.150.000**		**€ 32.334.261**
Scenario 1: Switch Grotius - Herle als eindbeeld											
1.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanpassingen	incl. IV									
1.2	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Herle	4.255	€ 450			€ 1.914.795					€ 1.914.795
1.3	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Grotius	5.538	€ 450			€ 2.491.988					€ 2.491.988
1.4	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
1.5	Nieuwbouw Grotius en Vrije School loc Herle	6.515	€ 2.459		€ 16.020.385		€ 1.900.000				€ 17.920.385
1.6	Renovatie en verduurzaming Gebouw Grotius	5.015	€ 1.497		€ 7.507.455		€ 2.600.000		€ 1.150.000		€ 11.257.455
1.7	Nieuwbouw Praktijkgedeelte Grotiusgebouw	1.500	€ 2.680		€ 4.020.000						€ 4.020.000
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 28.258.240**	**€ 4.406.783**	**€ 7.200.000**	**€ -**	**€ 1.150.000**		**€ 41.015.023**
Scenario 2: Switch Grotius - Herle + Nieuwbouw Grotius+VS											
2.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanpassingen	incl. IV									
2.2	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Herle	4.255	€ 250			€ 1.063.775					€ 1.063.775
2.3	Realisatie en inhuizing in Interimvoorziening Grotius	5.538	€ 450			€ 2.491.988					€ 2.491.988
2.4	Functionele aanpassing Gebouw Herle	9.472	€ 234		€ 2.216.448		€ 1.900.000				€ 4.116.448
2.5	Renovatie en verduurzaming Gebouw Grotius	5.015	€ 1.497		€ 7.507.455		€ 2.600.000		€ 1.150.000		€ 11.257.455
2.6	Nieuwbouw Praktijkgedeelte Grotiusgebouw	1.500	€ 2.680		€ 4.020.000						€ 4.020.000
2.7	Nieuwbouw Grotius en Vrije School	6.515	€ 2.459		€ 16.020.385			€ 1.000.000	€ 2.300.000		€ 19.320.385
2.8	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 30.474.688**	**€ 3.555.763**	**€ 7.200.000**	**€ 1.000.000**	**€ 3.450.000**		**€ 45.680.451**
Scenario 3: Nieuwbouw Grotius+VS en inhuizing Herle in Grotius											
3.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanpassingen	1.481	€ 234		€ 346.554						€ 346.554
3.2	Nieuwbouw Grotius en Vrije School	6.515	€ 2.459		€ 16.020.385		€ 2.600.000	€ 1.000.000	€ 2.300.000		€ 21.920.385
3.3	Renovatie en verduurzaming Gebouw Grotius	5.015	€ 1.497		€ 7.507.455				€ 1.150.000		€ 8.657.455
3.4	Nieuwbouw Praktijkgedeelte Grotiusgebouw	1.500	€ 2.680		€ 4.020.000		€ 1.900.000				€ 5.920.000
3.5	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 28.604.794**	**€ -**	**€ 7.200.000**	**€ 1.000.000**	**€ 3.450.000**		**€ 40.254.794**
Scenario 4: Nieuwbouw Herle en Nieuwbouw Grotius+VS											
4.1	Inhuizing Vrije School / functionele aanpassingen	1.481	€ 234		€ 346.554						€ 346.554
4.2	Nieuwbouw Herlecollege	5.006	€ 2.459		€ 12.309.754		€ 1.900.000	€ 1.000.000	€ 1.150.000		€ 16.359.754
4.3	Nieuwbouw Grotius en Vrije School	6.515	€ 2.459		€ 16.020.385		€ 2.600.000	€ 1.000.000	€ 2.300.000		€ 21.920.385
4.4	Sloop Herle-gebouw	9.472	€ 75		€ 710.400		€ 2.700.000				€ 3.410.400
4.5	Sloop Gebouw Grotius	6.515	€ 75		€ 488.625		€ 1.100.000				€ 1.588.625
	Totaal investering pp 2020 inclusief BTW				**€ 29.875.718**	**€ -**	**€ 8.300.000**	**€ 2.000.000**	**€ 3.450.000**		**€ 43.625.718**

4.3. Doorlooptijden

Naast de financiële beschouwing is ook een eerste verkenning opgesteld ten aanzien van doorlooptijden. Daarbij is in alle scenario's uitgegaan van het optimistische scenario van de doorlooptijd, vanaf het moment dat besluitvorming en kredieten beschikbaar zouden zijn.

Scenario's 0 en 4 kennen in de planning in principe geen technische koppeling tussen de ingrepen aan de gebouwen van het Herle en Grotius; daarmee kunnen in termen van het IHP de volgorde en doorlooptijden van deze ingrepen gebaseerd worden op de verwachte resterende levensduren van de gebouwen (hoofdstuk 2). In geval van een uitruil van de gebouwen is er uiteraard wel een koppeling; gebouwaanpassing of vervanging dient dan gelijktijdig uitgevoerd te worden. Scenario 3 kent een volgtijdelijkheid, omdat daar pas met de renovatie en aanpassing van het gebouw Grotius gestart kan worden, wanneer Grotius en de Vrijeschool zijn ingehuisd in een nieuwbouw.

Het beeld laat zien dat totale doorlooptijden in het optimistische scenario 4 tot 5 jaar zijn. De eerste stappen op korte termijn – de inhuizing van de Vrijeschool in gebouw Grotius – zou na besluitvorming naar verwachting in circa 6 maanden kunnen worden gerealiseerd; eventuele interimvoorzieningen – in aanloop naar renovaties – vragen ten minste een periode van voorbereiding en realisatie van 12 maanden, indien locaties daarvoor beschikbaar zijn.



4.4. Kansen

Hieronder wordt in de kleurcodering van de Waardenwijzer, een beeld gegeven van de mogelijk te bereiken kwaliteit voor elk van de scholen in het eindbeeld, bij elk van de scenario's. Dit beeld wordt gevormd op basis van de schouwen van de gebouwen, alle ontvangen informatie en referenties uit de praktijk.

4.4.1. Herlecollege

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Uitstraling					
Bouwkundig					
Veiligheid					
Binnenmilieu					
Exploitatie					
Onderwijs					

Enkele bemerkingen daarbij:

- Scenario's 1, 2 en 3 geven voor het Herlecollege hetzelfde eindbeeld, dus daarmee ook dezelfde kansen op het gebied van gebouwkwaliteit.
- Door het moeten inpassen van een praktijkvleugel in de huidige gebouwenstructuur zal het onderwijs kunnen worden vormgegeven in het gebouw; wel is het zo dat het bestaande gebouw door zijn huidige functionele opzet beperkend zal zijn in aanpasbaarheid op het vmbo-onderwijs.
- Scenario's 0 en 4 zullen – gezien het eindresultaat in de vorm van vervangende nieuwbouw – optimaal scoren.

4.4.2. Grotiuscollege en Vrijeschool

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Uitstraling					
Bouwkundig					
Veiligheid					
Binnenmilieu					
Exploitatie					
Onderwijs					

Enkele bemerkingen daarbij:

- Scenario 0 past op het gebied van onderwijs niet geheel bij de visie en ambities van de school.
- Scenario 1 scoort als gebouw optimaal; echter de locatie past niet bij het gewenste bereikbaarheidsprofiel.
- Scenario 2, 3 en 4 leiden uiteindelijk tot eenzelfde eindbeeld van een nieuwbouw, met daarbij de kans tot het bereiken van een optimale score voor Grotius en Vrijeschool.

4.5. Risico's

Zonder uitputtend te zijn worden hier een aantal scenario-specifieke risico's benoemd, waarbij de risico's zich met name richten op de kwaliteit van de huisvesting en de aan de scenario's verbonden projectrisico's. Daarnaast zijn er ook risico's te identificeren met mogelijk effecten op bijvoorbeeld leerlingaantallen, voedingsgebied en bereikbaarheid. Deze vallen buiten het kader van deze haalbaarheidsstudie.

4.5.1. Scenario 0 (geen switch)

- De inzet van de bestaande locaties geeft na vervanging en/of renovatie een sterk verbeterde situatie; echter geeft dit voor Grotius/Vrijeschool niet het antwoord op het voorziene onderwijsconcept en het gewenste bereikbaarheidsprofiel.
- Renovatie en hergebruik van het gebouw Herle is niet haalbaar gebleken. Scenario 0 geeft daarom de oplossing van een vervangende nieuwbouw op diezelfde locatie. Dat betekent wel dat er tijdens realisatie behoefte zal zijn aan interimvoorzieningen.

4.5.2. Scenario 1 (switch als eindbeeld)

- Hergebruik van de bestaande gebouwen bij switch geeft risico's ten aanzien van het eindresultaat. Dit heeft ook geleid tot de inzet van een nieuwbouw op de locatie Heldevierlaan in dit scenario.
- In de uitvoering zijn aanzienlijke risico's te vinden door de behoefte aan (forse) interim-voorzieningen en een sterke onderlinge afhankelijkheid en gelijktijdigheid in planning.
- Het eindbeeld van dit scenario wordt tevens bepaald door de huidige locaties; zeker de locatie van het huidige Herle sluit niet aan op de bereikbaarheidswens voor Grotiuscollege en Vrijeschool.

4.5.3. Scenario 2 (switch (tijdelijk) en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

- Hergebruik van de bestaande gebouwen (definitief en als interim) bij switch geeft risico's ten aanzien van het eindresultaat. Dit leidt tot inpassingsproblemen en suboptimaliteit.
- In de uitvoering zijn aanzienlijke risico's te vinden door inzet (forse) interimvoorzieningen en een sterke onderlinge afhankelijkheid en gelijktijdigheid in planning.
- Scenario 2 vraagt relatief veel verhuisbewegingen en heeft relatief groot risico tot uitloop.

4.5.4. Scenario 3 (nieuwbouw Grotius-Vrijeschool en Herle naar Akerstraat)

- Scenario 3 is relatief eenvoudig ten aanzien van interimvoorzieningen en volgtijdelijkheid. Wel dwingt dit scenario een volgtijdelijkheid af, die juist de meest urgente locatie (Herle) voorziet van een nieuwe huisvestingsoplossing als laatste activiteit. De oplossing voor deze locatie (Herle) is daarmee afhankelijk van het goede verloop van de nieuwbouw van het Grotius en Vrijeschool.

4.5.5. Scenario 4 (nieuwbouw Herlecollege en nieuwbouw Grotius-Vrijeschool)

- Scenario 4 geeft kwalitatief het best passende eindresultaat.
- Scenario 4 geeft geen behoefte aan interimvoorzieningen en voorkomt het risico dat volgt uit gelijktijdigheid of afgedwongen volgtijdelijkheid van de voorziene ingrepen.

5. Advies en aanbeveling

De gemeente Heerlen heeft het initiatief genomen om samen met de schoolbesturen van het Voortgezet Onderwijs (VO) een IHP (Integraal Huisvestingsplan) op te stellen. Gemeente en schoolbesturen hebben behoefte aan een heldere lijn voor de eerstkomende periode ten aanzien van investeringen in onderwijshuisvesting. Een belangrijk onderdeel van de vorming van het IHP, bestaat uit het beantwoorden van huisvestingsvragen van het Herlecollege en het Grotiuscollege in combinatie met de Vrijeschool Parkstad.

