



D17.014310

ZAAKNUMMER: ZK17004236

BIJLAGE 1. Onderbouwing raadsvoorstel scholenbouw

Wat is nodig voor een besluit over beschikbaar te stellen budgetten.

Voor het berekenen en bepalen van de benodigde investeringsbudgetten zijn verschillende zaken van belang. We lopen ze hieronder langs.

1. Leerlingenprognose en ruimtebehoefte.

Om goed te kunnen bepalen voor hoeveel leerlingen de scholen uiteindelijk huisvesting moeten bieden is een actuele leerlingenprognose opgesteld. Hierover is overeenstemming bereikt met de schoolbesturen. Van belang was dat de ruimtebehoefte kon worden vastgesteld voor een prognose van vijftien jaar voor de betrokken scholen.

Op basis van deze gegevens kan worden berekend voor hoeveel groepen en "vierkante meters" moet worden gebouwd. In de overleggen over de prognoses is aangegeven dat bij de bouw flexibiliteit moet worden aangehouden. Uiteindelijke schoolkeuzes kunnen leiden tot een andere verdeling tussen beide scholen qua lokalenaantal. Ook is van belang om vast te stellen dat toekomstige leegstand een risico voor betrokken schoolbesturen is.

school	2018	2032	Groepen 2018	Groepen 2032
	m2 bvo)	m2 bvo		
Jozef Overhaal	2559	2675	20	22
leveling	986	840	7	5
	3545	3515	27	27

* bruto vloeroppervlak

2. Het bepalen van budgetten en ambities

In het overleg met de schoolbesturen is de budgettering onderwerp van gesprek geweest. Voor de gymzaal geldt dezelfde benadering.

De budgettering voor onderwijshuisvesting kent basisbepalingen in de Wet op het primair onderwijs en de daaruit voortvloeiend verordening voor onderwijshuisvesting. De zogenaamde VNG-normen.. Hierop is in theorie de rijksvergoeding in het gemeentefonds gebaseerd. Er loopt een landelijke discussie voor aanpassing van deze normen aan de huidige werkelijkheid.

¹ <https://vng.nl/onderwerpenindex/onderwijs/onderwijshuisvesting/nieuws/vng-onderzoekt-systematiek-normbedragen-onderwijshuisvesting>
<https://vng.nl/onderwerpenindex/onderwijs/onderwijshuisvesting/nieuws/indexering-normbedragen-onderwijshuisvesting-2018>
<https://www.poraad.nl/nieuws-en-achtergronden/po-raad-blij-met-onderzoek-naar-normbedragen-huisvesting>

Feit is dat uit de praktijk blijkt, onderbouwd door diverse onderzoeken en adviezen met dat deze zogenaamde VNG-normen geen schoolgebouwen kunnen worden gerealiseerd die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen van het Bouwbesluit, de ontwikkelingen rond gewenste kwaliteit (toekomstbestendigheid) en eisen als gevolg van ambities rond duurzaamheid. In overleggen tussen de PO-raad en de VNG heeft het Kenniscentrum voor onderwijs een kwaliteitskader ontwikkeld die handvatten biedt tot het bepalen van de benodigde investeringsbudgetten. We spreken hier over het Ruimte OK kwaliteitskader.²

Vanuit onze verantwoordelijkheid voor duurzame en toekomstbestendige scholen in onze gemeente zetten wij in op een optimale kwaliteit van onderwijsgebouwen voor onze kinderen. Dat kwaliteitskader gebruiken wij als leidraad voor de scholenbouw zodat de ambities van de schoolbesturen aansluiten bij de ambities van ons.

