

Plan scholen buitendorpen Texel

Plan voor een duurzame toekomst

.txl

Opdrachtgever
Gemeente Texel

Referentienummer
2230279/20240119/PJB01

Datum
19 januari 2024

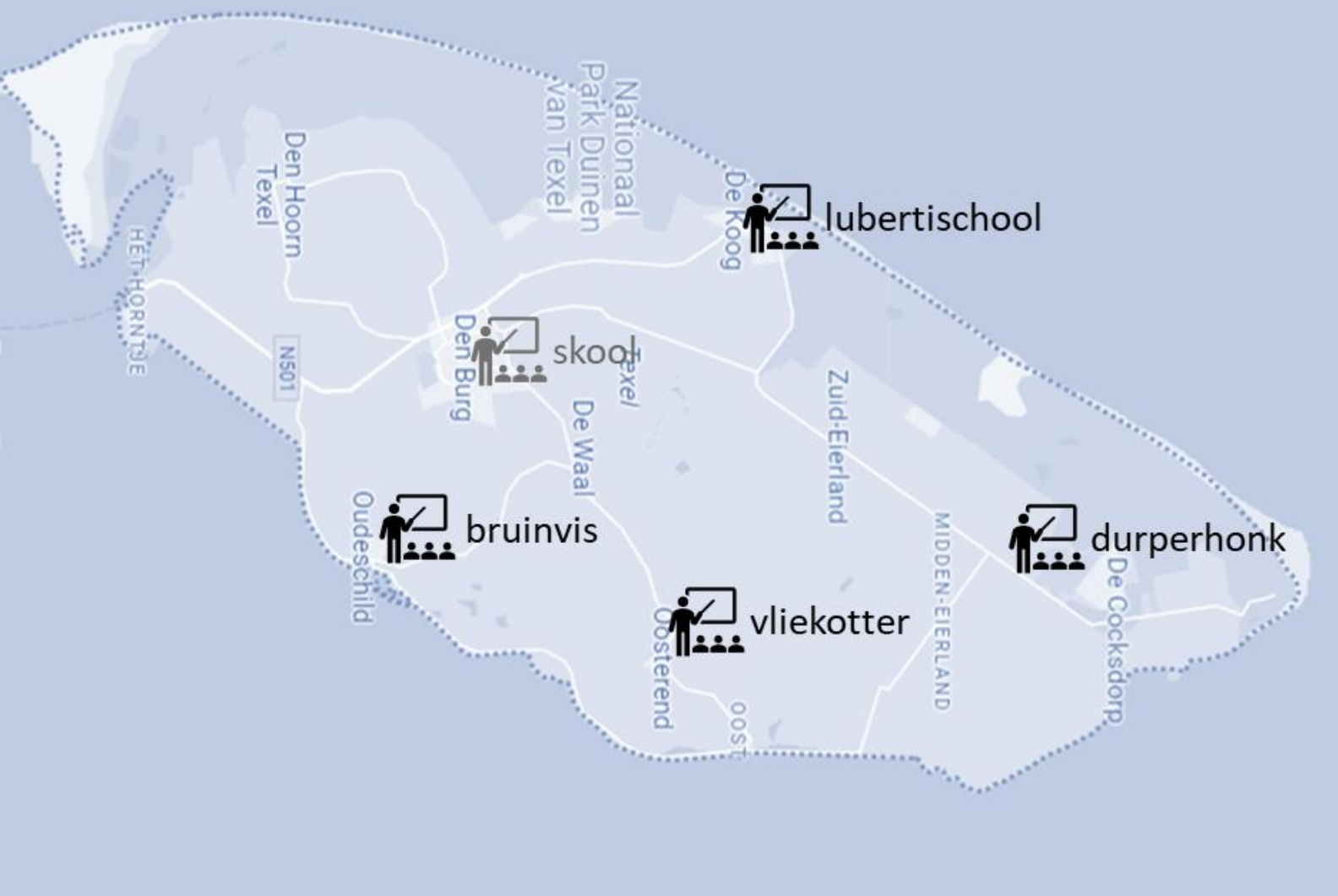
Auteur(s)
Peter Jan Bakker
Erwin Fraikin
Yuit Yin Samuel

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Doorlopen proces	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Uitgangspunten voor scholen in de buitendorpen	7
2.1 Gezamenlijke onderwijsvisie schoolbesturen Texel	7
2.2 Doorgaande leerlijnen	7
2.3 Thematisch profiel	8
2.4 Verduurzamingsopgave	8
2.5 Leerlingprognoses	9
2.6 Normatieve ruimtebehoefte	10
2.7 Voorschoolse en buitenschoolse opvangvoorzieningen	10
2.8 Tijdelijke huisvesting	11
2.9 Dumava subsidie	11
3. Analyse en plan van aanpak per locatie	12
3.1 De Bruinvis in Oudeschild	12
3.1.1 Beknopte analyse	12
3.1.2 Thema: bewegend leren	13
3.1.3 Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte	13
3.1.4 Voorstel voor aanpak	13
3.2 De Vliekotter in Oosterend	14
3.2.1 Beknopte analyse	14
3.2.2 Thema: kunst & cultuur	15
3.2.3 Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte	15
3.2.4 Voorstel voor aanpak	16
3.3 De Lubertischool in De Koog	16
3.3.1 Beknopte analyse	16
3.3.2 Thema: gastheerschap	17
3.3.3 Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte	17
3.3.4 Voorstel voor aanpak	18

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

3.4	Durperhonk in De Cocksdorp	18
3.4.1	Beknopte analyse	18
3.4.2	Thema: duinen & zee & natuur	19
3.4.3	Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte	19
3.4.4	Voorstel voor aanpak	20
4.	Indicatie investeringsbehoefte	21
4.1	Uitgangspunten: van ingrepen naar investeringskosten	21
4.2	Voorstel kostenverdeling	22
4.3	Investeringskosten en kostenverdeling De Bruinvis	22
4.4	Investeringskosten en kostenverdeling De Vliekotter	23
4.5	Investeringskosten en kostenverdeling Lubertischool	24
4.6	Investeringskosten en kostenverdeling Durperhonk	25
5.	Samenvattend overzicht en advies	27
5.1	Samenvattend investeringskosten overzicht	27
5.2	Advies	28
	Bijlage 1a – investeringskosten Bruinvis (met eiland toeslag)	29
	Bijlage 1b – investeringskosten Bruinvis (zonder eiland toeslag)	30
	Bijlage 2a – investeringskosten Vliekotter (met eiland toeslag)	31
	Bijlage 2b – investeringskosten Vliekotter (zonder eiland toeslag)	32
	Bijlage 3a – investeringskosten Luberti (met eiland toeslag)	33
	Bijlage 3b – investeringskosten Luberti (zonder eiland toeslag)	34
	Bijlage 4a – investeringskosten Durperhonk (met eiland toeslag)	35
	Bijlage 4b – investeringskosten Durperhonk (zonder eiland toeslag)	36



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Gemeente Texel en de op Texel actieve schoolbesturen hebben een aantal jaren geleden een koers uitgezet om het onderwijs op Texel een toekomstbestendig perspectief te geven. Het doel wat daarbij werd gesteld is: "...borgen dat de scholen op Texel gezond zijn, dat de kwaliteit van het onderwijs op Texel wordt versterkt en vernieuwd". Dat doel staat nog steeds overeind en alle ingrepen in de onderwijshuisvesting zijn sindsdien in lijn met deze doelstelling uitgewerkt en gerealiseerd. Zo is in Den Burg de Skool gerealiseerd en heeft een aanpassing in de huisvesting van OSG de Hogeberg plaatsgevonden. Om het netwerk van scholen op Texel verder te bestendigen, dienen ook de scholen in de buitendorpen te worden aangepakt.

In deze rapportage geven wij u inzicht in het plan van aanpak voor de scholen in de buitendorpen op Texel. Het is een plan van aanpak op hoofdlijnen, bedoeld om een kader te stellen voor de verdere uitwerking in concrete programma's van eisen en bouwplannen. Het geeft daarmee een richting aan van te verwachten ingrepen in de gebouwen in de buitendorpen en de daarmee gepaard gaande investeringsbehoefte.

Strategische en operationele vraagstukken

Tijdens het proces om te komen tot dit plan van aanpak is een aantal strategische vraagstukken naar voren gekomen die moeten worden beantwoord om plannen verder uit te werken. Het gaat om de volgende vragen:

- is het mogelijk om de kwaliteit van onderwijs op een verantwoorde manier te blijven waarborgen bij de in stand houding van de vier schoollocaties?
- hoe geven we gezamenlijk vorm aan de vorming van de doorgaande ontwikkellijnen van opvang naar primair onderwijs en van primair onderwijs naar voortgezet onderwijs en specifiek aan de vorming van integrale kindcentra (IKC's)?
- Hoe geven we gezamenlijk vorm aan de zorgstructuur rond opvang en onderwijs, zodanig dat alle kennis en expertise die op het eiland aanwezig is zo efficiënt en effectief mogelijk kan worden ingezet voor de voorkomende ondersteuningsbehoefte?

De strategische vraagstukken zijn grotendeels organisatorisch van aard: hoe kunnen en willen partijen samenwerken om het netwerk van onderwijs en opvang verder te optimaliseren? Maar het zijn ook vraagstukken die van invloed kunnen zijn op de huisvestingsbehoefte van de scholen op Texel. Met name de vraagstukken die zich concentreren rond de IKC vorming en zorgstructuur, kunnen juist goed worden uitgedacht op basis van concrete casussen en derhalve goed parallel aan de verdere uitwerking van bouwplannen worden uitgewerkt. Er zijn immers ook vanuit operationele huisvestingssituaties vraagstukken die om prioriteit vragen en niet kunnen wachten op uitwerking van deze strategische vragen.

Operationele vraagstukken

Naast de genoemde strategische vraagstukken, spelen ook de dagelijkse en meer praktische vastgoed gerelateerde vraagstukken bij de vier schoollocaties in de buitendorpen. In feite vormen dit de concrete aanleidingen voor onderhavig plan van aanpak:

- Ervaren krapte als gevolg van stijgende leerlingaantallen (Vliekotter);
- Technische veroudering van het gebouw (met name Bruinvis en Luberti);
- Noodzaak tot verduurzaming (in meer of mindere mate alle vier locaties);
- Overcapaciteit (Luberti en Durperhoek)

Met name de technische staat van de Bruinvis en het ruimtetekort bij de Vliekotter zijn vraagstukken die om directe prioriteit vragen. Hier speelt het vraagstuk over behoud van de schoollocatie en waarborgen van de kwaliteit in elk geval niet.

In dit plan van aanpak schetsen we voor elk van de vier locaties de bouwtechnische ingrepen die we noodzakelijk achten om de locaties weer voor de komende 20 tot 40 jaar toekomstbestendig te maken, zowel functioneel als technisch.

1.2 Doorlopen proces

Schoolbestuur stichting Kopwerk heeft begin 2023 aan VKZ opdracht gegeven een startdocument op te stellen voor een plan van aanpak voor de scholen in de buitendorpen op Texel. Nadat deze werd gedeeld met de gemeente Texel heeft de gemeente ICSadviseurs gevraagd het startdocument te beoordelen en samen met stichting Kopwerk en VKZ het plan verder uit te werken naar een plan dat als basis kan dienen voor besluitvorming binnen de gemeente. Dat plan ligt voor u. Voorafgaand aan het opstellen van dit plan zijn de vier schoollocaties bezocht om waar te nemen wat de conditie van de gebouwen is en welke ingrepen in grove lijnen nodig zijn om de gebouwen weer toekomstbestendig te maken.

Bij het beoordelen van het startdocument zijn onder andere een aantal vragen geïdentificeerd die op bestuurlijk niveau moesten worden beantwoord. Vragen over samenwerking tussen schoolbesturen, over de houdbaarheid van schoollocaties met relatief weinig leerlingaantallen in combinatie met een dalende prognose en vragen over doorgaande leerlijnen. Met alle schoolbesturen en de wethouder zijn deze vraagstukken individueel en gezamenlijk besproken. Zo is dit plan en het proces om tot dit plan te komen niet alleen een aanzet om de schoolgebouwen in de buitendorpen weer toekomstbestendig te maken, maar ook om de gesprekken over samenwerking tussen de schoolbesturen en tussen schoolbesturen en opvangorganisaties weer verder te voeren.

1.3 Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 beschrijven we een aantal uitgangspunten die gehanteerd zijn voor de (huisvesting van de) scholen in de buitendorpen. In hoofdstuk 3 beschrijven we de analyse en plan van aanpak voor elk van de vier locaties en in hoofdstuk 4 werken we dit uit naar een indicatie van te verwachten investeringskosten per locatie. We sluiten deze rapportage af met een samenvattend (financieel) overzicht en advies voor het vervolg.

2. Uitgangspunten voor scholen in de buitendorpen

Voor alle scholen in de buitendorpen geldt een aantal generieke uitgangspunten. Deze uitgangspunten lichten we in dit hoofdstuk nader toe.

2.1 Gezamenlijke onderwijsvisie schoolbesturen Texel

In 2013 stelde de gemeente Texel samen met de schoolbesturen de onderwijsvisie 'Passend thuisnabij onderwijs Texel' (23 sept 2013) op. Hierin is een perspectief geschetst voor de toekomst van het onderwijs op Texel, met als context een sterk dalend aantal leerlingen. In navolging van de onderwijsvisie werd het contourendocument "Ontwikkeling Onderwijs Texel" opgesteld in 2016, waarin met name de contouren voor de ontwikkeling van het Onderwijs Centrum Texel in Den Burg (de Skool en OSG de Hogeberg) en de wijze waarop schoolbesturen op Texel samen werken aan een dekkend netwerk voor onderwijs zijn uitgewerkt. De realisatie van De Skool werd daarbij gezien als een eerste stap om gezamenlijk in fysieke zin vorm te geven aan de visie en het dekkend netwerk. De samenwerking tussen de schoolbesturen en de gemeente Texel werd vastgelegd in een "herziene samenwerkingsovereenkomst Scholengroep Texel" d.d. 11-12-2019.

De uitgangspunten die werden geformuleerd in deze gezamenlijk opgestelde documenten vormen de basis voor het plan van aanpak voor de scholen in de buitendorpen. De scholen in de buitendorpen worden daarbij gezien als onderdeel van het dekkend netwerk voor Texel. In de Skool in Den Burg komen speciaal basisonderwijs en regulier basisonderwijs bij elkaar, wat tot optimale uitwisseling van kennis en ervaring op het gebied van zorg rond het onderwijs moet leiden. Integratie met de naastgelegen OSG de Hogeberg dient de doorgaande leerlijn van PO naar VO. Zo vormt het scholencluster in Den Burg min of meer een centraal expertisecentrum voor het hele onderwijsnetwerk op Texel. Dat betekent overigens niet dat kennis over onderwijs en zorg of doorgaande leerlijnen alleen wordt opgedaan in Den Burg. Ook op de onderwijslocaties in de buitendorpen wordt expertise opgebouwd. Er is een wederkerige relatie tussen het 'centrum' in Den Burg en de scholen in de buitendorpen. Er ligt een gezamenlijke (organisatorische) opgave om alle expertise bij elkaar te brengen en zo effectief mogelijk binnen het totale netwerk te benutten.

