



Gemeente Heerde



Ds. Van Maasschool



Businesscase huisvesting 'IKC De Lichtbron' te Wapenveld

Opdrachtgever
Gemeente Heerde

Referentienummer
2210284

Datum
13 april 2022

Auteur(s)
Remco Bresser
Jarno Thole

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Inhoud businesscase	5
1.2 Totstandkoming businesscase	5
2. Afweging renovatie of nieuwbouw	6
3. Kwaliteit	8
3.1 Ruimtebehoefte IKC de Lichtbron	8
3.1.1 Onderwijs	8
3.1.2 Kinderopvang	8
3.1.3 Speelplaats school en kinderopvang	9
3.1.4 Programma parkeren	10
3.1.5 Resumé ruimtebehoefte	12
3.2 Kwalitatieve uitgangspunten nieuwbouw	12
3.3 Inpassing programma op de locatie	13
3.3.1 Inpasbaarheid ruimteprogramma op perceel	13
3.3.2 Afweging behoud of vervanging speellokaal	15
3.3.3 Groen	16
3.3.4 Conclusie inpassing programma op locatie	17
3.4 Tijdelijke huisvesting tijdens sloop en nieuwbouw	17
3.5 Kwaliteit over te dragen schoolgebouwen	19
4. Financiën	20
4.1 Uitgangspunten	20
4.2 Investeringskosten	20
4.2.1 Investeringskosten scenario 1	20
4.2.2 Investeringskosten scenario 2	21
4.2.3 Resumé investeringskosten	22
4.3 Toeslag ENG	22
4.4 Kosten tijdelijke huisvesting	23
4.5 Afwijking met het IHP	24
4.6 Kapitaallasten gemeente	25
4.6.1 Overige kosten gemeente	25

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 veeleenvoudigd, 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.

4.7	Eigen bijdrage schoolbestuur	26
4.8	Huurprijs ruimte kinderopvang	27
5.	Fasering en planning	28
6.	Organisatie en informatie	29
6.1	Bouwheerschap	29
6.2	Eigendom, beheer en exploitatie	29
6.2.1	Schoolbestuur als eigenaar	29
6.2.2	Gemeente als eigenaar	30
6.2.3	Gesplitst eigendom	31
6.2.4	Derde als eigenaar	32
6.2.5	Advies	32
6.3	Informatie en communicatie	32
7.	Risico's	34
7.1	Kwaliteit	34
7.2	Financiën	34
7.3	Planning	35
7.4	Organisatie	35
7.5	Fusie schoolbesturen	35
7.6	Informatie	35
8.	Conclusies	36
 Bijlagen:		
1.	Leerlingenprognose Pronexus	
2.	Financiële uitgangspunten	
3.	Investeringskostenramingen	



1. Inleiding

In april 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Heerde het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de onderwijshuisvesting in de gemeente Heerde vastgesteld. Met de vaststelling heeft de raad het college opdracht gegeven de in het plan genoemde voorzieningen in samenwerking met de betrokken schoolbesturen uit te werken en die uitwerking per huisvestingsmaatregel voor te leggen aan de raad.

Een van de in het IHP opgenomen huisvestingsmaatregelen is de nieuwbouw voor de fusieschool die ontstaat door de fusie van Wapenveldse scholen De Goede Herder en de Ds. Van Maasschool. De schoolverenigingen van beide scholen, respectievelijk Nederlands Hervormde Schoolvereniging Wapenveld en Vereniging tot Stichting en Instandhouding van Scholen met de Bijbel, hebben Scholengroep IJsselrijk als haar bestuurder en gaan per 1 augustus 2022 fuseren. Na de bestuurlijke fusie van beide verenigingen gaan zij ook fysiek samen verder als één school die de naam 'IKC De Lichtbron' krijgt, te huisvesten in een nieuw te realiseren schoolgebouw.

Tijdens het proces, om tot de uiteindelijke businesscase te komen, zijn beide schoolverenigingen vertegenwoordigd door haar bestuurder Scholengroep IJsselrijk. Waar in dit rapport gesproken wordt van 'schoolbestuur', worden beide schoolverenigingen, danwel het toekomstige fusiebestuur bedoeld, die als juridische eigenaar moet worden beschouwd in deze businesscase.

De beoogde locatie voor de huisvesting is de huidige locatie van de Ds. van Maasschool aan de Flessenbergerweg in Wapenveld. Gezien de afnemende populatie van beide scholen zou de fusieschool op basis van de normatieve ruimtebehoefte op termijn passend kunnen worden gehuisvest in het schoolgebouw

van de Ds. van Maasschool. Echter, vanwege de leeftijd van het gebouw, de matig beoordeelde technische staat, het matig beoordeelde binnenklimaat en de functionele beperkingen van het gebouw is in het IHP uitgegaan van nieuwbouw voor de fusieschool. Om definitief vast te stellen of het bestaande gebouw al dan niet geschikt is om te renoveren, is er eerst een quickscan uitgevoerd van de functionele en technische kwaliteit van het bestaande gebouw.

Het schoolbestuur wenst op deze locatie een school te ontwikkelen tot een Integraal Kindcentrum, met een samen met een kinderopvangorganisatie te realiseren aanbod voor kinderopvang. In het beoogd ruimteprogramma wordt hier rekening mee gehouden.

Voor de kredietaanvraag aan de raad moeten de huisvestingsplannen voor IKC de Lichtbron worden uitgewerkt en samengevat in een businesscase. U heeft ons opdracht gegeven de businesscase uit te werken conform onze offerte d.d. 17 juni 2021, waarvan wij verslag doen in het voorliggend rapport.

1.1 Inhoud businesscase

De businesscase geeft antwoord op de volgende thema's:

- **Kwaliteit:** wat is het te huisvesten programma en wat is het kwaliteitsniveau van de te realiseren huisvesting?
- **Financiën:** wat zijn de investeringskosten van de te realiseren huisvesting en welke bijdrage levert het schoolbestuur aan de investering? Hoe wordt de investering voor te huisvesten derden gedekt?
- **Fasering en planning:** wat is de planning van de ontwikkeling en realisatie van de huisvesting, met welke procedures en vergunningen moet rekening worden gehouden en is tijdelijke huisvesting nodig?
- **Projectorganisatie:** Hoe ziet de projectorganisatie eruit: wie is opdrachtgever/bouwheer, hoe ziet het toekomstig eigendomsmodel eruit en op welke wijze worden de belanghebbenden bij het project betrokken?
- **Risico's:** welke risico's kennen de huisvestingsmaatregelen en op welke wijze kunnen deze risico's worden beperkt of beheerst?

Om de bovenstaande vragen te beantwoorden heeft intensief overleg plaatsgevonden met Scholengroep IJsselrijk en de gemeente Heerde en hebben Scholengroep IJsselrijk en de gemeente Heerde informatie aangeleverd.

1.2 Totstandkoming businesscase

De businesscase is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente Heerde en Scholengroep IJsselrijk. Gezamenlijk met de partijen is het ruimteprogramma voor IKC De Lichtbron bepaald, is de inpassing op de locatie besproken en zijn de financiële kaders en randvoorwaarden besproken.

2. Afweging renovatie of nieuwbouw

In het IHP is voor IKC de Lichtbron voornamelijk uitgegaan van nieuwbouw. In het IHP is aangegeven dat in iedere businesscase voor zover relevant, de afweging tussen renovatie en nieuwbouw moet worden gemaakt. Om vast te stellen of het bestaande gebouw van de Ds. Maasschool al dan niet geschikt is om te renoveren, heeft ICSadviseurs een quickscan uitgevoerd van de functionele en technische kwaliteit van het bestaande gebouw.

Het schoolgebouw van de Ds. van Maasschool aan Flessenbergerweg 39 in Wapenveld is gebouwd in 1963. Het gebouw is in 2002 uitgebreid en gerenoveerd. De oppervlakte bedraagt ca. 1.134 m² BVO¹ en het gebouw telt 7 klaslokalen en één speellokaal. Met deze oppervlakte kan het gebouw op basis van de ruimtenormering ca. 185 leerlingen huisvesten. De oppervlakte van het in 2002 aangebouwde speellokaal bedraagt ca. 154 m² BVO, inclusief de oppervlakte van een hal, kleedruimte, douches, wc's en toestelberging.

Op basis van een schouw en door het schoolbestuur beschikbaar gestelde informatie is de functionele en technische kwaliteit van het bestaande gebouw beoordeeld. Hieronder zijn de belangrijkste constateringën weergegeven.

- Het gebouw is door het schoolbestuur goed onderhouden. De onderhoudsconditie is in het algemeen goed. In het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) dat in 2021 in opdracht van het schoolbestuur is opgesteld, is een conditiemeting conform NEN 2767 opgenomen. De gemiddelde conditiescore van het schoolgebouw is beoordeeld met een 2, waarvoor een omschrijving geldt als: "goed, nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van feitelijke veroudering". In de conditiemeting zijn geen bouwdelen die slecht of zeer slecht zijn beoordeeld;
- Het schoolgebouw heeft een traditionele gebouwopzet met klaslokalen, waarvan een gedeelte gegroepeerd is rond een centrale ruimte en een gedeelte middels een gang is ontsloten. Tussen de lokalen zijn de ondersteunende ruimten gesitueerd. Deze gebouwopzet in klaslokalen sluit niet aan bij de eisen en wensen van modern onderwijs. Een gedeelte van de lokalen ligt door de gebouwopzet afgezonderd van de andere onderwijsruimten;
- De draagconstructie bestaat veelal uit dragende (betonnen) binnenwanden, tussen de lokalen. De situering van de ondersteunende ruimten, ook veelal voorzien van dragende binnenwanden, maakt het praktisch onmogelijk om onderwijsruimten samen te voegen of te herindelen. Hierdoor is de indeling van het gebouw nagenoeg niet aan te passen naar de actuele eisen en wensen;
- Het schoolbestuur heeft aangegeven dat de gebouwschil slecht geïsoleerd is. Dit leidt tot hoge stookkosten in de winterperiode en (te) warme lokalen in de zomerperiode;
- Het huidige gebouw is alleen natuurlijk geventileerd (d.m.v. ventilatieroosters in de gevel). Deze ventilatie is ontoereikend. Boven de plafonds in de gang is geen ruimte voor het aanbrengen van ventilatiekanalen;
- Het speellokaal is in 2002 aangebouwd. De kwaliteit van dit deel is nog redelijk. Zeer waarschijnlijk voldoet dit gedeelte niet aan de actuele eisen voor Frisse Scholen en BENG. De akoestiek in het speellokaal is door het schoolbestuur als slecht tot matig beoordeeld. In de praktijk wordt door het onderwijs en overige gebruikers ervaren dat de akoestiek niet voldoet.

Als gevolg van de functionele en technische beperkingen van het gebouw stellen we vast dat renovatie van het schoolgebouw de Ds. van Maasschool geen realistische toekomstbestendige optie is.

Het schoolgebouw van De Goede Herder aan Vinkenweg 8 in Wapenveld is gebouwd in 1976 en in 2004 heeft het gebouw een uitbreiding gehad. De oppervlakte bedraagt ca. 873 m² BVO. Met deze oppervlakte kan het gebouw op basis van de ruimtenormering ca. 133 leerlingen huisvesten. Op basis van door het schoolbestuur beschikbaar gestelde informatie is de functionele en technische kwaliteit van het bestaande gebouw beoordeeld. Hieronder zijn de belangrijkste constateringën weergegeven.

¹ BVO staat voor het bruto vloeroppervlak en is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek.

- Het gebouw is door het schoolbestuur goed onderhouden. In 2021 is in opdracht van het schoolbestuur een nieuw MJOP opgesteld en een NEN 2767 conditiemeting uitgevoerd. Het schoolgebouw is beoordeeld met een 1 als gemiddelde conditiescore van alle bouwdelen. Conform de norm betekent een 1-score 'uitstekend, nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit. Opgemerkt dient te worden dat de mechanische ventilatie slecht is beoordeeld en dat voor bepaalde bouwdelen in de gevel nader onderzoek wordt geadviseerd.
- Het schoolgebouw heeft een traditionele gebouwopzet met klaslokalen die langs een gang zijn gelegen. Tussen de lokalen zijn de ondersteunende ruimten gesitueerd. Deze gebouwopzet in klaslokalen sluit niet aan bij de eisen en wensen van modern onderwijs. Een gedeelte van de lokalen ligt door de gebouwopzet afgezonderd van de andere onderwijsruimten;
- Het gebouw ligt ingesloten in een wijk en omsloten door woningen. De bereikbaarheid van de school en mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het gebouw zijn beperkt;
- Het huidige gebouw wordt met mechanische ventilatie geventileerd en is zoals eerder genoemd slecht beoordeeld.

Als gevolg van de functionele en technische beperkingen van het gebouw stellen we vast dat renovatie van het schoolgebouw van De Goede Herder geen realistische toekomstbestendige optie is.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat renovatie van een van de schoolgebouwen geen realistische toekomstbestendige optie is, waar vervolgens IKC De Lichtbron kan worden gehuisvest. Derhalve wordt voor de vervangende huisvesting uitgegaan van sloop en nieuwbouw op de locatie van de Ds. van Maasschool. Gezien de recentere uitbreiding met het speellokaal wordt daarbij als extra scenario onderzocht om het speellokaal te behouden, in technische zin op te waarderen en te integreren in de plannen voor de nieuwbouw.

3. Kwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de kwaliteit van de te realiseren huisvesting voor IKC De Lichtbron beschreven. Ten eerste wordt het ruimteprogramma voor de school weergegeven. Vervolgens worden de kwalitatieve uitgangspunten voor de huisvesting toegelicht. Tenslotte worden de mogelijkheden en beperkingen van de inpassing van het programma op de locatie toegelicht.