In het kader van het IHP hebben gemeente en de betrokken schoolbesturen LVO en SVO|PL behoefte aan een haalbaarheidsstudie naar mogelijke toekomstscenario's voor de betreffende drie scholen. Dit betreft onder meer een beoordeling van de bestaande gebouwen aan de Heldevierlaan (Herlecollege) en de Akerstraat (Grotiuscollege), het bepalen van mogelijke scenario's en het beoordelen van deze scenario's ten aanzien van functionele mogelijkheden en benodigde middelen.

Voorliggend rapport geeft de resultaten van de haalbaarheidsstudie weer naar mogelijke toekomstscenario's voor genoemde locaties, en vormt daarmee een belangrijke bouwsteen (en bijlage) voor de vorming van het Integraal Huisvestingsplan (IHP).

5.1. Gebouwbeoordeling

Op grond van de schouw en de gebouwbeoordeling, wordt geconcludeerd dat het huidige gebouw van het Herlecollege aan het einde van haar levensduur is – zowel technisch als functioneel. Tevens is tijdens de uitvoering van deze haalbaarheidsstudie gebleken dat renovatie van dit gebouw niet leidt tot een duurzame en economische oplossing. Vervangende nieuwbouw is daarom nodig voor deze locatie. Om uiterlijk binnen de periode van 5 tot 10 jaar tot vervanging te komen, dient de voorbereiding daartoe op relatief korte termijn te starten.

Ten aanzien van het huidige gebouw van het Grotiuscollege, wordt op basis van de gebouwkwaliteit geadviseerd om op een termijn van 10 tot 15 jaar het gebouw integraal aan te pakken door middel van ofwel vervangende nieuwbouw, dan wel levensduur-verlengende renovatie.

5.2. Scenario's gebruik gebouwen Grotius en Herle

Onderdeel en bouwsteen van het te vormen IHP, is de besluitvorming rondom de toekomstige inzet en maatregelen op de gebouwen van het Grotiuscollege en Herlecollege. Daarbij speelt – naast de urgentie op het gebouw van het Herle – tevens de huisvestingsvraag van Vrijeschool Parkstad (LVO) een rol, die zich waarschijnlijk op relatief korte termijn gesteld ziet staan voor een mogelijke verhuizing uit haar huidige locatie, in verband met een beëindiging van de beschikbaarheid van dat pand voor de school. Daarnaast heeft het schoolbestuur de behoefte geformuleerd aan een goed middels OV-bereikbare locatie voor de combinatie van het Grotiuscollege en de Vrijeschool.

De volgende scenario's zijn bij gedurende deze haalbaarheidsstudie geformuleerd:

0. Scenario 0: Beide scholen blijven gebruik maken van hun huidige locatie, waarbij het gebouw van het Herlecollege wordt vervangen en het huidige gebouw van het Grotiuscollege zal worden gerenoveerd. Op de locatie van het Grotius wordt in dit scenario voorzien in huisvesting voor het Grotiuscollege en Vrijeschool samen.
1. Scenario 1: Er vindt een uitruil plaats van beide locaties, waarbij het huidige gebouw van het Grotius na ingrijpende functionele en technische aanpassingen de huisvesting vormt voor het Herlecollege en de combinatie Grotius/Vrijeschool gehuisvest zal worden in een nieuwbouw op de locatie aan de Heldevierlaan (huidige locatie Herlecollege).
2. Scenario 2: Er vindt een uitruil plaats van beide gebouwen, waarbij het huidige gebouw van het Herle ingezet wordt als interimvoorziening voor het Grotiuscollege en Vrijeschool. Het Herlecollege wordt in dit scenario gehuisvest in het huidige gebouw van het Grotius na ingrijpende technische en functionele aanpassingen. Na deze switch, wordt er een nieuwbouw gerealiseerd voor Grotius/Vrijeschool. Na ingebruikname van deze nieuwbouw wordt het gebouw van het huidige Herle gesloopt.
3. Scenario 3: Er wordt een nieuwbouw ontwikkeld voor het Grotiuscollege en Vrijeschool. Na ingebruikname daarvan, wordt het gebouw van het huidige Grotius technisch en functioneel aangepast door ingrijpende renovatie en deels nieuwbouw voor de huisvesting van het Herlecollege. Na inhuizing wordt het gebouw van het huidige Herle gesloopt.
4. Scenario 4: Er wort een nieuwbouw ontwikkeld op een nader te bepalen locatie voor het Herlecollege én een gezamenlijke nieuwbouw op een nader te bepalen locatie voor het Grotiuscollege en de Vrijeschool. Na ingebruikname worden de oude locaties gesloopt of alternatief ingezet.

5.3. Integrale beoordeling scenario's

Deze haalbaarheidsstudie geeft de beoordeling weer van de scenario's op het gebied van functionaliteit, financiën, doorlooptijd en mogelijk te bereiken kwaliteit.

Scenario 0 geeft geen antwoord op de toekomstige functionele wens van Grotius-Vrijeschool en de daarbij gewenste locatie, met name voor de Vrijeschool. Tevens leidt scenario 0 tot een relatief grote behoefte aan interimvoorzieningen.

Scenario 1 is een relatief kostbaar scenario met grote behoefte aan interimvoorzieningen. In de eindsituatie is de bereikte oplossing voor het Herlecollege niet optimaal; de combinatie Grotius/Vrijeschool kent na investering weliswaar nieuwbouw, echter niet op de locatie met het gewenste bereikbaarheidsprofiel.

Scenario 2 veroorzaakt naast complexe inpassingsproblemen en de behoefte aan interimvoorzieningen, veel verhuisbewegingen. Er is sprake van een bepaalde desinvestering door de tijdelijke inzet van de locatie Herle. Scenario 2 is relatief zeer kostbaar.

Scenario 3 voorkomt interimvoorzieningen; echter levert dit scenario nog altijd complexe inpassingsproblemen op voor het Herlecollege in het huidige gebouw van het Grotius.

Daarnaast wordt volgtijdelijkheid afgedwongen, waardoor de urgentie van verbetering van de huisvesting van Herle afhankelijk wordt van de nieuwbouw Grotius-Vrijeschool.

Scenario 4 biedt voor zowel het Herlecollege als het Grotius-Vrijeschool de kans om te komen tot een optimale huisvesting, op alternatieve locaties. Door gelijktijdige maar wel losgekoppelde ontwikkeling, wordt het risico van de onwenselijke onderlinge afhankelijkheid danwel afgedwongen volgtijdelijkheid voorkomen.

In het algemeen heeft deze haalbaarheidsstudie het inzicht gegeven dat het hergebruik van het gebouw Herle (in welk scenario dan ook) technisch en economisch ingewikkeld en risicovol is en dat het niet leidt tot een haalbare en duurzame (+40 jaar) oplossing van voldoende kwaliteit. Ook het aanpassen van het gebouw Grotius voor vmbo-onderwijs leidt tot een relatief grote investering. Tevens is het inzicht ontstaan dat de wederzijdse afhankelijkheid van beide huisvestingsvraagstukken in de onderzochte scenario's leidt tot ofwel interimvoorzieningen en veel verhuisbewegingen, danwel een (te) lange doorlooptijd ten aanzien van de meest urgente huisvestingsvraag. Dit heeft geleid tot het advies van de projectgroep om in te zetten op scenario 4 (zie advies onder 5.4).

Geraamde investeringsniveaus voor de scenario's 0, 1, 2, 3 en 4:

0. Scenario 0 (geen switch): € 32,3 miljoen
1. Scenario 1 (switch als eindbeeld): € 41,0 miljoen
2. Scenario 2 (switch en nieuwbouw Grotius/VS): € 45,7 miljoen
3. Scenario 3 (nieuwbouw Grotius/VS, Herle naar Akerstraat): € 40,2 miljoen
4. Scenario 4 (nieuwbouw Herle en nieuwbouw Grotius/VS): € 43,6 miljoen

5.4. Advies: Scenario 4

Het advies van de projectgroep op basis van deze studie is om te komen tot de voorbereiding en uitvoering van een nieuwbouw voor het Herlecollege én een nieuwbouw voor Grotius-Vrijeschool. Dit voorkomt risico's uit onderlinge afhankelijkheid en gelijktijdigheid, voorkomt de behoefte aan interimvoorzieningen en lost gelijktijdig de inpassingsproblemen op die verbonden zijn aan een mogelijke alternatieve inzet van de bestaande gebouwen. Gezien de relatief hoge investeringsniveaus die gepaard gaan met functionele en technische ingrepen aan de bestaande gebouwen, geeft nieuwbouw ook een betere prijs-kwaliteit verhouding in de eindsituatie. Scenario 4 heeft daarmee de hoogste haalbaarheid van de onderzochte scenario's.

Voor het totaal aan investeringen bij scenario 4 is een bedrag geraamd van 43,6 miljoen euro, prijspeil 2020, inclusief BTW, grondaankopen, gymvoorzieningen en boekwaarde-vereffeningen aan zowel schoolbestuurlijke als gemeentelijke zijde. Niet ingerekend zijn mogelijke opbrengsten van verkoop of alternatieve aanwending van de vrijkomende terreinen/gebouwen in dit scenario. Daarmee geeft dit scenario een investeringsniveau vergelijkbaar met de overige scenario's, maar met een duidelijk lager risicoprofiel en een betere eindsituatie voor alle betrokken scholen.

5.5. Aanbeveling: opname in IHP en vervolgproces

Het is de aanbeveling van de projectgroep om de gelijktijdige voorbereiding en vervolgens realisatie van de twee nieuwbouwtrajecten voor Herlecollege en Grotius-Vrijeschool op te nemen in het IHP, inclusief het daarbij behorende budgetkader, te plaatsen in de eerste periode (0-5 jaar).

Na vaststellen IHP kan ten aanzien van beide projecten het op uitvoeringsgericht overleg worden opgestart, leidend tot locatiekeuze, programmering, kredietstelling en samenwerkingsovereenkomst tussen enerzijds gemeente en schoolbestuur SVO|PL (inzake Herlecollege) en anderzijds gemeente en schoolbestuur LVO (inzake Grotiuscollege en Vrijeschool).

Het na vaststelling van de resultaten uit deze haalbaarheidsstudie op te stellen IHP, zal daarvoor de kaders formuleren, zowel op het gebied van de omvang, investeringsniveaus als mogelijke criteria bij de verdere planvorming en locatiekeuze ná vaststelling IHP.

6. Bijlagen

6.1. Quickscan bestaande gebouwen

(separaat document)

www.hevo.nl

Grotiuscollege en Herlecollege

QuickScan bestaande huisvesting

Opdrachtgever	**Gemeente Heerlen**
Project	Begeleiding IHP Voortgezet Onderwijs Heerlen
Datum	20 april 2021
Referentie	1685901-0012.1.0
Auteur(s)	de heer ir. G.P. Jacobs - HEVO B.V. mevrouw ir. J.H.J. Vroemen - HEVO B.V.