2.2 Doorgaande leerlijnen

Van opvang naar basisonderwijs

Het bestuur Stichting Kopwerk heeft de ambitie om een doorgaande leerlijn van kinderen van 2 tot 12 jaar op de onderwijslocaties te realiseren. Daarbij wil zij de verbinding tussen met name de peuteropvang (peuterspeelzaal) en het onderwijs versterken. Dat kan per onderwijslocatie op een andere manier vorm krijgen, zowel fysiek als qua samenwerkingspartner. Op Texel zijn drie opvangorganisaties actief: Olmenhoeve Kinderopvang Texel, kinderopvang De Sterrekijker en kinderopvang De Pepermolen. De laatste is onderdeel van stichting Kopwerk. Het is de bedoeling om met deze partners de samenwerking op de locaties te versterken en zo meer vorm te geven aan integrale kindcentra (IKC's).

De ambitie om deze doorgaande leerlijn verder vorm te geven geldt niet alleen voor de scholen in de buitendorpen, maar ook voor de scholen die samen in de Skool zijn gehuisvest in Den Burg. Ook voor die locatie moet verder worden nagedacht over het versterken van de doorgaande leerlijn vanuit de peutergroepen naar het basisonderwijs.

Van basisonderwijs naar voortgezet onderwijs

Ook de doorgaande lijn van basisonderwijs (BO) naar voortgezet onderwijs (VO) heeft de aandacht van de schoolbesturen. Doordat de basisscholen en de voortgezet onderwijs school in Den Burg aan elkaar grenzen en binnendoor te bereiken zijn, is het hier mogelijk om integratie tussen BO en VO ook fysiek te faciliteren. Het is de ambitie van de schoolbesturen om kansen voor verbinding verder te onderzoeken en ontdekken hoe de

scholen in de buitendorpen daar in meegenomen kunnen worden. De verwachting is dat dit geen effect op de huisvestingsbehoefte heeft, zeker niet voor de scholen in de buitendorpen.

2.3 Thematisch profiel

Eén van de doelstellingen van Kopwerk is om op de locaties de verbinding te maken met de lokale omgeving. Bij locaties waar sprake is van overcapaciteit, kan die overcapaciteit worden ingezet om daar op de schoollocatie letterlijk de ruimte voor te maken. Op locaties waar geen sprake is van overcapaciteit wordt op een andere manier (organisatorisch, naschools, op locatie elders) gezocht naar een invulling. De insteek daarbij is dat de school meer in verbinding wordt gebracht met de omgeving én dat elke school een unieke aanvulling op het reguliere onderwijsprogramma biedt gericht op die verbinding met de omgeving. Die aanvullende activiteiten en/of faciliteiten staan open voor alle leerlingen van de scholen op Texel (PO en VO).

De eerste verkenning van die thema's voor de vier locaties levert de volgende richting op:

- Duinen & zee & natuur (Durperhonk).
- Gastheerschap (Lubertischool).
- Kunst & cultuur (Vliekotter).
- Bewegend leren (Bruinvis).

Als voorbeeld kan het Gastheerschap op de Lubertischool worden gehanteerd. Het dorp De Koog staat vooral in het teken van toerisme en daaraan gerelateerd gastheerschap. Een vorm van uitwerking kan zijn dat leegstaande ruimte in het schoolgebouw wordt ingezet om lokale ondernemers activiteiten gericht op gastheerschap samen met kinderen voor de buurt/omgeving te laten organiseren. Zo kan gedacht worden aan koken voor ouderen, of het organiseren van recreatieve activiteiten voor de buurt.

2.4 Verduurzamingsopgave

In 2016 tekenden 195 landen het klimaatakkoord van Parijs. Hierbij is afgesproken dat we de klimaatopwarming onder de **2** graden zullen houden, maar streven om dit onder de **1,5** graad te houden. In het laatste coalitieakkoord (2021 – 2025), heeft het kabinet de klimaatdoelstellingen voor Nederland aangescherpt om de doelen van het Parijsakkoord te kunnen halen. Het beleid van het kabinet richt zich voor 2030 op 60% reductie van CO₂ uitstoot (t.o.v. 1990) en 55% circulair en hernieuwbare energie. Voor 2050 dient de CO₂ uitstoot te zijn teruggebracht met 95% en wordt uitgegaan van 100% circulair en hernieuwbare energie, dus volledig van gas af.

Voor nieuwbouw geldt al dat een (school)gebouw aardgas vrij moet zijn en bijna energieneutraal (BENG). Deze eisen zijn reeds vastgelegd in het vigerend bouwbesluit (laatste aanscherping 2021). De verwachting is dat de eisen in het bouwbesluit verder zullen worden aangescherpt naar energieneutraal (ENG).

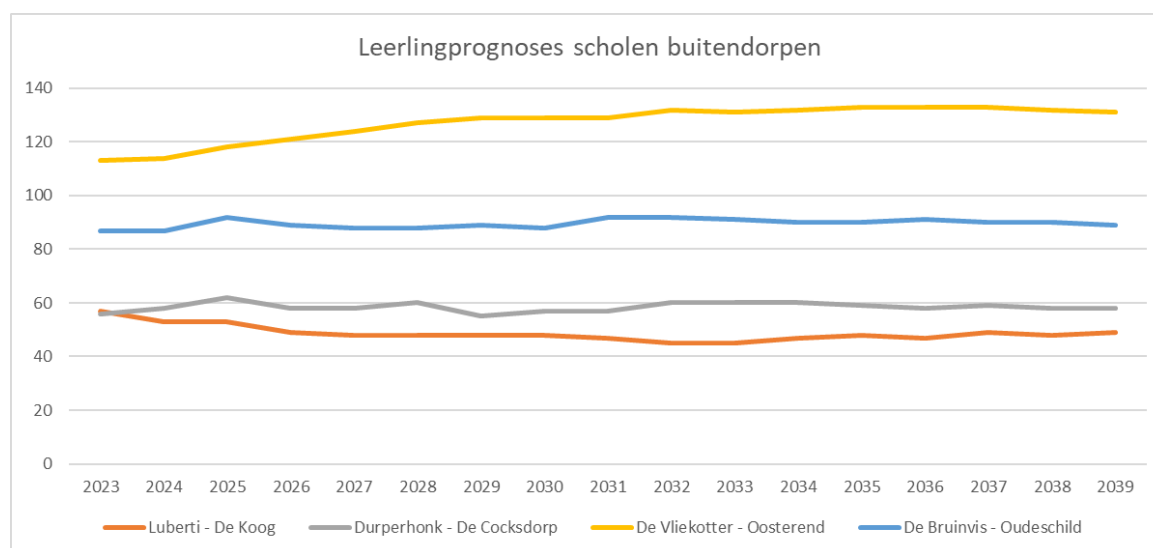
Om de duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken, heeft elke sector de opdracht gekregen om een routekaart verduurzaming te ontwikkelen. Zo ook heeft het primair- en voortgezet onderwijs samen met de VNG een routekaart verduurzaming van schoolgebouwen opgesteld. Daarin is aangegeven dat alle schoolgebouwen energieneutraal moeten zijn om de eindnorm voor 2050 te halen.

Tegelijk met de verduurzaming van de schoolgebouwen is het van belang om het binnenklimaat van de gebouwen op een adequaat niveau te houden of te brengen. Bij veel schoolgebouwen voldoet het binnenklimaat niet (te warm, te weinig ventilatie...). Waar enerzijds een opgave ligt om gebouwen beter te isoleren en luchtdicht te maken, moeten anderzijds ook maatregelen worden getroffen om het binnenklimaat op een goed niveau te houden. Voor het binnenklimaat en met name de ventilatievoorziening stellen we minimaal eisen conform Frisse Scholen klasse B.

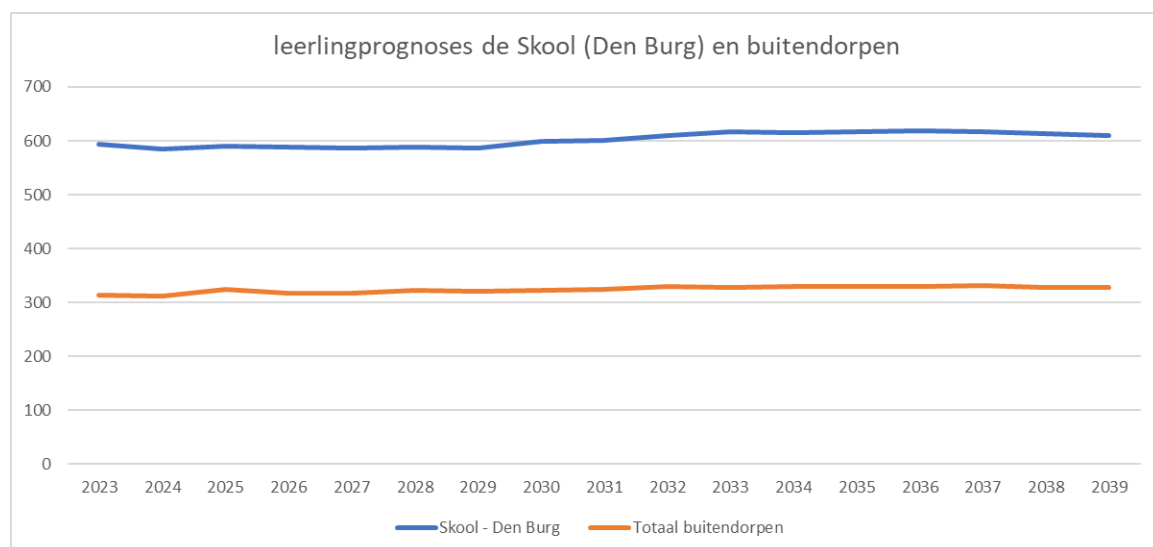
Voor renovatie van bestaande gebouwen gelden andere eisen dan voor nieuwbouw. Om toch in lijn te blijven met de doelstellingen van het klimaatakkoord en schoolgebouwen weer echt een langjarig perspectief te geven, streven we ook bij renovatie naar Energieneutraal en Frisse Scholen klasse B. In de praktijk zal bij de uitwerking van een renovatieplan moeten worden gekeken of deze eisen technisch volledig haalbaar zijn en of de investeringskosten zich verhouden tot het resultaat.

2.5 Leerlingprognoses

Voor het bepalen van de ruimtebehoefte van de verschillende scholen hanteren we de meest recente leerlingprognoses (Pronexus, december 2022). Voor de vier scholen in de buitendorpen zijn de prognoses als volgt:



Het totaal aantal leerlingen (speciaal) basisonderwijs op Texel zal naar verwachting in de komende jaren redelijk stabiel blijven rond de 900 ' tot zo'n 950 leerlingen. In onderstaande grafiek is het verwachte aantal leerlingen in de buitendorpen en op de Skool in Den Burg af te lezen. Beide lijnen laten een stabiele prognose voor het aantal leerlingen zien.



2.6 Normatieve ruimtebehoefte

De leerlingprognoses vormen de basis voor het berekenen van de normatieve ruimtebehoefte van de scholen. Deze berekening houdt rekening met een 'vaste voet' (200 m²bvo) en 5,03 m² bvo per leerling. Dit zijn normen die in de loop der jaren zijn aangescherpt.

De verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Texel (geldig vanaf 25-06-2016) geeft aan dat de ruimtebehoefte voor een permanente voorziening voor minimaal 15 jaar aanwezig moet zijn. Oftewel: het minimaal aantal leerlingen dat over een looptijd van 15 jaar aanwezig is, vormt de basis voor berekening van de ruimtebehoefte.

Het is echter wel van belang om te voorkomen dat er binnen die termijn van 15 jaar een piek wordt voorzien die niet binnen het genormeerde gebouwoppervlak zou kunnen worden opgevangen. In de verordening is voor het basisonderwijs een drempelwaarde van 55 m²bvo opgenomen (oftewel vanaf 11 leerlingen) en voor het voortgezet onderwijs een percentage van 10%.

Inpassingsverlies

De normatieve ruimtebehoefte wordt over het algemeen gehanteerd om nieuwe schoolgebouwen te realiseren. Daar wordt dan een ruimteprogramma op gebaseerd die volledig is gericht op het gewenste onderwijsconcept. In de buitendorpen hebben we echter te maken met bestaande gebouwen die we weer voor de komende jaren toekomstperspectief willen geven. Dat betekent dat we nieuwe inzichten in het onderwijs moeten inpassen in bestaande gebouwcontouren. Dat levert in de praktijk vaak zogenaamd inpassingsverlies op. Wij houden dan ook rekening met inpassingsverlies van max 10% bij het bepalen van de ruimtebehoefte in de bestaande gebouwen.

In de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Texel (geldig vanaf 25-06-2016) is opgenomen dat een aanpassing van het genormeerde oppervlak mogelijk is, indien kan worden aangetoond dat de bruto-netto verhouding ongunstig is ten opzichte van schoolgebouwen die na 1 januari 1997 zijn gebouwd. Dit heeft derhalve mogelijk betrekking op De Bruinvis, De Vliekotter en de Lubertischool.

2.7 Voorschoolse en buitenschoolse opvangvoorzieningen

Het is de ambitie om zoveel mogelijk de doorgaande leerlijn (of ontwikkellijn) voor kinderen te faciliteren, zodat onder andere adequaat kan worden ingespeeld op specifieke ondersteuningsbehoefte van kinderen en elk kind een goede start kan maken op de basisschool. De ambitie is om dat ook, waar dat mogelijk is, fysiek aan elkaar te koppelen, in elk geval de 2-4 jaar voorschoolse voorzieningen. Daar wordt bij de uitwerking van de plannen zo goed mogelijk rekening mee gehouden.

Dat betekent dat investeringsopgaven niet alleen betrekking hebben op onderwijshuisvesting, maar ook op huisvesting voor deze voorschoolse (en buitenschoolse) voorzieningen. Die investeringen dienen dan ook gedragen te worden door de partijen die gebruik maken van de ruimte die bestemd is voor die voorzieningen. Voorgesteld wordt dat wanneer opvangvoorzieningen integraal onderdeel uitmaken van een gebouwopgave voor onderwijs, het project als één investeringsopgave wordt gezien, maar waarbij de opvangpartij zorg draagt voor de jaarlijkse dekking van de kosten die gepaard gaan met die investering. Nader onderzocht moet worden hoe precies de financiering van dit projectonderdeel kan worden gerealiseerd en welke rol betrokken partijen daarin kunnen vervullen.

In de praktijk is het voor organisaties die opvangvoorzieningen aanbieden niet mogelijk om een financiering bij de bank te organiseren voor een investering in een (beperkt) deel van een onderwijsgebouw. Het wordt door banken getypeerd als niet-courant vastgoed en daarmee niet financierbaar. Een veel toegepaste manier is dat de gemeente de investering voorfinanciert en door middel van een kostprijs dekkende jaarlijkse vergoeding de kapitaallasten gedekt krijgt. Wellicht behoort een financiering onder gemeentelijke garantstelling ook tot de mogelijkheden.

2.8 Tijdelijke huisvesting

De opgave voor de verschillende schoollocaties in de buitendorpen is uiteenlopend. Of uiteindelijk tijdelijke huisvesting nodig zal zijn, hangt sterk samen met de aard en omvang van de ingreep of ingrepen die nodig zijn om de schoolgebouwen weer toekomstbestendig te maken. Gelet op de kosten die met tijdelijke huisvesting gepaard gaan, is het van belang om die behoefte zo beperkt mogelijk te laten zijn. Bijvoorbeeld door een gefaseerde aanpak of door specifieke ontwerpkeuzes te maken. Het is in elk geval aan te bevelen om per project te verkennen of tijdelijke huisvesting aan de orde is en hoe dat kan worden ingevuld.

