

EINDRAPPORTAGE

Gebouwevaluatie, een verkennend onderzoek

PCB Het Koggeschip

Datum

13 juni 2019

Status

Definitief

Project

20190079 – Het Koggeschip

Onderwerp

Gebouwevaluatie

Aan

Gemeente Medemblik

Door

Planadvies & BCN Groep



Onderdeel  BCN GROEP

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Onderzoeksopzet	4
2.1 Vraagstelling	4
2.2 Onderzoeksopzet/-methode.....	4
2.3 Werkwijze	4
3. Externe context	5
3.1 Verouderde schoolgebouwen	5
3.2 Onderwijskundige vernieuwingen	5
3.3 Integraal kindcentrum (IKC)	5
4. Dashboard per school	6
4.1 PCB Het Koggeschip	6
5. Resumé conclusies	9
5.1 PCB Het Koggeschip	9
6. Toekomstscenario's	11
6.1 Scenario's	11
6.2 Kansen en beperkingen t.a.v. onderhoud & exploitatie bij renovatie	11

BIJLAGE

Bijlage 1 Documentenoverzicht

1. Inleiding

De veranderende samenstelling van de bevolking heeft gevolgen voor de leerlingenaantallen van het primair onderwijs (PO) en daarmee ook voor de huisvesting. Daarnaast hebben onderwijskundige, demografische en bestuurlijke ontwikkelingen invloed op de wijze waarop schoolbesturen en gemeente invulling wensen te geven aan onderwijshuisvesting.

De gemeente Medemblik heeft vanuit haar maatschappelijke en formele verantwoordelijkheid aangegeven een onderzoek te willen initiëren naar de wijze waarop het primair onderwijs in de toekomst zo goed mogelijk gehuisvest kan worden.

Vanuit de nadrukkelijke behoefte aan een meerjarenperspectief voor onderwijshuisvesting is er in juni 2017 een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. Met dit IHP willen schoolbesturen en gemeente een gezamenlijk beeld schetsen van de onderwijshuisvesting voor de komende 10 jaar en de financiële consequenties.

Om te kunnen bepalen wat de juiste beslissingen zijn, ten aanzien van onderwijshuisvesting in de kern Medemblik, is inzicht nodig in de bestaande situatie van de schoolgebouwen en de mogelijkheden binnen de huidige locaties. Dit inzicht kan, afgezet tegen de geldende onderwijsvisie en toekomstige ambities, als basis dienen voor toekomstige huisvestingsvraagstukken en mogelijke scenario's, zoals: instandhouding, (levensduurverlengende) renovatie, revitalisatie, en (gezamenlijke) nieuwbouw.

Om inzicht te krijgen in de huidige staat van het schoolgebouw van PCB Het Koggeschip is in de periode april-mei 2019, in opdracht van de gemeente Medemblik en met betrokkenheid van Stichting Kopwerk, een gebouwevaluatie uitgevoerd. De gebouwevaluatie is te lezen als een quickscan en is voldoende voor het verkrijgen van een algemene indruk naar de (on)mogelijkheden. Een verdieping ten aanzien van de technische installaties, bouwfysisch presteren, veiligheid, duurzaamheid en financiën zijn vanwege het doel en het algemene karakter buiten beschouwing gelaten. Deze aspecten vragen om een uitgebreider onderzoek met aanvullende expertise. De resultaten van dit proces zijn verwoord in deze eindrapportage.

Voorafgaand aan voorliggende gebouwevaluatie zijn in december 2018 gebouwevaluaties uitgevoerd voor de Katholieke Maria-Bernadette school, de Katholieke Jozefschool en OBS De Meridiaan. Met het afronden van de gebouwevaluatie voor PCB Het Koggeschip heeft de gemeente de status van al haar scholen in Medemblik (stad) in beeld.



2. Onderzoeksofzet

2.1 Vraagstelling

De vraagstelling bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Maak een quickscan van het schoolgebouw; van de bouwkundige- en onderwijskundige kwaliteit, vertaald naar de thema's uit het Kwaliteitskader Huisvesting (Ruimte OK): beleving, gebruik en techniek.
2. Onderzoek de ruimtebehoefte van de school op basis van leerlingenprognose en hoe die zich verhoudt tot het bestaande schoolgebouw. Wat zijn de mogelijkheden voor het huisvesten van onder andere kinderopvang binnen het bestaande schoolgebouw? Wat zijn de mogelijkheden om uit te breiden binnen de normen en geldende wet- en regelgeving?
3. Welke kansen/beperkingen zijn er hoog over, ten aanzien van onderhoud en exploitatie op basis van de gebouwevaluatie in geval van renovatie?