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
F +31 (0)73 6 410 118

info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd

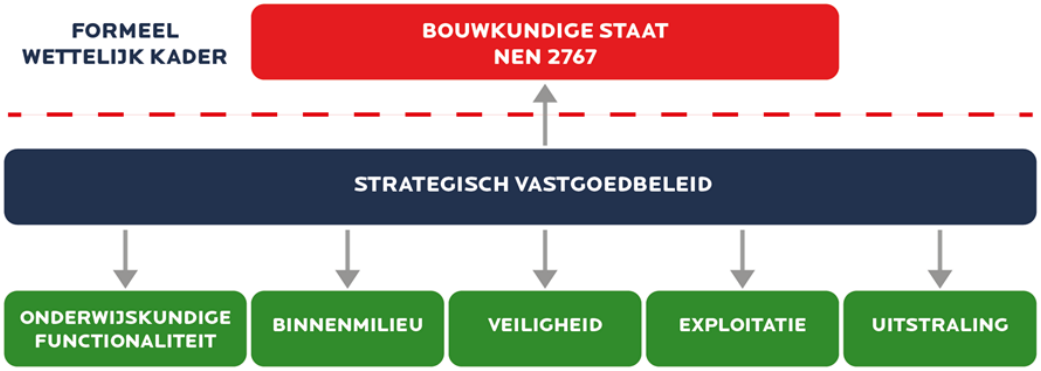
KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461.B01

Inhoudsopgave

1.	**Quickscan-methodiek**	**3**
2.	**Beroepscollege Parkstad locatie Herle**	**5**
2.1.1.	Algemene gegevens	5
2.1.2.	Capaciteit	6
2.1.3.	Prognose leerlingenaantal en ruimtebehoefte	7
2.1.4.	Hoofdopzet en plattegrond	8
2.1.5.	Quickscan	10
3.	**Grotiuscollege**	**14**
3.1.1.	Algemene gegevens	14
3.1.2.	Capaciteit	15
3.1.3.	Prognose leerlingenaantal en ruimtebehoefte	16
3.1.4.	Hoofdopzet en plattegrond	17
3.1.5.	Quickscan	19
4.	**Vrijeschool Parkstad**	**23**
4.1.1.	Algemene gegevens	23
4.1.2.	Prognose leerlingenaantal en ruimtebehoefte	24

1. Quickscan-methodiek

Om een goede en stevig onderbouwde afweging te kunnen maken over de resterende levensduur c.q. de houdbaarheid van een schoolgebouw, is het belangrijk zicht te hebben op een aantal facetten in het kader van strategisch vastgoedbeleid.



Het betreft:

1. De **bouwkundige staat** c.q. de kwaliteit en toekomstige investeringen.
2. De **onderwijskundige staat** c.q. functionaliteit en toekomstige investeringen.
3. De **exploitatiekosten** (energie en onderhoud). De onderhoudskosten en energiekosten van het gebouw worden afgezet tegen de Velo-vergoeding. Een belangrijk aspect omdat tekorten op de exploitatie ieder jaar weer terugkomen.
4. Het **binnenmilieu** (PvE Frisse Scholen).
5. De **veiligheid** van het gebouw.
6. De **uitstraling** van het gebouw.

HEVO heeft een methodiek ontwikkeld waarmee via een ‘quickscan schoolgebouwen’ al deze elementen kort en krachtig in beeld worden gebracht en waarbij inzicht verkregen wordt in de mogelijkheden en onmogelijkheden van gebruik, exploitabiliteit en renovatie, en de eventuele in de toekomst te verwachten investeringen.

Deze methodiek, die gebruik maakt van scoring van de kwaliteit van het gebouw volgens ‘de waardenwijzer’, wordt ook in deze rapportage toegepast. Omdat er landelijk inmiddels meer dan 1.400 onderwijsgebouwen op deze wijze zijn beoordeeld, ontstaat er ook een beeld en beoordeling van het gebouw ten opzichte van het landelijke referentiebeeld. Onderdeel van de methodiek is het indiceren van de resterende levensduur van het gebouw.

Op basis van de systematiek van de quickscan-scoring (waardenwijzer-methodiek), wordt de volgende beoordeling samengesteld:

Scoringstabel waardenwijzer Omschrijving	Weging	Slecht/ onvoldoende	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed
Uitstraling	1	5	5,5	6	7	8
Bouwkundige staat	3	4 tot 5	5,5	6	7	
Veiligheid	1	5	5,5	6	7	8
Binnenmilieu	2	4 tot 5	5,5	6	7	8
Exploitatie	2	4 tot 5	5,5	6	7	8
Onderwijskundige staat	3	4 tot 5	5,5	6	7	8

De schoolgebouwen aan de Heldevierlaan 5 en de Akerstraat 117 hebben een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De bevindingen worden hieronder toegelicht en gevisualiseerd.

2. Beroepscollege Parkstad locatie Herle



2.1.1. Algemene gegevens

School:	Beroepscollege Parkstad locatie Herle
Bestuur:	Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg
Adres:	Heldevierlaan 5
Postcode en plaats:	6415 SB Heerlen
Onderwijssoort:	Voortgezet onderwijs: VMBO GL, BL en KL
BRIN-nummer:	16VM00
Kavelgrootte:	14.260 m²
M² bvo:	9.472 m² bvo (exclusief VIS en stafgebouw)
Boekwaarde SVOPL	€ 1.897.897 per 31 december 2020
Boekwaarde gemeente	€ 2.704.346 per 31 december 2020

Het Beroepscollege Parkstad locatie Herle, ook wel Herlecollege, valt onder het bevoegd gezag van Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg (SVO|PL). Onder het beroepscollege vallen naast het Herlecollege ook de locatie Holz te Kerkrade, de locatie Brandenberg te Landgraaf, de Katholieke en Openbare school voor Praktijkonderwijs en het Techniekcollege, beiden in Heerlen.

Het Herlecollege biedt vmbo aan, met gemengde, kaderberoepsgerichte en de basisberoepsgerichte leerweg. De profielen E&O (Economie & Ondernemen), HBR (Horeca, Bakkerij & Recreatie) en Z&W (Zorg & Welzijn) worden aangeboden aan zowel onder- als bovenbouw.

Het Herlecollege verzorgt aan de Heldevierlaan onderwijs aan leerlingen uit de regio. Op 1 oktober 2019 telde de school 507 leerlingen. Naast het Herlecollege ligt het Citaverde College, dat ook vmbo aanbiedt met als focus het profiel groen.



2.1.2. Capaciteit

Volgens www.kadastralekaart.nl is het gebouw gerealiseerd in 1969. Tijdens de locatieschouw is gebleken dat het gebouw in verschillende bouwjaren gerealiseerd is. Uit het RO groep rapport staat omschreven dat het bouwjaar 1972 is met aanpassingen in 1999 en 2004.

Binnen de school bevindt zich geen gymzaal voor bewegingsonderwijs. Het gebouw omvat volgens eigen meting 9.472 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). 950 m2 bvo wordt momenteel verhuurd aan Stichting Gehandicaptenzorg Limburg (SGL). De 8.522 m^2 bvo die momenteel in gebruik is door het onderwijs bevat 14 theorielokalen, geen binas praktijklokalen, 2 onderbouw techniek lokalen en circa 1.000 m^2 aan praktijklokalen. Deze inschatting is gemaakt aan de hand van de plattegronden. Gezien het soort onderwijs dat in het Herlecollege gegeven wordt is het logisch dat het grootste deel van het gebouwoppervlak bestaat uit praktijkruimtes die specifiek voor de profielen E&O, Z&W en HBR ingericht zijn.

2.1.3. *Prognose leerlingenaantal en ruimtebehoefte*

Door de gemeente Heerlen is de leerlingenprognose beschikbaar gesteld. Hierin wordt een daling in leerlingenaantal voor het Herlecollege voorspeld. Men verwacht een stabilisatie rond 430 leerlingen.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Aantal leerlingen onderbouw	286	278	275	272	270	268	265	248	243
Aantal leerlingen bovenbouw									
Economie*	146	142	141	139	138	137	135	127	124
Zorg en Welzijn	75	73	72	71	71	70	70	65	64
Totaal aantal leerlingen	**507**	**492**	**488**	**482**	**478**	**475**	**470**	**440**	**430**

Normatieve ruimtebehoefte	5.006	4.898	4.869	4.825	4.797	4.775	4.739	4.522	4.450
Bvo (brutovloeroppervlak)**	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472	9.472
Overschot / Tekort	**4.466**	**4.574**	**4.603**	**4.647**	**4.675**	**4.697**	**4.733**	**4.950**	**5.022**

**Hieronder valt zowel het profiel Economie en ondernemen als het profiel Horeca, bakkerij en recreatie.*

***Exclusief gymzaal, inclusief 950 m2 bvo die momenteel verhuurd worden aan SGL.*

Vierkante meters

Op basis van de leerlingenprognose is door HEVO de normatieve ruimtebehoefte berekend op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Gebaseerd op de teldatum 1 oktober 2019 telt het Herlecollege 507 leerlingen. Rekening houdend met de verdeling onderbouw en bovenbouw binnen de aangeboden profielen levert dit een ruimtebehoefte op van 5.006 m^2 bvo voor het onderwijs (excl. gymzaal).

Hieruit kan vervolgens een normatief ruimtetekort of -overschot bepaald worden indien afgezet tegen de huidige situatie. Uit bovenstaande tabel volgt een formeel ruimteoverschot van 4.466 m^2 bvo dat oploopt naar 5.022 m^2 bvo in 2034.

Kanttekening hierbij is dat het een normatieve berekening betreft. Gezien de langgerekte vorm van het gebouw die door de vele aanpassingen tot stand is gekomen is relatief veel verkeersruimte aanwezig om de ruimtes te ontsluiten. Dit heeft een negatief effect op de verhouding tussen functioneel nuttig oppervlak en bruto vloeroppervlak.

Onderwijsruimtes

Bij het huidig aantal leerlingen heeft het Herlecollege op basis van een gemiddelde school in Nederland met een regulier rooster voor het desbetreffende type onderwijs een aantal roosterplekken nodig om het onderwijs te kunnen geven, zijnde:

- 12 theorielokalen
- 2 binas praktijklokalen
- 3 praktijklokalen voor kunst, beeldend, techniek onderbouw en/of muziek
- circa 700 m2 praktijk

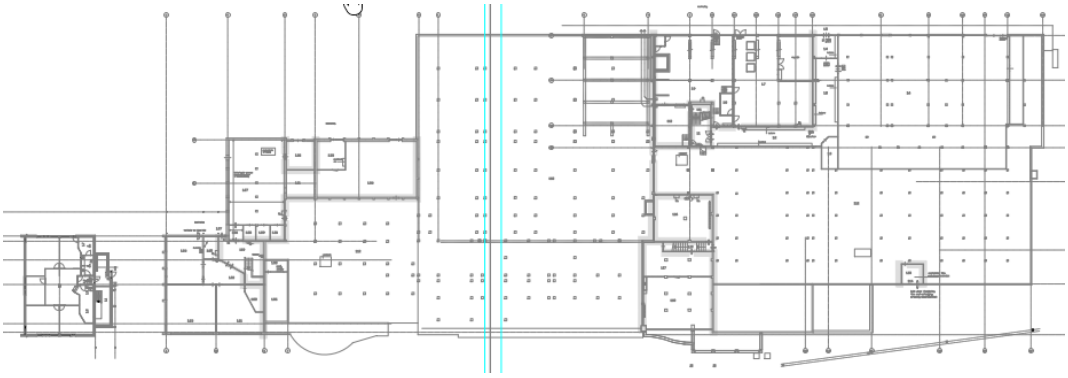
Deze opsommingen is exclusief ruimte voor pauzeren van leerlingen en docenten, werkplekken waar leerlingen zelfstandig kunnen werken (bijv. mediatheek of leerpleinen) en ruimtes voor staf en ondersteuning.