Daarnaast zien wij flexibiliteit en duurzaamheid als kwaliteitseisen voor het bepalen van de gezamenlijke ambities.

a. Flexibiliteit

Een voorwaarde om toekomstbestendig te bouwen is om gebouwen zo te realiseren dat die flexibel zijn zodat het gebruik zoveel mogelijk rekening kan houden met veranderende omstandigheden zoals leerlingenaantallen, maar ook onderwijsmethodes.

b. Duurzaamheid

Hoewel er nog geen duidelijke wetgeving is op basis waarvan een duurzaamheidsambitie kan worden bepaald is er een gezamenlijke wens om nu de kans te nemen om scholen en gymzaal toekomstbestendig en duurzaam te realiseren. Men spreekt hier over de zogenaamde BENG-normering: Bijna Energie Neutrale Gebouwen.

Vanaf het jaar 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland volgens het energieakkoord Bijna Energieneutraal (BENG) zijn. De overheid heeft hierin een voortrekkersrol en wil dat al haar gebouwen waar vanaf 1 januari 2019 een omgevingsvergunning aangevraagd wordt al aan deze eisen voldoen. Voor een onderwijsgebouw houdt BENG in dat de energiebehoefte van het gebouw is gemaximaliseerd op 50 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar en het primaire energiegebruik maximaal 60 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar mag zijn.

Het bouwbesluitniveau zal hierdoor steeds meer verschuiven naar het Ruimte OK kwaliteitskader.

Door uit te gaan van de combinatie van VNG-normen en het Ruimte OK Kwaliteitskader willen wij onze gezamenlijke maatschappelijke verantwoordelijkheid uitdragen niet alleen in het bouwen maar ook exploiteren en gebruiken van onze scholen en gymzaal.

In ons overleg met de schoolbesturen hanteren wij een normbedrag dat aansluit bij onze duurzaamheidsambitie gebaseerd op ervaringscijfers en verwachtingen voor de toekomst.

2

https://www.poraad.nl/files/kwaliteitskader_huisvesting_primair_onderwijs.pdf

c. Bijdrage schoolbesturen

De scholen staan open voor een bijdrage in een duurzame exploitatie van de gebouwen. Daarbij moeten zij voldoen aan de voorwaarden waaronder zij dit mogen doen. De wetgeving staat niet toe dat schoolbesturen investeren in nieuwbouw, echter onder voorwaarden mogen zij investeren in maatregelen die langdurig een bewezen exploitatie voordeel op gaat leveren. Voorbeelden hiervan zijn onder meer extra zonnepanelen nodig om het gebouw beter te laten presteren, voorzieningen nodig voor het reduceren van CO₂ uitstoot, investering in groendak ten gunste van esthetische beleving en binnenklimaat. Deze investeringen komen dan vanuit de schoolbesturen in aanvulling op de middelen die door de gemeente beschikbaar worden gesteld.

3. Indexering en marktontwikkelingen

Een onderwerp van onderhandeling was de manier waarop we omgaan met marktontwikkelingen in de bouw en indexering.

Er zijn verschillende manieren om daarmee om te gaan.

De realiteit leert ons dat we onze ogen niet moeten sluiten voor ontwikkelingen in de markt. We kunnen niet alles afdichten in ons voorstel.

Dit betekent dat wij in ons voorstel uitgaan van het prijspeil 2017 dat gebaseerd is op de indexcijfers van 2017. Wij stellen voor om de bestemmingsreserve te verhogen met een bedrag gebaseerd op te verwachten prijsstijgingen voor 2018 en 2019. We houden rekening met een jaarlijkse index van 6%. Mochten de prijsontwikkelingen zich anders ontwikkelen of ontwikkeld hebben op het moment van aanbesteding komen wij hierover terug bij uw raad.

4. Investeringskrediet scholen



De raming investeringskrediet is gebaseerd op de ruimtebehoefte voor de toekomst. Die is bepaald op basis van de met de schoolbesturen overeengekomen leerlingenprognoses. De bedragen zijn gebaseerd op de VNG-normering in de verordening onderwijshuisvesting aangevuld met benodigde budgetten door toepassing van het Bouwbesluit, de gewenste kwaliteitskaders, de prijsontwikkelingen in de markt en de gewenste duurzaamheidsambitie.