2.9 Dumava subsidie

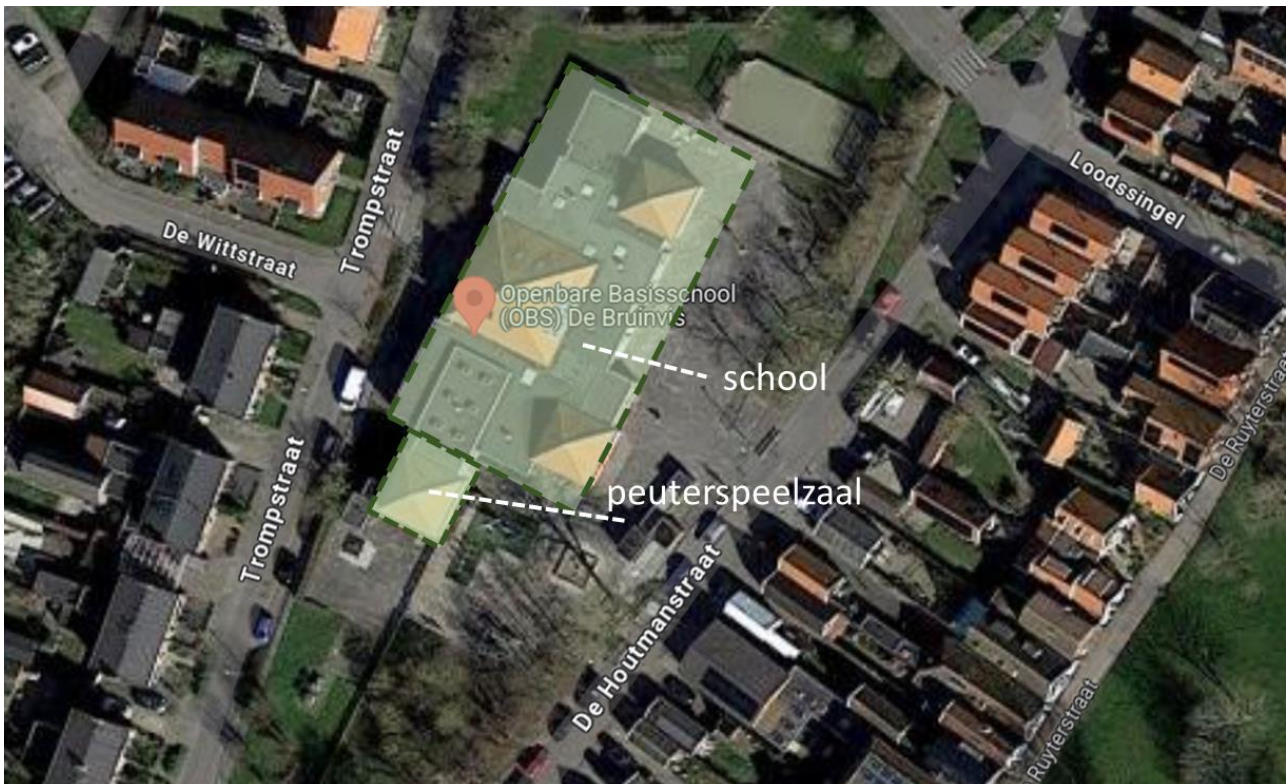
Op dit moment is het mogelijk om gebruik te maken van een nationaal subsidieprogramma voor maatschappelijke vastgoed, de DUMAVA regeling. De regeling wordt opengesteld vanaf 1 september 2023 tot en met 31 december 2024. In totaal is € 190 miljoen beschikbaar voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, waaronder schoolgebouwen. Het Rijk heeft het voornemen om de regeling na 2024 jaarlijks terug te laten keren tot 2030, waarbij men (voorlopig) rekening houdt met een totaal budget van € 1,9 miljard. Bij een integrale projectaanpak voor verduurzaming geldt een maximale subsidiebijdrage van 30% van de investeringskosten. Subsidie aanvragen dienen te voldoen aan bepaalde voorwaarden en de beschikbare subsidiemiddelen zijn gemaximeerd, oftewel: op is op. Of er na december 2024 weer een nieuwe subsidieregeling komt en of de voorwaarden gelijk zullen blijven, is niet definitief zeker. In hoeverre een uitbreiding kan worden meegenomen als integraal projectonderdeel van een verduurzaming dient ook nader te worden onderzocht.

3. Analyse en plan van aanpak per locatie

3.1 De Bruinvis in Oudeschild

3.1.1 Beknopte analyse

Het schoolgebouw van de Bruinvis in Oudeschild is gelegen aan de Trompstraat 1. Aan de school is een bijgebouw gebouwd waar peuteropvang De Kooterkeet is gehuisvest (Olmenhoeve). Dit gebouwdeel is eigendom van de gemeente. Tevens maakt BSO Oudeschild (Olmenhoeve) gebruik van ruimte(n) in het gebouw. Het schoolgebouw is (juridisch) in eigendom bij schoolbestuur Kopwerk. Het buitenterrein van de school en opvang heeft een omvang van bijna 4.000 m².



Het schoolgebouw heeft een totaal oppervlak van 1.034 m²bvo. Het gebouwdeel met de peuterspeelzaal heeft een oppervlak van 86 m²bvo. Het gebouwencomplex dateert uit 1994. Gevels zijn deels metselwerk en deels hout. Er zijn vier gebouwdelen met piramidedaken (pannen), de overige gebouwdelen hebben een plat dak (bitumen).

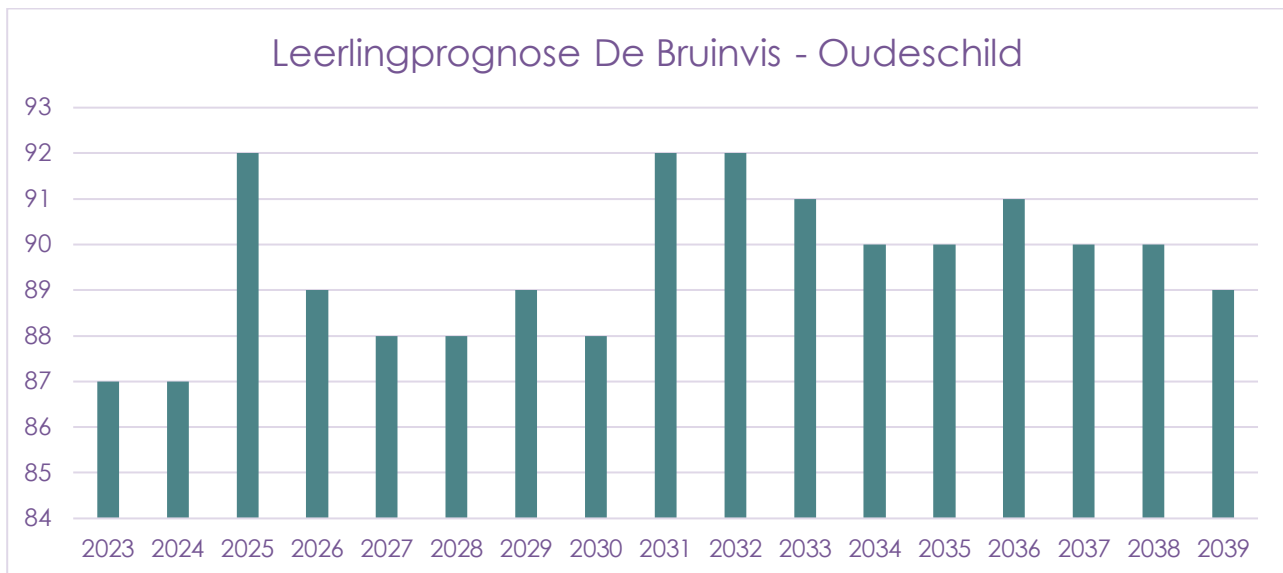
Met name de gebouwdelen met de houten gevels verkeren op diverse plekken in slechte conditie. Verder is het gebouw, met uitzondering van diverse installatietechnische elementen, in redelijke technische conditie. Functioneel zijn verbeteringen wenselijk op het gebied van daglicht, logistiek (verbinding tussen ruimten) en zichtlijnen binnen het gebouw. De basis van het gebouw is goed en biedt zeker voldoende basis voor een levensduur verlengende ingreep.

Naast het vervangen van gebouwdelen die in slechte conditie verkeren (kozijnen, geveldelen), dient het gebouw verduurzaamd te worden. Isolatiewaarden dienen fors te worden verbeterd, het gebouw moet van het gas af en energie moet op een duurzame manier worden opgewekt om het gebouw te laten voldoen aan de klimaatdoelstellingen.

3.1.2 Thema: bewegend leren

Het thema dat aan deze schoollocatie wordt toegekend is bewegend leren. In de nadere uitwerking van het huisvestingsplan zal onderzocht moeten worden hoe zich dat kan vertalen naar de inrichting van het onderwijsgebouw en naar de inrichting van de buitenruimte rond het gebouw. Eén van de wensen is om een overdekte onderwijsruimte in de buitenruimte te realiseren.

3.1.3 Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte



De leerlingprognose (Pronexus 2023) laat een redelijk stabiel leerlingaantal zien, schommelend tussen 87 en 92 leerlingen. Uitgaande van 90 leerlingen, bedraagt de normatieve ruimtebehoefte voor deze school $200 + 90 \times 5,03 = 653$ m2bvo. Dat betekent dat het onderwijsgebouw een normatieve overcapaciteit heeft van zo'n 380 m2bvo.

Naast de circa 90 reguliere basisschool leerlingen biedt deze school ook onderwijs aan Oekraïense kinderen, als gevolg van de huisvesting van ontheemde Oekraïners in Oudeschild. Hiervoor wordt rekening gehouden met één extra klaslokaal, wat ongeveer correspondeert met 80 m2bvo (bruto oppervlak, dus inclusief nevenruimten en constructie-oppervlak). Ook heeft de school de wens om de doorgaande leerlijn 2 – 12 jaar te optimaliseren en daarvoor rekening te houden met het integreren van een peuterspeelzaal in het schoolgebouw en zo vorm te geven aan de IKC gedachte. Ook hier dient dan rekening te worden gehouden met zo'n 80 m2bvo. Van belang is om nader te onderzoeken hoe aan de wens om de PSZ te integreren in het schoolgebouw kan worden tegemoet gekomen, gelet op de reeds aanwezige naastgelegen PSZ.

De totale ruimtebehoefte bestaat uit 653 m2bvo genormeerde onderwijsruimte, en 2x 80m2bvo aanvullende voorzieningen, oftewel 813 m2bvo. Inclusief inpassingsverlies moeten we derhalve rekening houden met in totaal zo'n 890 m2bvo. Dat betekent dat voor het schoolgebouw een overcapaciteit resteert van ongeveer 140 m2bvo. Er van uitgaande dat de naastgelegen PSZ wordt betrokken in het realiseren van een IKC, is ook die ruimte 'over'. We houden voor de locatie De Bruinvis dan ook rekening met een onbenut gebouwoppervlak van ongeveer 230 m2bvo.

3.1.4 Voorstel voor aanpak

Gelet op de aard van de opgave voor deze schoollocatie kwalificeren we de aanpak van deze locatie als **urgent**.

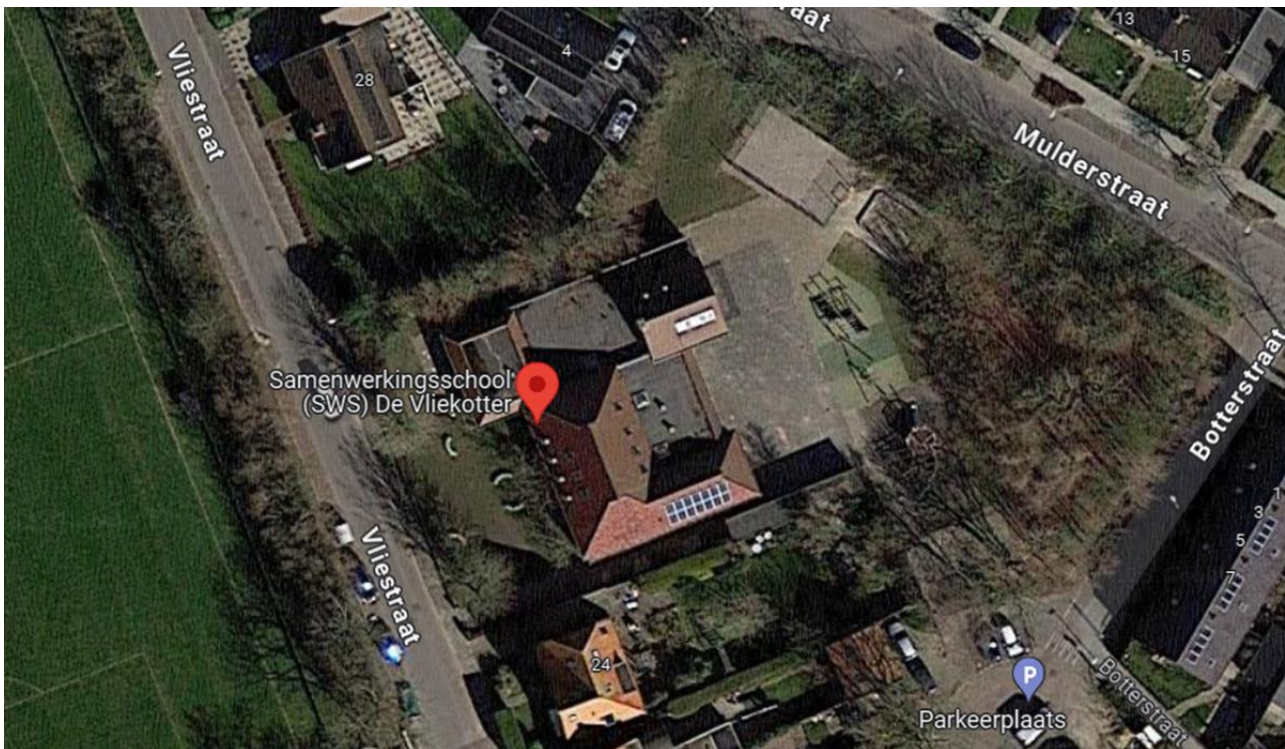
Wij adviseren op korte termijn de volgende vervolgstappen:

- We gaan uit van verduurzaming van het gehele gebouwcomplex (onderwijs en opvang gedeelte), houden daarbij rekening met sloop van ongeveer 230 m²bvo gebouwoppervlak;
- We gaan uit van herinrichting van de buitenruimte, gericht op het 'thema bewegend leren'
- Opstellen van een ruimtelijk en technisch programma van eisen voor de verduurzaming en functionele optimalisatie van het gebouwencomplex, waarbij:
 - o nader onderzocht wordt hoe invulling te geven aan de IKC vorming (doorgaande leerlijn 2-12 jaar) op deze locatie, rekening houdend met de bestaande peuteropvang voorziening;
 - o nader onderzocht wordt hoe het thema 'bewegend leren' kan worden doorgevoerd in de huisvesting en in de inrichting van de buitenruimte;
- Inpassen van ruimtelijk programma in het bestaande gebouwencomplex (ontwerpopgave);
- Uitwerken uitvoeringsplan en eventuele behoefte aan tijdelijke huisvesting;
- Uitwerken naar aanbesteding gereed bouwplan;
- Uitwerken afspraken over eigendom, (ver)huur en evt medegebruik van gebouw(delen);
- Uitwerken afspraken over bouwheerschap.