2.1.4. Hoofdopzet en plattegrond

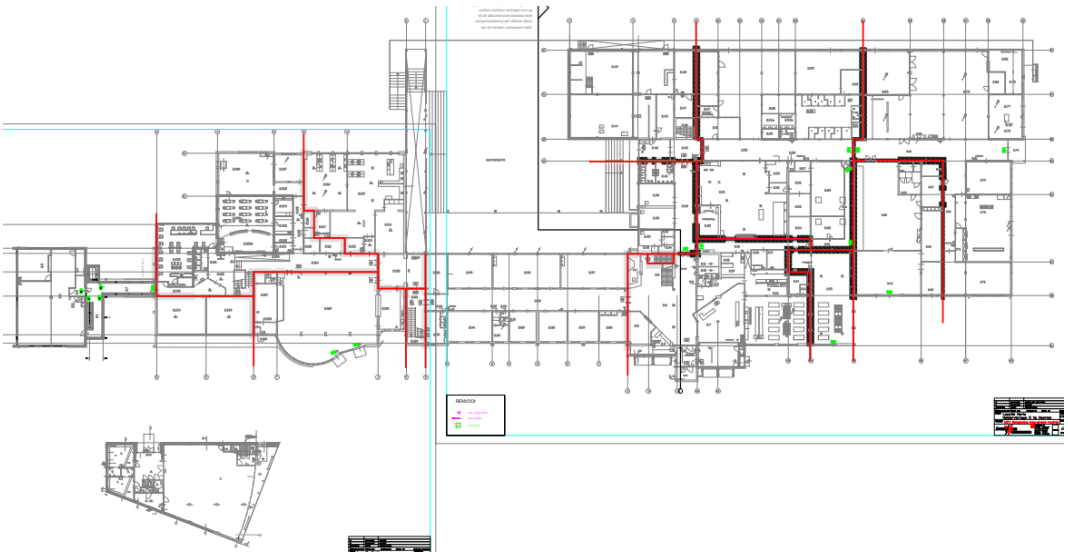
Het gebouw van het Herlecollege is gebouwd in 1969 als een eenlaags gebouw. In de loop der tijd zijn diverse bouwdelen aangebouwd, hebben er aanpassingen aan oudere bouwdelen plaatsgevonden. Het gebouw ligt op een terrein van 14.260 m^2, waarvan parkeerplaatsen onderdeel uitmaken.

Functioneel gezien is het gebouw opgezet als een school die gericht is op praktijklokalen. Deze staan letterlijk centraal in de school. De begane grond bestaat grotendeels uit praktijklokalen voor horeca, techniek, zorg & welzijn en economie & ondernemen. Voor de rest betreft het een gangenstructuur met aan een of twee zijden lokalen.

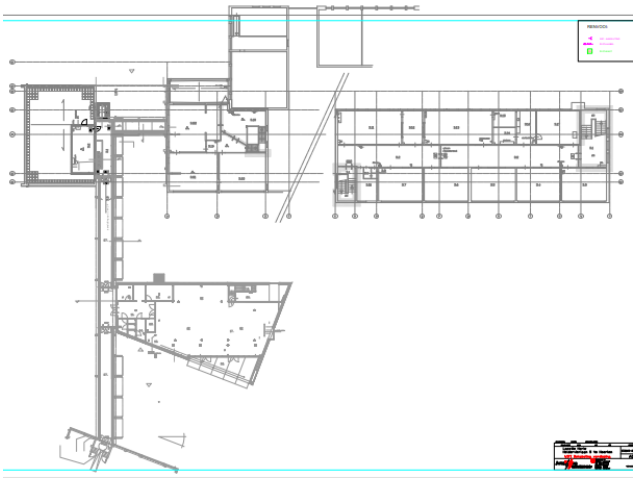
De nadere beoordeling van het gebouw wordt in paragraaf 2.1.5 geformuleerd. Hieronder zijn de plattegronden van het gebouw weergegeven alsmede enkele foto's ter impressie.



Figuur 1: Plattegrond Souterrain



Figuur 2: Plattegrond begane grond



Figuur 3: Plattegrond verdieping

2.1.5. Quickscan

Het schoolgebouw van het Herlecollege stamt uit 1969 en is daarmee 51 jaar oud. Het gebouw is middels een Quickscan beoordeeld op een aantal aspecten:

Uitstraling

Het gebouw heeft een gevarieerde uitstraling. Vanwege de verschillende bouwjaren is ook aan de buitenkant zichtbaar dat het niet één geheel is. Het betreft een verouderd gebouw waarbij zichtbaar is dat renovatie of levensduurverlenging binnen afzienbare tijd nodig is. De uitstraling is functionalistisch. Het is een typisch gebouw uit de jaren ’70 waarbij kostenbeperking en snelheid prevaleerde boven kwaliteit en onderhoudbaarheid. Ook binnen is ondanks inspanningen qua onderhoud en schoonmaak de veroudering op veel plaatsen zichtbaar. De uitstraling wordt in termen van de scoringsmethodiek beoordeeld met een 5.





Bouwkundige staat

Het gehanteerde uitgangspunt is dat een gebouw na 40 jaar levensduurverlengende renovatie dient te ondergaan om in gebruik te blijven. Daarbij dienen belangrijke onderdelen als riolering, elektrische installaties, (geballaste) bitumineuze daken, etc. in één keer vervangen te worden.

Het Herlecollege stamt uit 1969 en is daarmee 51 jaar oud. Op basis van leeftijd moet het gebouw direct grondig aangepakt worden en wordt het met een 4 beoordeeld. Op basis van de bouwkundige beoordeling kan gesteld worden dat levensduur-verlengende ingrepen dringend nodig zijn, indien het gebouw nog voor langere periode wordt ingezet. Het gebouw is bouwkundig relatief eenvoudig en gedateerd. Het schoolbestuur heeft het als goed huisvader onderhouden. Zo zijn circa 15 jaar geleden voor een bouwdeel nieuwe kozijnen geplaatst en is de dakbedekking vernieuwd evenals de CV-ketels. Het inbouwpakket is sterk verouderd. Het gebouw is zeer beperkt geklimatiseerd en (deels) voorzien van te openen ramen. Het gebouw voldoet niet aan huidige eisen van duurzaamheid of binnenklimaat.

De gebouwconstructie is gevarieerd van opzet, mede door de veelheid aan bouwperioden van het huidige gebouw. De hoofdopzet bestaat uit een betonnen skelet constructie met gemetselde gevels. De wat grotere overspanningen zijn te vinden in de praktijkruimte en de aula. Door de verspringing van de gridlijnen – inherent aan de gefragmenteerde ontwikkeling – is het gebouw zeer beperkt aanpasbaar. Bijzonderheid is de funderingsconstructie die aan- of uitbouwen ernstig compliceert. Dit door een zeer specifieke onderkeldering van gebouw en terrein.

De gevels zijn verouderd, beperkt tot niet geïsoleerd en 15 jaar geleden deels voorzien van vervangende puien. Er is voor het grootste deel sprake van dubbelglas, echter niet van de kwaliteit HR+ of hoger. Verwarming is relatief eenvoudig en verouderd. Opwekking middels CV-ketels is wel de nodige jaren geleden vervangen; gehele warmtedistributie bestaat nog uit stalen leidingen en radiatoren. Er gaat relatief veel energie verloren in de combinatie van verouderde installatietechniek en beperkte isolatiewaardes in de gevels.

In het kader van deze quick-scan is geen onderzoek gedaan naar de staat van waterleidingen en riolering. Van ventilatie of koeling van enige betekenis – naast lokale afzuiginstallaties t.b.v. het HBR-gedeelte – is geen sprake.

Er is op dit moment geen aanleiding om de score “4” die gebaseerd is op de leeftijd van het gebouw bij te stellen.

Binnenmilieu

In 2012 en 2015 zijn de eisen in het Bouwbesluit voor nieuwbouw zodanig verzwaard, dat bij nieuwbouw voor het binnenmilieu voor de onderdelen lucht/luchtverversing minimaal klasse B gerealiseerd moet worden. Zonder een gebalanceerde installatie of mechanisch ventilatiesysteem kan een schoolgebouw niet voldoen aan de huidige eisen en normen uit het Bouwbesluit ten aanzien van luchtverversing.
Het gebouw is beperkt geklimatiseerd en voorzien van te openen ramen. Niet alle onderwijsruimtes zijn voorzien van ramen die te openen zijn. Hierdoor komt het CO2 gehalte naar verwachting op delen van de dag boven de 1.200 ppm uit. Installaties zijn met name gericht op de praktijklokalen. Hierdoor wordt het binnenmilieu beoordeeld met een 5.

Veiligheid

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen bekend. Hiermee scoort het gebouw een 6.

Exploitatie

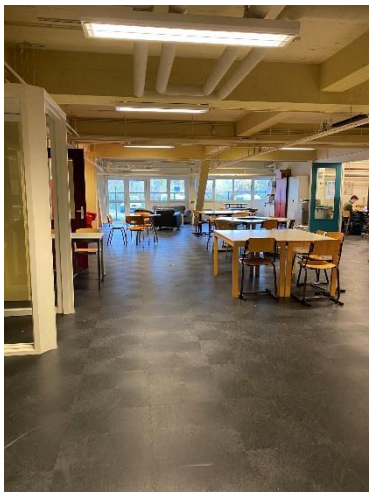
De school heeft in 2019 € 67.302 inclusief btw voor gas en € 51.014 inclusief btw voor elektra betaald. In totaal zijn dat kosten van € 118.316. Uitgaande van het oppervlak van het onderwijsgedeelte (9.472 m² bvo), bedragen de energiekosten van de school € 12,49 per m² bvo.

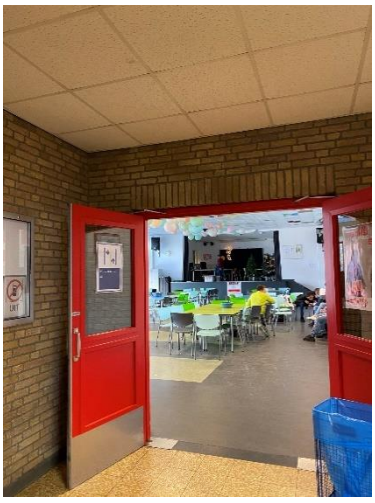
Landelijk gemiddeld dient uitgegaan te worden van energiekosten van € 8,50 per m² bvo. Daarmee zijn de exploitatiekosten van het Herlecollege ver boven gemiddeld in vergelijking met het landelijk gemiddelde. Daarnaast zal het gebouw zeer ingrijpende investeringen vragen indien niet zou worden overgegaan tot de realisatie van een vervangende nieuwbouw of een levensduurverlengende renovatie.

Het verbeteren van de gebouwexploitatie (en duurzaamheid) is in het geval van het gebouw van het Herlecollege niet mogelijk door gedeeltelijk in te grijpen in de bouwkundige toestand van het gebouw. De exploitatie van het gebouw wordt dan ook slechts beoordeeld met een 4,5.

Onderwijskundige (functionele) staat

Gesteld kan worden dat het Herlecollege van voldoende omvang is, zelfs een overmaat. Het betreft een typisch praktijkgericht gebouw. Het is echter een lappendeken van bouwdelen en daarmee logistiek in elkaar geregen en minder efficiënt in zijn ruimtegebruik. De opzet is niet flexibel en er zijn relatief veel ruimtes zonder direct daglicht. Het huidige gebouw is matig tot slecht in staat tot het faciliteren van modern vmbo-onderwijs, waarbij maatwerk richting leerlingen centraal staat. Ook vraagt het onderwijs om meer diversiteit in type ruimtes en werkplekken. Om op beide ontwikkelingen in te spelen is momenteel een ruimte die voorheen fietsenkelder was verbouwd tot leerplein. Dit is geen ideale situatie.
De onderwijskundige staat van het gebouw wordt hierdoor beoordeeld met een 6.