Vanuit de VNG-basisnormering, verplichtingen als gevolg van Bouwbesluit etc. komen we tot de volgende opbouw.

Uitgangspunten berekening stichtingskosten

- locatie Buitenroede
- aantal leerlingen volgens prognose 2032 is 625
- aantal te bouwen m2 brutovloeroppervlakte is 3.515 m2
- gymzaal exclusief en los van het onderwijs gebouw
- leidraad is het handboek Kwaliteitskader huisvesting PO

Kwaliteitskader huisvesting PO:

Gemeente en schoolbesturen zijn het eens dat het vertrekpunt voor de nieuwbouw in Avenhorn moet zijn hetgeen in dit document staat beschreven.

Het kwaliteitskader vertrekt vanuit de overtuiging dat een goed onderwijsgebouw een positief effect heeft op het gedrag, het welbevinden en leerproces.

Het document omschrijft kwaliteitscriteria ten aanzien van de Beleving, Gebruik en Techniek van een onderwijsgebouw. Tevens kent het document een koppeling met GreenDeal scholen, Arboretgeving en wet Passend Onderwijs.

Overzicht vergoedingstelsel (prijspeil 2016)

STICHTINGSKOSTEN (incl. BTW):

TOTAAL

VNG norm:	€ 1.399,00/m2	3515	€ 4.917.485,00
------------------	---------------	------	----------------

- bedrag is gebaseerd op kengetallen woningbouwsector en heeft geen relatie met onderwijs
- bedrag is niet toereikend om aan het Bouwbesluit te voldoen
bedrag is niet toereikend om aan de BENG verplichting te voldoen
- bedrag is niet toereikend om aan het handboek Kwaliteitskader huisvesting PO te voldoen
- gemeente en schoolbesturen kunnen wederzijdse ambities niet waarmaken met het VNG normbudget
- gemeente en schoolbesturen zijn niet in staat om met dit budget een onderwijsvoorziening te realiseren

STICHTINGSKOSTEN (incl. BTW):

TOTAAL

Bouwbesluit:	€ 1.900,00/m2	3515	€ 6.678.500,00
---------------------	---------------	------	----------------

- bedrag is uitgerekend om aan de wettelijke minimale eisen te voldoen
- bedrag is niet toereikend om aan de BENG verplichting te voldoen
- bedrag is niet toereikend om aan het handboek Kwaliteitskader huisvesting PO te voldoen
- gemeente en schoolbesturen kunnen wederzijdse ambities niet waarmaken met het budget dat uitgerekend is om aan de minimale eisen te voldoen
- schoolbesturen zijn niet in staat om met dit budget een onderwijsvoorziening te realiseren

STICHTINGSKOSTEN (incl. BTW):

TOTAAL

Bouwbesluit + BENG:	€ 2.316,00/m2	3515	€ 8.140.740,00	
----------------------------	---------------	------	----------------	--

:

- normbedrag is bouwbesluit + hoofdstuk Techniek uit Kwaliteitskader huisvesting PO
- bedrag is toereikend om aan de BENG verplichting te voldoen
- bedrag is niet toereikend om aan het handboek Kwaliteitskader huisvesting PO te voldoen
- gemeente en schoolbesturen kunnen wederzijdse ambities waarmaken als het gaat om het te behalen niveau klasse B van de uitgangspunten Frisse scholen
- overige ambities m.b.t. flexibel bouwen, beleving, interactie binnen met buiten e.d. niet haalbaar

STICHTINGSKOSTEN (incl. BTW):

TOTAAL

Kwaliteitskader PO:	€ 2.386,00/m2	3515	€ 8.386.790,00	
----------------------------	---------------	------	----------------	--