Uitgangspunten:

- Het Kwaliteitskader huisvesting van Ruimte OK.
- Het Kwaliteitskader dient als checklist voor de bestaande school.
- Er is geen onderzoek gedaan naar benodigde investeringen (financiën).
- Er is geen installatietechnisch-, veiligheids- en duurzaamheidsonderzoek uitgevoerd.

2.2 Onderzoeksofzet/-methode

Het uitgevoerde onderzoek betreft een gebouwevaluatie van de schoollocatie en gaat op hoofdlijnen in op de gevraagde thematieken. Het onderzoek kent voornamelijk een kwalitatieve benadering. Voor het verkrijgen van informatie is gebruikgemaakt van de volgende onderzoeksmethoden:

- Visuele opname locatie:
 - PCB Het Koggeschip – Stichting Kopwerk
Directrice: B. Keijzer
- Interne documenten, bestaande uit:
 - Een overzicht van de door het schoolbestuur beschikbaar gestelde documenten is als bijlage toegevoegd.

2.3 Werkwijze

Stap 1 – Verzamelen en analyseren informatie

Het verzamelen en analyseren van informatie heeft, in verband met de korte doorlooptijd van het onderzoek, parallel plaatsgevonden met de opname van de locatie. De voorhanden zijnde informatie is verzameld en voor zover relevant meegenomen in de gebouwevaluatie. De beschikbare tekeningen zijn digitaal beschikbaar gesteld. Ook zijn door de gemeente Medemblik de rapportages 'leerlingenprognoses (Pronexus)' en het 'Integraal Huisvestingsplan' beschikbaar gesteld. De informatie die hieruit is meegenomen was relevant voor het beantwoorden van de tweede onderzoeksvraag.

Stap 2 – Bezoek schoollocatie en uitgebreide opname

De schoollocatie is bezocht en visueel opgenomen. Er is bewust voor gekozen om geen opnamerapportage c.q. inspectieverslag per schoollocatie op te stellen. De relevante gegevens zijn gebruikt voor beantwoording van de onderzoeksvragen en verwerkt in een 'dashboard'. Hiermee wordt op een kernachtige en overzichtelijke wijze het bouwprofiel inzichtelijk gemaakt. Voorafgaand en tijdens het bezoek is er contact geweest met de schooldirectie. Tijdens dit gesprek is er een toelichting gegeven op de huidige situatie en is er een blik op de toekomst geworpen. De conclusies c.q. onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op de huidige situatie en het huidige onderwijsconcept. Hierbij geldt dat onderwijsconcepten in ontwikkeling zijn en visie aan verandering onderhevig is. Indien er sprake zou zijn van een ander onderwijsconcept, dienen de conclusies geactualiseerd te worden.

Stap 3 en 4 – Opstellen rapportage gebouwevaluatie

Voor de schoollocatie is, zoals genoemd, een 'dashboard' uitgewerkt. De gebouwevaluatie maakt hier integraal deel van uit. Het dashboard bevat informatie over de algemene gegevens/staat van het schoolgebouw, de leerlingenprognoses en het ruimtegebruik. Op basis van de beschikbaar gestelde informatie, het locatiebezoek en een gesprek met de schooldirectie is een gebouwevaluatie uitgevoerd. Hierbij heeft het Kwaliteitskader Huisvesting als referentiekader gediend. Op basis van de huidige situatie en hoe het onderwijs hierbinnen gehuisvest is, is gekeken in welke mate dit op hoofdlijnen tegemoetkomt aan de thema's uit het Kwaliteitskader Onderwijshuisvesting. De evaluatie is gebaseerd op een deskundigenoordeel uit de opname, bestudering van de beschikbare documenten en professionele ervaring. Hierin is geen gebruikgemaakt van een kwantitatieve analyse of een specialistisch onderzoek. Daarnaast is er globaal inzicht gegeven in kansen/bedreigingen op het gebied van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en de staat van onderhoud en de exploitatielasten ten opzichte van de MI-vergoeding.

3. Externe context

3.1 Verouderde schoolgebouwen

Een groot deel van de schoolgebouwen in Nederland zijn oud en slecht geïsoleerd. Zo wordt een groot deel van het onderwijs gegeven in schoolgebouwen die veertig of vijftig jaar oud zijn. Deze schoolgebouwen sluiten vaak functioneel, bouwkundig en op het gebied van het binnenklimaat (klimaat, geluid, etc.) niet meer aan bij de huidige eisen en wensen.