3.1 Ruimtebehoefte IKC de Lichtbron

Het schoolbestuur is voornemens op de locatie van IKC De Lichtbron samen met een kinderopvangorganisatie, een integraal aanbod voor onderwijs en opvang aan te bieden in de vorm van een Integraal Kindcentrum. De ruimtebehoefte voor de huisvesting bestaat daarom uit een deel onderwijs en een deel kinderopvang.

3.1.1 Onderwijs

Ten behoeve van het bepalen van de normatieve ruimtebehoefte voor een nieuw te bouwen school, zijn de geprognosticeerde leerlingenaantallen voor 2037 van de Ds. van Maasschool en De Goede Herder bij elkaar opgeteld (prognose van Pronexus maart 2022, zie ook bijlage 1). Per teldatum 1 oktober 2036 bedraagt het totaal voor beide scholen samen 149 leerlingen. In de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Heerde 2017 is voor een blijvend gebruik bestemde voorziening als uitgangspunt genomen, dat deze moet worden gebaseerd op de leerlingenprognose over minimaal 15 jaar. In tabel 1 is de leerlingenprognose voor beide scholen weergegeven en het totaal van beide scholen samen. De verwachting is dat het leerlingenaantal in de komende jaren gaat afnemen.

Leerlingenprognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
De Goede Herder	65	57	55	54	54	53	52	51
Ds. van Maasschool	110	105	104	105	104	104	100	98
Totaal	175	162	159	159	158	157	152	149

Tabel 1 Leerlingenprognose tot en met 2037

De basisruimtebehoefte bestaat uit de vaste voet (200 m²) en de som van het aantal leerlingen vermenigvuldigd met 5,03 m² per leerling. Vanwege een achterstandsscore² voor De Goede Herder wordt 4 m² BVO toegevoegd aan de normatieve ruimtebehoefte. De normatieve ruimtebehoefte voor de fusieschool op basis van het geprognosticeerde leerlingenaantal voor 2037 komt daarmee uit op 953 m² BVO. In deze normatieve ruimtebehoefte is rekening gehouden met een speellokaal ten behoeve van bewegingsonderwijs voor de kleutergroepen. De ruimtebehoefte wordt samengevat in tabel 2.

Ruimtebehoefte onderwijs (o.b.v. aangeleverde gegevens)	# leerlingen	m ² BVO / ll.	m ² BVO
Vaste voet			200
Ruimtebehoefte (m² per leerling)	149	5,03	749
Extra ruimte wegens achterstandsscore	-	-	4
Totale ruimtebehoefte onderwijs			953

Tabel 2 Ruimtebehoefte onderwijs

3.1.2 Kinderopvang

Het beoogde programma voor kinderopvang is in overleg met een kinderopvangorganisatie en het schoolbestuur opgesteld. In de ruimtebehoefte berekening is gerekend met een groepsruimte met ondersteunende ruimtes. De groepsruimte is voor 16 kinderen, het maximaal aantal kinderen in één groep. In

² De scores drukken de kans op onderwijsachterstand van een leerling uit: hoe lager de score, hoe groter het risico op onderwijsachterstand. De achterstanden worden berekend op basis van achtergrondkenmerken van leerlingen.

afstemming met een kinderopvangorganisatie is daarbij voor de kinderopvang de ruimtebehoefte berekend dat is weergegeven in tabel 3.

Ruimtebehoefte kinderopvang (o.b.v. aangeleverde gegevens)	Aantal	m ² FNO ³	m ² FNO totaal	Opmerkingen
Entree	0	4	0	In bruto/netto-factor. Entree delen met de school
Garderobe	0	3	0	In bruto/netto-factor. Garderobe delen met de school
Groepsruimte 16 kinderen (incl. pantry)	1	56	56	Norm is minimaal 3,5 m ² per kind
Extra ruimte groepsruimte	1	5	5	Op verzoek van een kinderopvangorganisatie 5 m ² extra ruimte aan groepsruimte toegevoegd
Verschoon/verzorgingsruimte	1	4	4	In de groepsruimte
Bergruimte (binnen/buiten)	0	0	0	Bergruimte buiten delen met de school
Toilet personeel	1	0	0	In bruto/netto-factor
Totaal kinderopvang			65	m² FNO individueel
bruto / netto factor (constructie, techn. Ruimte, verkeer, etc.)	1,5		97,5	m² BVO individueel
Ruimtebehoefte afgerond			100	m² BVO individueel

Tabel 3 Ruimtebehoefte kinderopvang

Op aangeven van een kinderopvangorganisatie en in overleg met het schoolbestuur worden de entree, de garderobe en bergruimte gedeeld met de school. In overleg met de stuurgroep is op 4 maart 2022 besloten de ruimtebehoefte voor de kinderopvang af te ronden op 100 m² BVO.

- In de fase waarin het PvE wordt opgesteld dient nader te worden afgestemd welke ruimten in gezamenlijkheid met de school kunnen worden gebruikt en derhalve vanwege gedeeld gebruik slechts een deel aan de kinderopvang hoeft worden toegerekend. Ook dient van elke ruimte de oppervlakte te worden vastgesteld.

3.1.3 Speelplaats school en kinderopvang

De omvang van de speelplaats voor het onderwijs is genormeerd in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. Voor de ruimtebehoefteberekening is de actuele modelverordening aangehouden, die in de eerstvolgende actualisatie van de verordening van de gemeente Heerde zal worden verwerkt. De speelplaats voor een school van 149 leerlingen bedraagt op basis van deze modelverordening minimaal 447 m² ⁴.

De norm voor buitenspeelruimte voor kinderen in de kinderopvang bedraagt 3 m² per kind. Op basis van een groep van maximaal 16 leerlingen, bedraagt de ruimtebehoefte minimaal 48 m². In de planuitwerking moet voor de inrichting van de buitenspeelruimte voor de kinderopvang rekening worden gehouden met de veiligheidsregels van de GGD.

³ Het Functioneel Nuttig Vloeroppervlak (FNO) bedraagt de som van de (binnen-) oppervlakten van alle voor het primaire proces benodigde ruimten.

⁴ De buitenruimte voor een school met tenminste 101 en maximaal 200 leerlingen wordt als volgt berekend:
 $300 + 3 * (L-100) = 300 + 3 * (149-100)$

3.1.4 Programma parkeren

Bij het realiseren van het nieuwe schoolgebouw dient rekening te worden gehouden met de verkeersbewegingen rondom het halen en brengen van de leerlingen en het parkeren van auto's door medewerkers en bezoekers van de school. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zijn de parkeernormennota en het parkeerbeleidsplan van de gemeente Heerde gebruikt. Uit de parkeernormennota blijkt dat Heerde op gemeenteniveau is te classificeren als 'weinig stedelijk'. Voor het gebiedstype valt de kern Wapenveld in de categorie rest bebouwde kom.

De Ds. van Maasschool heeft in de huidige situatie geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt gebruik gemaakt van openbare parkeergelegenheid aan de Flessenbergerweg en omliggende straten elders in de wijk. De schooldirecteur heeft aangegeven de verkeerssituatie als gevaarlijk te ervaren en heeft hierover toegelicht dat bij de kleutergroep er zeer beperkte parkeerruimte aanwezig is en het in- en uitrijden ter plaatse onoverzichtelijk is. Ondanks de verkeersdrempel die onlangs is geplaatst, wordt er nog steeds dichtbij de ingang van het plein geparkeerd. Deze situatie maakt het voor voetgangers en fietsers onoverzichtelijk. Door de verkeersregelaars wordt hierover regelmatig geklaagd en wordt de oversteekplaats door hen vaak als chaotisch ervaren. Het aantal parkeerplaatsen wordt door de verkeersregelaars als te weinig ervaren en zij verwachten dat bij een grotere school er een parkeerprobleem kan ontstaan, als er geen parkeerplaatsen worden toegevoegd. Volgens hen kan mogelijk een Kiss & Ride uitkomst bieden. Zij adviseren om met de gemeente te overleggen over de verkeersveiligheid rondom school.

Momenteel zitten er op de Ds. van Maasschool 110 leerlingen. Naar verwachting zitten er in 2025, het jaar waarin wordt uitgegaan dat het nieuwe schoolgebouw wordt opgeleverd, op IKC De Lichtbron 159 leerlingen. Met een toename van het aantal leerlingen mag een toename van het aantal verkeersbewegingen en parkeren van auto's worden verwacht.

- Gezien de ligging van de school ten opzichte van omliggende bebouwing adviseren wij om, in de fase waarin het Programma van Eisen (PvE) wordt opgesteld, een verkeersonderzoek uit te voeren naar de huidige en te verwachten verkeersstromen en parkeerbehoefte, waarbij knelpunten in beeld worden gebracht. Uit het onderzoek moet blijken of er voldoende parkeergelegenheid is, of gerealiseerd kan worden in de nabije of wijdere omgeving voor het halen en brengen van de kinderen en voor het parkeren door medewerkers van de school.

Bij nieuwbouw van een school moet conform de Parkeernormennota van de gemeente Heerde aan de parkeernorm worden voldaan en zal de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen terrein moeten worden opgevangen. Voor het basisonderwijs wordt in de nota een norm gehanteerd van 0,5 parkeerplaats per leslokaal, exclusief Kiss & Ride. Voor de kinderopvang wordt als norm 0,6 parkeerplaats per arbeidsplaats gehanteerd. Voor de groep van 16 kinderen is gerekend dat er twee leidsters voor de groep staan. Voor IKC De Lichtbron betekent het voor het onderwijs dat met 8 leslokalen er 4 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Conform de norm dient voor de kinderopvang 1,2 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Samengevat zijn voor het parkeren van personeel en bezoekers van het onderwijs en de kinderopvang totaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en de onderliggende berekening zijn ter controle voorgelegd aan de verkeerskundige van de gemeente Heerde en zijn onderschreven. Per parkeerplaats wordt een oppervlakte aangehouden van 24 m². Voor 5 parkeerplaatsen bedraagt het totaal parkeeroppervlak 120 m² en zijn kosten opgenomen in de investeringskostenramingen. Omdat in deze fase niet bekend is hoe de parkeerplaatsen worden ontsloten, is een inpassingsverlies van 15% aangehouden voor ruimte om te manoeuvreren.

Om te voorzien in de parkeerbehoefte tijdens het halen en brengen van de leerlingen is in de parkeernormennota een berekeningsmethode voor 'Kiss & Ride' opgenomen⁵. In tabel 4 is de behoefte naar aantal parkeerplaatsen op de Kiss & Ride-strook uitgewerkt. Er is gerekend met het totaal aantal kinderen van De Goede Herder en Ds. van Maasschool voor 2022 (DUO, aantal leerlingen 1 oktober 2021). Hierin is voor de onderbouw, bovenbouw en kinderopvang een aanname gedaan in het percentage van de kinderen dat

⁵ Aantal parkeerplaatsen Kiss & Ride = Aantal leerlingen x % leerlingen met auto x Reductiefactor parkeerduur x Reductiefactor aantal kinderen

met de auto wordt gehaald en gebracht. Voor de parkeerbehoefte voor de kinderopvang is gerekend conform de parkeernormennota zoals dat voor een kinderdagverblijf wordt berekend.

Groep	Aantal kinderen	% dat met de auto wordt gebracht en gehaald (aannee)	Reductiefactor parkeerduur	Reductiefactor aantal kinderen per auto	Aantal parkeerplaatsen
1 t/m 3 (onderbouw)	65	30%	0,5	0,75	7,3
4 t/m 8 (bovenbouw)	110	15%	0,25	0,85	3,5
Kinderopvang	16	50%	0,25	0,75	1,5
Aantal benodigde parkeerplaatsen Kiss & Ride (afgerond)					13

Tabel 4 Parkeerplaatsen Kiss & Ride

Het aantal benodigde parkeerplaatsen op een 'Kiss & Ride-strook' bedraagt 13. De berekening is volgens de verkeerskundige van de gemeente realistisch bepaald en akkoord. Als gevolg van de verwachte daling van het aantal leerlingen zijn in de toekomst normatief gerekend minder parkeerplaatsen nodig. Ter vergelijking, in 2037 bedraagt het benodigde aantal parkeerplaatsen bij 149 leerlingen, 6,5 voor de onderbouwgroep en 3 parkeerplaatsen voor de bovenbouwgroep. Bij een gelijkblijvende parkeerbehoefte voor de kinderopvang komt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op de Kiss & Ride-strook in 2037 vervolgens uit op 11 parkeerplaatsen.

Volgens de gemeente dient de strook bij voorkeur ook op eigen terrein te worden gerealiseerd, maar is er in het openbaar gebied al een soort van Kiss & Ride-strook aanwezig. De strook ligt aan de westkant van de school, vanaf de Flessenbergerweg richting de Torenkamp, voor de woningen aan Flessenbergerweg 31-37 langs. In de investeringskostenraming is derhalve geen post opgenomen voor het eventueel aanpassen en, of uitbreiden van de bestaande Kiss & Ride-strook, omdat de strook in het openbaar gebied is gelegen en niet bekend is of de capaciteit toereikend is, of kan worden gemaakt.

- Wij adviseren om gelijk met het eerder genoemde verkeersonderzoek, te onderzoeken waar de 5 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd;
- Eveneens dient te worden onderzocht of en in welke mate de bestaande Kiss & Ride-strook dient te worden aangepast en/of opgewaardeerd tot een grotere en volwaardige Kiss & Ride-strook. Wij adviseren om de bewoners van de woningen aan Flessenbergerweg 31-37 en omwonenden in dit onderzoek te betrekken.

3.1.5 Resumé ruimtebehoefte

Samenvattend is de ruimtebehoefte van IKC De Lichtbron in tabel 5 weergegeven.