Overall score
Op basis van de systematiek van de Quickscan-scoring (waardenwijzer-methodiek), wordt de volgende beoordeling samengesteld:

Scoringstabel waardenwijzer Omschrijving	Weging	Slecht/ onvoldoende	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed
Uitstraling	1	5				
Bouwkundige staat	3	4				
Veiligheid	1			6		
Binnenmilieu	2	5				
Exploitatie	2	4,5				
Onderwijskundige staat	3			6		

De totaalscore bij de beoordeling van het gebouw Herlecollege sluit daarbij op 60.0.

Genormeerd advies:

Bij < 57 punten:	*binnen 5 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 57 - 63 punten:	*binnen 5 - 10 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 63 - 69 punten:	*binnen 10 - 20 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij > 69 punten:	*na 20 jaar of langer renovatie of nieuwbouw*

Advies gebouw Herlecollege:

Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlening 5 - 10 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
	X		

Op grond van de schouw en de gebouwbeoordeling, wordt geconcludeerd dat het huidige gebouw van het Herlecollege aan het einde van haar levensduur is – zowel technisch als functioneel. Renovatie en duurzaam hergebruik (+40 jaar) van het bestaande casco is gezien de opbouw en slechte bruto-netto-verhoudingen technisch complex en economisch niet meer zinvol. Een grootschalige ingreep door vervangende nieuwbouw is nodig, waarbij betreffende ingreep uiterlijk binnen de periode van 5 tot 10 jaar dient te worden afgerond.

3. Grotiuscollege



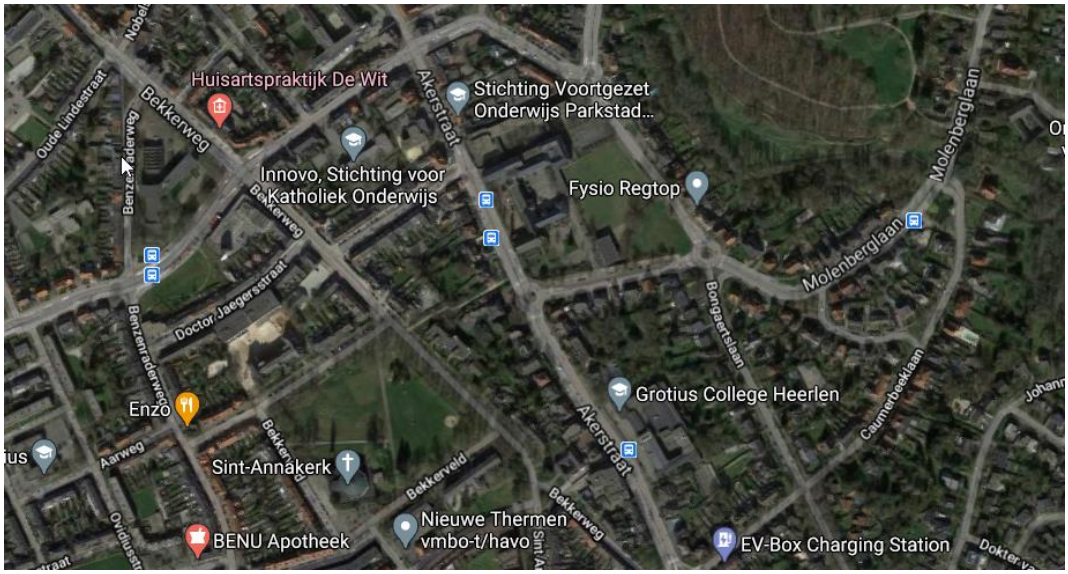
3.1.1. Algemene gegevens

School:	Grotiuscollege
Bestuur:	Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs
Adres:	Akerstraat 117
Postcode en plaats:	6417 BM Heerlen
Onderwijssoort:	Voortgezet onderwijs: VMBO TL, HAVO en VWO
BRIN-nummer:	02DF00
Kavelgrootte:	Ca. 8.000 m²
M² bvo:	6.515 m² bvo
Boekwaarde LVO	€ 2.600.000 per 31 december 2020
Boekwaarde gemeente	€ 1.074.490 per 31 december 2020

Het Grotiuscollege, valt onder het bevoegd gezag van Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO). De andere betrokken locatie van LVO is de Vrije School Parkstad, die momenteel op een separate locatie aan de Drieschstraat te Heerlen is gehuisvest. In de regio Parkstad kent LVO naast het Grotiuscollege de locaties Broeklandcollege (Hoensbroek), Compass (Brunssum), Emmacollege (Heerlen en Hoensbroek) en het Sint-Janscollege (Hoensbroek).

Het Grotiuscollege biedt theoretisch onderwijs, zijnde vmbo-t, havo en vwo, aan. De school richt zich op gepersonaliseerd leren waarbij leerlingen hun eigen persoonlijke leertraject volgen. Hierbij is er naast kennisoverdracht veel aandacht voor het leren van vaardigheden. Leerlingen werken daardoor zowel in klaslokalen, maar ook daarbuiten in meer gedifferentieerde leeromgevingen.

Het Grotiuscollege biedt aan de Akerstraat onderwijs aan leerlingen uit de regio. Op 1 oktober 2019 telde de school 678 leerlingen. De school ligt dichtbij het centrum van Heerlen, in de directe nabijheid van het Bernardinuscollege en De Nieuwe Thermen vmbo-t/havo.



3.1.2. *Capaciteit*

Volgens www.kadastralekaart.nl is het gebouw gerealiseerd in 1953. Tijdens de locatieschouw is gebleken dat het gebouw in verschillende bouwjaren gerealiseerd is. In het rapport van de RO groep staat omschreven dat er aan- en verbouwingen zijn geweest in 1951, 1958, 1960, 1998 en 2011 en dat er in 2013-2014 een grootschalige verbouwing heeft plaatsgevonden.

Binnen de school bevinden zich twee gymzalen voor bewegingsonderwijs. Het gebouw omvat volgens eigen meting 6.515 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). 435 m2 bvo is gerealiseerd door en in eigendom van de Stichting LVO. Er vindt geen permanente verhuur van ruimtes aan derden plaats.

Gezien het soort onderwijs dat in het Grotiuscollege gegeven wordt bestaat het grootste deel van het gebouwoppervlak uit theorielokalen, her en der afgewisseld met werkplekken voor zelfstandig of groepswerk in de vorm van leerpleinen. Dit betreft circa 25 theorielokalen, 3

kunst/beeldend/muzieklokalen, 6 binas praktijklokalen en een collegezaal. Daarnaast zijn er op dit moment 3 leerpleinen gerealiseerd in verband met de nieuwe onderwijsvisie. Deze telling is gemaakt aan de hand van de plattegronden.

3.1.3. Prognose leerlingenaantal en ruimtebehoefte

Door de gemeente Heerlen is de leerlingenprognose beschikbaar gesteld. De prognose van de school zelf sluit hierbij aan. Hierin wordt een daling in leerlingenaantal voor het Grotiuscollege voorspeld. Men verwacht een stabilisatie rond 610 leerlingen.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Aantal leerlingen onderbouw	264								238
Aantal leerlingen bovenbouw									
Havo/vwo	275								248
Vmbo TL	127								114
Totaal aantal leerlingen	**678**								**611**

Normatieve ruimtebehoefte	5.034								4.634
Bvo (brutovloeroppervlak)**	6.515								6.515
Overschot / Tekort	**1.481**								**1.881**

Vierkante meters

Op basis van de leerlingenprognose is door HEVO de normatieve ruimtebehoefte berekend op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Gebaseerd op de teldatum 1 oktober 2019 telt het Grotiuscollege 678 leerlingen. Rekening houdend met de verdeling onderbouw en bovenbouw levert dit een ruimtebehoefte op van 5.034 m^2 bvo voor het onderwijs (excl. gymzaal).

Hieruit kan vervolgens een normatief ruimtetekort of -overschot bepaald worden indien afgezet tegen de huidige situatie. Uit bovenstaande tabel volgt een formeel ruimteoverschot van 1.481 m^2 bvo dat oploopt naar 1.881 m^2 bvo in 2034.

Kanttekening hierbij is dat het een normatieve berekening betreft. Gezien de vele verbouwingen en aanbouw van nieuwe bouwdelen is relatief veel verkeersruimte aanwezig om de ruimtes te ontsluiten. Dit heeft een negatief effect op de verhouding tussen functioneel nuttig oppervlak en bruto vloeroppervlak.

De school erkent en ervaart dit overschot aan ruimtes. Zo zijn sommige ruimtes relatief groot en is er tevens voldoende roosterruimte om bijvoorbeeld zonder al teveel moeite twee lokalen buiten gebruik te stellen.

Onderwijsruimtes

Bij het huidig aantal leerlingen heeft het Grotiuscollege op basis van een gemiddelde school in Nederland met een regulier rooster voor het desbetreffende type onderwijs een aantal roosterplekken nodig om het onderwijs te kunnen geven.

- 22-24 theorielokalen
- 3 praktijklokalen

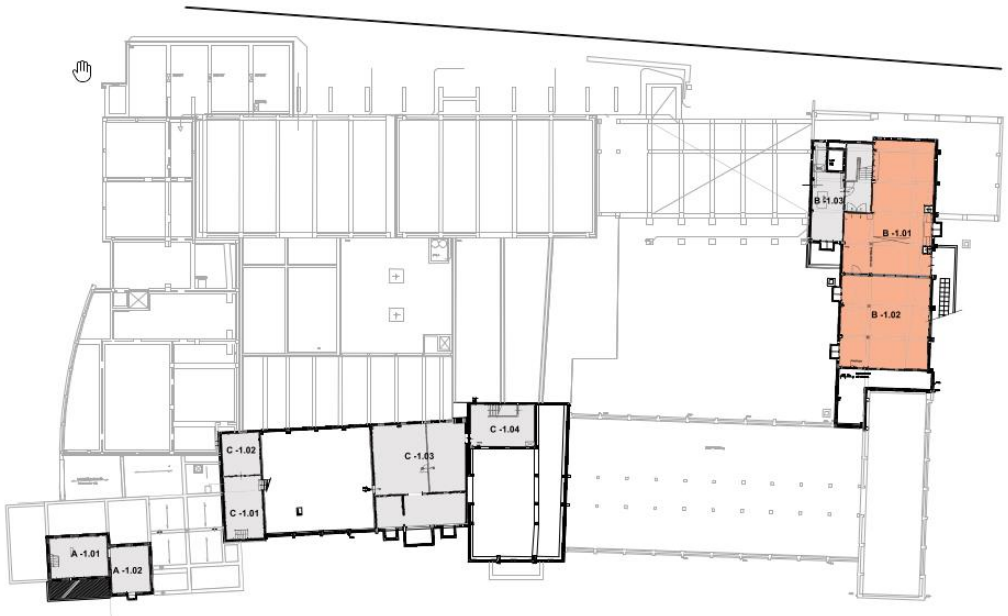
Deze opsommingen is exclusief ruimte voor pauzeren van leerlingen en docenten, werkplekken waar leerlingen zelfstandig kunnen werken (bijv. mediatheek of leerpleinen) en ruimtes voor staf en ondersteuning.