Functioneel sluiten veel oudere schoolgebouwen ook niet meer aan bij de eisen die worden gesteld aan het moderne onderwijs. Zo bestaan veel basisscholen nog uit klaslokalen met lange gangen. Dit terwijl het onderwijs in de afgelopen jaren sterk is veranderd en er juist behoefte is aan andere ruimten voor bijvoorbeeld zelfstandig werken of thematisch onderwijs.

Verder is het binnenklimaat vaak slecht, wat negatieve gevolgen heeft voor de leerprestaties en de gezondheid van de kinderen en de leerkrachten. Ook zijn de exploitatiekosten van deze schoolgebouwen vaak hoog, doordat de gebouwen slecht zijn geïsoleerd en hoge onderhoudskosten hebben. Doordat per 1 januari 2015 de doordecentralisatie van de huisvesting in het primair onderwijs een feit is geworden, is het budget voor het buitenonderhoud en de aanpassing van schoolgebouwen overgeheveld van de gemeenten naar de schoolbesturen. Hierdoor zijn de schoolbesturen zelf verantwoordelijk voor al het onderhoud aan de schoolgebouwen en drukken deze hoge exploitatiekosten op de beschikbare middelen van de scholen. Verouderde schoolgebouwen zijn hiermee dus vaak geen optimale onderwijsomgeving, waar op de best mogelijke manier onderwijs kan worden gegeven aan kinderen.

3.2 Onderwijskundige vernieuwingen

Scholen en schoolbesturen zijn vanuit verschillende overwegingen en ambities bezig met onderwijskundige vernieuwingen in het primair onderwijs. Enkele belangrijke overwegingen zijn krimp en dalende leerlingenaantallen, vorming van integrale kindcentra, 21 eeuwse vaardigheden, gepersonaliseerd leren in samenhang met verdere digitalisering, learning analytics, talentontwikkeling en een meer onderscheidend schoolprofiel. Een andere ontwikkeling die bijdraagt tot onderwijskundige vernieuwingen is de ontwikkeling dat klassikaal onderwijs steeds

meer wordt verruild door eigentijdse varianten van kennisoverdracht. Door de steeds verdere opmars van computers en tablets is de verwachting dat de basis van het onderwijs gaat veranderen. De verdere digitalisering en nieuwe onderwijsconcepten leiden ertoe, dat ook de eisen die worden gesteld aan het fysieke schoolgebouw en de hierin aanwezige ruimten veranderen.

Daarnaast kunnen vernieuwingen ook ingegeven worden vanuit de overheid. Onderwijskundige vernieuwingen kunnen hiermee op verschillende gebieden binnen het onderwijs plaatsvinden. Voorbeelden hiervan zijn onderwijsvisie, organisatiestructuur en leerprocessen. Scholen geven onderwijs volgens een onderwijsconcept dat het beste aansluit bij haar visie. Hiermee is een onderwijsconcept een allesomvattend idee, waarin de visie op leren tot een systeem is uitgewerkt. Voorbeelden van onderwijsconcepten zijn Montessori-onderwijs en Daltononderwijs. Nieuwere concepten zijn competentiegericht leren, projectonderwijs en TeamOnderwijs op Maat (TOM). Het onderwijsconcept van een school is voor ouders een steeds belangrijker criterium voor de keuze van een school.

3.3 Integraal kindcentrum (IKC)

In de afgelopen jaren is er een landelijke tendens zichtbaar, waarbij onderwijs en kinderopvang steeds intensiever met elkaar gaan samenwerken. Hiervoor worden integrale kindcentra (IKC) opgericht. Waar bij een brede school nog kon worden volstaan met samenwerking, gaat het bij een integraal kindcentrum om een integrale bedrijfsvoering.

Binnen een IKC wordt een voorzieningenaanbod verzorgd voor kinderen van 0 tot 12 jaar en hun ouders. Binnen een IKC zijn minimaal onderwijs, kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang aanwezig. Leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten komen hiermee samen op één locatie. Een IKC biedt kinderen, hun ouders en de samenleving als geheel meer mogelijkheden. Door te werken vanuit één organisatie kan een IKC het hele jaar rijke dagprogramma's aanbieden, waarin de doorgaande ontwikkellijnen met elkaar zijn verweven. Zo biedt het kinderen een uitgebreid dagprogramma gedurende het hele jaar door. Hierdoor krijgen kinderen de kans om op te groeien in een veilige omgeving met een uitgebreid aanbod aan ontwikkelingsmogelijkheden, zodat zij hun talenten optimaal kunnen ontwikkelen. Daarnaast kan binnen een IKC zorg georganiseerd worden die aansluit bij de behoefte van kinderen die dat nodig hebben. De totstandkoming van een IKC vergt van (school)besturen dat zij sturing geven aan de vormgeving en de inhoud van het IKC. De omvang en wijze van samenwerking moet leiden tot bezieling en een hart voor het gebouw.