Ruimtebehoefte IKC De Lichtbron	# leerlingen	m ² bvo / ll.	m ² bvo
(o.b.v. aangeleverde stukken)			
Onderwijs			
Vaste voet			200
Ruimtebehoefte (m ² per leerling)	149	5,03	749
Extra ruimte wegens achterstandsscore			4
Totale ruimtebehoefte onderwijs			953
Kinderopvang			
Ruimtebehoefte kinderopvang (conform opgave) in m ² BVO			100
Totale ruimtebehoefte kinderopvang			100
Speelplaats en parkeren			
Oppervlakte speelplaats buiten voor school in m ²			447
Oppervlakte speelplaats buiten voor kinderopvang in m ²			48
Oppervlakte parkeren op eigen terrein (5 plaatsen)			120
Oppervlakte fietsenstalling 1,5 m ² per fiets (aanne: 75% komt met de fiets)			168
Totaal speelplaats en parkeren			900
Totaal oppervlakte onderwijs, kinderopvang, speelplaats en parkeren			1.953
Inpassingsverlies 15%			293
Totale inpassing oppervlakte			2.247

Tabel 5 Ruimtebehoefte IKC De Lichtbron

In het scenario dat het huidige speellokaal behouden blijft, wordt de normafmeting voor een speellokaal á 109 m² BVO in mindering gebracht op de ruimtebehoefte van het onderwijs (84 m² netto, bruto/netto-factor van 1,3).

3.2 Kwalitatieve uitgangspunten nieuwbouw

In het IHP zijn de volgende kwalitatieve uitgangspunten voor nieuwbouw vastgesteld:

- **Multifunctioneel gebruik:** Uitgangspunt voor nieuw te realiseren of te renoveren basisscholen is dat de gebouwen multifunctioneel inzetbaar zijn. Voor toekomstige herhuisvesting van scholen worden de kansen voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie verkend. Voor IKC de Lichtbron is verkend welke kansen er zijn om andere maatschappelijke functies te huisvesten in de nieuwbouw. Gezien de al ver gevorderde planvorming van de Hof van Cramer is geconcludeerd dat de maatschappelijke functies voor de kern Wapenveld worden ondergebracht in de Hof van Cramer en dat de aanvullende maatschappelijke functies beperkt blijven tot de kinderopvang. Dit neemt niet weg dat het mogelijk is om algemene ruimten in de school buiten schooltijd ook te benutten voor (buurt)activiteiten, maar hiervoor wordt geen extra ruimteprogramma opgenomen.
- **Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG):** Schoolgebouwen moeten vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Daarmee worden eisen gesteld aan de maximale energiebehoefte, een maximum aan het gebruik van fossiele energie en een minimum aandeel hernieuwbare energie. De gemeente volgt bij het beschikbaar stellen van budgetten voor nieuwbouw de landelijke wetgeving en investeert daarmee in duurzame, toekomstbestendige onderwijshuisvesting. De

ambitie van schoolbesturen ligt hoger dan 'BENG', namelijk 'ENG' ofwel energieneutraal of 'NOM' ('nul-op-de-meter'). Schoolbesturen kunnen zelf investeren in deze hogere ambitie en zijn in principe bereid, binnen de mogelijkheden die de onderwijswetgeving hierin biedt, bij te dragen in de nieuwbouwinvestering om deze extra ambitie te realiseren en maken hierin per project een afweging.;

- **Frisse Scholen Klasse B:** De norm voor nieuwbouw is door gemeente en schoolbesturen gesteld op Frisse Scholen klasse B, gebaseerd op het Programma van Eisen Frisse Scholen uit 2015. In mei 2021 is een nieuwe versie van het PvE Frisse Scholen gepubliceerd. De belangrijkste wijzigingen zijn de actualisatie van de energieprestatie (BENG), eisen met betrekking tot filtering van fijnstof, een bijstelling van de energetisch gunstiger uitpakkende temperatuureisen en een betere balans tussen daglichttoetreding, gevelontwerp en temperatuurbeheersing. Voorgesteld wordt voor de nieuwbouw van IKC de Lichtbron het actuele Programma van Eisen Frisse Scholen als norm te hanteren;
- **Circulair bouwen:** In het IHP is de ambitie benoemd om scholen circulair te bouwen, zodat de uitputting van primaire grondstoffen wordt beperkt. Door nieuw te bouwen schoolgebouwen te ontwerpen op circulaire uitgangspunten, kunnen materialen aan het einde van de levensduur van deze gebouwen worden hergebruikt. Zo worden schoolgebouwen grondstofbanken voor toekomstige projecten in plaats van dat materialen aan het einde van de levensduur van een gebouw waardeloos zijn ofwel afval worden. Circulair bouwen vraagt een hoger investeringsniveau, maar doordat de materialen kunnen worden hergebruikt bij de afschrijving van investeringen kan in toekomstige projecten rekening worden gehouden met een restwaarde. Deze toekomstige restwaarde kan worden benut als investeringsruimte nu, voor circulaire, herbruikbare materialen. De gemeente Heerde heeft geen beleid over de afweging tot circulair bouwen en de daarmee samenhangende financiële uitgangspunten. Derhalve wordt in deze businesscase uitgegaan van reguliere vorm van nieuwbouw en de door de gemeente gehanteerde wijze van afschrijven. Wanneer de gemeente en schoolbestuur een circulaire nieuwbouw willen ontwikkelen en realiseren, dan is het noodzakelijk om in aanvulling op deze businesscase de gezamenlijke ambitie nader uit te werken en de financiële consequenties van deze ambities, zowel in investering als in kapitaallasten te berekenen. Op basis van indicatieve kengetallen kan voor circulair bouwen gerekend worden met 5 tot 10% als toeslag bovenop de investeringskosten. Daar tegenover staat een restwaarde van 20 tot 25% doordat materialen opnieuw als bouw materiaal kunnen worden gebruikt.

3.3 Inpassing programma op de locatie

Als onderdeel van de businesscase is getoetst of het in paragraaf 3.1 opgenomen ruimteprogramma is in te passen op de huidige locatie van de Ds. van Maasschool aan de Flessenbergerweg. Bij deze toetsing zijn de volgende aspecten onderzocht:

- Inpasbaarheid ruimteprogramma schoolgebouw op perceel;
- Afweging behoud of vervanging bestaande speellokaal;
- Verkeer en parkeren;
- Groen.

Deze aspecten worden hieronder toegelicht.

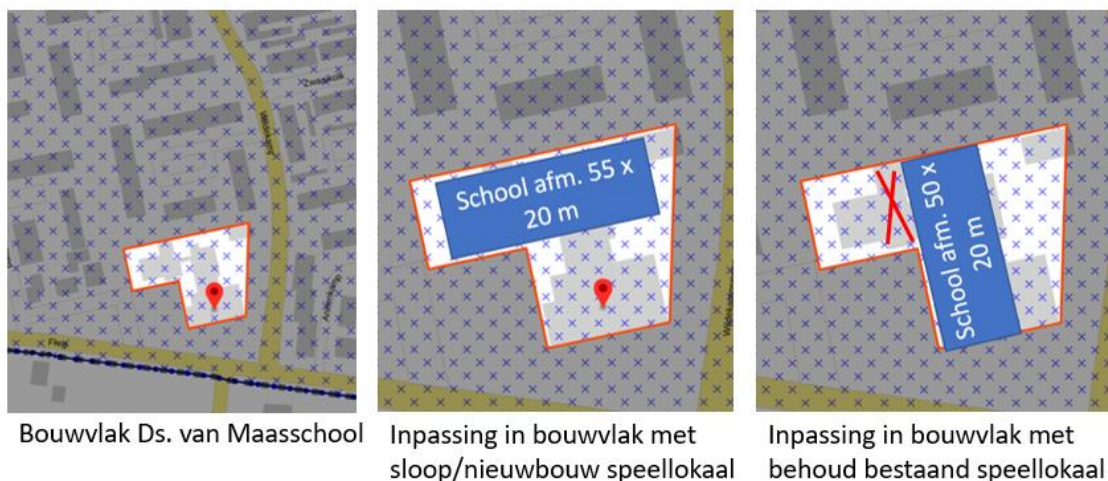
3.3.1 Inpasbaarheid ruimteprogramma op perceel

Het schoolgebouw en het speellokaal staan gezamenlijk op drie kadastrale percelen met een totaaloppervlak van 4.830 m². Op figuur 1 zijn de drie percelen en de ligging en situering van het schoolgebouw zichtbaar. Aan de noord-, oost-, en westkant is het perceel omsloten door woningen. Aan de zuidkant ligt de Flessenbergerweg met daaronder grasland.



Conform het vigerende bestemmingsplan is het perceel aan de Flessenbergerweg 39 bestemd voor Maatschappelijke doeleinden met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. De maximum aangegeven bouwhoogte voor deze locatie bedraagt 5 meter. Dit betekent dat, wanneer de nieuw te bouwen school binnen het bestemmingsplan moet worden gerealiseerd dit in één bouwlaag op het perceel moet worden gerealiseerd binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. De locatie is welstandsvrij. Vorengaan is in overleg met de Medewerker Vergunningen en Toezichthouder bouw van de gemeente Heerde getoetst en onderschreven. In de businesscase is ervan uitgegaan dat het hele perceel bestemd blijft voor het onderwijs en als speelplaats.

www.icsadviseurs.nl



Figuur 2 Bouwvlak en inpassing bouwmassa

- Wij adviseren om, in de fase waarin het Programma van Eisen (PvE) wordt opgesteld, een Klic-melding te doen zodat de ligging van kabels en leidingen in de grond zichtbaar worden gemaakt. Uit de Klic-melding blijkt ook of leidingwerk ten behoeve van de nieuwbouw moet worden aangepast.
- Wij adviseren om de bouwopgave binnen het bouwvlak te realiseren ter voorkoming van procedures en daarmee gepaard gaande extra kosten en tijd.

3.3.2 Afweging behoud of vervanging speellokaal

Om de afweging tussen behoud of vervanging van het speellokaal te maken, is het speellokaal op de volgende parameters getoetst:

- Functionele en ruimtelijke kwaliteit;
- Technische kwaliteit;
- Financieel.

Functionele en ruimtelijke kwaliteit: Het speellokaal is aangebouwd aan het schoolgebouw en is via een gedeelde hal met de school toegankelijk. De oppervlakte van het speellokaal bedraagt ca. 154 m² BVO, inclusief de oppervlakte van hal, kleedruimte, douches, wc's en toestelberging. Qua afmetingen en de aanwezigheid van de berging voldoet het speellokaal aan de norm conform het kwaliteitskader huisvesting PO. Naast het speellokaal bevindt zich een kleed- en doucheruimte, maar deze zijn voor de functie van speellokaal niet nodig. Behalve een door het schoolbestuur als slechte tot matig beoordeelde akoestiek in het speellokaal, zijn er geen beperkingen of bijzonderheden bekend waardoor het speellokaal niet zou voldoen als speellokaal voor de kleutergroep van de school.

Het speellokaal is gesitueerd in een hoek achterop het bouwvlak. Deze situatie leidt ertoe dat de speelzaal, al dan niet in combinatie met de hal van een nieuwe school, niet goed is in te zetten voor bijeenkomsten. Het behouden van het huidige speellokaal, naast een nieuw te bouwen school, beperkt daarnaast de ruimtelijke inpassing op het perceel.

Technische kwaliteit: Het speellokaal is van omstreeks 2002 en is daarmee halverwege de technische levensduur. In zijn huidige staat zou het gebouw nog ongeveer 20 jaar meegaan, zonder dat een renovatie wordt voorzien. Verwarming geschiedt door een gasgestookte Cv-installatie die in het schoolgebouw is opgesteld. Gas-, water- en elektra aansluitingen zijn eveneens afkomstig uit het schoolgebouw. In geval dat het speellokaal behouden blijft naast de nieuw te bouwen school dient het leidingwerk te worden verlegd en/of rechtstreeks van een hoofdaansluiting te worden voorzien. Het is dan ook aan te bevelen om tijdens de nieuwbouw het speellokaal gelijk te verduurzamen. Het heeft dan de voorkeur om het aan te passen naar gasloos met lage temperatuurverwarming via vloer- en wandverwarming met radiatoren. Verdere verduurzaming is mogelijk door na-isolatie van het dak, gevel en/of de vloer, toepassen van ledverlichting

en/of het aanbrengen van zonnepanelen. Los van deze upgrade staat het verbeteren van de akoestiek in het lokaal dat kan worden bereikt door het plaatsen van akoestische panelen aan het plafond en/of aan de wanden.

Financieel: Gezien het bouwjaar van het speellokaal is het in functioneel en technisch opzicht en ook financieel nog niet afgeschreven. Het speellokaal is in eigendom van de gemeente Heerde en heeft per 1 januari 2022 een boekwaarde van € 87.000,-. Bij behoud van het speellokaal hoeft de boekwaarde niet ineens te worden afgeboekt en te worden opgenomen in de algehele projectkosten. Met de sloop van de school en behoud van het speellokaal wordt de gemeenschappelijke muur gesloopt. Hierop dient over een lengte van ca. 12 m de gevel te worden aangeheeld en dient het speellokaal te worden voorzien van een eigen entree. De bouwkostenraming voor de renovatie van het bestaande speellokaal komt uit op € 369.000,- incl. BTW (prijsspeil 1 maart 2022) en voorziet in de volgende werkzaamheden: aanhelen van de gevel, plaatsen van een entree, aanbrengen van mechanische ventilatie en thermische isolatie. Met de genoemde aanpassingen en op basis van het genomen indicatieve kengetal wordt het speellokaal aangepast naar BENG. Het bedrag is fors en kent nog een aantal onzekerheden, mede vanwege de vraag of aansluitingen voor gas, water en licht dienen te worden aangebracht, of te worden verlegd. Door deze hoge investering voor het bestaande speellokaal zijn de verschillen in investeringskosten tussen de varianten met sloop van het bestaande speellokaal en behoud van het bestaande speellokaal marginaal. Ter vergelijking bedragen de investeringskosten voor de school inclusief kinderopvang en nieuw speellokaal € 4.010.000,- en met behoud van het bestaande speellokaal € 4.000.000,- (bedragen zijn incl. BTW). Het financiële vergelijking van de varianten met het al dan niet behouden van het bestaande speellokaal is in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt en weergegeven.