3.2 De Vliekotter in Oosterend

3.2.1 Beknopte analyse

Het schoolgebouw van De Vliekotter in Oosterend is gelegen aan de Vliestraat 26. Het schoolgebouw is (juridisch) in eigendom bij schoolbestuur Kopwerk. Het buitenterrein van De Vliekotter meet 1.925 m².



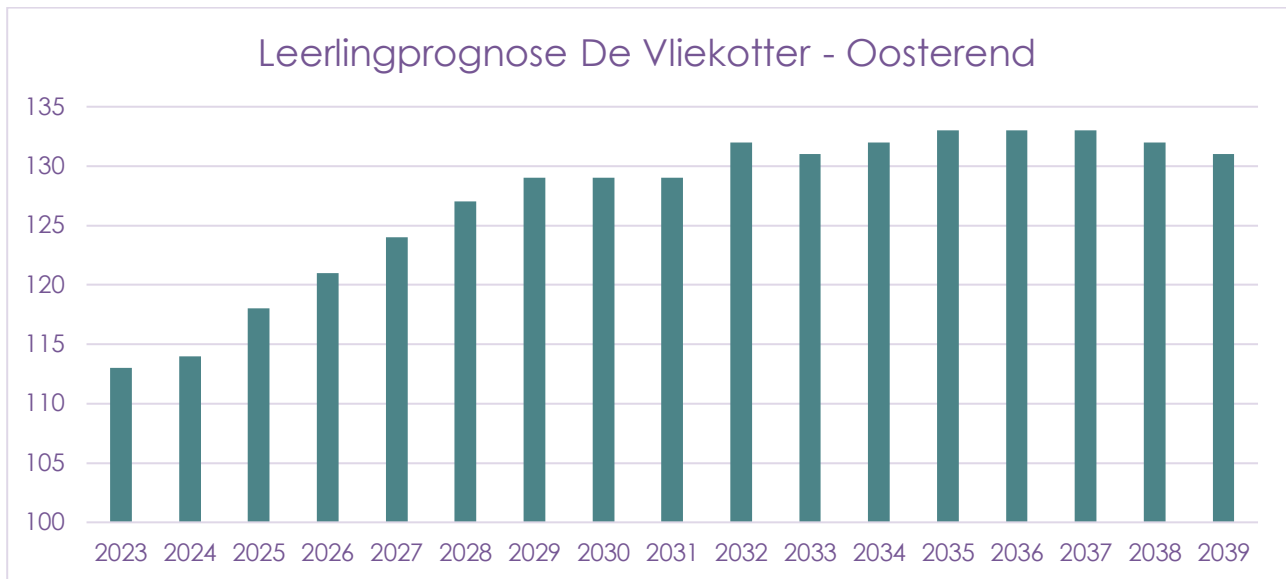
Het schoolgebouw heeft een totaal oppervlak van 618 m²bvo, exclusief de m²-s op de verdieping. Hoewel een deel van de eerste verdieping wordt gebruikt, is dit in de huidige situatie geen toerekenbare ruimte. Het gebouw dateert uit 1938 en is in 2015 gerenoveerd en uitgebreid. Recent (2022) is het gebouw intern verbouwd om ruimte te maken voor een extra kleutergroep.

Het gebouw voldoet na de renovatie aan Frisse Scholen klasse B voor wat betreft de luchtkwaliteit. Het gebouw is nog niet aardgas vrij en voldoet nog niet aan BENG eisen. Qua verduurzaming is derhalve nog winst te behalen.

3.2.2 Thema: kunst & cultuur

Voor profilering van deze locatie kiest men voor het thema kunst & cultuur. Naast het faciliteren van dit thema in het schoolgebouw is het de wens om ook in de buitenruimte invulling te geven aan dit profiel, onder andere door middel van vergroening van de buitenruimte en het realiseren van een buitenlokaal (overdekte buitenruimte).

3.2.3 Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte



De leerlingprognose laat een groei van het leerlingaantal zien van 113 naar zo'n 132 leerlingen (2038), om vervolgens richting 2043 weer af te nemen naar zo'n 125 leerlingen.

Uitgaande van de 'piekbenadering' voor het bepalen van de langjarige ruimtebehoefte, hanteren we voor het berekenen van de ruimtebehoefte 120 leerlingen ($=132/110\%$). Op basis daarvan bedraagt de normatieve ruimtebehoefte voor deze school $200 + 120 \times 5,03 = 804$ m²bvo. Dat betekent dat het onderwijsgebouw voor de langere termijn een normatief berekend ruimtetekort heeft van 186 m²bvo. Houden we rekening met inpassingsverlies van maximaal 10%, dan is het tekort zo'n 260 m²bvo.

Daarnaast heeft de school de wens om ook opvangvoorzieningen te integreren op de onderwijslocatie en een IKC te vormen. Daarbij de voorkeur om alle opvangvormen te integreren, dus voorschools van 0-4 jaar en buitenschools. Deze voorzieningen worden nu (in tijdelijke vorm) gerealiseerd op het nabijgelegen sportterrein. Onderzocht dient te worden in hoeverre integratie op de onderwijslocatie haalbaar is en tot een meer bestendige oplossing kan leiden.

Het schoolgebouw beschikt over vloeroppervlak op de 1^e verdieping onder de kappen. Deze vierkante meters gebouwoppervlak worden nu niet tot functioneel gebouwoppervlak gerekend. In een nadere studie dient te worden verkend of de noodzakelijke uitbreiding van de onderwijscapaciteit en zo mogelijk ook extra vierkante meters ten behoeve van kinderopvang kunnen worden gerealiseerd op de verdieping van het bestaande gebouw. Daarbij dient dan wel te worden aangetekend dat ruimte voor kinderopvang zoveel mogelijk dient te worden gerealiseerd op de begane grond. Afhankelijk van de mate waarin wordt ingegrepen, moet zo'n 350 tot 450 m²bvo extra ruimte kunnen worden gerealiseerd.

3.2.4 Voorstel voor aanpak

Gelet op de aard van de opgave voor deze schoollocatie kwalificeren we de aanpak van deze locatie als **urgent**.

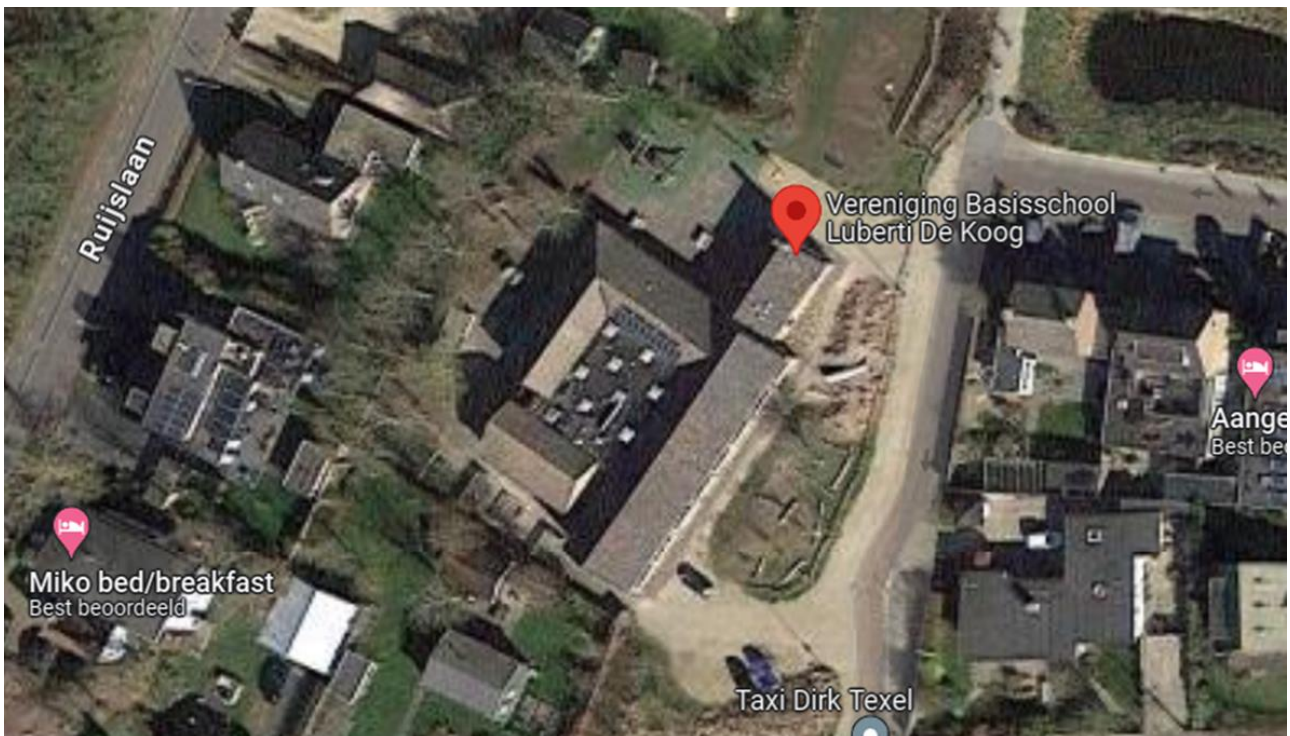
Wij adviseren op korte termijn de volgende vervolgstappen:

- We gaan uit van verdere verduurzaming van het gebouw en uitbreiding ten behoeve van onderwijs;
- We onderzoeken in hoeverre aanvullende capaciteit ten behoeve van het realiseren van een IKC wenselijk is én ruimtelijk/technisch mogelijk;
- We onderzoeken de mogelijkheid om gebruik te maken van de verdiepingsvloer om de uitbreiding te realiseren, danwel de mogelijkheid om extra gebouwvolume op het terrein te realiseren;
- We gaan uit van herinrichting van de buitenruimte, gericht op het 'thema kunst & cultuur';
- Opstellen van een ruimtelijk en technisch programma van eisen voor de uitbreiding en verduurzaming van het gebouw, waarbij:
 - o nader onderzocht wordt hoe invulling te geven aan de IKC vorming (doorgaande leerlijn 0-12 jaar) op deze locatie;
 - o nader onderzocht wordt hoe het thema 'kunst & cultuur' kan worden doorgevoerd in de huisvesting en in de inrichting van de buitenruimte;
- Inpassen van ruimtelijk programma in het bestaande gebouw (ontwerpopgave);
- Uitwerken uitvoeringsplan en eventuele behoefte aan tijdelijke huisvesting;
- Uitwerken naar aanbesteding gereed bouwplan;
- Uitwerken afspraken over eigendom, (ver)huur en evt medegebruik van gebouw(delen);
- Uitwerken afspraken over bouwheerschap.

3.3 De Lubertischool in De Koog

3.3.1 Beknopte analyse

Het schoolgebouw van de Lubertischool in De Koog is gelegen aan DeBrink 29. Het schoolgebouw is (juridisch) in eigendom bij schoolbestuur Kopwerk. De omvang van het buitenterrein is bijna 2.100 m².



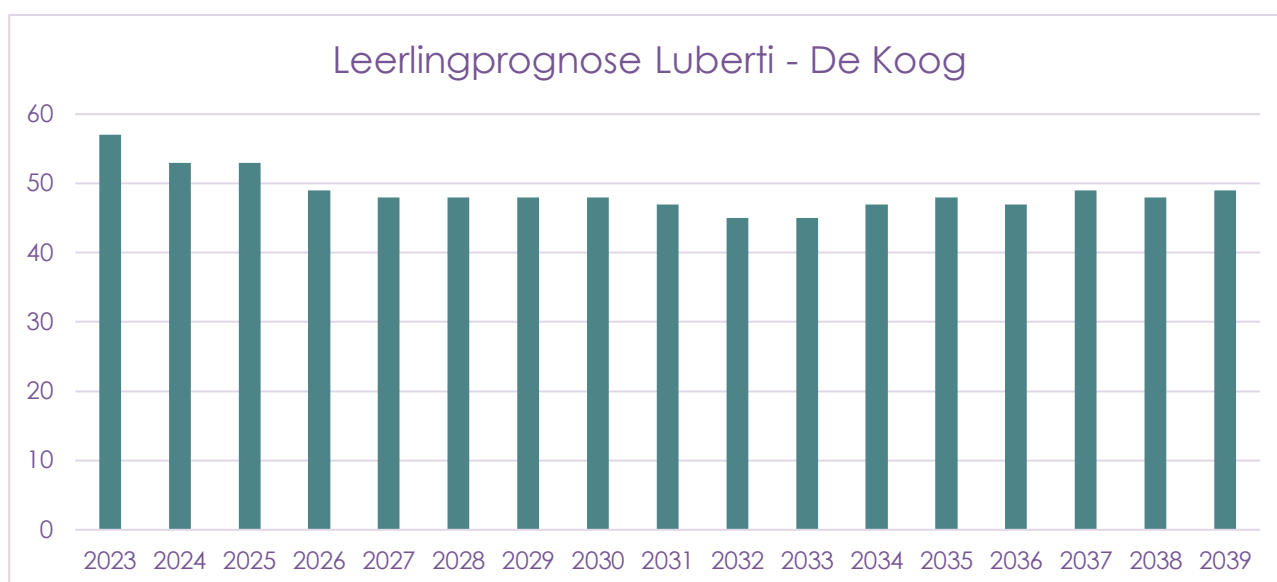
Het schoolgebouw heeft een totaal oppervlak van 796 m²bvo. Het gebouw dateert uit 1954. In het gebouw is tevens peuteropvang gehuisvest (peuterspeelzaal Olleke Bolleke, de Olmenhoeve), zij maken gebruik van één lokaal.

Hoewel het gebouw in de basis technisch in goede staat verkeert, voldoet het niet aan de huidige eisen die we aan schoolgebouwen stellen. De inrichting van het gebouw sluit niet aan bij het onderwijsconcept dat de school hanteert en vraagt om ruimtelijk-functionele aanpassingen. Daarnaast dient het gebouw technisch te worden verduurzaamd om als toekomstbestendige huisvesting voor de school te fungeren.

3.3.2 Thema: gastheerschap

Voor profilering van deze locatie kiest men voor het thema gastheerschap. Dit past goed bij de profilering van het dorp zelf, waar veel gezinnen wonen die werkzaam zijn in de toeristische sector. De schooldirectie wil graag een deel van de overcapaciteit in het gebouw inzetten om, samen met ondernemers uit het dorp, invulling te geven aan dit thema. Daarnaast is er de wens om de buitenruimte een meer groene inrichting te geven en daar ook het thema gastheerschap in mee te nemen. Net als de andere locaties is de wens om ook een buitenlokaal te realiseren, zodat ook buiten lessen kunnen worden verzorgd. Daarbij ook weer aansluiting zoekend bij het profilerend thema gastheerschap.