4. Dashboard per school

4.1 PCB Het Koggeschip

4.1.1 Onderwijshuisvesting

4.1.2 Gebouwevaluatie

4.1 PCB Het Koggeschip

BRIN-NUMMER: 07AZ

ALGEMEEN

School

PCB Het Koggeschip

Type onderwijs

Primair onderwijs

Adres

Koggenlaan 35
1671 KH - Medemblik

Schoolbestuur

Stichting Kopwerk

Kadastraal nummer

MDB02 B 603

Oppervlakte locatie

1.943 m2

Oppervlakte speelplein

822

Bestemming

Onderwijs



LEERLINGEN EN RUIMTE

Leerlingenaantal en prognoses

Leerlingenaantal 2019 (1 oktober 2018)	153			
Leerlingenprognose (Pronexus)	2019	2027	2037	jaar leerlingen
	178	162	160	leerlingen

Verschil prognose en werkelijk (1 oktober 2018)

-25

leerlingen

Conclusie leerlingenprognose:

dalend

stabiel

groei

Ruimtelijke aspecten

Feitelijke oppervlakte onderwijs (bvo)	permanent	tijdelijk	totaal	
	970	151	1.121	m2
Feitelijk aantal lokalen	11			lokalen
Normatieve ruimtebehoefte (bvo) (1 oktober 2018)	970			m2
Over- / ondercapaciteit	overcapaciteit	passend	ondercapaciteit	

Ruimtelijke toekomstverwachting onderwijs

	2022	2027	2037	jaar
	1.020	1.015	1.005	m2
Aantal lokalen op basis van prognose	8	8	8	lokalen
Verschil t.o.v. feitelijke oppervlakte	101	106	116	m2
Verschil t.o.v. feitelijk aantal lokalen	3	3	3	lokalen

CONCLUSIE ONDERWIJSHUISVESTING

Het leerlingenaantal van Het Koggeschip daalt de komende jaren op basis van de prognose van Pronexus. De DUO-prognose laat een ander beeld zien, maar beiden komen ze in 2037 op 160 leerlingenaantal. Op dit moment staan normatief gezien 3 lokalen leeg. Op basis van de prognoses zal dit in de toekomst ook zo blijven. Een ruimte daarvan wordt vanaf volgend schooljaar verhuurd aan de peuteropvang. Daarnaast maakt de muziekschool in de avonduren gebruik van een noodlokaal. De vergunning voor de noodlokalen is reeds verlopen, maar de school is bezig met verlening hiervan. De noodunits wil de school inzetten voor het opzetten van een mogelijk 'wijkcentrum'. Het advies vanuit het IHP luidt dat de twee noodlokalen kunnen worden afgestoten.

De school kenmerkt zich door een grote open ruimte waaraan lokalen zijn gelegen, er is geen gangenstructuur. De aangebouwde vleugel heeft een hal waaraan lokalen zijn gelegen. De twee groepsruimten op de verdieping hebben geen verbinding met de begane grond. Flexibel in te zetten kleinere ruimten voor het werken met verschillende groepsformaten of werkmethode zijn niet voldoende aanwezig. Het schoolgebouw sluit daarmee redelijk aan bij het huidige onderwijsconcept. Op het buitenterrein is het niet mogelijk om verder uit te breiden, gezien de beperkte speelruimte. Met het oog op het afnemende leerlingenaantal is daar ook geen aanleiding voor.

FUNCTIONALITEIT GEBOUW

Bouwjaar

1989

Uitbreidings-/ verbouwingsjaren

diverse uitbreidingen

Subjectieve beoordeling gebouw

Functionaliteit (passend bij onderwijsconcept)	goed	matig	slecht
Aanwezigheid divers ruimteaanbod	goed	matig	slecht
Mogelijkheden tot uitbreiding	goed	matig	slecht
Mogelijkheden compartimentering medegebruik	goed	matig	slecht
Gebouw heeft duidelijke structuur	goed	matig	slecht

PLATTEGROND

The floor plan shows a complex layout with multiple rooms and corridors. Key areas include a large central hall, several classrooms, a kitchen, and a playground. The plan is divided into different sections, with some rooms labeled as 'Lokaal' (room) and others as 'Noodlokaal' (emergency room). The layout is designed to be flexible and adaptable to different educational needs.