Naast dat het speellokaal wordt gebruikt voor bewegingsonderwijs voor de kleutergroepen van de school, wordt het door de gemeente Heerde verhuurd aan derden. De opbrengsten uit verhuur zijn volgens de gemeente echter minimaal. Als alternatief kan door de huurders worden uitgeweken naar de multifunctionele accommodatie (MFA) De Hof van Cramer dat op een afstand van ca. 700 meter van de school is gelegen. Het voordeel voor de gemeente is dat beheer en exploitatie van het speellokaal op deze locatie vervolgens door de gemeente kan komen te vervallen.

In algemene zin is de conclusie:

- Behoud is functioneel suboptimaal: Vanuit onderwijs heeft sloop/nieuwbouw de voorkeur;
- In het bestaande speellokaal is een aanzienlijke aanpassing nodig voor aanhelen van de gevel, verleggen van leidingen en aansluitingen en verduurzaming;
- De bouwkosten van de benodigde aanpassingen aan het bestaande speellokaal zijn fors en onzeker en wegen niet op tegen de kosten van nieuwbouw;
- Inpassing van de nieuw te bouwen school op het perceel wordt beperkt door de aanwezigheid van het bestaande speellokaal;
- Bij behoud van het bestaande speellokaal hoeft de boekwaarde à € 87.000,- niet te worden afgeboekt.

3.3.3 Groen

Rondom en op het perceel staan een aantal bomen, waarvan enkele in omvang en hoogte vrij groot en beeldbepalend zijn. In een contact met de verantwoordelijke ambtenaar voor groen zijn de bomen op het perceel besproken. Voor zover bekend zijn er geen bomen op het terrein met een historische of monumentale waarde. Geen van de bomen is opgenomen in de lijst van 'beschermde bomen gemeente Heerde'. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de ontwerpfase van het project een Boom Effect Rapportage (BER) uit te laten voeren. De BER geeft inzicht in de kwaliteit en de behoudenswaardigheid van de bomen. Met deze informatie kunnen de bomen vroegtijdig in het ontwerpproces van ruimtelijke ontwikkelingsplannen worden ingepast. Een Boom Effect Analyse (BEA) wordt vervolgens uitgevoerd als een (concept-) plan bekend is en toetst de (nieuwbouw)plannen aan de (te behouden) bomen. Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt of deze bomen ook daadwerkelijk behouden kunnen blijven en welke (aanvullende) maatregelen genomen moeten worden om de te behouden bomen te beschermen.

- Wij adviseren om, in de fase waarin het Programma van Eisen (PvE) wordt opgesteld, dat een BER moet worden opgesteld en het uitgangspunt is om voor zover mogelijk alle bomen te behouden.

3.3.4 Conclusie inpassing programma op locatie

Een en ander samenvattend is de conclusie dat de in paragraaf 3.1 omschreven ruimtebehoefte voor het nieuw te bouwen IKC op de huidige locatie van de Ds. van Maasschool passend kan worden ingepast. De nieuwbouw kan worden gerealiseerd binnen het bouwvlak in een één laags gebouw, waardoor het plan binnen het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Het huidige speellokaal is op de helft van zijn technische levensduur en het heeft de voorkeur bij behoud van het speellokaal het gelijk te verduurzamen. In de huidige opzet en locatie beperkt het speellokaal de mogelijkheden voor een goede inpassing en samenhang met een nieuw schoolgebouw. Gezien het marginale verschil in investering tussen de variant met behoud van het speellokaal en de variant met sloop van het speellokaal en de kwalitatieve beperkingen bij behoud van het bestaande speellokaal heeft het de voorkeur om te kiezen voor het eveneens slopen van het speellokaal en een nieuw speellokaal integraal op te nemen in de nieuwbouw van de school. Vooralsnog worden geen knelpunten verwacht ten aanzien van de inpassing van de nieuwbouw op het perceel en het behoud van de aanwezige bomen op en rondom het perceel. Bij het aanwijzen van een locatie voor de 5 parkeerplaatsen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen. Ook voor de inpassing van de plekken voor de Kiss & Ride-strook in het openbaar gebied moet rekening worden gehouden met de bestaande groenstructuur.

Ten aanzien van het parkeren en de verkeersbewegingen rondom de locatie aan de Flessenbergerweg moet het in de volgende fase uit te voeren verkeersonderzoek uitwijzen of er als gevolg van de nieuwbouw knelpunten zijn te verwachten en hoe deze kunnen worden opgelost.

3.4 Tijdelijke huisvesting tijdens sloop en nieuwbouw

Gedurende de periode van sloop van de Ds. van Maasschool en nieuwbouw van IKC De Lichtbron worden de leerlingen gehuisvest in het schoolgebouw van De Goede Herder. Het schoolgebouw van De Goede Herder is 873 m² BVO groot en heeft 6 lokalen. Het schoolbestuur heeft de wens geuit de beschikking te hebben over minimaal 9 lokalen om het beoogde aantal groepen van de fusieschool te kunnen huisvesten. Met bijplaatsing van 3 noodlokalen als tijdelijke onderwijshuisvesting (TOH) kan in de vraag naar tijdelijke huisvesting worden voorzien voor de in totaal 175 leerlingen (jaar 2022) van beide scholen en de kinderopvang.

In deze businesscase is voor de TOH als uitgangspunt genomen dat deze wordt samengesteld uit verplaatsbare en schakelbare units van elk 18 m² (6 x 3 m). Een noodlokaal met een oppervlakte van 54 m² wordt zodoende samengesteld uit 3 units. Voor het aantal kinderen dat in de TOH onderwijs krijgt en de leerkrachten moet rekening worden gehouden met benodigde verkeersruimte en totaal 5 toiletten (4 voor het onderwijs en 1 voor de leerkrachten). Aangenomen wordt dat twee units met daarin toiletten voor de leerlingen en de leerkrachten en twee units voor verkeersruimte volstaat. Totaal zijn er dan 13 units voor de TOH nodig dat resulteert in een oppervlakte van 234 m². Samengevat is de behoefte aan aantal lokalen, toiletten en verkeersruimte en daarvoor benodigde units weergegeven in tabel 6. De investeringskosten voor de TOH zijn opgenomen in hoofdstuk 4 en gebaseerd op de 13 benodigde units.

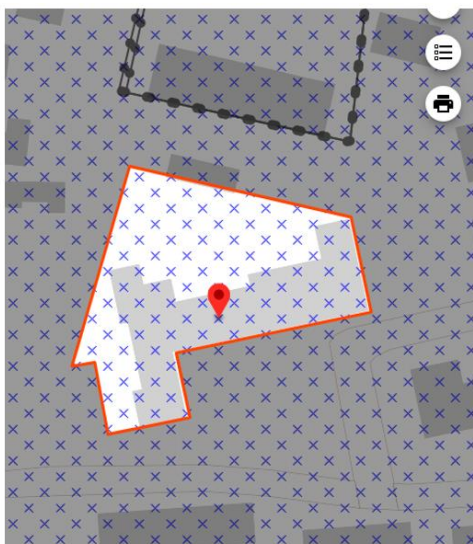
Tijdelijke onderwijshuisvesting	Aantal units á 18 m ²	Oppervlakte in m ²
Aantal noodlokalen onderwijs 3 lokalen	9	162
Verkeersruimte	2	36
Toiletten	2	36
Totaal	13	234

Tabel 6 Behoeftte tijdelijke huisvesting

Het heeft de voorkeur van de projectgroep en de stuurgroep om de TOH voor zover en zoveel mogelijk bij De Goede Herder te plaatsen. Op afbeelding 1 is links het kadastrale perceel van De Goede Herder in blauw zichtbaar, het perceel heeft een oppervlak van 3.495 m². Het perceel is omgeven door openbaar gebied en particuliere gronden. Rechts is op de afbeelding het bouwvlak zichtbaar. Het laat zien dat in het bouwvlak, zonder dat daarvoor gebruik zou worden gemaakt van het speelplein, geen ruimte is voor het plaatsen van de TOH.



Kadastraal perceel De Goede Herder



Bouwvlak perceel De Goede Herder

Figuur 3 Kadastraal perceel en bouwvlak De Goede Herder

Indien mogelijk en afhankelijk van het verkrijgen van de daartoe benodigde vergunningen en/of ontheffing, kan ervoor worden gekozen om de TOH ten noorden van het schoolgebouw of elders buiten het bouwvlak te plaatsen.

Bij de plaatsing van TOH dient er rekening te worden gehouden met de ligging van de school en omliggende bebouwing. Indien de TOH bij het schoolgebouw wordt geplaatst dan zal dit mogelijk met een kraan over omliggende woningen en/of over het schoolgebouw gehesen moeten worden. Plaatsing aan de noordkant valt net buiten de perceelsgrens en in het openbaar gebied en kan uitsluitend wanneer groen op de hoek van het perceel wordt verwijderd en de fietsenstalling wordt gesloopt. Ook het plaatsen aan de west- en zuidkant valt deels buiten de perceelsgrens en in het openbaar gebied en gaat ten koste van het aanwezige groen. In alle gevallen dient rekening te worden gehouden met het egaliseren van de grond en aanleggen van draagkrachtige verharding en het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Wanneer uit nader onderzoek blijkt dat het redelijkerwijs niet mogelijk is op deze locatie TOH bij te plaatsen, is het alternatief TOH bij te plaatsen bij De Parel en een deel van de leerlingen daar te huisvesten.

Het huisvesten van extra leerlingen op de locatie heeft meer verkeersbewegingen tot gevolg. De Goede Herder heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor extra parkeerbehoefte in de directe omgeving moet worden opgevangen. In de directe omgeving zijn in het openbaar gebied parkeerplaatsen aanwezig. Er is geen Kiss & Ride-strook bij de school aanwezig. De schooldirecteur heeft aangegeven de huidige verkeerssituatie rondom De Goede Herder als zeer beperkt te ervaren. Kinderen die lopend of met de fiets komen, gebruiken hetzelfde pad dat voor de school ligt. Auto's kunnen maar door één smalle aanrijweg richting een parkeerplaats. Draaien en keren is erg ongemakkelijk en levert soms opstoppingen. Voor plaatsing van de TOH hoeft de parkeercapaciteit bij de school in principe niet te worden uitgebreid. In overleg tussen gemeente, school en omwonenden zal naar een passende oplossing moeten worden gezocht. Binnen de scope van deze businesscase is geen nader locatieonderzoek verricht.

- Gezien de ligging van de school ten opzichte van omliggende bebouwing adviseren wij om een verkeersonderzoek uit te voeren naar de huidige en te verwachten verkeersstromen en parkeerbehoefte, waarbij knelpunten in beeld worden gebracht. Uit het onderzoek moet blijken of er voldoende parkeergelegenheid is, of gerealiseerd kan worden in de nabije of wijdere omgeving voor het halen en brengen van de kinderen en voor het parkeren door medewerkers van de school.
- Gezien de onzekerheden of de tijdelijke huisvesting bij De Goede Herder is bij te plaatsen, is ons advies om inpassing op locatie en alternatieven nader te onderzoeken en een offerte op te vragen waardoor de locatie specifieke kosten voor plaatsing, verwijdering en bijkomende kosten inzichtelijk worden.

3.5 Kwaliteit over te dragen schoolgebouwen

Ds. van Maasschool

Om plaats te maken voor het nieuwe schoolgebouw voor IKC De Lichtbron, moet het schoolgebouw van de Ds. van Maasschool worden gesloopt. Het schoolbestuur heeft aangegeven dat vooruitlopend op de sloop/nieuwbouwplannen voor de fusieschool, zoals opgenomen in het IHP, geen groot onderhoud meer wordt uitgevoerd en alleen noodzakelijke reparaties worden verricht. De gemeente en het schoolbestuur spreken met elkaar af dat het schoolgebouw niet in minimaal conditieniveau 3 volgens NEN 2767 hoeft te worden overgedragen. Conditieniveau 3 staat voor 'een redelijke conditie, het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen'. Het schoolbestuur is zich ervan bewust dat zij de verantwoordelijkheid heeft voor de eventuele gevolgen van het uitstellen van noodzakelijk onderhoud (waar het bijvoorbeeld gevaar oplevert voor de gebruikers van de school of de omgeving) tot aan het moment van overdracht van het gebouw aan de gemeente, dan wel sloop van het gebouw als onderdeel van de bouwopgave. De gemeente kan voor de gevolgen daarvan niet aansprakelijk worden gesteld.

De Goede Herder

Ook voor dit schoolgebouw heeft het schoolbestuur aangegeven dat, vooruitlopend op de sloop/nieuwbouwplannen voor de fusieschool, zoals opgenomen in het IHP, geen groot onderhoud meer wordt uitgevoerd en alleen noodzakelijke reparaties worden verricht.

Na oplevering van het nieuwe schoolgebouw en ingebruikname door IKC De Lichtbron, draagt het schoolbestuur het schoolgebouw van De Goede Herder over aan de gemeente. Vervolgens wordt het schoolgebouw gebruikt als tijdelijke huisvesting voor de Jan Ligthartschool wanneer haar schoolgebouw een levensduurverlengende renovatie ondergaat. Dit betekent dat het hoogst noodzakelijke onderhoud moet worden uitgevoerd zodat het schoolgebouw van De Goede Herder bij overdracht door het schoolbestuur aan de gemeente minimaal aan conditie 3, zijnde redelijke conditie volgens NEN 2767, voldoet.