3.3.3 Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte



De leerlingprognose laat een daling van het leerlingaantal zien van 57 naar 48 leerlingen (2038). Uitgaande van dit aantal bedraagt de normatieve ruimtebehoefte $200 + 48 \times 5,03 = 441$ m²bvo. Voor de peuteropvang hanteren we een bruto oppervlak van 80 m²bvo, waarmee het totale normatief benodigde oppervlak zo'n 520 m²bvo bedraagt. Inclusief inpassingsverlies bedraagt het benodigd oppervlak zo'n 570 m²bvo, waardoor een overcapaciteit van ruim 225 m²bvo wordt berekend. Een deel van deze overcapaciteit wil de school zoals aangegeven inzetten om met en voor lokale ondernemers en inwoners vorm te geven aan gastheerschap in de ontwikkeling van de kinderen. Het is bij dit gebouw niet aannemelijk om een deel te amoveren. Een oplossing voor de overcapaciteit zal meer moeten worden gezocht in mogelijkheden om te verhuren of op een andere manier maatschappelijk te bestemmen.

3.3.4 Voorstel voor aanpak

Voorafgaand aan het doorpakken van de huisvestingsopgave, dienen de volgende meer strategische vraagstukken verder te worden onderzocht:

- De mate waarin de kwaliteit van het onderwijs voor deze locatie duurzaam kan worden gewaarborgd, gelet op het aantal (verwachte) leerlingen en in relatie tot de financieringsmogelijkheden van het schoolbestuur;
- In hoeverre er raakvlakken zijn met de ontwikkeling van het toekomstperspectief van het dorpshuis in De Koog. Ook voor deze maatschappelijke voorziening is men bezig met het ontwikkelen van een toekomstvisie. Het is de moeite waard om te onderzoeken of er raakvlakken zijn en of het schoolgebouw van betekenis kan zijn of worden voor dorpshuisfuncties. Op dit moment wordt onderzocht wat het toekomstperspectief van het dorpshuis is of kan zijn. Belangrijkste aandachtspunt in relatie tot de planvorming van de Lubertschool is dat de school over een lokaal voor bewegingsonderwijs moet kunnen blijven beschikken. Daarnaast ziet de school kansen voor samenwerking met het dorpshuis om een samenhangend aanbod voorzieningen voor De Koog te realiseren.

Op basis van de aard van de opgave bij deze locatie en gelet op de voorgaande strategische afwegingen, kwalificeren we de (bouwkundige) aanpak van deze locatie **minder urgent**.

Nadat voorgaande strategische vraagstukken zijn verkend, adviseren wij de volgende vervolgstappen (er van uitgaande dat de school in De Koog blijft):

- We gaan uit van verduurzaming van het gebouw en functionele optimalisering;
- We onderzoeken de mogelijkheden om maatschappelijke invulling te geven aan de overcapaciteit in het gebouw;
- We gaan uit van herinrichting van de buitenruimte, gericht op het thema 'gastheerschap';
- Opstellen van een ruimtelijk en technisch programma van eisen voor verduurzaming en functionele optimalisatie van het gebouw, waarbij:
 - o nader onderzocht wordt hoe invulling te geven aan de IKC vorming (doorgaande leerlijn 2-12 jaar) op deze locatie, gegeven de situatie dat Olmenhoeve hier aanbieder van peuteropvang is;
 - o nader onderzocht wordt hoe het thema 'gastheerschap' kan worden doorgevoerd in de huisvesting en in de inrichting van de buitenruimte;
- Inpassen van ruimtelijk programma in het bestaande gebouw (ontwerpopgave);
- Uitwerken uitvoeringsplan en eventuele behoefte aan tijdelijke huisvesting;
- Uitwerken naar aanbesteding gereed bouwplan;
- Uitwerken afspraken over eigendom, (ver)huur en evt medegebruik van gebouw(delen);
- Uitwerken afspraken over bouwheerschap.

3.4 Durperhonk in De Cocksdorp

3.4.1 Beknopte analyse

Het schoolgebouw van Durperhonk in De Cocksdorp is gelegen aan de Klimpstraat 27. Het schoolgebouw is (juridisch) in eigendom bij schoolbestuur Kopwerk. De omvang van het buitenterrein is ongeveer 1.300 m².

Het schoolgebouw heeft een totaal oppervlak van 960 m²bvo. Het gebouw dateert uit 2000 en is in 2012 uitgebreid. BSO 't Honk 2 (Olmenhoeve) maakt gebruik van ruimte in dit schoolgebouw. In het naastgelegen 'dorpshuis – het Eierlandsche Huis' is kinderopvang de Kokkeltjes (0-4 jaar) gehuisvest.

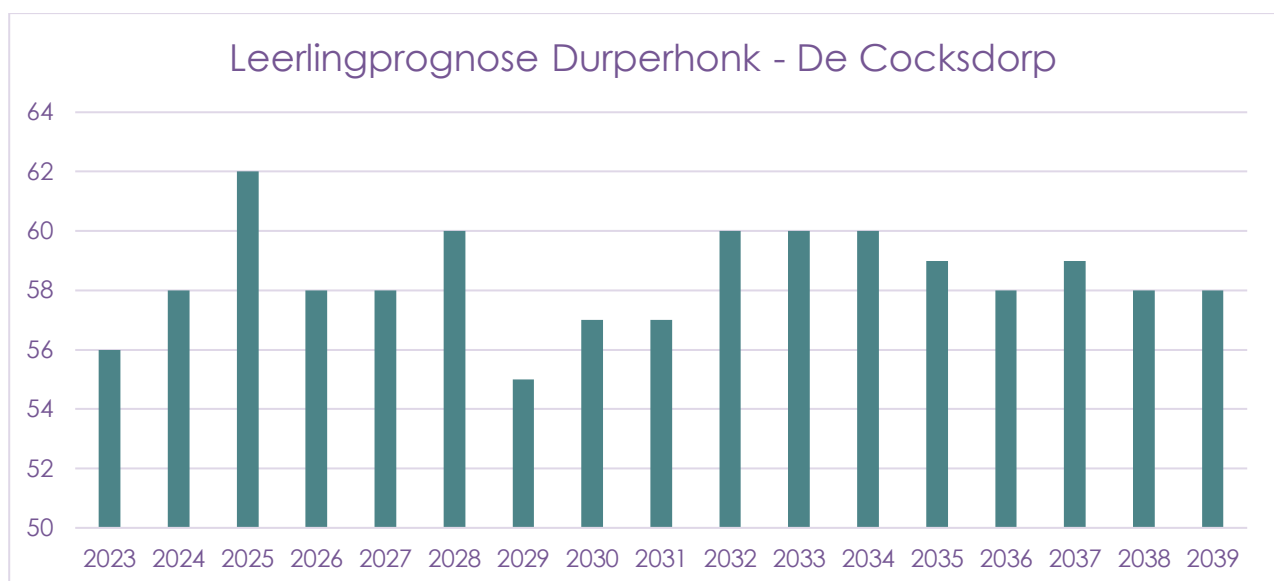
Het gebouw van de Durperhonk is nog relatief jong en in de basis technisch in goede staat. Er zijn wel wat aandachtspunten die in de onderhoudssfeer liggen en het gebouw is niet op het duurzaamheidsniveau waar uiteindelijk naar gestreefd wordt: het is nog niet aardgas vrij en niet (bijna) energieneutraal. Een verdere verduurzaming zal naar verwachting ook tot aanvullende maatregelen in het kader van het binnenklimaat leiden. Klaslokalen beschikken over vides die individueel met een trap zijn te bereiken en die maar beperkt functioneel worden ingezet, waardoor sprake is van een suboptimaal ruimtegebruik.



3.4.2 Thema: duinen & zee & natuur

Voor profilering van deze locatie kiest men voor het thema duinen & zee & natuur. Men wenst dit thema vooral wat meer expliciet in de buitenruimte te faciliteren. Waaronder het vergroenen van de buitenruimte. Een meer uitgebreide visie voor de buitenruimte dient nader te worden uitgewerkt.

3.4.3 Ruimtebehoefte versus beschikbare ruimte



De leerlingprognose laat een redelijk stabiel leerlingaantal zien, schommelend tussen 56 en 62 leerlingen. Uitgaande van 58 leerlingen bedraagt de normatieve ruimtebehoefte $200 + 58 \cdot 5,03 = 492$ m²bvo. Rekening houdend met inpassingsverlies van 10%, bedraagt de ruimtebehoefte ongeveer 540 m²bvo, wat tot een rekenkundige overcapaciteit van zo'n 420 m²bvo leidt. Al aangegeven is dat het gebouw niet heel efficiënt is ingericht, waardoor nader onderzoek nodig is om te bepalen hoeveel gebouwoppervlak uiteindelijk vrijgespeeld kan worden, zonder de kwaliteit van het onderwijs geweld aan te doen. Het is bij dit gebouw niet aannemelijk om een deel te amoveren. Een oplossing voor de overcapaciteit zal meer moeten worden gezocht in mogelijkheden om te verhuren of op een andere manier maatschappelijk te bestemmen. Er zijn ideeën genoemd om bijvoorbeeld een deel van het gebouw te verbouwen tot woningen die bijvoorbeeld voor onderwijzend personeel (starters, stagiaires) kunnen worden ingezet. De kosten voor deze investering zouden dan terugverdiend kunnen worden uit verhuur.

3.4.4 Voorstel voor aanpak

Op basis van de aard van de opgave bij deze locatie, kwalificeren we de (bouwkundige) aanpak van deze locatie **minder urgent**.

Wij adviseren de volgende vervolgstappen:

- Nader onderzoek naar de herbestemming van een deel van het gebouw, bijvoorbeeld woningen, dient inzicht te bieden in de haalbaarheid er van (technisch, ruimtelijk en procedureel) en de te verwachten doorlooptijd(en)
- We gaan er vanuit dat uiteindelijk een verduurzaming en functionele optimalisering van het gebouw dient plaats te vinden;
- We gaan uit van herinrichting van de buitenruimte, gericht op het thema 'duinen & zee & natuur';
- Opstellen van een ruimtelijk en technisch programma van eisen voor de verduurzaming en functionele optimalisatie van het gebouw, waarbij:
 - o nader onderzocht wordt hoe het thema 'duinen & zee & natuur' kan worden doorgevoerd in de huisvesting en in de inrichting van de buitenruimte;
- Inpassen van ruimtelijk programma in het bestaande gebouw (ontwerpopgave);
- Uitwerken uitvoeringsplan en eventuele behoefte aan tijdelijke huisvesting;
- Uitwerken naar aanbesteding gereed bouwplan;
- Uitwerken afspraken over eigendom, (ver)huur en evt medegebruik van gebouw(delen);
- Uitwerken afspraken over bouwheerschap.

4. Indicatie investeringsbehoefte

4.1 Uitgangspunten: van ingrepen naar investeringskosten

De vier schoollocaties in de buitendorpen zijn door ons bezocht om een indicatie te krijgen van de technische en functionele ingrepen die noodzakelijk danwel gewenst zijn. Op basis van deze schouw zijn ingrepen op hoofdlijnen geïdentificeerd naar vier verschillende categorieën:

- Functionele herindeling: ingrepen die nodig zijn om normatieve overcapaciteit functioneel beschikbaar te maken voor sloop of andere functies of ingrepen die nodig zijn om uitbreiding van het aantal m2bvo te realiseren;
- Technisch interieur: ingrepen die nodig zijn om de binnenzijde (afwerking en installaties) van het gebouw weer toekomstbestendig te maken;
- Technisch exterieur: ingrepen die nodig zijn om de buitenzijde van het gebouw en de terreininrichting weer toekomstbestendig te maken;
- Verduurzamen: ingrepen die nodig zijn om het gebouw te verduurzamen naar het niveau BENG en Frisse Scholen klasse B (gemiddeld) en aardgasvrij. In de praktijk zal verder onderzocht moeten worden of deze waarden volledig kunnen worden behaald of op onderdelen bij benadering.

Voor de vier schoolgebouwen is op elk onderdeel van bovenstaande categorieën ingrepen door onze technisch adviseur beoordeeld of in een ingreep 'hoog', 'middel' of 'laag' geïnvesteerd moet worden. Hoog, middel of laag wordt beoordeeld op basis van de aangetroffen conditie in combinatie met de mate waarin het betreffende onderdeel moet worden aangepakt.

Vervolgens is de beoordeling 'hoog', 'middel' of 'laag' vertaald naar een percentage van referentiekosten per m2bvo voor dat betreffende onderdeel. De referentiekosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers bij vergelijkbare renovatie- en verduurzamingsprojecten en zijn investeringskosten inclusief btw.

Referentie: nieuwbouw

Bij het bepalen van de referentiekosten, is ook gebruik gemaakt van (landelijke) referenties voor nieuwbouwprojecten. Voor de nieuwbouw van een schoolgebouw van ongeveer 750 m2bvo, uitgaande van BENG en frisse scholen klasse B (gemiddeld, conform vigerend bouwbesluit), hanteren wij € 3.850 per m2bvo. De VNG normkosten voor een school van 750 m2bvo bedraagt in 2023 € 3.170 per m2bvo (hoe kleiner de school, hoe hoger de normkosten als gevolg van een vaste voet). Voor renovatie zijn geen normbedragen bekend en moeten we wel afgaan op referentiebedragen.

Van BENG naar ENG

Hoewel het vigerend bouwbesluit uitgaat van BENG (bijna energie neutraal), is het voor het bereiken van de klimaatdoelstellingen van belang om gebouwen volledig energieneutraal te maken (ENG). Voor de stap van BENG naar ENG hanteren we een opslag op de investeringskosten van € 175 per m2bvo. Ook dit is indicatief en zal per project verschillend uitpakken. In de verdere uitwerking van de plannen per locatie zal moeten worden onderzocht op welke manier een energieneutraal gebouw kan worden gerealiseerd en in hoeverre dat nog economisch verantwoord is.

Eilandtoeslag

Normaliter hanteert de gemeente Texel een eilandtoeslag van 8% extra op de investeringskosten voor bouwprojecten. Deze eilandtoeslag is in de basis gerelateerd aan de VNG-normvergoeding. In de praktijk zal moeten blijken in hoeverre een toeslag in de huidige markt ook nog van toepassing is. Om te voorkomen dat eventuele extra kosten - die gemoeid zijn met het bouwen op een eiland - tot onvoorziene tegenvallers leiden brengen we de verwachte investeringskosten zowel met als zonder eiland toeslag in kaart.