3.1.4. Hoofdopzet en plattegrond

Het gebouw van het Grotiuscollege is gebouwd in 1953 als een tweelaags gebouw. In de loop der tijd zijn diverse bouwdelen aangebouwd, hebben er aanpassingen aan oudere bouwdelen plaatsgevonden. Het gebouw ligt op een terrein bestaande uit twee of drie kavels, van in totaal 7.402 - 8.850 m^2, waarvan parkeerplaatsen onderdeel uitmaken.

Functioneel is het gebouw oorspronkelijk opgezet als een gangenstructuur met aan een of twee zijden klaslokalen. In de loop der tijd zijn bouwdelen aangebouwd, tussenruimtes/patio's overkapt en zijn klaslokalen deels aangepast in de vorm van open leeromgevingen. Hierdoor is een compact gebouw ontstaan, met als nadeel het ontbreken van direct daglicht in een aantal gedeeltes.

De nadere beoordeling van het gebouw wordt in paragraaf 3.1.5 geformuleerd. Hieronder zijn de plattegronden van het gebouw weergegeven alsmede enkele foto's ter impressie.



Figuur 4: Plattegrond verdieping -1



Figuur 5: Plattegrond begane grond



Figuur6: Plattegrond verdieping 1

3.1.5. Quickscan

Het schoolgebouw van het Grotiuscollege stamt uit 1953 en is daarmee 67 jaar oud. Het gebouw is middels een Quickscan beoordeeld op een aantal aspecten:

Uitstraling

Het betreft een typisch havo/vwo gebouw dat gericht is op het geven theoretisch onderwijs middels instructie. Het gebouw bestaat uit minimaal 5 bouwdelen van diverse bouwjaren waardoor een gevarieerd beeld is ontstaan. Aan de voorkant is dit niet zichtbaar maar bij een rondgang door het gebouw wel. Het gebouw is verouderd maar gebouwd in een periode waarin kwalitatief relatief goede gebouwen gerealiseerd werden die momenteel met aanpassingen goed bruikbaar zijn. Het heeft een degelijke en functionele uitstraling en is door het schoolbestuur goed onderhouden. De uitstraling van het gebouw wordt beoordeeld met een 6.





Bouwkundige staat

Het uitgangspunt is dat een gebouw na 40 jaar levensduurverlengende renovatie dient te ondergaan om in gebruik te blijven. Daarbij dienen belangrijke onderdelen als riolering, elektrische installaties, (geballaste) bitumineuze daken, etc. in één keer vervangen te worden.

Het Grotiuscollege bestaat uit diverse bouwdelen uit diverse bouwjaren. Het oudste bouwdeel is 67 jaar oud, zou op basis daarvan beoordeeld worden met een 4 en moet op basis daarvan direct grondig worden aangepakt. De andere bouwdelen zijn echter recenter en het schoolbestuur heeft het gebouw als een goed huisvader onderhouden. In 2010 heeft er nog een grootschalige renovatie / onderhoud plaatsgevonden.

Toch kent het gebouw veel aandachtspunten:

- De kozijnen zijn deels verouderd. Ze zijn deels van aluminium en deels van hout.
- Het dak heeft dringend onderhoud nodig.
- De oude CV installatie staat in de kelder en is deels buiten gebruik.

Er is sprake van een typisch utilitaire constructieve opbouw, met een betonskeletstructuur; per vleugel wijken deze in maatvoering wat op elkaar af; de opbouw van de gebouwvleugels is passend bij de stramienmaten en vrije hoogte voor instructielokalen. Opbouw van de gevel is ook per vleugel verschillend. Van min of meer klassiek tot vliesgevels. Over het algemeen zijn de gevels van redelijke tot voldoende kwaliteit. Het gebouw is gedeeltelijk geklimatiseerd, maar voor het grootste gedeelte voorzien van een basis CV-installatie en gedeeltelijke actieve ventilatie. Het inbouwpakket is nog van goede kwaliteit.

Alles in overweging nemende scoort het gebouw als geheel een 5,5. Dit komt door de goede kwaliteit van recente bouwdelen en de investeringen van circa 10 jaar geleden. Storingen in functievervulling komen alleen plaatselijk voor. Desalniettemin zijn levensduurverlengende activiteiten binnen 10 tot 15 jaar nodig. Aandachtspunt is en blijft bij deze score dat er veel verschil in bouwkundige kwaliteit is tussen de diverse bouwdelen. De 5,5 betreft dan ook een gemiddelde overall score voor dit pand aan de Akerstraat.





<u>Binnenmilieu</u>

In 2012 en 2015 zijn de eisen in het Bouwbesluit voor nieuwbouw zodanig verzwaard, dat bij nieuwbouw voor het binnenmilieu voor de onderdelen lucht/luchtverversing minimaal klasse B gerealiseerd moet worden. Zonder een gebalanceerde installatie of mechanisch ventilatiesysteem kan een schoolgebouw niet voldoen aan de huidige eisen en normen uit het Bouwbesluit ten aanzien van luchtverversing.

Het gebouw van het Grotiuscollege is beperkt geklimatiseerd en is voorzien van te openen ramen. Hierdoor komt het CO2 gehalte naar verwachting op delen van de dag boven de 1.200 ppm uit. Elke onderwijsruimte heeft daglicht en kent te openen ramen. Hierdoor wordt het binnenmilieu beoordeeld met een 5,5.

Veiligheid
Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen bekend. Hierdoor wordt het gebouw beoordeeld met een 6.

Exploitatie
De school heeft in 2019 € 44.037 inclusief btw voor gas en € 29.274 inclusief btw voor elektra betaald. In totaal zijn dat kosten van € 73.311. Uitgaande van het oppervlak van het onderwijsgedeelte (6.515 m² bvo), bedragen de energiekosten van de school € 11,25 per m² bvo. Landelijk gemiddeld dient uitgegaan te worden van energiekosten van € 8,50 per m² bvo. Daarmee zijn de exploitatiekosten van het Grotiuscollege ver boven gemiddeld in vergelijking met het landelijk gemiddelde.

Het verbeteren van de gebouwexploitatie (en duurzaamheid) is in het geval van het gebouw van het Grotiuscollege beter mogelijk dan bij het Herlecollege, maar vraagt ook hier een behoorlijke investering. De exploitatie van het gebouw wordt beoordeeld met een 4,5.

Onderwijskundige (functionele) staat
Het gebouw is ontstaan door het steeds weer aanbouwen van diverse bouwdelen. Mede daardoor is er een lappendeken ontstaan en is het soms lastig om je weg te vinden binnen het gebouw. Normatief kent het gebouw voldoende oppervlak, maar er is een bepaalde mate van inefficiëntie en een ongunstige fno/bvo factor ontstaan door het steeds weer aanbouwen van bouwdelen waardoor de normatieve vergelijking geen passend beeld geeft.

Het Grotiuscollege is recent van start gegaan met een nieuw onderwijsconcept waarbij gepersonaliseerd leren centraal staat. Dit type onderwijs heeft behoefte aan differentiatie aan type ruimtes en niet enkel aan theorielokalen die het gebouw momenteel kenmerken. Zo is er behoefte aan werkplekken waar leerlingen zelfstandig of in groepen kunnen werken, al dan niet onder toezicht. De opzet van het gebouw is niet flexibel om dit te realiseren.
Het gebouw aan de Akerstraat wordt onderwijskundig gezien beoordeeld met een 5,5.

Overall score
Op basis van de systematiek van de Quickscan-scoring (waardenwijzer-methodiek), wordt de volgende beoordeling samengesteld:

Scoringstabel waardenwijzer Omschrijving	Weging	Slecht/ onvoldoende	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed
Uitstraling	1			6		
Bouwkundige staat	3		5,5			
Veiligheid	1			6		
Binnenmilieu	2		5,5			
Exploitatie	2	4,5				
Onderwijskundige staat	3		5,5			

De totaalscore bij de beoordeling van het gebouw Grotiuscollege sluit daarbij op 65.

Genormeerd advies:

Bij < 57 punten:	*binnen 5 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 57 - 63 punten:	*binnen 5 - 10 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij 63 - 69 punten:	*binnen 10 - 20 jaar renovatie of nieuwbouw*
Bij > 69 punten:	*na 20 jaar of langer renovatie of nieuwbouw*

Advies gebouw Grotiuscollege:

Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlening 5 - 10 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

Op grond van de scoring wordt geadviseerd om op een termijn van 10 tot 15 jaar het gebouw integraal aan te pakken door middel van ofwel vervangende nieuwbouw, dan wel levensduur-verlengende renovatie.

4. Vrijeschool Parkstad



4.1.1. Algemene gegevens

School:	Vrijeschool Parkstad
Bestuur:	Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs
Adres:	Drieschstraat 1
Postcode en plaats:	6412 XX Heerlen
Onderwijssoort:	Voortgezet onderwijs: VMBO TL, HAVO en VWO
BRIN-nummer:	02DF01
Kavelgrootte:	n.v.t.
M² bvo:	n.v.t.
Huurperiode	Huurovereenkomst eindigt naar verwachting 1-8-2022

De Vrijeschool Parkstad, valt onder het bevoegd gezag van Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO). De school biedt theoretisch onderwijs, zijnde vmbo-t, havo en vwo, aan en richt zich daarbij specifiek op het uitdagen van leerlingen om hard te werken met hoofd (kennis), hart (sociaal) en met de handen (kunst, ambacht en cultuur). Deze specifieke onderwijsvisie zorgt binnen deze relatief nieuwe school voor een groei in leerlingenaantallen.

4.1.2. Prognose leerlingenaantal en ruimtebehoefte

Door de gemeente Heerlen is de leerlingenprognose beschikbaar gesteld. Hierin wordt een daling in leerlingenaantal voor de Vrijeschool parkstad voorspeld. Men verwacht een stabilisatie rond 130 leerlingen.

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Aantal leerlingen onderbouw	111								83
Aantal leerlingen bovenbouw									
Havo/vwo	80								60
Vmbo TL	51								38
Totaal aantal leerlingen	**242**								**181**

Normatieve ruimtebehoefte	**1.481**								**1.114**

De school denkt zelf op termijn uit te groeien naar circa 270 leerlingen.

Vierkante meters

Op basis van de leerlingenprognose is door HEVO de normatieve ruimtebehoefte berekend op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. Gebaseerd op de teldatum 1 oktober 2019 telt de Vrijeschool parkstad 242 leerlingen. Rekening houdend met de verdeling onderbouw en bovenbouw levert dit een ruimtebehoefte op van 1.481 m^2 bvo voor het onderwijs (excl. gymzaal).