- normbedrag is gebaseerd op bouwbesluit + onderdelen beleving, gebruik en techniek uit Kwaliteitskader
- voor de schoolbesturen van belang dat er geïnvesteerd wordt in onder meer:
exterieur: een open en uitnodigend gebouw en aantrekkelijke, inspirerende buitenruimte
- interieur: opzet en inrichting sluiten aan bij de onderwijskundige visie, gebruik maken van daglicht tot diep in het gebouw aanwezig, inrichting en schaal zorgt voor geborgenheid
- omgeving: verkeersveiligheid optimaal uitwerken, buitengebied nodigt uit tot sport, spel en natuurbeleving.
- multifunctioneel: gebouw faciliteert samenwerking, flexibele interne schil om groei / krimp op te vangen en daar waar mogelijk dubbel gebruik van ruimtes
- gezondheid: investering welke tegemoet komen aan de ambities gesteld in de Frisse Scholen kwalificaties, daar waar wenselijk en financieel mogelijk, ambitieniveau A
- duurzaamheid: zie ambitieniveau welke onder bouwbesluit + BENG is benoemd
- passend onderwijs: maatregelen treffen om op het gebied van huisvesting te kunnen faciliteren
- gemeente en schoolbesturen kunnen wederzijdse ambities waarmaken als het gaat om duurzaamheid, flexibiliteit, beleving, maatwerk t.b.v. exploitatie
- overige ambities m.b.t. interactie sportvoorziening, aansluiting op praktijkonderwijs e.d. niet haalbaar

INDEXERING:

Bovengenoemde normbedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2016, omwille van veranderde marktomstandigheden is de indexering voor 2017 bepaald op 6,5 %

Uitgaande van stichtingskosten conform Kwaliteitskader PO en een verwachte indexering tot 2019 (moment van aanbesteding), worden de normbedragen als volgt:

jaar	norm	index	m2	totaal
2016	€ 2.386,00	x	3515	€ 8.386.790,00
2017	€ 2.541,09	6,50%	3515	€ 8.931.931,35

Gelet op onze gezamenlijke visie met schoolbesturen op de gewenste kwaliteit komen wij tot het volgende investeringskrediet: **€ 8.930.000,00**. Voor de raming voor de bestemmingsreserve houden we rekening met een aanbesteding in 2019 en jaarlijkse prijsstijgingen.

5. Investeringskrediet gymnastieklokaal

Voor het gymnastieklokaal zijn wij uitgegaan van de behoefte aan gymnastiekonderwijs voor de scholen in combinatie met het nevengebruik door verenigingen die ook bij het oude lokaal aan Het Veer gebruik maakten van het lokaal. Hoewel de VNG normering uitgaat van een ruimtebehoefte van 455 m² gebaseerd op een vloeroppervlakte van 21 x 12 m² is door het multifunctionele nevengebruik de noodzaak aanwezig voor een groter vloeroppervlak van de zaal.

Hierdoor is de ruimtebehoefte groter dan de norm (455 m²). Het gymnastieklokaal kan daardoor multifunctioneler worden gebruikt. Bij de budgettering van het gymlokaal is eveneens rekening gehouden met aanvullende eisen door het Bouwbesluit en duurzaamheidsmaatregelen.

Voor de gymzaal zijn wij uitgegaan van een zaal die bewegingsonderwijs voor het onderwijs biedt. Een aantal groepen blijft gebruik maken van de gymcapaciteit in de Koggenhal.

In aansluiting op het kwaliteitskader voor de scholen gaan wij voor de gymzaal ook uit van een toekomst bestendig en duurzaam gebouw. Een gymzaal die ook in de toekomst jeugd en inwoners uitdaagt tot bewegen en modern bewegingsonderwijs. Wij willen hierin investeren.



Kwaliteitseisen gymlokaal

1. Optimaal schoolgebruik.

Gezien de vele uren schoolgym in deze zaal dient de zaal, in elk geval voor school, zo optimaal mogelijk te worden ingericht. Uitgaande van de VNG normering met een vloeroppervlakte van 21*12 meter is dit absoluut niet het geval. Scholen werken momenteel, vrijwel altijd, in verschillende vakken, waarbij het meest voorkomende drie is. Op het moment dat we de VNG normering aanhouden kunnen attributen zoals touwen en ringen totaal niet optimaal ingezet worden.