4. Financiën

In dit hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt wat de investeringskosten zijn van de te realiseren huisvesting voor de twee scenario's: met behoud van het speellokaal en met sloop/nieuwbouw van speellokaal. Er wordt onderbouwd welke financiële bijdrage van het schoolbestuur aan de investering mag worden verlangd. Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting worden de kosten inzichtelijk gemaakt en als laatst wordt ingegaan op de vraag hoe de investering voor de ruimte voor de kinderopvang wordt gedekt.

4.1 Uitgangspunten

Bij het bepalen van de investeringskosten zijn financiële uitgangspunten gehanteerd. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in bijlage 2.

De gehele investeringskostenraming is opgenomen in bijlage 3.

4.2 Investeringskosten

In deze paragraaf zijn de investeringskosten opgenomen voor de twee scenario's zoals omschreven in de vorige hoofdstukken.

Op basis van NEN 2699 is een kostenraming gemaakt om de investeringskosten van de vervangende nieuwbouw te bepalen. Zoals eerder aangegeven bedraagt de opgave voor nieuwbouw van de school met een speellokaal 1.053 m² BVO (scenario 1) en bedraagt de opgave bij behoud van het bestaande speellokaal 944 m² BVO en de verbouw/renovatie van het bestaande speellokaal van 154 m² BVO (scenario 2), beide inclusief 100 m² BVO voor kinderopvang. Als oppervlakte voor een nieuw te bouwen speellokaal is hier gerekend met een oppervlakte van 84 m² NVO⁶, 109 m² BVO. In bijlage 3 is een samenvatting van de investeringskostenramingen voor beide scenario's opgenomen.

Onderstaand zijn de investeringskosten weergegeven voor scenario 1: sloop/nieuwbouw van het speellokaal en scenario 2: behoud bestaande speellokaal. De investeringskosten zijn geraamd per peildatum 1 maart 2022 en de prijsindexeringen tot start bouw (Q4-2023) en tijdens de bouw (oplevering Q4-2024) zijn in de ramingen meegerekend. Er wordt in de investeringskostenramingen geen rekening gehouden met de boekwaarden van het schoolgebouw van de Ds. van Maasschool en het bestaande speellokaal. Deze worden in paragraaf 4.6 toegelicht.

De toeslag voor ENG wordt in de investeringskostenramingen van beide scenario's buiten beschouwing gelaten. De meerkosten voor de bouw van een energieneutraal schoolgebouw komen als eigen bijdrage voor rekening van het schoolbestuur. De eigen bijdrage van het schoolbestuur is uitgewerkt in paragraaf 4.7.

4.2.1 Investeringskosten scenario 1

In tabel 7 worden de investeringskosten getoond voor het schoolgebouw en de kinderopvang. De investeringskosten van het onderwijsgedeelte worden geraamd op € 3.615.000,-. De bijkomende investeringskosten voor het bouwdeel van de kinderopvang worden geraamd op € 395.000,-. De kosten van het onderwijsgedeelte en de kinderopvang worden apart van elkaar getoond, zodat over de kosten van het gedeelte waar de kinderopvang in wordt gehuisvest, een huurprijs kan worden berekend. Gemeente Heerde sluit een huurovereenkomst tegen een nader te bepalen huur. In de businesscase is als voorbeeld met een kostprijsdekkende huur gerekend en nader uitgewerkt in paragraaf 4.8.

⁶ NVO is de netto vloeroppervlakte van een gebouw of ruimte, gemeten op vloerniveau en tussen de bouwmuren

Investeringskostenraming	Scenario 1: Onderwijs	Scenario 1: Kinderopvang
	nieuwbouw/ sloop speellokaal	nieuwbouw/ sloop speellokaal
Locatie te Wapenveld	Flessenbergerweg 39	Flessenbergerweg 39
Aantal m2 bvo	953	100
Aantal leerlingen/ kinderen	149	onbekend
Huurperiode	niet van toepassing	niet van toepassing
A. Grondkosten	€ 183.014	€ 19.760
B. Bouwkosten - toeslag ENG	€ 1.988.472 exclusief	€ 216.139 exclusief
C. Losse inrichtingskosten	€ -	€ -
D. Directiekosten en Bijkomende kosten	€ 433.998	€ 47.786
Prijsstijging** - tot start bouw	€ 195.411	€ 21.276
Prijsstijging** - tijdens de bouw	€ 53.440	€ 5.809
E. Onvoorzien	€ 142.717	€ 15.538
F. Belastingen	€ -	€ -
G. Financieringskosten	€ -	€ -
Totaal investeringskosten exclusief btw 21%, afgerond	€ 3.000.000	€ 330.000
F. Belastingen		
Totaal investeringskosten inclusief btw 21%, afgerond	€ 3.615.000	€ 395.000
Totaal investeringskosten per m2 bvo inclusief btw 21%, afgerond	€ 3.800	€ 3.950
Totaal investeringskosten inclusief btw 21%, afgerond	€ 3.615.000	€ 395.000

Tabel 7 Investeringskostenraming scenario 1 (zie ook bijlage xx)

4.2.2 Investeringskosten scenario 2

In tabel 8 zijn de investeringskosten opgenomen voor scenario 2, waarbij het bestaande speellokaal behouden blijft. De nieuwbouwopgave voor dit scenario wordt verminderd met 109 m² BVO, de oppervlakte van een nieuw te bouwen speellokaal, ten opzichte van scenario 1. De bouwopgave bedraagt inclusief kinderopvang 944 m² BVO.

De investeringskosten voor scenario 2 worden € 10.000,- lager geraamd dan voor scenario 1. De lagere bouwkosten voor het schoolgebouw zonder nieuw speellokaal worden tenietgedaan door de kosten die nodig zijn voor renovatie van het bestaande speellokaal. Inclusief BTW worden de bouwkosten voor renovatie van het speellokaal geraamd op € 369.000,-. De investeringskosten voor de kinderopvang zijn hetzelfde als bij scenario 1, het programma is hetzelfde.

Investeringskostenraming	Scenario 2: Onderwijs	Scenario 2: Kinderopvang
	behoud speellokaal	behoud speellokaal
Locatie te Wapenveld	Flessenbergerweg 39	Flessenbergerweg 39
Aantal m2 bvo	953	100
Aantal leerlingen/ kinderen	149	onbekend
Huurperiode	niet van toepassing	niet van toepassing
A. Grondkosten	€ 179.530	€ 20.308
B. Bouwkosten - toeslag ENG	€ 1.985.122 exclusief	€ 216.139 exclusief
C. Losse inrichtingskosten	€ -	€ -
D. Directiekosten en Bijkomende kosten	€ 433.303	€ 47.786
Prijsstijging** - tot start bouw	€ 194.847	€ 21.317
Prijsstijging** - tijdens de bouw	€ 53.350	€ 5.809
E. Onvoorzien	€ 142.308	€ 15.568
F. Belastingen	€ -	€ -
G. Financieringskosten	€ -	€ -
Totaal investeringskosten exclusief btw 21%, afgerond	€ 2.990.000	€ 330.000
F. Belastingen		
Totaal investeringskosten inclusief btw 21%, afgerond	€ 3.605.000	€ 395.000
Totaal investeringskosten per m2 bvo inclusief btw 21%, afgerond	€ 3.800	€ 3.950
Totaal investeringskosten inclusief btw 21%, afgerond	€ 3.605.000	€ 395.000

Tabel 8 Investeringskostenraming scenario 2 (zie ook bijlage xx)

4.2.3 Resumé investeringskosten

De investeringskostenramingen van beide scenario's zijn in tabel 9 samengevat. Zichtbaar is dat de investeringskosten voor beide scenario's nagenoeg gelijk zijn aan elkaar.

Investeringskosten	Totaal inclusief btw
Scenario 1: nieuwbouw - onderwijs	€ 3.615.000
Scenario 1: nieuwbouw - kinderopvang	€ 395.000
	€ 4.010.000
Scenario 2: met behoud speellokaal - onderwijs	€ 3.605.000
Scenario 2: met behoud speellokaal - kinderopvang	€ 395.000
	€ 4.000.000

Tabel 9 Resumé investeringskosten beide scenario's

4.3 Toeslag ENG

Vorengaande kostenramingen zijn opgesteld o.b.v. Bijna Energie Neutraal (BENG). In het IHP voor de gemeente Heerde is opgenomen dat schoolbesturen de ambitie hebben die hoger ligt dan BENG, namelijk 'ENG' ofwel energieneutraal of 'NOM' ('nul-op-de-meter'). Schoolbesturen zijn in principe bereid, binnen de

mogelijkheden die de onderwijswetgeving hierin biedt, bij te dragen in de nieuwbouwinvestering om deze extra ambitie te realiseren en maken hierin per project een afweging. Het is per situatie verschillend welke maatregelen noodzakelijk zijn om de ambitie nul-op-de-meter te realiseren. De extra investering verdient zich doorgaans binnen afzienbare tijd terug door lagere energielasten. Ook zijn er alternatieve financieringsvormen mogelijk voor investeringen in duurzame energiebronnen. Voor Energie Neutraal (ENG) wordt een toeslag aangehouden op basis van indicatieve kengetallen van € 165,-/m² BVO inclusief BTW (prijspeil einde werk). Dit resulteert voor beide scenario's in de volgende investeringen:

Scenario 1: toeslag ENG incl. btw	m² bvo BC	toeslag ENG	Totaal incl. btw
Scenario 1: nieuwbouw - onderwijs	953 €	165 €	157.245
Scenario 1: nieuwbouw - kinderopvang	100 €	165 €	16.500
Totaal inclusief btw**		€	173.745

Scenario 2: toeslag ENG incl. btw	m² bvo BC	toeslag ENG	Totaal incl. btw
Scenario 2: met behoud speellokaal - onderwijs*	799 €	165 €	131.835
Scenario 2: met behoud speellokaal - kinderopvang	100 €	165 €	16.500
Totaal inclusief btw**		€	148.335

Bestaand speellokaal: toeslag ENG incl. btw	m² bvo BC	toeslag ENG	Totaal incl. btw
Scenario 2: bestaand speellokaal	154 €	165 €	25.410
Totaal inclusief btw**		€	25.410

*exclusief bestaand speellokaal

**investeringskosten exclusief grondkosten (sloop, asbestsaneringen financiering)

Tabel 10 Investeringskosten ENG

De extra investering bij scenario 1 voor een energieneutraal schoolgebouw bedraagt ca. € 174.000,- inclusief BTW. Bij scenario 2 is de toeslag voor ENG lager omdat de toeslag voor het bestaande speellokaal hier niet in is meegerekend. Eerder is in subparagraaf 3.3.2 beschreven dat op basis van de bouwkostenraming voor renovatie van het bestaande speellokaal het speellokaal wordt aangepast naar BENG, of BENG benaderd. Om tijdens de renovatie gelijk aanpassing naar ENG te realiseren, dient rekening te worden gehouden met een toeslag van ca. € 25.500,-. De investeringskosten zijn afhankelijk van het gekozen energieconcept. Het realiseren van duurzaamheidsambitie ENG brengt exploitatievoordelen met zich mee. In de vervolgfase kunnen deze voordelen inzichtelijk gemaakt worden aan de hand van het gekozen energieconcept. De toeslag is geraamd per peildatum 1 maart 2022 waarin de prijsindexeringen tot start bouw (Q4-2023) en tijdens de bouw (oplevering Q4-2024) zijn meegerekend.

4.4 Kosten tijdelijke huisvesting

In paragraaf 3.4 is de ruimtebehoefte voor de tijdelijke huisvesting bepaald. Vervolgens zijn in deze paragraaf de kosten voor de tijdelijke huisvesting uitgewerkt op basis van de 13 benodigde units, elk met een oppervlakte van 18 m². Op basis van NEN 2699 is een kostenraming gemaakt om de kosten van de tijdelijke huisvesting te bepalen. Deze kosten bedragen € 350.000,- voor de duur van twee jaar. In tabel 11, is een samenvatting van de kostenraming opgenomen. Er is gerekend met een huurperiode van twee jaar, de tijd die nodig is voorafgaand aan de sloop van het gebouw van de Ds. van Maasschool, tot en met de oplevering van het nieuwe schoolgebouw van IKC De Lichtbron. In de kostenraming is rekening gehouden met het transport en plaatsing van de units. Omdat nog niet duidelijk is waar de tijdelijke huisvesting precies

kan worden geplaatst, is het nog niet mogelijk de kosten gedetailleerd te berekenen. In paragraaf 3.4 is door ons een advies opgenomen over de locatie en kosten van de tijdelijke huisvesting.

Kostenraming	Tijdelijke huisvesting
	Huur
Locatie te Wapenveld	De Goede Herder
Aantal m2 bvo	234
Aantal leerlingen/ kinderen	149
Huurperiode	24 maanden
A. Grondkosten	€ 4.500
B. Bouwkosten	€ 215.375
- toeslag ENG	exclusief
C. Losse inrichtingskosten	€ -
D. Directiekosten en Bijkomende kosten	€ 37.527
Prijsstijging** - tot start bouw	€ 19.305
Prijsstijging** - tijdens de bouw	€ 965
E. Onvoorzien	€ 13.884
F. Belastingen	€ -
G. Financieringskosten	€ -
Totaal kosten exclusief btw 21%, afgerond	€ 290.000
F. Belastingen	
Totaal kosten inclusief btw 21%, afgerond	€ 350.000
Totaal kosten per m2 bvo inclusief btw 21%, afgerond	€ 1.500
Totaal kosten inclusief btw 21%, afgerond	€ 350.000

Tabel 11 Kostenraming TOH

4.5 Afwijking met het IHP

In het IHP is voor de fusieschool vervangende nieuwbouw/levensduurverlengde renovatie als maatregel opgenomen. Hiervoor is als investering opgenomen voor de periode 2021 – 2024:

- Investering: € 2.799.000,-
- Sloopkosten: € 152.000,-
- Kosten tijdelijke huisvesting: € 650.000,-

In het IHP is voor het scenario van de fusieschool een totale boekwaarde (in geval van sloop) opgenomen á € 744.000,-. Hierover wordt opgemerkt dat in deze businesscase en afhankelijk van het gekozen scenario, de boekwaarden van het schoolgebouw van de Ds. van Maasschool en het speellokaal relevant zijn. De boekwaarde van De Goede Herder bedraagt per 1 januari 2022 € 220.896,-. Het afboeken van deze boekwaarde is in deze businesscase niet aan de orde.