4.1 Het Koggeschip

TECHNIEK				
Licht	goed	matig	slecht	Door grote gevelpuien en lichtkoepels komt er voldoende daglicht de school binnen.
Lucht	goed	matig	slecht	De school is nagenoeg niet voorzien van mechanische ventilatie. Er wordt voornamelijk door de gevel(openingen) geventileerd. In de lokalen is de lucht bedompt.
Geluid	goed	matig	slecht	De gevels weren beperkt het geluid. Daarnaast zijn een aantal lokalen direct gesitueerd aan het plein. Dit zorgt voor geluidsoverlast in de lokalen als de ramen openstaan.
Temperatuur	goed	matig	slecht	De gebruikers klagen over de warmte i.v.m. minimale ventilatie en het ontbreken van koeling.
Groenkwaliteit	goed	matig	slecht	Het terrein is grotendeels bestraat. Er zijn enkele perkjes en bomen, maar geen grasveld.

DUURZAAMHEID				
Energie	goed	matig	slecht	De vloeren, gevels en daken zijn beperkt geïsoleerd. Veel puien zijn nog voorzien van enkel glas.
Flexibiliteit	goed	matig	slecht	Door dragende binnenwanden is het moeilijk om openingen te realiseren en ruimten bijelkaar te trekken.
Milieu	goed	matig	slecht	Regenwater kan slecht op eigen locatie worden verwerkt door hoge mate van bestrating van het plein.
BENG				
Energiebehoefte		voldoet		Het primair fossiel energiegebruik is in 2018 ca. 150 kWh/m2/jaar (inschatting o.b.v. jaarrekening, exclusief energiegebruik voor verlichting, warm tapwater en ventilatie). Dit energiegebruik is extreem hoog. De reden hiervoor is niet duidelijk. Het fossiel energiegebruik in 2017 was ca. 95 kWh/m2. Het is duidelijk dat de energiebehoefte vanwege het hoge verbruik ook niet voldoet.
maximaal 50 kWh/m2/jaar		voldoet niet		
Primair fossiel energiegebruik		voldoet		
maximaal 60 kWh/m2/jaar		voldoet niet		
Aandeel hernieuwbare energie		voldoet		Er wordt in het geheel geen gebruik gemaakt van hernieuwbare energie.
minimaal 50%		voldoet niet		

ONDERHOUD & EXPLOITATIE				
Bevindingen opname				
De school wordt over het algemeen redelijk tot goed onderhouden. Toch zijn er tijdens de opname enkele gebreken geconstateerd:				
- De oudbouw is nog voorzien van enkele beglazing.				
- Wanneer ramen zijn gesloten is er geen toe- en afvoer van lucht (ventilatie).				
- T.b.v. zonwering zijn uitvalschermen toegepast, zodanig dat dit gevaarlijke situaties oplevert t.p.v. het plein.				
- Het hang- en sluitwerk van de oudbouw is sterk verouderd, niet functioneel en plaatselijk defect.				
- Het sanitair van de oudbouw is sterk verouderd en aan renovatie toe.				
- T.p.v. de pantryblokjes zijn diverse gebreken geconstateerd aan de deurtjes en de kranen.				
- Het systeemplafond is vervuild en beschadigd door eerder lekkages.				
- In het binnenschilderwerk zijn diverse beschadigingen geconstateerd.				
		Onderhoud (kosten vs. vergoeding)		
		Energie (lasten vs. vergoeding)		

FOTO'S OPNAME	
Natuurlijke ventilatie via gevelopeningen.	Sanitair is sterk verouderd.
Leksporen in het systeemplafond.	Beschadigingen in het binnenschilderwerk.