4.2 Voorstel kostenverdeling

De opgave voor de vier schoollocaties in de buitendorpen is er op gericht om de huisvesting van de scholen weer voor de komende jaren perspectief te geven. Het gaat om een combinatie van vraagstukken die spelen, zoals het beter laten aansluiten van de gebouwcapaciteit op de meerjarige behoefte, functioneel inrichten van doorgaande leerlijnen en het verduurzamen van de gebouwen. Dat betekent ook dat er meerdere kostendragers betrokken zijn bij de investeringen in deze onderwijslocaties. Om de kosten te verdelen naar verschillende kostendragers, stellen wij het volgende voor:

- **Bijdrage derden**
In veel gevallen wordt een deel van het onderwijsgebouw benut voor voorschoolse en buitenschoolse voorzieningen (kinderopvang). Wij gaan er in de financiële doorrekening van uit dat investeringen in deze gebouwdelen worden gedekt vanuit kostprijs dekkende vergoedingen (huur of gebruiksvergoeding). Bij sommige gebouwen is nog geen volledig zicht op welke partijen of voorzieningen gebruik zullen gaan maken van de beschikbare ruimte (leegstand). Hier zal nader onderzoek naar moeten worden verricht. Nader onderzocht moet worden hoe de financiering van deze gebouwdelen precies vorm kan gaan krijgen. Uitgangspunt daarbij is dat het haalbaar moet zijn voor partijen en passend binnen juridische kaders.
- **Bijdrage schoolbestuur**
De bijdrage van het schoolbestuur bestaat uit twee componenten:
 - a. bijdrage gebaseerd op de vervangingsinvesteringen die in de meerjaren onderhoudsbegrotingen zijn opgenomen tussen 2025 en 2032. We gaan er van uit dat deze vervangingen onderdeel uitmaken van de geraamde ingrepen;
 - b. bijdrage in het realiseren van de ambitie om ENG kwaliteit te realiseren. Bij de uitwerking van de plannen, zal op basis van een businesscase moeten worden bepaald wat realiseerbaar is en wat verantwoorde investeringen zijn in deze extra verduurzamingslag. Uitgangspunt daarbij is dat de extra investering voor het schoolbestuur kan worden terugverdiend in de exploitatie. De in de financiële overzichten opgenomen investeringsbedragen voor deze school bestuurlijke bijdrage dienen als indicatief te worden beschouwd.
- **Bijdrage gemeente**
De bijdrage van de gemeente behelst de resterende investeringssom. De genoemde bijdragen vanuit het schoolbestuur en de overige functies, kunnen worden beschouwd als maximale bijdragen vanuit deze functies. De resterende dekking zal vanuit de gemeentelijke zorgplicht voor adequate onderwijshuisvesting moeten worden gevonden.

DUMAVA

In paragraaf 2.9 is de DUMAVA subsidie regeling reeds genoemd. Deze regeling is beschikbaar voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed en dus ook voor schoolgebouwen. In de financiële overzichten maken we tevens inzichtelijk wat de verwachte maximale subsidiebijdrage zou kunnen zijn, verdeeld naar de verschillende kostendragers. Daarbij zijn kosten voor uitbreiding, sloop en vernieuwen terreininrichting in de doorrekening als niet subsidiabel beschouwd. Bij de nadere planuitwerking dient onderzocht te worden wat exact tot de subsidieaanvraag kan worden gerekend. Belangrijke noot hierbij is dat een aanvraag voor subsidie nog geen garantie geeft op de toekenning daarvan. Er dient dan ook bij elke locatie rekening te worden gehouden met het scenario waarin geen subsidie wordt verkregen.

4.3 Investeringskosten en kostenverdeling De Bruinvis

In bijlage 1 zijn de investeringskosten voor locatie De Bruinvis uitgewerkt op basis van de vier categorieën ingrepen. Bijlage 1a is de uitwerking waarbij rekening wordt gehouden met eiland toeslag en bijlage 1b zonder de eiland toeslag.

In de volgende tabel is een samenvatting van de investeringskosten uit bijlage 1a weergegeven en zijn de investeringskosten verdeeld naar de verschillende kostendragers. De onderstaande bedragen houden rekening met de eiland toeslag.

Bruinvis		bedragen incl btw met eilandtoeslag		prijsspeil dec-23	
Te slopen gebouwdeel		230 m2bv o			
In stand houden gebouwdeel		890 m2bv o			
Gebouwdeel onderwijs		802 m2bv o; inclusief voorziening vluchtelingen			
Gebouwdeel opvang		88 m2bv o; PSZ en BSO (BSO ook in onderwijsruimten)			
Functioneel herindeling	€	783.594	inclusief sloop gebouwdeel		
Technisch interieur	€	209.392			
Technisch exterieur	€	838.790	inclusief vergroenen en profielinrichting terrein		
Verduurzamen	€	385.622			
Tijdelijke huisvesting		PM	afhankelijk van uitvoeringsmogelijkheden project		
Voorstel kostenverdeling		totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente
BENG investeringskosten totaal		€ 2.217.397	€ 219.248	€ 197.760	€ 1.800.389
Toeslag ENG		€ 168.210	€ 16.632	€ 151.578	€ -
Totale investeringskosten		€ 2.385.607	€ 235.880	€ 349.338	€ 1.800.389
Tijdelijke huisvesting		PM			PM
Mogelijke subsidie DUMAVA		€ 601.736	€ 59.497	€ 88.116	€ 454.123

Voor deze locatie houden we rekening met sloop van een deel van het gebouw en het betrekken van het naastgelegen gebouw dat als peuterspeelzaal wordt benut (gemeentelijk eigendom). We verwachten dat een totale investering van ongeveer € 2,4 miljoen nodig zal zijn om deze locatie weer toekomstbestendig te maken. Ongeveer € 1,8 miljoen daarvan komt voor rekening van de gemeentelijke begroting voor onderwijshuisvesting. In totaal komt ongeveer € 0,6 miljoen in aanmerking voor (DUMAVA) subsidie. Per kostendrager is aangegeven welk subsidiebedrag de bijdrage mogelijk kan verminderen.

Zonder eiland toeslag zou de totale investering naar verwachting € 2,2 miljoen bedragen en de gemeentelijke bijdrage € 1,65 miljoen.

4.4 Investeringskosten en kostenverdeling De Vliekotter

In bijlage 2 zijn de investeringskosten voor locatie De Vliekotter uitgewerkt op basis van de vier categorieën ingrepen. Bijlage 2a is de uitwerking waarbij rekening wordt gehouden met eiland toeslag en bijlage 2b zonder de eiland toeslag.

In de volgende tabel is een samenvatting van de investeringskosten uit bijlage 2 weergegeven en zijn de investeringskosten verdeeld naar de verschillende kostendragers. De onderstaande bedragen houden rekening met de eiland toeslag.

Vliekoffer		bedragen incl btw met eilandtoeslag		prijspeil dec-23	
In stand te houden gebouwdeel		618 m2bvo			
Uitbreiding tbv onderwijs		260 m2bvo			
Uitbreiding tbv opvang		ntb nader onderzoeken inpassen extra uitbreiding			
Functioneel herindeling	€	1.260.955			
Technisch interieur	€	87.369			
Technisch exterieur	€	355.738	inclusief vergroenen en profielinrichting terrein		
Verduurzamen	€	251.427			
Tijdelijke huisvesting	PM afhankelijk v an uitvoeringsmogelijkheden project				
Voorstel kostenverdeling	totalen		aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente
BENG investeringskosten totaal	€	1.955.489	€ -	€ 103.994	€ 1.851.495
Toeslag ENG	€	165.942	€ -	€ 165.942	€ -
Totale investeringskosten	€	2.121.431	€ -	€ 269.936	€ 1.851.495
Tijdelijke huisvesting		PM			PM
Mogelijke subsidie DUMAVA	€	246.901	€ -	€ 31.416	€ 215.485

Voor deze locatie houden we rekening met een uitbreiding ten behoeve van onderwijsruimte. Of daarboven nog (voldoende) extra ruimte kan worden gerealiseerd ten behoeve van voor- en buitenschoolse voorzieningen, dient nader te worden verkend in de vervolgfase. Investeringskosten daarvoor zijn nu niet meegerekend. We gaan er van uit dat extra investeringskosten voor deze functies minimaal kostendekkend worden verhuurd aan de betreffende opvangorganisatie.

In totaal verwachten we voor deze locatie ruim € 2,1 miljoen te moeten investeren om voldoende capaciteit te realiseren en de locatie verder te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Hiervan zal ongeveer € 1,85 miljoen voor rekening van de gemeente komen. De mogelijkheid voor subsidie bedraagt ongeveer € 0,25 miljoen bij deze locatie, maar is erg afhankelijk van de manier waarop uitbreiding van het gebouw kan worden vormgegeven. Indien gebruik kan worden gemaakt van bestaand gebouwvolume onder de kap, zal mogelijk een groter deel van de totale investering voor subsidie in aanmerking kunnen komen. In de uitwerking van het plan zal hier verder aandacht aan moeten worden besteed.

Zonder eiland toeslag zou de totale investering naar verwachting bijna € 2 miljoen bedragen en de gemeentelijke bijdrage € 1,7 miljoen.

4.5 Investeringskosten en kostenverdeling Lubertischool

In bijlage 3 zijn de investeringskosten voor locatie van de Lubertischool uitgewerkt op basis van de vier categorieën ingrepen. Bijlage 3a is de uitwerking waarbij rekening wordt gehouden met eiland toeslag en bijlage 3b zonder de eiland toeslag.

In de volgende tabel is een samenvatting van de investeringskosten uit bijlage 3 weergegeven en zijn de investeringskosten verdeeld naar de verschillende kostendragers. De onderstaande bedragen houden rekening met de eiland toeslag.

Lubertischool		bedragen incl btw met eilandtoeslag		prijsspeil dec-23	
In stand houden gebouwdeel		796 m2bv o			
Gebouwdeel onderwijs		482 m2bv o			
Gebouwdeel opvang		88 m2bv o			
Gebouwdeel leegstand (functie ntb)		226 nader te onderzoeken invulling leegstand			
Functioneel herindeling	€	355.509			
Technisch interieur	€	206.627			
Technisch exterieur	€	414.115	inclusief vergroenen en profielinrichting terrein		
Verduurzamen	€	625.673			
Tijdelijke huisvesting		PM	afhankelijk van uitvoeringsmogelijkheden project		
Voorstel kostenverdeling		totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente
BENG investeringskosten totaal	€	1.601.923	€ 631.915	€ 166.171	€ 803.838
Toeslag ENG	€	150.444	€ 59.346	€ 91.098	€ -
Totale investeringskosten	€	1.752.367	€ 691.261	€ 257.269	€ 803.838
Tijdelijke huisvesting		PM			PM
Mogelijke subsidie DUMAVA	€	454.951	€ 179.466	€ 66.792	€ 208.693

Bij deze locatie is sprake van een aanzienlijke (normatieve) leegstand, die deels wordt opgevuld door een peuterspeelzaal voorziening. Voor de overige leegstand dient nadere invulling te worden gevonden. Eén van de ideeën is het realiseren van een voorziening 'voor en van het dorp' in lijn met het thema gastheerschap. Maar daarmee is nog geen invulling gegeven aan de totale omvang van de leegstand. Nader onderzocht dient te worden hoe dit gebouwdeel zo goed mogelijk kan worden heringezet. In de berekening hebben we de investeringskosten die gepaard gaan met de verduurzaming van dit gebouwdeel toegerekend aan 'aandeel derden', wat betekent dat we er van uitgaan dat kostprijs dekkende huur voor bekostiging van dit gebouwdeel zorgdraagt. Investeringskosten voor op een nieuwe functie toegespitste functionele aanpassing van dit gebouwdeel zijn nog niet doorgerekend in deze investering.

We verwachten dat een totale investering van ongeveer € 1,75 miljoen nodig zal zijn om deze locatie weer toekomstbestendig te maken. Ongeveer € 0,8 miljoen daarvan komt voor rekening van de gemeentelijke begroting voor onderwijshuisvesting. Een fors deel van de investering (bijna € 0,7 miljoen) zal gedekt moeten worden uit huur van het gebouwdeel dat niet voor onderwijs wordt bestemd. In totaal komt naar verwachting ongeveer € 0,45 miljoen in aanmerking voor (DUMAVA) subsidie.

Zonder eiland toeslag zou de totale investering naar verwachting bijna € 1,65 miljoen bedragen en de gemeentelijke bijdrage bijna € 0,75 miljoen.

4.6 Investeringskosten en kostenverdeling Durperhonk

In bijlage 4 zijn de investeringskosten voor locatie Durperhonk uitgewerkt op basis van de vier categorieën ingrepen. Bijlage 4a is de uitwerking waarbij rekening wordt gehouden met eiland toeslag en bijlage 4b zonder de eiland toeslag.

In de volgende tabel is een samenvatting van de investeringskosten uit bijlage 4 weergegeven en zijn de investeringskosten verdeeld naar de verschillende kostendragers. De onderstaande bedragen houden rekening met de eiland toeslag.

Durperhoek		bedragen incl btw met eilandtoeslag		prijsspeil dec-23	
In stand houden gebouwdeel		960 m2bvo			
Gebouwdeel onderwijs		505 m2bvo			
Gebouwdeel leegstand (functie ntb)		455 nader te onderzoeken invulling leegstand			
Functioneel herindeling	€	314.969			
Technisch interieur	€	130.700			
Technisch exterieur	€	361.643	inclusief vergroenen en profielinrichting terrein		
Verduurzamen	€	533.525			
Tijdelijke huisvesting		PM	afhankelijk van uitvoeringsmogelijkheden project		
Voorstel kostenverdeling		totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente
BENG investeringskosten totaal	€	1.340.836	€ 635.501	€ 168.298	€ 537.038
Toeslag ENG	€	181.440	€ 85.995	€ 95.445	€ -
Totale investeringskosten	€	1.522.276	€ 721.496	€ 263.743	€ 537.038
Tijdelijke huisvesting		PM			PM
Mogelijke subsidie DUMAVA	€	412.683	€ 195.594	€ 71.500	€ 145.589

Bij deze locatie is bijna de helft van het gebouwoppervlak te beschouwen als overcapaciteit. Op welke manier invulling kan worden gegeven aan de leegstand dient nog nader te worden onderzocht, maar gedacht wordt aan een invulling met doelgroep woningen. Net als bij de Lubertischool, gaan we er van uit dat het verduurzamen van dit gebouw ook deels wordt bekostigd door nog nader in te vullen nieuwe functies (aandeel derden). De technische verbeteringen en verduurzaming van het gebouw zijn voor het hele gebouw berekend in het overzicht. Specifieke functionele aanpassingen ten behoeve van nieuwe functies voor de leegstand zijn nog niet in deze berekening meegenomen. We gaan er van uit dat ook deze investeringen minimaal kostprijs dekkend zullen worden doorberekend aan de nieuwe functie(s).

We verwachten een totale investering van ruim € 1,5 miljoen voor het toekomstbestendig te maken van deze locatie. Ongeveer € 0,55 miljoen daarvan komt voor rekening van de gemeentelijke begroting voor onderwijshuisvesting. Een fors deel van de investering (ruim € 0,7 miljoen) zal gedekt moeten worden uit huur van het gebouwdeel dat op basis van overcapaciteit kan worden herbestemd. In totaal komt naar verwachting ongeveer € 0,4 miljoen in aanmerking voor (DUMAVA) subsidie.

Zonder eiland toeslag zou de totale investering naar verwachting ruim € 1,4 miljoen bedragen en de gemeentelijke bijdrage bijna € 0,5 miljoen.

5. Samenvattend overzicht en advies

5.1 Samenvattend investeringskosten overzicht

In onderstaand overzicht zijn per locatie de verwachte investeringskosten en de kostenverdeling weergegeven. Zowel de investeringskosten rekening houdend met eiland toeslag als zonder de toeslag.