In onderhavig rapport zijn de investeringskosten opgenomen voor de twee scenario's: sloop/nieuwbouw van het speellokaal of behouden van het bestaande speellokaal. De investeringsbedragen in voorliggende businesscase zijn substantieel hoger. Het verschil in bouw- en investeringskosten ten opzichte van de opgave in het IHP wordt als volgt verklaard:

- Stijging van de bouwkosten: stijging tot en met februari 2022 ten opzichte van gehanteerde prijspeil in het IHP (prijspeil 2020);

- In het IHP is één gemiddeld kengetal per m² BVO gehanteerd, ongeacht de grootte van de school. Door de beperkte omvang van IKC de Lichtbron zijn de investeringen voor IKC de Lichtbron hoger dan gemiddeld;
- In het IHP is geen rekening gehouden met het scenario dat uitgaat van het behouden van het speellokaal;
- Het Programma van Eisen Frisse Scholen is in 2021 geactualiseerd en aangescherpt ten opzichte van de in het IHP als uitgangspunt gestelde Programma van Eisen Frisse Scholen van 2015;
- In het IHP zijn de sloopkosten voor zowel de Ds. van Maasschool als De Goede Herder opgenomen. De kosten voor sloop van de Ds. van Maasschool zijn in de businesscase opgenomen in de totale investeringskosten. De kosten voor de sloop van De Goede Herder zijn niet opgenomen in de businesscase, omdat op dit moment nog niet bekend is hoe dit gebouw of locatie wordt herbestemd;
- Kosten van tijdelijke huisvesting zijn lager: In het IHP is gerekend op basis van 800 m² BVO voor de duur van 1,5 jaar, waar in deze businesscase is gerekend met 234 m² BVO en een huurperiode van twee jaar.

4.6 Kapitaallasten gemeente

De lasten die voor rekening van de gemeente komen bestaan uit de jaarlijkse kapitaallasten, afboeken van boekwaarden en eenmalige kosten. Onderstaand zijn allereerst de kapitaallasten voor de twee scenario's uitgewerkt. De boekwaarden en de eenmalige kosten zijn eronder beschreven.

Voor nieuwbouw hanteert de gemeente Heerde een annuïtaire afschrijving over een termijn van 60 jaar en wordt met een rentepercentage van 2% gerekend. Voor het bestaande speellokaal dat in scenario 2 levensduurverlengend wordt gerenoveerd, hanteert de gemeente een afschrijvingstermijn van 25 jaar.

De indicatieve kapitaallasten voor de gemeente zijn bepaald op:

- Scenario 1: Totaal € 115.360,- per jaar; gebaseerd op de investering van € 4.010.000,- voor het schoolgebouw met kinderopvang en een nieuw speellokaal;
 - De kapitaallast is inclusief een kapitaallast voor de kinderopvang á € 11.363,-
- Scenario 2: Totaal € 123.356,- per jaar; gebaseerd op de investering van € 4.000.000,- voor het schoolgebouw met kinderopvang en renovatie van het bestaande speellokaal:
 - € 93.093,- voor het onderwijs in het schoolgebouw; (investering € 3.236.000,-, afschrijving 60 jaar);
 - € 11.363,- voor de kinderopvang in het schoolgebouw: (investering € 395.000,-, afschrijving 60 jaar)
 - € 18.900,- voor renovatie van het speellokaal: (investering € 369.000,-, afschrijving 25 jaar)

Toeslag voor ENG:

De toeslag voor ENG over het schoolgebouw is voor het deel onderwijs voor rekening van het schoolbestuur en voor het deel kinderopvang voor rekening van de gemeente. De toeslag voor ENG is voor de gemeente € 16.500,- incl. BTW en resulteert in een aanvullende kapitaallast van € 475,- per jaar. Wanneer ervoor wordt gekozen om het speellokaal aan te passen naar energieneutraal, dan wordt de kapitaallast € 1.302,- per jaar hoger, gerekend over de toeslag voor ENG van € 25.410,-. De totale kapitaallast wordt dan € 125.718,- (€ 123.941,- + € 1.302,- + € 475,-).

4.6.1 Overige kosten gemeente

Door de gemeente dient naast de kapitaallasten verder rekening te worden gehouden met:

- Afboeken boekwaarden: de boekwaarde van het schoolgebouw bedraagt € 381.229,- en van het speellokaal € 87.000,- (per 1-1-2022). De boekwaarde van het speellokaal hoeft alleen te worden afgeboekt indien voor scenario 1 wordt gekozen. De boekwaarden van het schoolgebouw van de Ds. van Maasschool en het speellokaal zijn niet meegerekend in de investeringskostenramingen. Het is aan de gemeente om de impact van het afboeken van boekwaarden op de begroting in beeld te brengen.

- Verhuiskosten: de kosten voor het verhuizen van de Ds. van Maasschool naar de tijdelijke huisvesting in en bij De Goede Herder en vervolgens naar IKC De Lichtbron zijn voor rekening van de gemeente. De verhuiskosten worden totaal geraamd op € 15.000,- en zijn eenmalige kosten;
- Tijdelijke huisvesting: de kosten van de tijdelijke huisvesting die bij De Goede Herder wordt bijgeplaatst worden geraamd op € 350.000,- voor twee jaar en zijn eenmalige kosten;
- Investering voor bouw van de kinderopvang: de gemeente rekent voor de verhuur aan een kinderopvangorganisatie een nader te bepalen huurprijs, waarbij alle kosten die zich bij de verhuur aandienen, doorberekend kunnen worden. Daarvoor kan als basis van een kostprijsdekkende huur worden uitgegaan waarbij in ieder geval de kapitaallasten (rente en afschrijving/aflossing), onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringspremie worden doorbelast.

4.7 Eigen bijdrage schoolbestuur

Conform collegebesluit van 14 december 2021 zijn de volgende kosten en besparingen toe te rekenen aan de eigen financiële bijdrage van een schoolbestuur in geval van levensduur verlengende renovatie danwel nieuwbouw.

- De kosten boven BENG: Er wordt voor ENG een toeslag gerekend van € 165,- m² BVO. Voor IKC De Lichtbron worden de meerkosten bij sloop/nieuwbouw van het speellokaal voor het schoolbestuur geraamd op € 158.000,- incl. BTW. Bij behoud van het bestaande speellokaal bedraagt de toeslag € 132.000,- en wordt alleen over het schoolgebouw gerekend. De toeslag voor ENG dat gerekend wordt over het deel voor de kinderopvang en het bestaande speellokaal is voor rekening van de gemeente. Ook het terugverdieneffect van deze extra investering ligt voor deze delen bij de gemeente.
- De kosten van voorzieningen boven de bestaande voorziening, zoals het toevoegen van extra bergruimte of meer netto vloeroppervlak dan waarop recht is. het schoolbestuur heeft aangegeven dat dit niet van toepassing is;
- Besparing op het meerjaren onderhoud: De besparingen op onderhoud ten opzichte van het bestaande MJOP worden door de school ingebracht als eigen bijdrage. Zowel de accountant namens het schoolbestuur als een jurist namens gemeente Heerde hebben kanttekeningen bij toepassing van dit punt geplaatst. Door beide is aangegeven dat een schoolbestuur gebonden is aan het in artikel 148 lid 1 WPO neergelegde investeringsverbod. De bekostiging die zij van het Rijk ontvangt voor personeel en materiele instandhouding, mag zij niet aanwenden voor investeringen in huisvesting. Uitgangspunt van de Wet op het primair onderwijs (WPO) is dat de gemeente zorgdraagt voor de huisvesting van scholen. In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente is bepaald voor welke huisvestingsvoorzieningen een bekostiging bij de gemeente kan worden aangevraagd. Afhankelijk van de aard van de (bouw)activiteiten, zal het schoolbestuur dienen te beoordelen in hoeverre haar beoogde investering rechtmatig is. De vraag is dan of het schoolbestuur geld uit de lumpsum ten behoeve van de materiele instandhouding mag aanwenden. Wanneer geen sprake is van een aanpassing aan een bestaand schoolgebouw of renovatie van een bestaand gebouw, dan is het schoolbestuur gebonden aan het investeringsverbod. Daarop is een viertal uitzonderingen aanwezig. Deze zijn hieronder weergegeven, waarbij is toegelicht in hoeverre deze uitzondering in de voorliggende opgave aan de orde is:
 - 1) *Het inzetten van reserves van vóór 2006 voor aanvullende huisvestingsvoorzieningen:* Het inzetten van bedoelde reserves is hier niet aan de orde, want er wordt aanspraak gemaakt op het onderhoudsbudget.
 - 2) *Investeringen met het oog op duurzaamheid:* Het schoolbestuur zal de investeringen boven BENG bekostigen en maakt daarmee gebruik van deze uitzondering. De Onderwijsinspectie hanteert hiervoor een zogenaamd 'genuanceerd sanctiebeleid' (waarin investeren onder voorwaarden is toegestaan) bij investeringen met het oog op duurzaamheid. Het schoolbestuur mag wél materiele instandhouding-gelden investeren in het gebouw om bijvoorbeeld een lager energieverbruik of beter binnenklimaat te realiseren. Voorwaarde is dat dit door het schoolbestuur goed wordt onderbouwd en de investeringen zich redelijkerwijs verhouden tot het eigen vermogen van het schoolbestuur en de tijd waarin de investering zichzelf terugverdient.

Volledige doordecentralisatie: In artikel 111 WPO is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten dat jaarlijks een bedrag voor huisvestingskosten wordt betaald aan het bevoegd gezag van een niet door de gemeente in stand gehouden school. In dat geval is het investeringsverbod niet van toepassing. De gemeente en de schoolbesturen gaan echter ten aanzien van de onderhavige nieuwbouw géén doordecentralisatieovereenkomst aan.

- 3) Investeringskosten uit privaat vermogen: Investeringskosten uit privaat vermogen zijn niet aan de orde, want het gaat om onderhoudsbudget.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat onder de eigen bijdrage van het schoolbestuur alleen de toeslag voor ENG mag worden gerekend. Als wordt gekozen voor scenario 1 dan wordt de eigen bijdrage geraamd op € 158.000,- incl. BTW. De eigen bijdrage bij scenario 2 wordt geraamd op € 132.000,- incl. BTW. De investering kan door de gemeente ineens of als jaarlijkse bijdrage aan het schoolbestuur in rekening worden gebracht. Gemeente Heerde en het schoolbestuur dienen hierover met elkaar afspraken te maken.

4.8 Huurprijs ruimte kinderopvang

Voor het kinderopvang deel in de school wordt door de gemeente een nader te bepalen huurprijs in rekening gebracht. Als voorbeeld kan van een kostprijsdekkende huur worden uitgegaan dat onderstaand nader is uitgewerkt. Met de kostprijsdekkende huur ontstaat transparantie en inzicht en worden publieke (subsidies) en private (vastgoed) geldstromen gescheiden. De Wet Markt en Overheid vereist dat gemeenten bij economische activiteiten zoals de verhuur van gemeentelijk vastgoed, ten minste de integrale kosten doorrekenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de kostprijsdekkende huur zijn de investeringskosten genomen van het kinderopvang deel. De investeringskosten zijn geraamd op € 395.000,- incl. BTW. In de berekening zijn exploitatielasten voor groot onderhoud, verzekeringen, zakelijke lasten en leegstand opgenomen (volgens benchmark exploitatielasten – ICSadviseurs) en is uitgegaan van een annuïtaire afschrijving over een termijn van 60 jaar en met een rentepercentage van 2% gerekend. De berekening resulteert in een huur die € 131,- per m² BVO per jaar bedraagt. De huurprijs is een aanvangshuur met peil 2022 en kan jaarlijks met CPI worden geïndexeerd. De berekening is getoetst door de financieel adviseur van de gemeente en akkoord bevonden.

De kostprijsdekkende huur dient in deze fase als indicatieve huurprijs te worden gezien en is gebaseerd op de investeringskostenraming op niveau BENG.

- In de fase waarin het PvE wordt opgesteld dient de huurprijs door de gemeente op basis van het definitieve plan te worden bepaald.

5. Fasering en planning

Zoals aangegeven worden de leerlingen die nu gehuisvest zijn op de locatie van de Ds. van Maasschool tijdens de bouwwerkzaamheden tijdelijk gehuisvest op de locatie van De Goede Herder. Om dit mogelijk te maken, moeten tijdelijke lokalen bij worden geplaatst. Na realisatie van de nieuwbouw kunnen alle leerlingen van IKC de Lichtbron verhuizen naar de nieuwbouwlocatie. Na verhuizing wordt de huisvesting van De Goede Herder door het schoolbestuur overgedragen aan de gemeente. De huisvesting kan vervolgens worden ingezet als tijdelijke huisvesting voor de Jan Ligthartschool tijdens de renovatiewerkzaamheden.

Voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw is de volgende indicatieve planning opgesteld:

Start ontwikkeling: opstellen PvE	Q2 2022
Start ontwerpproces:	Q3-2022
Aanbesteding:	Q3-2023
Start bouw	Q4-2023
Oplevering	Q4-2024
Ingebruikname	Q1-2025

Aangezien de beoogde nieuwbouw past binnen het bestemmingsplan, is ervan uitgegaan dat een reguliere omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. De doorlooptijd van dit vergunningentraject is voorzien in de voor het ontwerpproces opgenomen tijd.

6. Organisatie en informatie

Schoolbestuur en gemeente moeten gezamenlijk afspraken maken over wie het bouwheerschap van de nieuwbouw vervult en hoe de structuur voor eigendom en de daarmee samenhangende verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud zijn georganiseerd. Ook is het van belang vooraf na te denken hoe belanghebbenden betrokken en geïnformeerd worden bij de ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw.

6.1 Bouwheerschap

Gemeente en het schoolbestuur zien geen aanleiding om af te wijken van het uitgangspunt uit de onderwijshuisvesting, dat het schoolbestuur het bouwheerschap voor de bouw vervult. Het schoolbestuur is daarmee verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanbesteding volgens de van toepassing zijnde aanbestedingswetgeving en het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente alsmede voor de uitvoering van de werkzaamheden. Bij budgetoverschrijding alsmede uitloop op de planning en financiële consequenties buiten de invloedssfeer van het schoolbestuur treden de gemeente en schoolbestuur in overleg over eventuele bezuinigingen of budgetaanvulling. Reden hiervoor is dat het schoolbestuur vanwege het eerder genoemde investeringsverbod geen middelen die bestemd zijn voor onderwijs mag besteden aan huisvesting en daarmee zelf een budgetoverschrijding niet mag betalen.

Het door de gemeente beschikbaar te stellen uitvoeringskrediet kan, al dan niet in tranches, beschikbaar worden gesteld aan het schoolbestuur. In de beschikking aan Scholengroep IJsselrijk/het schoolbestuur kan de gemeente voorwaarden opnemen over de rapportage aan de gemeente over de voortgang van de werkzaamheden en de verantwoording van de besteding van het beschikbaar gestelde krediet. Opgemerkt wordt dat Scholengroep IJsselrijk een bestuursstichting is voor beide verenigingen en de per 1 augustus 2022 te vormen fusievereniging. Dit betekent dat het bouwheerschap bij de fusievereniging komt te liggen en niet bij Scholengroep IJsselrijk.

6.2 Eigendom, beheer en exploitatie

Wanneer een school en een kinderopvang zijn gevestigd in één gebouw, ontstaat de vraag op welke wijze het eigendom moet worden georganiseerd, zijn de volgende modellen denkbaar.

- Schoolbestuur als eigenaar
- Gemeente als eigenaar
- Gesplitst eigendom
- Derde als eigenaar

Deze modellen worden hieronder toegelicht.

6.2.1 Schoolbestuur als eigenaar

Partijen kunnen ervoor kiezen om het juridisch eigendom van het schoolgebouw onder te brengen bij het schoolbestuur. Het schoolbestuur verhuurt de ruimte aan de kinderopvangorganisatie conform de bepalingen in de Wet op Primair Onderwijs (WPO) en huisvestingsverordening. Ter dekking van de investering van het gedeelte voor kinderopvang draagt het schoolbestuur het investeringsdeel van de huur af aan de gemeente. Hierbij is het schoolbestuur gehouden op grond van de Wet Markt en Overheid een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen. De gebruikers (schoolbestuur en kinderopvangorganisatie) maken onderling afspraken over de verrekening van de exploitatielasten.

Wanneer een schoolbestuur eigenaar is van het gebouw, ligt het voor de hand om het beheer te organiseren door middel van contractuele samenwerking. Deze contractuele samenwerking staat in de praktijk vaak bekend als de beheercommissie. Doorgaans is het schoolbestuur als eigenaar de contractpartner voor

externe dienstverleners voor gezamenlijk te gebruiken diensten, zoals het schoonmaakbedrijf, ICT-aanbieder en de afvalinzamelaar. Ook kan de eigenaar een gezamenlijke beheerder of conciërge aanstellen. De eigenaar gaat serviceovereenkomsten aan met de overige gebruikers, waarin afspraken gemaakt worden over de services die partijen geleverd krijgen en de vergoeding die hier tegenover staat. Een voordeel van de contractuele samenwerking is dat het eenvoudig te organiseren is. Een nadeel is dat de aansprakelijkheid van handelen doorgaans slechts bij de contractpartner voor de externe dienstverleners ligt.

Voordelen:

- Het schoolbestuur heeft zelf regie over haar huisvesting en is daarin niet afhankelijk van de gemeente. Leegstandsrisico als gevolg van leerlingendaling ligt bij het schoolbestuur;
- Wijzigingen in ruimtegebruik tussen de school en kinderopvang onderling kunnen eenvoudig worden gewijzigd door aanpassing van de afspraken over huur en medegebruik en vergoeding van het investeringsdeel aan de gemeente en de exploitatielasten aan schoolbestuur;

Nadelen:

- De huurbescherming van de kinderopvangorganisatie is beperkt, omdat de huur kan worden beëindigd wanneer de ruimte benodigd is voor onderwijs;
- Op grond van de bepalingen van medegebruik en verhuur in de verordening kan de gemeente alleen een afdracht vragen aan het schoolbestuur ter dekking van de kapitaallasten voor de ruimte voor kinderopvang, die beperkt is tot de (aantoonbare) investeringen die door de gemeente zijn gedaan om de ruimte geschikt te maken voor kinderopvang;
- Het leegstandsrisico voor kinderopvang ligt bij het verhurend schoolbestuur.

6.2.2 Gemeente als eigenaar

Partijen kunnen er ook voor kiezen het juridisch eigendom onder te brengen bij de gemeente. De gemeente geeft de onderwijsruimte in gebruik aan het schoolbestuur en gemeente en schoolbestuur maken afspraken over de vergoeding van de exploitatielasten. De gemeente verhuurt de kinderopvangruimte aan de kinderopvang. Deze ruimte maakt geen onderdeel uit van de onderwijsruimte.

Wanneer de gemeente eigenaar is van het gebouw, is de gemeente verantwoordelijk voor het technisch onderhoud. Zij kan deze verantwoordelijkheid doorleggen naar het schoolbestuur. Gemeente en schoolbestuur maken dan onderling afspraken over het beheer en onderhoud. Zij kunnen hiervoor een beheercommissie inrichten en de afspraken vastleggen in een overeenkomst. Een andere optie is dat er voor het beheer een beheerentiteit (bijvoorbeeld een stichting) wordt opgericht. De penvoerder of de beheerentiteit gaat serviceovereenkomsten aan met de (overige) gebruikers, waarin afspraken gemaakt worden over de diensten en zaken die partijen geleverd krijgen en de vergoeding die hier tegenover staat. De keuze voor een beheerentiteit wordt relevanter naarmate de omvang van de accommodatie toeneemt. Zeker als er sprake is van vergaande samenwerking ten aanzien van activiteiten, gezamenlijk gebruik van ruimten en gezamenlijke verantwoordelijkheid voor kosten. Bij een beheerentiteit moet er rekening worden gehouden met oprichtings- en instandhoudingskosten.

Voordelen:

- De ruimte voor de kinderopvang kan door de gemeente tegen marktconforme huur worden verhuurd aan de kinderopvangorganisatie;
- De gemeente bepaalt welke organisaties van het IKC gebruikmaken en kan de huurprijzen in overeenstemming brengen met haar huurprijsbeleid en met de Wet Markt en Overheid;
- Wijzigingen in ruimtegebruik kunnen eenvoudig worden gewijzigd door aanpassing van de afspraken over verhuur, medegebruik en vergoeding van de exploitatielasten;

Nadelen:

- Het schoolbestuur heeft geen volledige regie over haar huisvesting;

- De financiële exploitatierisico's en leegstandsrisico's liggen bij de gemeente. De gemeente kan de exploitatierisico's middels te maken exploitatieafspraken (deels) doorleggen naar het schoolbestuur door de onderwijshuisvesting in gebruik te geven als ware het eigendom van het schoolbestuur.

6.2.3 Gesplitst eigendom

Een andere optie is om het eigendom te splitsen en de partijen ieder een aandeel in het eigendom te geven middels het uitgeven van appartementsrechten. Bij splitsing in appartementsrechten ontstaat van rechtswege een VvE. Het deel voor de kinderopvang kan eigendom zijn van de kinderopvangorganisatie, of eigendom zijn van de gemeente die de ruimte tegen marktconforme huur verhuurt aan de kinderopvangorganisatie. Wanneer sprake is van 'ondeelbare' voorzieningen, zoals gezamenlijke ruimten, de grond onder het gebouw, constructiedelen en verkeersruimten, dan moet een VvE worden opgericht. Afspraken over gezamenlijk gebruik en kosten van gezamenlijke voorzieningen worden vastgelegd in de splitsingsakte en het reglement van de VvE. De splitsing wordt bij notariële akte vastgelegd. De VvE heeft een eigen bestuur, dat beslist over het gezamenlijk deel. De VvE is verantwoordelijk voor het technisch onderhoud, tenzij zij dat via een beheerovereenkomst bij één of meerdere partijen neerlegt. Ook wordt het facilitair beheer voor de gezamenlijke ruimten onderbracht in de VvE.

Bij splitsing in appartementsrechten kunnen de onderdelen gericht worden geleverd aan het schoolbestuur, gemeente (ten behoeve van verhuur aan kinderopvang) en/of kinderopvang (eigendom). Voor de kinderopvang kan dan een separaat appartementsrecht gecreëerd dat in eigendom zal blijven bij de gemeente. De gemeente verhuurt dat appartementsrecht dan aan de kinderopvangorganisatie. In aanvulling daarop kan eventueel gekozen worden voor een 'flexibele ruimte' binnen het appartementsrecht dat bij de gemeente in eigendom blijft. Zo zouden enkele centraal in het gebouw gelegen lokalen onderdeel gemaakt kunnen worden van het appartementsrecht van de gemeente, waarna de gemeente bruikleenovereenkomsten aangaat met een van de gebruikers.

Als voor splitsing in appartementen wordt gekozen, is het verstandig voorafgaand aan de splitsing nauwkeurig stil te staan bij de mogelijkheden met betrekking tot beheer, onderhoud, gemeenschappelijke ruimten en dergelijke. Na het effectueren van de splitsing liggen de afspraken vast.

Voordelen:

- Partijen zijn eigenaar van hun eigen huisvesting en delen de verantwoordelijkheid over het geheel;
- De ruimte voor de kinderopvang kan door de gemeente als eigenaar tegen marktconforme en kostprijsdekkende huurprijs worden verhuurd aan de kinderopvangorganisatie;
- Het beheer kan ondergebracht worden in de VvE, er is daardoor geen aparte beheerentiteit nodig;
- De splitsing in appartementsrechten dwingt partijen vooraf goed na te denken over de toekomstige constructie;
- Op een VvE is dwingend recht van toepassing, daarmee liggen de uitgangspunten voor een belangrijk deel wettelijk vast, waardoor het niet nodig is deze nog separaat vast te leggen;
- Bij terugloop van het leerlingenaantal of kinderopvang heeft iedere partij het exploitatierisico over zijn eigendom.

Nadelen:

- Regie en zeggenschap over het eigendom van het gebouw als geheel is er niet. Wijze van zeggenschap (stemrecht en aandeel) is vastgelegd in de statuten van de VvE. Verschuiving van ruimtegebruik tussen gebruikers laat zich lastig formaliseren bij splitsing middels appartementsrechten. Dit vergt overdracht van een deel van het eigendom en aanpassing van de splitsing bij notariële akte;
- Het splitsen van het gebouw en het inrichten van een VvE leidt tot transactiekosten (o.a. kosten voor een notaris);
- Na het effectueren van de splitsing liggen de afspraken vast, waarmee het niet mogelijk is af te wijken van de gestelde bepalingen.

6.2.4 Derde als eigenaar

Het is ook mogelijk het eigendom bij een derde onder te brengen. Hierbij kan gedacht worden aan een op te richten entiteit, zoals een stichting. Deze derde verhuurt de ruimtes of geeft deze ruimten in gebruik. De verantwoordelijkheid voor het technische gebouwbeheer ligt bij de eigenaar. Het ligt voor de hand om ook (delen) van het facilitair beheer, voor zover dat de gezamenlijke ruimten betreft, onder te brengen bij de derde.

Voordelen:

- De derde kan, onder garantstelling van de gemeente, tegen gunstige voorwaarden een lening afsluiten voor de financiering van de nieuwbouw. De lasten voor de gemeente kunnen hierdoor lager zijn dan de op basis van de rekenrente bepaalde kapitaallasten wanneer de gemeente de investering financiert;
- De derde kan ruimte voor kinderopvang verhuren tegen een marktconforme huurprijs;
- Gebruiksafspraken kunnen worden vastgelegd in verhuurovereenkomsten tussen de derde en gebruikers, wijzigingen in gebruik kunnen worden aangepast in overeenkomsten;
- Leegstandsrisico ligt bij derde (in geval van een op te richten stichting indirect bij de gemeente vanwege de garantstelling).

Nadelen:

- Aanpassingen van de huisvesting moet door, of in overleg met de derde worden uitgevoerd;

6.2.5 Advies

Eigendomsconstructies bij integrale kindcentra zijn maatwerk; van geval tot geval zal moeten worden bekeken welke constructie het best aansluit bij de specifieke wensen van partijen. Daarbij speelt een belangrijke rol hoe partijen de toekomstige beheerstructuur en verdeling van taken voor zich zien.