CONCLUSIE GEBOUWEVALUATIE	
Het Koggeschip wordt redelijk tot goed onderhouden. Voor de komende jaren staat veel onderhoud opgenomen in de MJOP, o.a. renovatie van de toiletgroepen en het vervangen van binnen- en buitendeuren en ramen, systeemplafonds en zonwering. De totale onderhoudskosten tot en met 2028 zijn ca. € 323.700,- waarvan € 217.910,- staat gepland voor de komende 4 jaar. Op basis van de leerlingenprognoses en de daaraan gekoppelde MI-vergoedingen zijn daarvoor te weinig financiële middelen. Hetzelfde geldt voor de energielasten. In 2018 ontstond er een tekort van ca. € 7.500,- vanwege een uitschieter in het gasverbruik, maar ook in 2017 was er een tekort. Het is niet te beoordelen welke verbruikscijfers representatief zijn voor de toekomst door de mate waarin de cijfers fluctueren, maar het is duidelijk dat er een tekort is. Met verwachte gelijkblijvende MI-vergoedingen en snel stijgende energielasten zal het tekort verder oplopen.	
Ten aanzien van de technische kwaliteitscriteria scoort de school matig tot slecht. De lokalen zijn niet voorzien van mechanische ventilatie. Hierdoor is het binnenklimaat onvoldoende en wordt het in de zomer erg warm. Ook op het gebied van duurzaamheid wordt het schoolgebouw als slecht beoordeeld. De verwarming is volledig gasgestookt en de schil van het gebouw is te beperkt geïsoleerd, waardoor veel warmte verloren gaat. Op basis van de aangeleverde energiegegevens voldoet de school niet aan BENG.	
Om te komen tot passende huisvesting binnen het huidige gebouw, die voldoet aan de hedendaagse eisen (modernisering) is het noodzakelijk om constructieve ingrepen te doen en substantiële aanpassingen door te voeren in de technische installaties. Het betreft o.a. het volledig isoleren van de schil, het aanleggen van een mechanisch ventilatiesysteem en het installeren van duurzame energiebronnen. Daarnaast zal geïnventariseerd moeten worden hoe binnen de huidige structuur van de school meer flexibiliteit gecreëerd kan worden.	

5. Resumé conclusies

Met deze gebouwevaluatie is er een quickscan uitgevoerd op het gebied van onder andere ruimtebehoefte, functionaliteit en onderwijs- en bouwkundige kwaliteit. De thema's uit het Kwaliteitskader Huisvesting van Ruimte OK (beleving, gebruik en techniek) hebben hierbij als leidraad gediend. De resultaten van de quickscan zijn weergegeven in het dashboard (zie hoofdstuk 4).

Op basis van dit inzicht kan worden bepaald welke vervolgstappen wenselijk zijn in opmaat naar een passende onderwijshuisvesting die in lijn is met de onderwijsvisie en ambities. Vervolgens kan ten aanzien van actuele, dan wel toekomstige huisvestingsvraagstukken, de haalbaarheid onderzocht worden van bijvoorbeeld instandhouding, (levensduurverlengende) renovatie, revitalisatie of (gezamenlijke) nieuwbouw.

Onderstaand volgt een resumé van de conclusies uit het dashboard.

5.1 PCB Het Koggeschip

▪ Onderwijshuisvesting: onderwijskundige- en ruimtelijke kwaliteit

Het leerlingenaantal van Het Koggeschip daalt de komende jaren op basis van de prognose van Pronexus. De DUO-prognose laat een ander beeld zien, maar beiden komen ze in 2037 op hetzelfde leerlingenaantal uit:

- In 2022 prognosticeert DUO 141 leerlingen en Pronexus 163 leerlingen
- In 2027 prognosticeert DUO 148 leerlingen en Pronexus 162 leerlingen.
- In 2037 prognosticeren, zowel DUO als Pronexus beide 160 leerlingen

Op dit moment staan normatief gezien 3 lokalen leeg. Op basis van de prognoses zal dit in de toekomst ook zo blijven. De school gebruikt deze ruimten nu als wissellokalen. Vanaf volgend schooljaar wordt één lokaal verhuurd aan de peuteropvang. Daarnaast wordt één noodlokaal gebruikt als handvaardigheid-/wissellokaal. Het andere noodlokaal wordt gebruikt door de muziekschool. De vergunning voor de twee noodlokalen is reeds verlopen, maar er is verlenging aangevraagd. Dit om het mogelijk te maken een wijkcentrum op te richten en de noodlokalen hiervoor te gebruiken. Hier kan bijvoorbeeld taalles gegeven worden aan ouders en kinderen met een niet Nederlandse afkomst.

De school kenmerkt zich door een grote open ruimte waaraan lokalen zijn gelegen, er is geen gangenstructuur. De aangebouwde vleugel heeft een hal waaraan lokalen zijn gelegen. De twee groepsruimten op de verdieping hebben geen open verbinding met de begane grond. Flexibel in te zetten kleinere ruimten voor het werken met verschillende groepsgrootte of werkmethoden zijn onvoldoende aanwezig. Het schoolgebouw sluit daarmee redelijk aan bij het huidige onderwijsconcept.