Bij het ideale model gaan we uit van optimalisatie van beschikbare schooltijd en dus vier kleedruimtes t.o.v. twee kleedruimtes in het basismodel. Door deze verandering hebben de kinderen geen beperking in het omkleden. Elke groep heeft op dat moment zijn eigen ruimte in gebruik. Ook kunnen douche ruimtes indien noodzakelijk gecombineerd worden.

2. Multifunctioneel gebruik

Evenals het gebruik in het gymlokaal aan t Veer gaan we uit van gebruik van het lokaal na schooltijden. Dit bevordert ook het avondgebruik en daarmee multifunctionele gebruik.

Gezien de 3 vakken is een ruimte van 7 bij 12 verhoudingsgewijs niet heel groot. De meeste zaalsporten kennen een verhouding van 1 op 2 zoals zaalvoetbal, (jeugd)volleybal, handbal en judo bij twee matten. Badminton en tennis kennen zelfs nog meer lengte dan breedte. Gezien deze omstandigheden is een vak van 8 bij 16 optimaler dan een vak van 7 bij 12. Daarnaast is dit uiteraard ook het geval bij huidige zaalsporten en mogelijk toekomstige zaalsporten.

3. Toekomst gericht bewegingsonderwijs

In het licht van toekomstbestendig bewegingsonderwijs en sportgebruik houden we rekening met het zogenaamde beweegbox principe. Met dit principe wordt er ingespeeld op trends en ontwikkelingen van deze tijd. Door uit te gaan van dit principe willen we bewegen en sporten stimuleren. We gaan dan ook bij het verder uitwerken van het programma van eisen verder onderzoeken wat kinderen en de jeugd leuk vinden en hoe zij een optimale gymzaal voor zich zien.

Op basis van het voorgaande komen wij tot het volgende voorstel:

Investeringskrediet gymlokaal		
Onderdeel	m2 bvo	bedrag
VNG Norm + duurzaam (BENG) en inrichting		806.997,00
Variant sportvloer 24*16/kleedruimte		314.939,00
Reservering BENG		21.960,00
Beweegbox principe		61.500,00
Totaal	(afgerond)	1.205.000,00
Indexering 2017	€ 78.325	€ 1.283.325,00

Voor het bepalen van de hoogte van de bestemmingsreserve wordt ook hier rekening gehouden met een aanbesteding in 2019 en prijsontwikkelingen.

6. Boekwaardes en sloopkosten

Per 1 januari 2018 bedragen de boekwaarden voor de scholen en gymlokaal € 1.125.957,00. Na oplevering van de nieuwbouw blijkt wanneer de achterblijvende gebouwen daadwerkelijk worden gesloopt en welke boekwaarde dan moeten worden afgeboekt van de algemene reserve. Alleen bij de Jozefschool is grondwaarde in het verleden meegenomen. Voor de andere gebouwen is dat niet van toepassing geweest.

Overzicht boekwaardes	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021
De leveling	267.001	209.694	173.568	137.854	103.391
De Overhaal	36.571	22.341	11.171	0	0
St Jozefschool De Goorn excl grond	822.385	751.380	680.375	641.922	616.504
Totale boekwaarde €	1.125.957	983.415	865.114	779.776	719.895

Er is nog geen besluit genomen over de manier waarop de achterblijvende locaties worden herontwikkeld. Dat wordt in een volgende projectfase na besluitvorming op 5 februari 2018 uitgewerkt waarbij ook de mening van inwoners en omwonenden wordt meegewogen.

Er zijn dan ook geen ramingen opgenomen van mogelijke inkomsten voor deze herontwikkeling.

In principe worden de achterblijvende gebouwen gesloopt.

De sloopkosten bedragen naar raming € 290.400,00.