Onderwijsruimtes

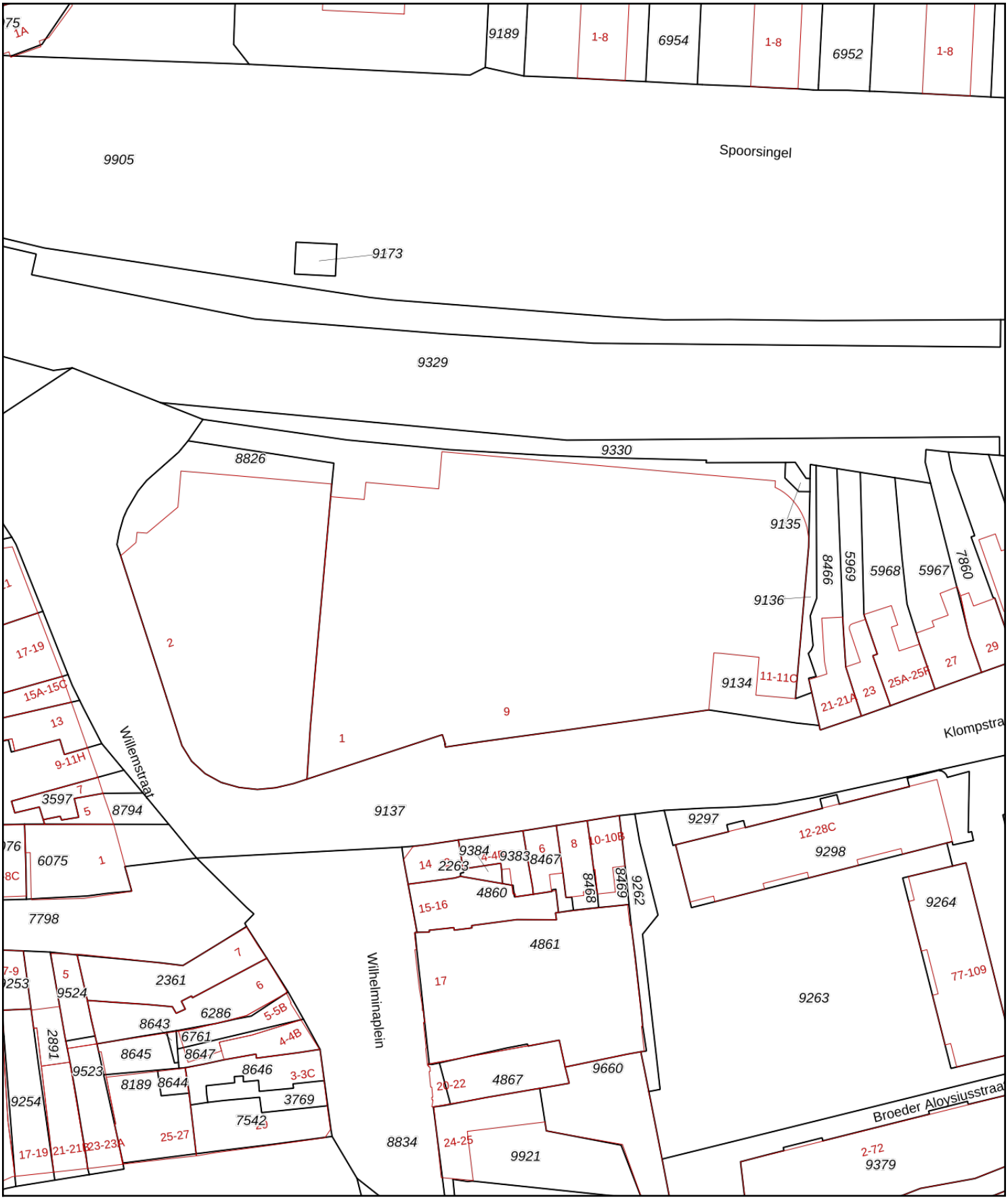
Bij het huidig aantal leerlingen heeft de Vrijeschool Parkstad op basis van een gemiddelde school in Nederland met een regulier rooster voor mavo-havo-vwo een aantal roosterplekken nodig om het onderwijs te kunnen geven.

- 6-8 theorielokalen
- 1 binas praktijklokaal
- 1 praktijklokaal voor kunst, beeldend, techniek en/of muziek

De Vrijeschool kent vanuit haar onderwijsconcept een afwijkende ruimtebehoefte t.o.v. regulier mavo-havo-vwo. Zo zijn er een aantal specifieke vakken waardoor praktijklokalen nodig zijn. Dit zal betekenen dat functies van de lokalen hierboven anders zullen zijn, maar niet direct dat aantallen wijzigen. Men is immers ook gebonden aan de normatieve ruimtebehoefte in aantal vierkante meters bvo zoals hierboven omschreven.

Deze opsommingen is exclusief ruimte voor pauzeren van leerlingen en docenten, werkplekken waar leerlingen zelfstandig kunnen werken (bijv. mediatheek of leerpleinen) en ruimtes voor staf en ondersteuning.

BIJLAGE 2



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Heerlen
Sectie	D
Perceel	9134

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BIJLAGE 3

PLANNING
d.d. 16-1-2026

	Nieuwbouw Grotius	
	Start	Gereed
Voorbereiding/Selectiefase	mrt-26	mei-26
Schets Ontwerp	mei-26	nov-26
Voorlopig Ontwerp	nov-26	apr-27
Definitief Ontwerp	apr-27	sep-27
Technisch Ontwerp	sep-27	feb-28
Aannemer prijsvorming	feb-28	mei-28
uitvoeringsgereed Ontwerp	mei-28	jul-28
Start bouw	jul-28	jul-30

Bouw		
Start	**Gereed**	**Oplevering**
jul-28	jul-30	jul-30

BIJLAGE 4

FINANCIELE VERKENNING Grotius / VSP

DATUM: 16 januari 2026

PROJECTGEGEVENS:

OMSCHRIJVING:	Nieuwbouw Grotius / VSP, locatie Wilhelminaplein
LOKATIE:	Wilhelminaplein, wnc. Locatie de Klomp
ARCHITECT:	n.t.b.



PLANNING

	Nieuwbouw Grotius	
Start	Gereed	
Voorbereiding/Selectiefase	mrt-26	mei-26
Schets Ontwerp	mei-26	nov-26
Voorlopig Ontwerp	nov-26	apr-27
Definitief Ontwerp	apr-27	sep-27
Technisch Ontwerp	sep-27	feb-28
Aanvraag prijsvorming	feb-28	mei-28
uitvoeringsgereed Ontwerp	mei-28	jul-28
Start bouw	jul-28	jul-30

Bouw		
Start	Gereed	Opleverjaar
ca.28	ca.30	ca.30

UITGANGSPUNTEN - Gehele realisatie voor rekening en risico LVO (bouwheer)
- Concept-Planning opgesteld met basis fasedocument d.d. 19-12-2023
- Op basis van PvE m2 uit fasedocument d.d. 19-12-2023
- Bouwkosten op kengetallen bouwkostencompas.nl, gemaakjeregd d.d. 25-11-2025
- Exclusief asbestsanering
- Exclusief grondsanering
- Procedure is bestemmingsplan + omg. Vergunning (EFTAL)

PROJECTCONSTANTEN:

	Grotius College/VSP LVO	Sportlaz LVO	Locatieontwikkeling Gemeente
TOELICHTAM	1-dec-25	1-dec-25	1-dec-26
BOUWSTART/AFPOLEGATUM IN/MD:	31	31	31
OPLEVERING/TAKEOVER:	30	30	30
OPLEVERING/AFSTART IN MND	24	24	24
PERCENTAGE INTERNE RENTE	0,00%	0,00%	0,00%
FACTOR INTERNE RENTE GROEP 1	1	1	1
FACTOR INTERNE RENTE GROEP 2	0,5	0,5	0,5
FACTOR INTERNE RENTE GROEP 3	0,7	0,7	0,7
PERCENTAGE FRUSTGEBIEN PER JAAR	3,00%	3,00%	3,00%
PERCENTAGE ONVOORZIEN GROEP 1	5,00%	5,00%	5,00%
PERCENTAGE ONVOORZIEN GROEP 2	5,00%	5,00%	5,00%
PERCENTAGE ONVOORZIEN GROEP 3	5,00%	5,00%	5,00%
PERCENTAGE ONVTWIKKELINGSKOSTEN	5,00%	5,00%	5,00%

OVERZICHT STICHTINGSKOSTEN

Bestedcode										
code	omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	percentage	Grotius College/VSP LVO	Sportlaz LVO	Locatieontwikkeling Gemeente	Subtotaal excl. btw	Subtotaal incl. btw 21%	
								€ -	€ -	
								€ -	€ -	
GRONDKOSTEN		m2	€/m2					€ -	€ -	
1000	koopsom grond/gebouwen; bouwrijp							€ -	€ -	
1010	koopsom gebouwen				n.v.t.	n.v.t.			€ -	
1020	koopsom overigen				n.v.t.	n.v.t.			€ -	
1030	overdrachtsbelasting (OVB)			0,0%	n.v.t.	n.v.t.			€ -	
1040	notariskosten aankoop			0,7%	n.v.t.	n.v.t.			€ -	
1060	splitsing en verkaveling				€ 2.500	€ -		€ 2.500	€ 3.025	
1070	bouwrijpmaken						PM	-	€ -	
1071	aanlegkoenen / in kaart brengen bestaande installatie				€ 2.500	€ 2.500		€ 5.000	€ 6.050	
1072	milieu onderzoek							-	€ -	
1073	sloopkosten						€ 650.000	€ 650.000	€ 786.500	
1074	asbestkosten						PM	-	€ -	
1075	Asbest						PM	-	€ -	
1080	makelaarskosten							€ -	€ -	
1090	onvoorzien							€ -	€ -	
1960	Directeurbouwkundige							€ -	€ -	
1970	Historische kosten							€ -	€ -	
1980	gedelte rentekosten							€ -	€ -	
1990	Onvoorzien							€ -	€ -	
	SUBTOTAAL GRONDKOSTEN			gelelt btw	€ 5.000	€ 2.500	€ 650.000	€ 657.500	€ 796.575	€ 796.575