Op het buitenterrein is het niet mogelijk om verder uit te breiden, gezien de beperkte speelruimte. Met het oog op het afnemende leerlingenaantal is daar ook geen aanleiding voor.

▪ Gebouwevaluatie: bouwkundige- en technische kwaliteit

Het Koggeschip wordt redelijk tot goed onderhouden. Voor de komende jaren staat veel onderhoud opgenomen in de MJOP, onder andere renovatie van de toiletgroepen en het vervangen van binnen- en buitendeuren, ramen, systeemplafonds en zonwering. De totale onderhoudskosten tot en met 2028 zijn ca. € 323.700,- waarvan € 217.910,- al staat gepland voor de komende 4 jaar. Op basis van de leerlingenprognoses en de daaraan gekoppelde MI-vergoedingen, zijn daarvoor te weinig financiële middelen. Hetzelfde geldt voor de energielasten. In 2018 ontstond er een tekort van ca. € 7.500,- vanwege een uitschieter in het gasverbruik, maar ook in 2017 was er een tekort. Het is niet te beoordelen welke verbruikscijfers representatief zijn voor de toekomst door de mate waarin de cijfers fluctueren, maar het is duidelijk dat er een tekort is. Met verwachte gelijkblijvende MI-vergoedingen en snel stijgende energielasten zal het tekort verder oplopen.

Ten aanzien van de technische kwaliteitscriteria scoort de school matig tot slecht. De lokalen zijn niet voorzien van mechanische ventilatie. Hierdoor is het binnenklimaat onvoldoende en wordt het in de zomer erg warm. Ook op het gebied van duurzaamheid wordt het schoolgebouw als slecht beoordeeld. De verwarming is volledig gasgestookt en de schil van het gebouw is te beperkt geïsoleerd, waardoor veel warmte verloren gaat. Op basis van de aangeleverde energiegegevens voldoet de school niet aan BENG.

Om te komen tot passende huisvesting binnen het huidige gebouw, die voldoet aan de hedendaagse eisen (modernisering), zijn bouwkundige ingrepen nodig. Om de onderwijshuisvesting daarnaast ook toekomstbestendig te maken, in lijn met de onderwijsvisie, is het noodzakelijk om constructieve ingrepen te doen en substantiële aanpassingen door te voeren in de technische installaties. Voorziene maatregelen betreffen onder andere het volledig isoleren van de schil, het aanleggen van een mechanisch ventilatiesysteem en het installeren van duurzame energiebronnen.

Daarnaast zal geïnventariseerd moeten worden hoe binnen de huidige structuur van de school meer flexibiliteit gecreëerd kan worden. Dit raakt met name het samenvoegen van ruimten, dan wel het laten vervallen van ruimten en het creëren van gezamenlijk en onafhankelijk gebruik van functies.

6. Toekomstscenario's

6.1 Scenario's

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er verschillende toekomstscenario's voor PCB Het Koggeschip denkbaar. De huidige situatie in stand houden. Een kleinschalige renovatie of een grootschalige renovatie, waarbij de functies uitgebreid worden. Een andere optie is nieuwbouw, al dan niet op de huidige locatie.

Scenario 0: Instandhouding huidige situatie

Het gebruik van het huidige gebouw en de bijbehorende prestaties, blijven ongewijzigd. Bestaande functies blijven gehandhaafd. Vanuit het MJOP wordt alleen het achterstallig en correctief onderhoud uitgevoerd. De investeringsruimte bepaalt de prioritering in volgorde en planning. Keuzes voor het al dan niet uitvoeren van preventief onderhoud is mede afhankelijk van de investeringsruimte na uitvoering van het achterstallig en correctief onderhoud.

Scenario 1: Kleinschalige renovatie

Het Koggeschip wordt op relatief kleine schaal gerenoveerd. De noodlokalen worden verwijderd, zodat de capaciteit van de school beter aansluit bij de leerlingenprognoses. De beperkte overcapaciteit die resteert kan ingezet worden voor peuteropvang. Tijdens de renovatie worden ambities vanuit het Kwaliteitskader Huisvesting en BENG ingepast binnen de huidige structuur. Daarnaast worden de onderhoudswerkzaamheden die voor de komende 20 of 30 jaar staan gepland naar voren gehaald.