7. Kosten voormalige locatie Staatsbosbeheer

Mocht blijken uit het stedenbouwkundig ontwerp dat een gedeelte op de Buitenroede, dat is overgenomen van Staatsbosbeheer, nodig is voor bebouwing, zijn wij verplicht hier Staatsbosbeheer voor te compenseren. Bij wijziging van de bestemming, hoogwaardiger dan groenvoorziening, moeten wij nog een nabetaling doen van € 97.000.

Als dat zo is nemen wij dat mee bij het voorstel voor inrichting van de openbare ruimte.

8. Bouwheerschap

Met de schoolbesturen zijn wij het principe overeengekomen dat de schoolbesturen bouwheer worden voor het realiseren van hun scholen. Na het beschikbaar stellen van de bestemmingsreserve bereiden wij de afspraken hierover verder voor. Uiteindelijk leidt dit tot ondertekening van een bouwheerovereenkomst. In deze bouwheerovereenkomst worden de afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden en verantwoording over beschikbaar gestelde budgetten.

Op basis van het bouwheerschap zijn de schoolbesturen zelf verantwoordelijkheid voor aanbesteding, ontwerp en realisatie van hun eigen gebouwen en is de gemeente verantwoordelijk voor bouw en woonrijpmaken, inrichting van de openbare ruimte, ontsluitings- en verkeersmaatregelen.

Wij zijn als gemeente bouwheer voor de realisatie van de gymzaal en ook verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte.

Er bestaat een risico dat de schoolbesturen geen bouwheer willen zijn. Die situatie ontstaat wanneer wij het met de schoolbesturen niet eens worden over de investeringsbudgetten. Mogelijk betekent dit een heroverweging over wie bouwheer wordt. Het alternatief is dat wij als gemeente als bouwheer ook voor de scholen gaan fungeren of dat wij een derde partij (bijvoorbeeld projectontwikkelaar) zoeken.

9. Overige partners

Na een selectieprocedure wordt een besluit genomen welke lokale aanbieder van kinder- en peuteropvang mee gaat participeren in nieuwbouw op de locatie Buitenroede. Het uitgangspunt is dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor financiering, bouw en exploitatie van de te realiseren voorziening.

Het is een verantwoordelijkheid van de verschillende bouwheren en partners om te bepalen of zij naar een fysieke integratie en slimme oplossingen streven op de locatie Buitenroede. Die ontwikkelingen worden uiteraard meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

10. Voorbereidingsbudget

De raad heeft in september 2016 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van 235.000,00. Uit dit budget zijn de advieskosten betaald van Planadvies. Tevens vormt dit budget de dekking voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp, beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan en andere nog voor rekening van de gemeente uit te voeren voorbereidings- en advieskosten. Aangezien wij nog terugkomen met een voorstel voor de openbare ruimte blijft het voorbereidingsbudget in stand. Op dit moment is er nog € 212.000 beschikbaar.

11. Resumé

In samenvattend overzicht ziet het benodigde totaalkrediet er als volgt uit:

Krediet Brede school Avenhorn/De Goorn			
	School	Gymzaal	Totaal
Stichtingskosten gebaseerd op 2016	€ 8.386.790	€ 1.205.000	€ 9.591.790
index 2017 6,5%	€ 545.141	€ 78.325	€ 623.466
Subtotaal	€ 8.931.931	€ 1.283.325	€ 10.215.256
index 2018 6%	€ 535.916	€ 77.000	€ 612.915
index 2019 6%	€ 568.071	€ 81.619	€ 649.690
Indexkosten 2018/2019	€ 1.103.987	€ 158.619	€ 1.262.606
Nabetaling bestemming Buitenroede			€ 97.000
Ruimte voor prijsontwikkeling (sluitpost)			€ 269.624
Totaal stichtingskosten incl. indexering	€ 10.035.918	€ 1.441.944	€ 11.844.486
Boekwaarde per 1/1/2020			€ 865.114
Sloopkosten			€ 290.400
Totaal krediet			€ 13.000.000