Kostensoort code	omschrijving	eenheid		eenheidsprijs		percentage	Grotius College/VSP LWO	Sportlaat LWO	Locatieontwikkeling Gemeente	Subtotaal excl. btw	Subtotaal incl btw.	
BOUWKOSTEN												
21	**ANNEEMSOM**									€ -	€ -	
2100	hoofdaannemer									€ -	€ -	
	Onderwijsgebouw incl boeiag friese school B	7700	€	2.159			€ 16.624.300			€ 16.624.300	€ 20.115.403	
	Schoolplein	700	€	68			€ 47.600			€ 47.600	€ 57.596	
	Parkeren auto's	1050	€	150			€ 156.225			€ 156.225	€ 189.053	
	Parkeren fiets	900	€	346			€ 314.100			€ 314.100	€ 380.061	
	Parkeren Scooter	400	€	346			€ 104.700			€ 104.700	€ 126.687	
	Sportlat	2002	€	2.458				€ 5.040.950		€ 5.040.950	€ 6.099.550	
	Aanpassen straatprofiel	3500	€	200					€ 700.000	€ 700.000	€ 847.000	
										€ -	€ -	
										€ -	-	
2101	bouw- en materieel risico						in 2100	in 2100	in 2100	-	€ -	
2103	bmoocoon						in 2100	in 2100	in 2100	-	€ -	
2110	installaties						in 2100	in 2100	in 2100	-	€ -	
2111	bouw- en materieel risico installaties						in 2100	in 2100	in 2100	-	€ -	
2112	aannemersom installaties						in 2100	in 2100	in 2100	-	€ -	
2150	aannemersom terreinvoorzieningsgemeente						in 2100	in 2100	in 2100	-	€ -	
2160	aannemersom inrichting						in 2100	in 2100	in 2100	-	€ -	
2161	bouw- en materieel risico inrichting						in 2100	in 2100	in 2100	-	€ -	
2162	bmoocoon inrichting						in 2100	in 2100	in 2100	-	€ -	
										€ -	€ -	
22	**STELPOST**									€ -	€ -	
2200	stelpost algemeen									€ -	€ -	
2201	stelpost put									€ -	€ -	
2202	stelpost aanbak/pantry									€ -	€ -	
2203	stelpost trap									€ -	€ -	
2204	stelpost kabels en leidingen									€ -	€ -	
2205	stelpost VHE-eisen									€ -	€ -	
2206	stelpost vitamen									€ -	€ -	
2214	asbestsloopkosten									€ -	€ -	
2215	asbestsloop									€ -	€ -	
2216	doorbewerkten, tijdelijke voorzieningen									€ -	€ -	
23	**NUTSVOORZIENINGEN**	aansme nieuwe aansluitng			(onderzoek en handhaven bestr.		Aansluiting)			€ -	€ -	
2300	Watt	0,42%					€ 69.622	€ 21.172	€ 2.940	93.934	113.660	
2310	electra	0,32%					€ 83.122	€ 25.205	€ 3.500	€ 111.826	€ 135.310	
2320	water	0,27%					€ 44.846	€ 13.611	€ 1.890	€ 60.346	€ 73.067	
2330	gas	-					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
2340	Cai	0,18%					€ 29.924	€ 9.074	€ 1.260	€ 40.257	€ 48.712	
2350	stadsverwarming						€ -	€ -	€ -	€ -	Pm	
										€ -	€ -	
24	**INSTALLATIES**									€ -	€ -	
2400	installaties algemeen									€ -	€ -	
2410	lift									€ -	€ -	
2420	brandbeveiliging									€ -	€ -	
2430	transformator									€ -	€ -	
2431	aardeinstallatie									€ -	€ -	
2440	centraal antenne systeem									€ -	€ -	
2450	zuilcontainer									€ -	€ -	
2460	cv-installatie									€ -	€ -	
2462	luchtventilatie									€ -	€ -	
2470	gebouwinstallatie									€ -	€ -	
2480	liftinstallatie									€ -	€ -	
2481	aardbare verlichting									€ -	€ -	
2482	toren aanduiding									€ -	€ -	
2483	beschermlichting									€ -	€ -	
										€ -	€ -	
25	**ALGEMEEN**									€ -	€ -	
2500	overige bouwkosten									€ -	€ -	
2501	bouwrente tijdens bouw									€ -	€ -	
2502	waarborgen CAR	0,50%					€ 80.230	€ 25.200	€ 3.500	€ 114.940	€ 139.077	
2503	bankgarantie									€ -	€ -	
2505	bodemkundigekosten									€ -	€ -	
2560	door te berekenen kosten									€ -	€ -	
2561	prijsrijziging tot start bouw						€ 1.723.248	€ 509.917	€ 69.973	€ 2.297.139	€ 2.779.539	
2562	bmoocoon						€ 964.059	€ 291.857	€ 39.153	€ 1.295.019	€ 1.553.239	
2590	onvoorzien intern					gaat btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	SUBTOTAAL BOUWKOSTEN						€ 20.349.394	€ 6.921.599	€ 822.219	€ 28.961.702	€ 32.659.959	€ 32.659.959

Kostensoort code	omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	percentage	Grotius College/VSP LVO	Sportlaat LVO	Locatieontwikkeling Gemeente	Subtotaal excl. btw	Subtotaal incl. btw	
30	**HONORARIUM DERDEN**									
3002	honorarium algemeen							€ -	€ -	
								€ -	€ -	
31	**ARCHITECT**							€ -	€ -	
3100	honorarium architect			4,5%	€ 774.113	€ 226.643	€ 31.500	€ 1.034.456	€ 1.251.691	
3160	architect stedebouwkundig							€ -	€ -	
3170	architect bestek							€ -	€ -	
								€ -	€ -	
32								€ -	€ -	
3210	Directievoering en Toezicht			1,00%	€ 258.764	€ 75.614	€ 10.500	€ 344.878	€ 417.230	
3230	honorarium derden-ortho.							€ -	€ -	
3220	Coordinatie-afbouw							€ -	€ -	
								€ -	€ -	
33	**ONDERZOEK**							€ -	€ -	
3300	algemeen				€ 10.000		€ 10.000	€ 20.000	€ 24.200	
3310	bodemfysisch onderzoek							€ -	€ -	
3321	bouwfysisch onderzoek							€ -	€ -	
3330	akoestisch onderzoek							€ -	€ -	
3340	wekeuwveiligheid						€ 15.000	€ 15.000	€ 18.150	
3350	veiligingsbeleid							€ -	€ -	
3360	grondonderzoek/sonderingen			0,40%	€ 68.988	€ 20.164	€ 2.800	€ 91.952	€ 111.261	
3361	milieu onderzoek				€ 10.000	€ 5.000	€ 10.000	€ 25.000	€ 30.250	
3362	geluidhinder onderzoek							€ -	€ -	
3380	verkeersmel onderzoek							€ -	€ -	
								€ -	€ -	
34	**CIVIELTECHNISCH**							€ -	€ -	
3400	algemeen							€ -	€ -	
3450	constructieur honorarium			1,20%	€ 206.963	€ 60.491	€ 8.400	€ 275.855	€ 333.784	
								€ -	€ -	
35	**ADVIESKOSTEN**							€ -	€ -	
3500	technisch installatie advies			2,00%	€ 344.939	€ 100.818	€ 14.000	€ 459.758	€ 556.307	
3501	technisch advies (bouwkostenadvies)			0,40%	€ 68.988	€ 20.164	€ 2.800	€ 91.952	€ 111.261	
3510	constructie advies							€ -	€ -	
3520	bouwkundig advies (asbest)							€ -	€ -	
3522	advies divers			0,10%	€ 17.247	€ 5.041	€ 700	€ 22.988	€ 27.815	
3524	parkeer advies/verkeerstechn. Advies			0,10%	€ 17.247	€ 5.041	€ 700	€ 22.988	€ 27.815	
3530	brandveiligheid advies		in post 3500					€ -	€ -	
3540	bindcraping / kunst advies							€ -	€ -	
3550	archeologisch advies							€ -	€ -	
3552	bouwfysisch advies			0,50%	€ 86.235	€ 25.205	€ 3.500	€ 114.940	€ 139.077	
3560	juridisch advies				€ 20.000			€ 20.000	€ 24.200	
3570	fiscaal advies				€ 2.500			€ 2.500	€ 3.025	
3575	accountantskosten							€ -	€ -	
3580	inital consultant							€ -	€ -	
3590	omzoczien (kosten adviseurs, etc.)							€ -	€ -	
								€ -	€ -	
36	**ALGEMENE KOSTEN**							€ -	€ -	
3600	algemene kosten							€ -	€ -	
3620	makelaarskosten nieuwe verhuur	10%			€ -			€ -	€ -	
3621	makelaarskosten extra							€ -	€ -	
3660	notariskosten bij verkoop	1,00%			€ -			€ -	€ -	
								€ -	€ -	
37	**DIVERSEN**							€ -	€ -	
3710	schoonmaakkosten ingebruikname	0,00%						€ -	€ -	
3720	leges	cfm leges verordening gemeente haelte			€ 144.971	€ 63.134	€ 12.988	€ 221.092	€ 221.092	geen btw
	opstellen EFTAL				€ 20.000			€ 20.000	€ 20.200	
3730	aansgeld							€ -	€ -	
3740	gastelle instituut							€ -	€ -	
3750	archeologisch onderzoek							€ -	€ -	
								€ -	€ -	
38	**RECLAME**							€ -	€ -	
3800	reclame							€ -	€ -	
3801	reclamekosten							€ -	€ -	
3810	openingskosten							€ -	€ -	
3820	brochure / documentatie							€ -	€ -	
3830	advertentie / mailing		0,60%					€ -	€ -	
3840	activiteitenverenging							€ -	€ -	
3850	audio presentatie / maquette							€ -	€ -	
3860	promotie folgringe							€ -	€ -	
3870	geschenkbonds							€ -	€ -	
3880	inpernitsgeleiding							€ -	€ -	
								€ -	€ -	
39								€ -	€ -	
3900	onvoorzien				€ 102.895	€ 30.376	€ 6.144	€ 139.415	€ 168.692	
3910	exploitatiekosten tijdens ontwikkelfase							€ -	€ -	
3920	exploitatiegistenigsten/ beerlande huurprijsmeigeren							€ -	€ -	
3980	rente kosten intern			geen btw	€ -			€ -	€ -	
3990	overige kosten							€ -	€ -	
	OVERTUIGING, GRONDEN EN UITGEVEN				€ 2.160.789	€ 637.897	€ 128.832	€ 2.927.718	€ 3.456.742	
					11%	11%	16%			

Kostensoort		eenheid	eenheidsprijs	percentage	Grotius College/VSP LVO	Sportlaan LVO	Locatieontwikkeling Gemeente	Subtotaal excl. btw	Subtotaal incl. btw	
40	**VASTE EN ONTWIKKELINGSKOSTEN**									
4000	Organisatie kosten - project- en procesmanagement	over 1000-2000-3000		1,70%	€ 381.041	€ 111.540	€ 27.221	€ 519.808	€ 628.967	
4001	studie uren							€ -	€ -	
4010	ontw. fee derden							€ -	€ -	
4100	historische kosten / planovername							€ -	€ -	
4110	planaanpassing							€ -	€ -	
4120	effectenkosten							€ -	€ -	
4130	bijdrage gemeente budget woningen							€ -	€ -	
4150	klimaatmaatregelen nieuwbouw							€ -	€ -	
4300	winstdeskco opslag							€ -	€ -	
4400	verhuurtijdsgap (1 maanden huurvrij voor nieuwe units							€ -	€ -	
4500	voorziening aanvangsleegstand							€ -	€ -	
4502	huurderving							€ -	€ -	
4900	kostprijsverhogende BTW							€ -	€ -	
4901	onvoorzien							€ -	€ -	
	SUBTOT ANL VAST E ON ONT WIKKELINGSKOSTEN				**€ 381.041**	**€ 111.540**	**€ 27.221**	**€ 519.808**	**€ 628.967**	€ 628.967
									€ 628.967	

RESUME SUBTOTALEN				Grotius College/VSP LVO	Sportlaan LVO	Locatieontwikkeling Gemeente	Subtotaal excl. btw	Subtotaal incl. btw	
1000	**GRONDKOSTEN**			€ 2.000	€ 2.000	€ 630.000	€ 667.000	€ 796.573	
2000	**BOUWKOSTEN**			€ 20.266.094	€ 5.021.000	€ 622.214	€ 25.991.702	€ 32.009.956	€ 46.429
3000	**OVERSTEN DERDEN**			€ 2.160.799	€ 637.891	€ 129.032	€ 2.927.712	€ 3.466.155	€ 3.542.032
4000	**VAST E - EN ONTWIKKELINGSKOSTEN**			€ 381.041	€ 111.540	€ 27.221	€ 519.808	€ 628.967	
	1121 ANL excl btw			**€ 22.759.225**	**€ 5.972.559**	**€ 1.428.472**	**€ 31.086.722**	**€ 37.900.600**	
	9799		21%	€ 4.780.997	€ 1.401.300	€ 341.979			
	correctie btw op lages kosten			€ 30.444	€ 10.258	€ 2.727			
	TOT ANL incl btw			**€ 27.551.776**	**€ 7.384.116**	**€ 1.847.724**		**€ 37.900.600**	
					€ 35.812.890				