Bruinvis									
bedragen incl btw met eilandtoeslag					bedragen incl btw zonder eilandtoeslag				
prijspeil dec-23					prijspeil dec-23				
Voorstel kostenverdeling	totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente	totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente	
BENG investeringskosten totaal	€ 2.217.397	€ 219.248	€ 197.760	€ 1.800.389	€ 2.053.146	€ 203.008	€ 197.760	€ 1.652.378	
Toeslag ENG	€ 168.210	€ 16.632	€ 151.578	€ -	€ 155.750	€ 15.400	€ 140.350	€ -	
Totale investeringskosten	€ 2.385.607	€ 235.880	€ 349.338	€ 1.800.389	€ 2.208.896	€ 218.408	€ 338.110	€ 1.652.378	
Tijdelijke huisvesting PM				PM	PM			PM	
Mogelijke subsidie DUMAVA	€ 601.736	€ 59.497	€ 88.116	€ 454.123	€ 557.163	€ 55.090	€ 85.284	€ 416.789	
Vliekotter									
bedragen incl btw met eilandtoeslag					bedragen incl btw zonder eilandtoeslag				
prijspeil dec-23					prijspeil dec-23				
Voorstel kostenverdeling	totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente	totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente	
BENG investeringskosten totaal	€ 1.955.489	€ -	€ 103.994	€ 1.851.495	€ 1.810.638	€ -	€ 103.994	€ 1.706.644	
Toeslag ENG	€ 165.942	€ -	€ 165.942	€ -	€ 153.650	€ -	€ 153.650	€ -	
Totale investeringskosten	€ 2.121.431	€ -	€ 269.936	€ 1.851.495	€ 1.964.288	€ -	€ 257.644	€ 1.706.644	
Tijdelijke huisvesting PM				PM	PM			PM	
Mogelijke subsidie DUMAVA	€ 246.901	€ -	€ 31.416	€ 215.485	€ 228.612	€ -	€ 29.986	€ 198.627	
Lubertisschool									
bedragen incl btw met eilandtoeslag					bedragen incl btw zonder eilandtoeslag				
prijspeil dec-23					prijspeil dec-23				
Voorstel kostenverdeling	totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente	totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente	
BENG investeringskosten totaal	€ 1.601.923	€ 631.915	€ 166.171	€ 803.838	€ 1.483.811	€ 585.322	€ 166.171	€ 732.317	
Toeslag ENG	€ 150.444	€ 59.346	€ 91.098	€ -	€ 139.300	€ 54.950	€ 84.350	€ -	
Totale investeringskosten	€ 1.752.367	€ 691.261	€ 257.269	€ 803.838	€ 1.623.111	€ 640.272	€ 250.521	€ 732.317	
Tijdelijke huisvesting PM				PM	PM			PM	
Mogelijke subsidie DUMAVA	€ 454.951	€ 179.466	€ 66.792	€ 208.693	€ 421.251	€ 166.228	€ 65.041	€ 190.125	
Durperhoek									
bedragen incl btw met eilandtoeslag					bedragen incl btw zonder eilandtoeslag				
prijspeil dec-23					prijspeil dec-23				
Voorstel kostenverdeling	totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente	totalen	aandeel derden*	bijdrage schoolbestuur	bijdrage gemeente	
BENG investeringskosten totaal	€ 1.340.836	€ 635.501	€ 168.298	€ 537.038	€ 1.242.064	€ 588.686	€ 168.298	€ 485.079	
Toeslag ENG	€ 181.440	€ 85.995	€ 95.445	€ -	€ 168.000	€ 79.625	€ 88.375	€ -	
Totale investeringskosten	€ 1.522.276	€ 721.496	€ 263.743	€ 537.038	€ 1.410.064	€ 668.311	€ 256.673	€ 485.079	
Tijdelijke huisvesting PM				PM	PM			PM	
Mogelijke subsidie DUMAVA	€ 412.683	€ 195.594	€ 71.500	€ 145.589	€ 382.114	€ 181.176	€ 69.583	€ 131.503	

In totaal verwachten we dat (prijspeil dec 2023) tussen de € 7,2 en € 7,8 miljoen moet worden geïnvesteerd in de vier locaties (exclusief functie specifieke investeringen bij herbestemming leegstand). Daarvan bedraagt de gemeentelijke bijdrage ongeveer tussen de € 4,6 en € 5 miljoen en de bijdrage van het schoolbestuur tussen de € 1,1 en € 1,15 miljoen. Een aanzienlijk deel van de kosten is geprojecteerd op 'aandeel derden', in totaal tussen de € 1,5 en 1,65 miljoen. In de nadere uitwerking van de plannen moet nader worden onderzocht op welke wijze deze projectkosten gefinancierd kunnen worden. Met name bij de Lubertisschool en de Durperhok dient nog verder te worden onderzocht welke bestemming de vrij te spelen overcapaciteit dient te krijgen. Dat deel van de totale investering gaat op dit moment derhalve nog met de nodige onzekerheid over dekking door kostprijs dekkende huur gepaard.

5.2 Advies

Indicatie van bandbreedte te dekken kosten en fasering plannen

Wij adviseren om rekening te houden met de volgende bandbreedte aan investeringskosten die gedekt zouden moeten worden vanuit de begroting Onderwijshuisvesting binnen de gemeente. Bij deze bandbreedte is nog geen rekening gehouden met de mogelijke verkrijging van subsidie voor de voorgestelde ingrepen. Bij de verdere uitwerking van de plannen dient het tijdig aanvragen van subsidie nadrukkelijk in het proces te worden opgenomen.

Tevens dient opgemerkt te worden dat in de bandbreedte van de (te dekken) investeringskosten nog geen rekening is gehouden met tijdelijke huisvesting. Ook de noodzaak en behoefte aan tijdelijke huisvesting dient in de nadere planvorming te worden uitgewerkt.

Naast de indicatie van de (door de gemeente) te dekken investeringskosten, is een indicatie van de fasering van de verschillende projecten opgenomen in onderstaande tabel.

Samenvattend kosten en planning	indicatie bandbreedte te dekken OWH gemeente*		indicatie voorbereiding	indicatie uitvoering	indicatie in gebruikname
Bruinvis	€ 1.652.000	€ 1.800.000	2024	2025	jan 2026
Vliekotter	€ 1.707.000	€ 1.851.000	2024	2025	jan 2026
Lubertischool	€ 732.000	€ 804.000	2024-2025	2026	sep2027
Durperhoek	€ 485.000	€ 537.000	2024-2025	2026	sep2027

* investeringskosten zonder en met eilandtoeslag, afgerond

Gelet op de urgentie van de opgaven bij de Bruinvis en de Vliekotter en de minder urgente situaties bij de Lubertischool en de Durperhonk, gecombineerd met de onzekerheden die bij deze locaties nog aan de orde zijn, adviseren wij zo snel mogelijk de voorbereidende werkzaamheden (nadere planuitwerking) voor de Bruinvis en de Vliekotter op te starten en ten behoeve van die voorbereidende werkzaamheden voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Bijlage 1a – investeringskosten Bruinvis (met eiland toeslag)

TEXEL - 20231220	herindelen	technisch interieur	technisch exterieur	verduurzamen	kosten per m2 bvo	factor	totaal
bedragen zijn pp dec 2023 en incl btw							
m2 bvo gebouw	1.120	inclusief naastgelegen gebouw opvang					
+ overmaat of - ruimtetekort	+230						
terrein	3.972						
eilandtoeslag (100% = 0 toeslag)	108%						
herindeling							
ruimtelijk functionele aanpassingen t.b.v. vrijspele leegstand	890	aanpak oppervlak bvo minus overmaat, onderwijs + opvang			€ 770	100%	€ 740.124
interieur ontwerp <> functioneel gebruik <> onderwijsvisie	hoog						
aanpassen deel "leegstand" voor alternatief gebruik (geen sloop)	160	opvang in totaal aanpak 890 m2bvo			€ -	nvt	€ -
uitbreidingsopgave / sloop	-230	sloop			€ 175		€ 43.470
subtotaal herindeling						€	783.594
technisch interieur over 100% bvo							
wandafwerking		laag			€ 61	35%	€ 20.516
vloerafwerking, marmoleum		middel			€ 96	75%	€ 69.085
plafondafwerking		middel			€ 87	75%	€ 62.805
schilderwerk		laag			€ 17	35%	€ 5.862
hang- en sluitwerk		laag			€ 35	35%	€ 11.724
sanitair		middel			€ 44	75%	€ 31.402
meterkast (post)		hoog			€ 4.356	100%	€ 4.704
CV-ketels (post)		laag			€ 8.712	35%	€ 3.293
subtotaal technisch interieur						€	209.392
technisch exterieur over 100% bvo							
gevelbekleding, excl isolatie			hoog		€ 148	100%	€ 142.358
dakafwerking			hoog		€ 105	100%	€ 100.488
kozijnen			middel		€ 279	75%	€ 200.975
glas			hoog		€ 61	100%	€ 58.618
terrein: vergroenen, profilering, afwatering			middel		€ 105	75%	€ 336.352
subtotaal technisch exterieur						€	838.790
verduurzamen (BENG) over 100% bvo				1994 Rc=2,5 redelijk			
verduurzamen gebouwschil, Na-isoleren gevel, vloer en dak				middel	€ 261	75%	€ 188.414
buitenzonwering				hoog	€ 15	100%	€ 14.418
LED armaturen. Incl schakeling				hoog	€ 80	100%	€ 76.896
gebalanceerde ventilatie met warmterugwinning, CO2 gestuurd				hoog	€ 261	100%	€ 251.219
warmteopwekking verduurzamen > lucht-water warmtepomp (incl regeltechniek)				hoog	€ 87	100%	€ 83.740
warmtedistributie en afgiftesysteem aanpassen				middel	€ 35	75%	€ 25.122
isoleren verdeler, leidingwerk				hoog	€ 17	100%	€ 16.748
Brand- en rookcompartmentering herzien.				laag	€ 26	35%	€ 8.793
subtotaal technisch exterieur						€	385.622
totaal						€	2.217.397
						per m2 bvo	€ 1.980
						% van nieuwbouw	48%

Bijlage 1b – investeringskosten Bruinvis (zonder eiland toeslag)

TEXEL - 20231220	herindelen	technisch interieur	technisch exterieur	Bruinvis-bewegend leren verduurzamen	kosten per m2 bvo	factor	totaal
bedragen zijn pp dec 2023 en incl btw							
m2 bvo gebouw	1.120	inclusief naastgelegen gebouw opvang					
+ overmaat of - ruimtetekort	+230						
terrein	3.972						
eilandtoeslag (100% = 0 toeslag)	100%						
herindeling							
ruimtelijk functionele aanpassingen t.b.v. vrijspele leegstand	890	aanpak oppervlak bvo minus overmaat, onderwijs + opvang			€ 770	100%	€ 685.300
interieur ontwerp <> functioneel gebruik <> onderwijsvisie	hoog						
aanpassen deel "leegstand" voor alternatief gebruik (geen sloop)	160	opvang in totaal aanpak 890 m2bvo			€ -	nvt	€ -
uitbreidingsopgave / sloop	-230	sloop			€ 175		€ 40.250
subtotaal herindeling							€ 725.550
technisch interieur over 100% bvo							
wandafwerking		laag			€ 61	35%	€ 18.997
vloerafwerking, marmoleum		middel			€ 96	75%	€ 63.968
plafondafwerking		middel			€ 87	75%	€ 58.153
schilderwerk		laag			€ 17	35%	€ 5.428
hang- en sluitwerk		laag			€ 35	35%	€ 10.855
sanitair		middel			€ 44	75%	€ 29.076
meterkast (post)		hoog			€ 4.356	100%	€ 4.356
CV-ketels (post)		laag			€ 8.712	35%	€ 3.049
subtotaal technisch interieur							€ 193.881
technisch exterieur over 100% bvo							
gevelbekleding, excl isolatie			hoog		€ 148	100%	€ 131.813
dakafwerking			hoog		€ 105	100%	€ 93.044
kozijnen			middel		€ 279	75%	€ 186.088
glas			hoog		€ 61	100%	€ 54.276
terrein: vergroenen, profilering, afwatering			middel		€ 105	75%	€ 311.437
subtotaal technisch exterieur							€ 776.657
verduurzamen (BENG) over 100% bvo							
				1994 Rc=2,5 redelijk			
verduurzamen gebouwschil, Na-isoleren gevel, vloer en dak				middel	€ 261	75%	€ 174.458
buitenzonwering				hoog	€ 15	100%	€ 13.350
LED armaturen. Incl schakeling				hoog	€ 80	100%	€ 71.200
gebalanceerde ventilatie met warmterugwinning, CO2 gestuurd				hoog	€ 261	100%	€ 232.610
warmteopwekking verduurzamen > lucht-water warmtepomp (incl regeltechniek)				hoog	€ 87	100%	€ 77.537
warmtedistributie en afgiftesysteem aanpassen				middel	€ 35	75%	€ 23.261
isoleren verdeler, leidingwerk				hoog	€ 17	100%	€ 15.507
Brand- en rookcompartmentering herzien.				laag	€ 26	35%	€ 8.141
subtotaal technisch exterieur							€ 357.057
totaal							€ 2.053.146
per m2 bvo							€ 1.833
% van nieuw bouw							48%

Bijlage 2a – investeringskosten Vliekotter (met eiland toeslag)

TEXEL - 20231220	herindelen	technisch interieur	technisch exterieur	Vliekotter-kunst&cultuur verduurzamen	kosten per m2 bvo	factor	totaal
bedragen zijn pp dec 2023 en incl btw							
m2 bvo gebouw	618						
+ overmaat of - ruimtetekort	-260						
terrein	1.925						
eilandtoeslag (100% = 0 toeslag)	108%						
herindeling							
ruimtelijk functionele aanpassingen t.b.v. vrijspele leegstand	618	aankpak 100% oppervlak bvo			€ 770	35%	€ 179.875
interieur ontwerp <> functioneel gebruik <> onderwijsvisie	laag						
aanpassen deel "leegstand" voor alternatief gebruik (geen sloop)	nvt						
uitbreidingsopgave / sloop	260	uitbreiding			€ 3.850		€ 1.081.080
subtotaal herindeling						€	1.260.955
technisch interieur over 100% bvo							
wandafwerking		laag			€ 61	35%	€ 14.246
vloerafwerking, marmoleum		laag			€ 96	35%	€ 22.387
plafondafwerking		laag			€ 87	35%	€ 20.352
schilderwerk		laag			€ 17	35%	€ 4.070
hang- en sluitwerk		laag			€ 35	35%	€ 8.141
sanitair		laag			€ 44	35%	€ 10.176
meterkast (post)		hoog			€ 4.356	100%	€ 4.704
CV-ketels (post)		laag			€ 8.712	35%	€ 3.293
subtotaal technisch interieur						€	87.369
technisch exterieur over 100% bvo							
gevelbekleding, excl isolatie			laag		€ 148	35%	€ 34.598
dakafwerking			laag		€ 105	35%	€ 24.422
kozijnen			laag		€ 279	35%	€ 65.125
glas			laag		€ 61	35%	€ 14.246
terrein: vergroenen, profilering, afwatering			hoog		€ 105	100%	€ 217.347
subtotaal technisch exterieur						€	355.738
verduurzamen (BENG) over 100% bvo				1938/2015 Rc=2,5-3,5 goed			
verduurzamen gebouwschil, Na-isoleren gevel, vloer en dak			laag		€ 261	35%	€ 61.055
buitenzonwering			laag		€ 15	35%	€ 3.504
LED armaturen. Incl schakeling				middel	€ 80	75%	€ 40.046
gebalanceerde ventilatie met warmterugwinning, CO2 gestuurd			laag		€ 261	35%	€ 61.055
warmteopwekking verduurzamen > lucht-water warmtepomp (incl regeltechniek)				hoog	€ 87	100%	€ 58.147
warmtedistributie en afgiftesysteem aanpassen				middel	€ 35	75%	€ 17.444
isoleren verdeler, leidingwerk			laag		€ 17	35%	€ 4.070
Brand- en rookcompartmentering herzien.			laag		€ 26	35%	€ 6.105
subtotaal verduurzamen						€	251.427
totaal						€	1.955.489
per m2 bvo						€	2.227
% van nieuwbouw							54%