Om de ruimte voor kinderopvang op een bestendige en passende wijze te kunnen verhuren is het van belang dat deze niet bestemd is als onderwijsruimte en daarmee een toekomstbestendige invulling heeft voor kinderopvang. Dit is mogelijk door het eigendom te beleggen bij de gemeente of derde. Wanneer alleen het gedeelte van de kinderopvang wordt afgesplitst van de onderwijsruimte en het overige eigendom is van een schoolbestuur, is een VvE nodig. Voor de kinderopvangruimte wordt dan een separaat appartementsrecht gecreëerd dat in eigendom zal verblijven bij de gemeente. De gemeente verhuurt dat appartementsrecht aan een kinderopvangorganisatie. Gezien de starre constructie van een VvE, wordt een VvE afgeraden.

Ons advies met betrekking tot het beheer en eigendom is om het zo simpel als mogelijk te houden. Daarom adviseren wij het eigendom bij de gemeente te houden en het onderhoud voor het schooldeel middels een ingebruikgeving onder te brengen bij het schoolbestuur, als ware het hun eigendom. Het schoolbestuur draagt ook zorg voor het deel van de kinderopvang, waarvoor hetzij de gemeente een vergoeding betaalt uit de ontvangen huur, hetzij de kinderopvang rechtstreeks een bijdrage vergoedt aan het schoolbestuur.

Ook voor beheer en onderhoud is het van belang de afspraken zo simpel mogelijk te houden: maak alleen afspraken over gezamenlijk beheer en onderhoud wanneer dit vanuit gezamenlijk gebruik noodzakelijk is of efficiënter is door schaalvoordeel. Hiermee wordt onnodige administratieve last voorkomen en wordt voorkomen dat aanpassingen in gebruik leiden tot aanpassing van overeenkomsten en reglementen en eigendommen.

6.3 Informatie en communicatie

De nieuwbouw voor IKC de Lichtbron heeft impact op de te huisvesten kinderopvang en school en kan overlast veroorzaken in de omgeving. Het is noodzakelijk om leerlingen, ouders, personeel en de buurt vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De nieuwbouw zal door de toename van het aantal leerlingen ook leiden tot extra verkeersbewegingen en mogelijk extra verkeersdruk op de buurt. Door hier vroegtijdig met de buurt over in gesprek te gaan, kunnen passende oplossingen worden bedacht en kan onrust worden weggenomen. Ook is het belangrijk om omwonenden tijdig te informeren over de plannen voor de realisatie,

de bouwlogistiek en eventuele overlast door de bouw en bouwverkeer. Het opstellen van een communicatieplan over de bouwwerkzaamheden kan daarbij nuttig zijn.

7. Risico's

De risico's van alle in de businesscase genoemde aspecten hebben wij samengevat in dit hoofdstuk. De risico's zijn geclusterd per beheersaspect van het project, te weten kwaliteit, financiën, planning, organisatie en informatie.

7.1 Kwaliteit

Met de businesscase staat het project voor de nieuwbouw van IKC de Lichtbron nog aan de start. Om het ontwerpteam met een duidelijke opdracht aan het werk te zetten, is het nodig om met de school en kinderopvang een goed doordacht programma van eisen op te stellen. Dit betreft niet alleen de ruimtelijke en functionele eisen, maar ook de technische eisen die aan het gebouw worden gesteld.

In de definitiefase moet ook de toekomstige verkeerssituatie nader worden uitgewerkt. Van belang is om de impact van de toename van het aantal leerlingen te onderzoeken en te bepalen hoe de Kiss & Ride op deze schoollocatie verder wordt vormgegeven, of de bestaande Kiss & Ride in de nabijheid van de school wordt aangepast.

Om het aanwezige waardevolle groen zoveel als mogelijk te behouden, wordt geadviseerd om in de definitiefase een Boom Effect Rapportage (BER) op te laten stellen, zodat de waardevolle bomen kunnen worden ingepast in het ontwerp.

In deze businesscase is het ruimteprogramma gebaseerd op de leerlingenprognose voor 2037. Als gevolg van een onvoorziene toe- of afname van het aantal leerlingen bestaat het risico dat het schoolgebouw normatief gerekend niet aansluit op het leerlingenaantal dat moet worden gehuisvest en bijvoorbeeld extra ruimte nodig is en tijdelijke onderwijshuisvesting moet worden bijgeplaatst. Dit risico kan worden beperkt door tijdens de verdere planvorming te monitoren hoe zich het leerlingenaantal ontwikkelt. Het definitieve ruimteprogramma kan dan voor zover noodzakelijk en in overleg tussen gemeente en schoolbestuur worden aangepast.

Het is verder aan te bevelen om in het ontwerp rekening te houden met mogelijkheden om het gebouw uit te breiden. Mogelijkheden hiertoe en in welke mate hierin bijvoorbeeld installatietechnisch rekening mee wordt gehouden dient in de planvorming nader te worden uitgewerkt.

7.2 Financiën

Met de businesscase heeft een verfijningsslag van de investeringskosten voor de nieuwbouw plaatsgevonden. In deze fase zijn nog niet alle kostenrisico's volledig inzichtelijk. Zo kan de aanwezigheid van asbest, bodemvervuiling of archeologische vondsten leiden tot extra onderzoeken en werkzaamheden en vertragingen in het proces.

Daarnaast is de kostenontwikkeling een belangrijk risico. Een gedegen sturing van de ontwikkeling van het project op bouw- en investeringskosten is noodzakelijk om tijdig te kunnen bijsturen en het project binnen de financiële kaders te houden.

Gemeente en schoolbestuur kunnen op basis van deze businesscase afspraken maken over hoe zij wensen om te gaan met (buitenproportionele) kostenstijgingen.

7.3 Planning

In hoofdstuk 5 is de indicatieve planning voor de ontwikkeling en realisatie opgenomen. Deze planning moet in de definitiefase verder worden uitgewerkt, zodat de planning kan worden bewaakt en waar nodig kan worden bijgestuurd.

Er vanuit gaande dat de nieuwbouw past binnen het bestemmingsplan is het risico op vertraging als gevolg van bezwaren beperkt. Desalniettemin kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning. Om dit te voorkomen is het belangrijk om omwonenden vroegtijdig te betrekken bij de ontwikkeling van de nieuwbouw.

Om planningsrisico's door o.a. eventueel aanwezige flora en fauna, bodemverontreiniging en archeologie is het belangrijk om al vroegtijdig onderzoek te doen naar de aanwezigheid van deze zaken. Zodoende kunnen mogelijk al maatregelen worden voorbereid en uitgevoerd tijdens de ontwerpfase en wordt voorkomen dat het project stagneert.

7.4 Organisatie

De ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw is een complexe opgave. Hiervoor is een goede aansturing van het project noodzakelijk. In de definitiefase moet de projectorganisatie verder worden ingericht. Daarbij kan worden gedacht aan de taakomschrijving van de te contracteren ontwerpers en adviseurs, de voor de nieuwbouw te hanteren bouworganisatie- en aanbestedingsvormen en de besluitvormingsstructuur.

De eigendoms- en beheerstructuur moet tijdens het ontwerpproces verder worden uitgewerkt. Daarmee wordt voorkomen dat er bij ingebruikname nog onduidelijkheden zijn. Keuzes die hierin gemaakt moeten worden zijn ook van invloed op ontwerpkeuzes, zoals bijvoorbeeld de opzet van de gebouwinstallaties en de bemetering van energielasten.

7.5 Fusie schoolbesturen

Gemeente Heerde en het schoolbestuur gaan met elkaar in overleg indien de schoolverenigingen van beide scholen, respectievelijk Nederlands Hervormde Schoolvereniging Wapenveld en Vereniging tot Stichting en Instandhouding van Scholen met de Bijbel, niet uiterlijk per 1 augustus 2022 fuseren.

7.6 Informatie

Het is van belang om de verschillende belanghebbenden bij de nieuwbouw (leerlingen, team, ouders, omwonenden) tijdig te betrekken bij de ontwikkeling, te informeren over het proces dat hiervoor wordt doorlopen en de momenten waarop de plannen met hen worden besproken. Voorgesteld wordt om in de definitiefase een communicatieplan op te stellen waarin al deze zaken worden uitgewerkt.

8. Conclusies

In deze businesscase zijn huisvestingsplannen uitgewerkt voor IKC De Lichtbron. Allereerst is getoetst of een renovatie van het bestaande schoolgebouw van de Ds. van Maasschool een alternatief voor nieuwbouw zou kunnen zijn. Geconcludeerd is dat dit als gevolg van de functionele en technische beperkingen geen realistische toekomstbestendige optie is. Voor de vervangende huisvesting is derhalve uitgegaan van nieuwbouw op de locatie van de Ds. van Maasschool. In samenspraak met het schoolbestuur is het ruimteprogramma bepaald op 1.053 m² BVO, inclusief kinderopvang waarvoor 100 m² BVO integraal in het programma is opgenomen. Als tweede scenario is onderzocht of het in 2002 bij het schoolgebouw aangebouwde speellokaal kan worden behouden naast het nieuw te bouwen schoolgebouw, in technische zin op te waarderen en te integreren in de plannen voor de nieuwbouw. Met behoud van het bestaande speellokaal wordt het ruimteprogramma voor de nieuwbouw gereduceerd tot 944 m² BVO. Voor beide scenario's is het uitgangspunt dat de nieuwbouw een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) zal zijn dat voldoet aan het Programma van eisen Frisse Scholen klasse B. Het schoolbestuur kan aanvullend investeren in het realiseren van een Energie Neutraal Gebouw (ENG).

Voor scenario 1 zijn de investeringskosten geraamd op € 4.010.000,- incl. BTW. Bij een afschrijvingstermijn van 60 jaar en een rentepercentage van 2% bedragen de kapitaallasten voor de gemeente € 115.360,- per jaar. Bij dit scenario moeten de boekwaarden van het bestaande schoolgebouw en speellokaal worden afgeboekt die per 1-1-2022 respectievelijk € 381.229,- en € 87.000,- bedragen.

Voor scenario 2 zijn de investeringskosten geraamd op € 4.000.000,- incl. BTW en inclusief € 369.000,- incl. BTW voor renovatie van het bestaande speellokaal. Bij een afschrijvingstermijn van 60 jaar en een rentepercentage van 2% voor het schoolgebouw en een afschrijvingstermijn van 25 jaar en een rentepercentage van 2% voor renovatie van het schoolgebouw bedragen de kapitaallasten voor de gemeente € 123.356,- per jaar. Bij dit scenario hoeft alleen de boekwaarde van het schoolgebouw á € 381.229,- te worden afgeboekt.

Voor de nieuwbouw van het schoolgebouw wordt uitgegaan van BENG en kan met een extra investering ENG worden gerealiseerd. De toeslag voor ENG over het schoolgebouw is voor het deel onderwijs voor rekening van het schoolbestuur en voor het deel kinderopvang voor rekening van de gemeente. De toeslag voor ENG is voor de gemeente € 16.500,- incl. BTW en resulteert in een aanvullende kapitaallast van € 475,-. Bij renovatie van het speellokaal wordt BENG bereikt, maar kan ENG worden gerealiseerd met een extra investering van € 25.410 incl. BTW. De aanvullende kapitaallasten voor ENG voor de gemeente zijn bepaald op € 1.302,- per jaar.

In financieel opzicht is volledige sloop/nieuwbouw inclusief het speellokaal, gezien de lagere jaarlijkse kapitaallast gunstiger, maar leidt wel tot een extra af te boeken boekwaarde van € 87.000.

Ook in kwalitatieve zin is volledige sloop/nieuwbouw een gunstigere optie: de inpassing van de nieuwbouw wordt niet beperkt door het behoud van het bestaande speellokaal en het speellokaal kan in de nieuwbouw optimaal worden geïntegreerd in het plan, wat multifunctionele inzetbaarheid van het speellokaal mogelijk maakt.

Gezien de gunstigere jaarlasten en de betere mogelijkheden om een kwalitatief optimaal gebouw te ontwikkelen, adviseren wij, ondanks de hogere af te boeken boekwaarden, voor de planvorming uit te gaan van scenario 1: volledige sloop/nieuwbouw, inclusief het bestaande speellokaal.

Naast het afboeken van de boekwaarde(n) moet de gemeente rekening gehouden met eenmalige kosten voor het verhuizen en tijdelijk huisvesten van de school. De school verhuist tijdens de sloop/nieuwbouw naar De Goede Herder en vervolgens terug naar het nieuwe schoolgebouw voor IKC De Lichtbron. De verhuiskosten worden totaal geraamd op € 15.000,-. Tijdens sloop van het schoolgebouw van de Ds. van Maasschool en nieuwbouw van het schoolgebouw voor IKC De Lichtbron kunnen de leerlingen en de kinderopvang deels in het schoolgebouw van De Goede Herder worden gehuisvest. Aanvullend zijn noodlokalen nodig waarvoor nader moet worden onderzocht wat de meest geschikte locatie is. De kosten

voor plaatsing, huur en verwijdering van de noodlokalen worden geraamd op € 350.000,- incl. BTW voor de duur van twee jaar.

Voor het deel kinderopvang in het schoolgebouw kan de gemeente Heerde een kostprijsdekkende huur in rekening brengen. De indicatieve huur is berekend op basis van € 395.000,- incl. BTW (niveau BENG) dat als investering in de totale investeringskostenraming is opgenomen.

De eigen bijdrage die van het schoolbestuur mag worden verlangd, is beperkt tot de toeslagkosten voor ENG wanneer voor een energieneutraal gebouw wordt gekozen. Als wordt gekozen voor scenario 1 dan wordt de eigen bijdrage geraamd op € 158.000,- incl. BTW. De eigen bijdrage bij scenario 2 wordt geraamd op € 132.000,- incl. BTW. De investering kan als jaarlijkse last door de gemeente aan het schoolbestuur in rekening worden gebracht of ineens worden voldaan.



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

Colofon

Datum: 13 april 2022
Auteur(s): Remco Bresser
Jarno Thole
Gereviewd door: [reviewer]

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27