Scenario 2: Grootschalige renovatie

Anders dan scenario 1 wordt bij scenario 2 het aantal functies uitgebreid. Dit sluit aan bij het concept van het wijkcentrum waar de school momenteel de mogelijkheden voor inventariseert. De overcapaciteit uit de noodlokalen kan hiervoor ingezet worden. Een alternatief is het verwijderen van de noodlokalen en de school voorzien van een bescheiden uitbreiding. Het alternatief leent zich beter om te voldoen aan de ambities uit het Kwaliteitskader Huisvesting en BENG.

Scenario 3: (Sloop en) Nieuwbouw

In plaats van renoveren binnen de huidige structuur wordt gekozen voor nieuwbouw, al dan niet op de huidige locatie. Indien er wordt uitgegaan van de huidige locatie, zal er gezorgd worden voor tijdelijke huisvesting tijdens de sloop en nieuwbouw. Voordelen van volledige nieuwbouw zijn:

- Compacter bouwen: ruimte afgestemd op de leerlingenprognoses en eventueel ander functies binnen de school (geen overcapaciteit).
- Bevorderen van flexibel gebruik van het buitenterrein en de gemeenschappelijk ruimten.
- Integrale keuzes maken ten gunste van onderhoud en exploitatie.

6.2 Kansen en beperkingen t.a.v. onderhoud & exploitatie bij renovatie

Wanneer er wordt besloten om levensduurverlengend te renoveren zijn er verschillende kansen, maar ook beperkingen ten aanzien van onderhoud en exploitatie. Onderstaand volgt een overzicht.

Kansen ten aanzien van onderhoud bij renovatie

- De onderhoudswerkzaamheden die voor de middelkorte termijn staan gepland worden naar voren gehaald, waardoor de school voor een aanzienlijke periode nagenoeg vrij is van onderhoud.
- Er kunnen in bepaalde mate duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast c.q. op onderdelen/elementen kunnen onderhoudsvriendelijke keuzes worden gemaakt.
- De 'look & feel' kan volgens de huidige maatstaven (identiteit) worden aangepast.

Beperkingen ten aanzien van onderhoud bij renovatie

- In geval van renovatie blijft de bestaande structuur van de school behouden die dikwijls niet aansluit bij moderne onderwijsconcepten.
- Renovatie biedt minder kansen en ruimte om integraal de beste keuzes te maken ten aanzien van onderhoud en exploitatie ten opzichte van nieuwbouw.
- Het verbeteren van bouwfysica (comfort) dient binnen de huidige structuur plaats te vinden. Problematiek die daaruit voortkomt is lastiger/niet te duiden en op te lossen.

Kansen ten aanzien van exploitatie bij renovatie

- Door het isoleren van de schil van de school (vloeren, gevels en daken) en het installeren van duurzame energiebronnen, zoals een warmtepomp en zonnepanelen, kan de energierekening aanzienlijk worden verlaagd.
- Keuzes ten aanzien van materialisering, afwerking en detaillering kunnen worden gebaseerd op onderhoudsvriendelijkheid, duurzaamheid en prijs/kwaliteit.

Beperkingen ten aanzien van exploitatie bij renovatie

- De isolatiewaarden die bij nieuwbouw gehaald kunnen worden liggen hoger dan bij renovatie, omdat verduurzaming binnen bestaande structuren en materialisering vaak niet optimaal realiseerbaar is.
- Factoren die van invloed zijn op de exploitatie: energie, onderhoud en schoonmaak zijn bij renovatie in mindere mate beïnvloedbaar ten opzichte van nieuwbouw. De mate van compactheid van het gebouw speelt hierin ook een rol.

Bijlage

Documentenoverzicht

Algemeen

Omschrijving	Van	Datum
Leerlingenprognoses en ruimtebehoefte basisonderwijs 2017 – Gemeente Medemblik	Pronexus	01-06-2017
Integraal Huisvestingsplan - Medemblik	Lindhorst huisvestingsadviseurs	01-06-2017
Kwaliteitskader huisvesting Primair Onderwijs	Ruimte OK	01-11-2016

PCB Het Koggeschip

Omschrijving	Van	Datum
Meerjaren onderhoudsplanning	PCB Het Koggeschip	Onbekend
Meetrapport BVO	Gemeente Medemblik	27-10-2011
Plattegronden gebouw en dak	Gemeente Medemblik	27-10-2011
Afrekening elektriciteit en gas	DVEP – Stichting Kopwerk	8-2-2019
Asbestinventarisatie	Search – Stichting Kopwerk	10-2-2012