Bijlage 2b – investeringskosten Vliekotter (zonder eiland toeslag)

TEXEL - 20231220	herindelen	technisch interieur	technisch exterieur	Vliekotter-kunst&cultuur verduurzamen	kosten per m2 bvo	factor	totaal
bedragen zijn pp dec 2023 en incl btw							
m2 bvo gebouw	618						
+ overmaat of - ruimte tekort	-260						
terrein	1.925						
eilandtoeslag (100% = 0 toeslag)	100%						
herindeling							
ruimtelijk functionele aanpassingen t.b.v. vrijspele leegstand	618	aankpak 100% oppervlak bvo			€ 770	35%	€ 166.551
interieur ontwerp <> functioneel gebruik <> onderwijsvisie	laag						
aanpassen deel "leegstand" voor alternatief gebruik (geen sloop)	nvt						
uitbreidingsopgave / sloop	260	uitbreiding			€ 3.850		€ 1.001.000
subtotaal herindeling							€ 1.167.551
technisch interieur over 100% bvo							
wandafwerking		laag			€ 61	35%	€ 13.191
vloerafwerking, marmoleum		laag			€ 96	35%	€ 20.728
plafondafwerking		laag			€ 87	35%	€ 18.844
schilderwerk		laag			€ 17	35%	€ 3.769
hang- en sluitwerk		laag			€ 35	35%	€ 7.538
sanitair		laag			€ 44	35%	€ 9.422
meterkast (post)		hoog			€ 4.356	100%	€ 4.356
CV-ketels (post)		laag			€ 8.712	35%	€ 3.049
subtotaal technisch interieur							€ 80.897
technisch exterieur over 100% bvo							
gevelbekleding, excl isolatie			laag		€ 148	35%	€ 32.035
dakafwerking			laag		€ 105	35%	€ 22.613
kozijnen			laag		€ 279	35%	€ 60.301
glas			laag		€ 61	35%	€ 13.191
terrein: vergroenen, profilering, afwatering			hoog		€ 105	100%	€ 201.247
subtotaal technisch exterieur							€ 329.387
verduurzamen (BENG) over 100% bvo				1938/2015 Rc=2,5-3,5 goed			
verduurzamen gebouwschil. Na-isoleren gevel, vloer en dak			laag		€ 261	35%	€ 56.532
buitenzonwering			laag		€ 15	35%	€ 3.245
LED armaturen. Incl schakeling				middel	€ 80	75%	€ 37.080
gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning, CO2 gestuurd			laag		€ 261	35%	€ 56.532
warmteopwekking verduurzamen > lucht-water warmtepomp (incl regeltechniek)				hoog	€ 87	100%	€ 53.840
warmtedistributie en afgiftesysteem aanpassen				middel	€ 35	75%	€ 16.152
isoleren verdeler, leidingwerk			laag		€ 17	35%	€ 3.769
Brand- en rookcompartimentering herzien.			laag		€ 26	35%	€ 5.653
subtotaal verduurzamen							€ 232.803
totaal							€ 1.810.638
per m2 bvo							€ 2.062
% van nieuwbouw							54%

Bijlage 3a – investeringskosten Luberti (met eiland toeslag)

TEXEL - 20231220	herindelen	technisch interieur	technisch exterieur	verduurzamen	kosten per m2 bvo	factor	totaal
bedragen zijn pp dec 2023 en incl btw							
m2 bvo gebouw	796						
+ overmaat of - ruimte tekort	+226						
terrein	2.089						
eilandtoeslag (100% = 0 toeslag)	108%						
herindeling							
ruimtelijk functionele aanpassingen t.b.v. vrijspelen leegstand	570	aanpak oppervlak bvo minus overmaat			€ 770	75%	€ 355.509
interieur ontwerp <> functioneel gebruik <> onderwijsvisie	middel						
aanpassen deel "leegstand" voor alternatief gebruik (geen sloop)	226				€ -	nader te bepalen	PM
uitbreidingsopgave / sloop	nvt				€ -		
subtotaal herindeling						€	355.509
technisch interieur over 100% bvo							
wandafwerking		hoog			€ 61	100%	€ 52.427
vloerafwerking, marmoleum		middel			€ 96	75%	€ 61.789
plafondafwerking		middel			€ 87	75%	€ 56.171
schilderwerk		laag			€ 17	35%	€ 5.243
hang- en sluitwerk		laag			€ 35	35%	€ 10.485
sanitair		laag			€ 44	35%	€ 13.107
meterkast (post)		hoog			€ 4.356	100%	€ 4.356
CV-ketels (post)		laag			€ 8.712	35%	€ 3.049
subtotaal technisch interieur						€	206.627
technisch exterieur over 100% bvo							
gevelbekleding, excl isolatie			laag		€ 148	35%	€ 44.563
dakafwerking			laag		€ 105	35%	€ 31.456
kozijnen			laag		€ 279	35%	€ 83.883
glas			laag		€ 61	35%	€ 18.349
terrein: vergroenen, profilering, afwatering			hoog		€ 105	100%	€ 235.864
subtotaal technisch exterieur						€	414.115
verduurzamen (BENG) over 100% bvo							
				1954 Rc=niht matig			
verduurzamen gebouwschil, Na-isoleren gevel, vloer en dak				hoog	€ 261	100%	€ 224.686
buitenzonwering				laag	€ 15	35%	€ 4.513
LED armaturen, Incl schakeling				middel	€ 80	75%	€ 51.581
gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning, CO2 gestuurd				hoog	€ 261	100%	€ 224.686
warmteopwekking verduurzamen > lucht-water warmtepomp (incl regeltechniek)				hoog	€ 87	100%	€ 74.895
warmtedistributie en afgiftesysteem aanpassen				middel	€ 35	75%	€ 22.469
isoleren verdeler, leidingwerk				hoog	€ 17	100%	€ 14.979
Brand- en rookcompartmentering herzien.				laag	€ 26	35%	€ 7.864
subtotaal verduurzamen						€	625.673
totaal						€	1.601.923
						per m2 bvo	€ 2.012
						% van nieuwbouw	48%

Bijlage 3b – investeringskosten Luberti (zonder eiland toeslag)

TEXEL - 20231220	herindelen	technisch interieur	technisch exterieur	verduurzamen	kosten per m2 bvo	factor	totaal
bedragen zijn pp dec 2023 en incl btw							
m2 bvo gebouw	796						
+ overmaat of - ruimtekaart	+226						
terrein	2.089						
eilandtoeslag (100% = 0 toeslag)	100%						
herindeling							
ruimtelijk functionele aanpassingen t.b.v. vrijspele leegstand	570	aanpak oppervlak bvo minus overmaat			€ 770	75%	€ 329.175
interieur ontwerp <> functioneel gebruik <> onderwijsvisie	middel						
aanpassen deel "leegstand" voor alternatief gebruik (geen sloop)	226				€ -	nader te bepalen	PM
uitbreidingsopgave / sloop	nv1				€ -		
subtotaal herindeling							€ 329.175
technisch interieur over 100% bvo							
wandafwerking		hoog			€ 61	100%	€ 48.543
vloerafwerking, marmoleum		middel			€ 96	75%	€ 57.212
plafondafwerking		middel			€ 87	75%	€ 52.011
schilderwerk		laag			€ 17	35%	€ 4.854
hang- en sluitwerk		laag			€ 35	35%	€ 9.709
sanitair		laag			€ 44	35%	€ 12.136
meterkast (post)		hoog			€ 4.356	100%	€ 4.356
CV-ketels (post)		laag			€ 8.712	35%	€ 3.049
subtotaal technisch interieur							€ 191.870
technisch exterieur over 100% bvo							
gevelbekleding, excl isolatie			laag		€ 148	35%	€ 41.262
dakafwerking			laag		€ 105	35%	€ 29.126
kozijnen			laag		€ 279	35%	€ 77.669
glas			laag		€ 61	35%	€ 16.990
terrein: vergroenen, profilering, afwatering			hoog		€ 105	100%	€ 218.392
subtotaal technisch exterieur							€ 383.440
verduurzamen (BENG) over 100% bvo							
1954 Rc=nihtil matig							
verduurzamen gebouwschil, Na-isoleren gevel, vloer en dak				hoog	€ 261	100%	€ 208.043
buitenzonwering				laag	€ 15	35%	€ 4.179
LED armaturen. Incl schakeling				middel	€ 80	75%	€ 47.760
gebalanceerde ventilatie met warmterugwinning, CO2 gestuurd				hoog	€ 261	100%	€ 208.043
warmteopwekking verduurzamen > lucht-water warmtepomp (incl regeltechniek)				hoog	€ 87	100%	€ 69.348
warmtedistributie en afgiftesysteem aanpassen				middel	€ 35	75%	€ 20.804
isoleren verdeler, leidingwerk				hoog	€ 17	100%	€ 13.870
Brand- en rookcompartmentering herzien.				laag	€ 26	35%	€ 7.281
subtotaal verduurzamen							€ 579.327
totaal							€ 1.483.811
per m2 bvo							€ 1.864
% van nieuwbouw							48%

Bijlage 4a – investeringskosten Durperhonk (met eiland toeslag)

TEXEL - 20231220	herindelen	technisch interieur	technisch exterieur	verduurzamen	kosten per m2 bvo	factor	totaal
bedragen zijn pp dec 2023 en incl btw							
m2 bvo gebouw	960						
+ overmaat of - ruimtekaart	+455						
terrein	1.299						
eilandtoeslag (100% = 0 toeslag)	108%						
herindeling							
ruimtelijk functionele aanpassingen t.b.v. vrijspele leegstand	505	aankpak oppervlak bvo minus overmaat			€ 770	75%	€ 314.969
interieur ontwerp <> functioneel gebruik <> onderwijsvisie	middel						
aanpassen deel "leegstand" voor alternatief gebruik (geen sloop)	455				€ -	nader te bepalen	€ -
uitbreidingsopgave / sloop	nvt				€ -		
subtotaal herindeling							€ 314.969
technisch interieur over 100% bvo							
wandafwerking		laag			€ 61	35%	€ 22.130
vloerafwerking, marmoleum		laag			€ 96	35%	€ 34.776
plafondafwerking		laag			€ 87	35%	€ 31.614
schilderwerk		laag			€ 17	35%	€ 6.323
hang- en sluitwerk		laag			€ 35	35%	€ 12.646
sanitair		laag			€ 44	35%	€ 15.807
meterkast (post)		hoog			€ 4.356	100%	€ 4.356
CV-ketels (post)		laag			€ 8.712	35%	€ 3.049
subtotaal technisch interieur							€ 130.700
technisch exterieur over 100% bvo							
gevelbekleding, excl isolatie			laag		€ 148	35%	€ 53.744
dakafwerking			laag		€ 105	35%	€ 37.937
kozijnen			laag		€ 279	35%	€ 101.165
glas			laag		€ 61	35%	€ 22.130
terrein: vergroenen, profilering, afwatering			hoog		€ 105	100%	€ 146.667
subtotaal technisch exterieur							€ 361.643
verduurzamen (BENG) over 100% bvo							
				2000 Rc=2,5 redelijk			
verduurzamen gebouwschil. Na-isoleren gevel, vloer en dak			laag		€ 261	35%	€ 94.842
buitenzonwering			laag		€ 15	35%	€ 5.443
LED armaturen, Incl schakeling			laag		€ 80	35%	€ 29.030
gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning, CO2 gestuurd			hoog		€ 261	100%	€ 270.978
warmteopwekking verduurzamen > lucht-water warmtepomp (incl regeltechniek)			hoog		€ 87	100%	€ 90.326
warmtedistributie en afgiftesysteem aanpassen			middel		€ 35	75%	€ 27.098
isoleren verdeler, leidingwerk			laag		€ 17	35%	€ 6.323
Brand- en rookcompartimentering herzien.			laag		€ 26	35%	€ 9.484
subtotaal verduurzamen							€ 533.525
totaal							€ 1.340.836
per m2 bvo							€ 1.397
% van nieuwbouw							34%

Bijlage 4b – investeringskosten Durperhonk (zonder eiland toeslag)

TEXEL - 20231220	herindelen	technisch interieur	technisch exterieur	verduurzamen	kosten per m2 bvo	factor	totaal
bedragen zijn pp dec 2023 en incl btw							
m2 bvo gebouw	960						
+ overmaat of - ruimtekaart	+455						
terrein	1.299						
eilandtoeslag (100% = 0 toeslag)	100%						
herindeling							
ruimtelijk functionele aanpassingen t.b.v. vrijspele leegstand	505	aanpak oppervlak bvo minus overmaat			€ 770	75%	€ 291.638
interieur ontwerp <> functioneel gebruik <> onderwijsvisie	middel						
aanpassen deel "leegstand" voor alternatief gebruik (geen sloop)	455				€ -	nader te bepalen	€ -
uitbreidingsopgave / sloop	nv1				€ -		
						subtotaal herindeling	€ 291.638
technisch interieur over 100% bvo							
wandafwerking		laag			€ 61	35%	€ 20.491
vloerafwerking, marmoleum		laag			€ 96	35%	€ 32.200
plafondafwerking		laag			€ 87	35%	€ 29.272
schilderwerk		laag			€ 17	35%	€ 5.854
hang- en sluitwerk		laag			€ 35	35%	€ 11.709
sanitair		laag			€ 44	35%	€ 14.636
meterkast (post)		hoog			€ 4.356	100%	€ 4.356
CV-ketels (post)		laag			€ 8.712	35%	€ 3.049
						subtotaal technisch interieur	€ 121.567
technisch exterieur over 100% bvo							
gevelbekleding, excl isolatie			laag		€ 148	35%	€ 49.763
dakafwerking			laag		€ 105	35%	€ 35.127
kozijnen			laag		€ 279	35%	€ 93.671
glas			laag		€ 61	35%	€ 20.491
terrein: vergroenen, profilering, afwatering			hoog		€ 105	100%	€ 135.803
						subtotaal technisch exterieur	€ 334.854
verduurzamen (BENG) over 100% bvo							
				2000 Rc=2,5 redelijk			
verduurzamen gebouwschil. Na-isoleren gevel, vloer en dak			laag		€ 261	35%	€ 87.817
buitenzonwering			laag		€ 15	35%	€ 5.040
LED armaturen. Incl schakeling			laag		€ 80	35%	€ 26.880
gebalanceerde ventilatie met warmterugwinning, CO2 gestuurd			hoog		€ 261	100%	€ 250.906
warmteopwekking verduurzamen > lucht-water warmtepomp (incl regeltechniek)			hoog		€ 87	100%	€ 83.635
warmtedistributie en afgiftesysteem aanpassen			middel		€ 35	75%	€ 25.091
isoleren verdeler, leidingwerk			laag		€ 17	35%	€ 5.854
Brand- en rookcompartmentering herzien.			laag		€ 26	35%	€ 8.782
						subtotaal verduurzamen	€ 494.004
						totaal	€ 1.242.064
						per m2 bvo	€ 1.294
						% van nieuwbouw	34%



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 19 januari 2024
Auteur(s): Peter Jan Bakker, Erwin Fraikin
Gereviewd door:

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27