

Integraal Huisvestingsplan gemeente Altena 2020 - 2024



Opdrachtgever	Gemeente Altena
Project	Harmonisatie IHP Altena
Datum	20 juli 2020
Referentie	1659901-0037.6.3
Auteur(s)	mevrouw ir. Y.E.M. Ketelaars mevrouw I. van de Craats MSc

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



Voorwoord

De uitgangspunten van de Integrale Huisvestingsplannen (IHP) van de voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem zijn geharmoniseerd tot de uitgangspunten voor het IHP gemeente Altena. Hiermee is de basis voor het IHP onderwijshuisvesting van de gemeente Altena gelegd.

Voor de verdere uitwerking heeft de gemeente HEVO gevraagd om het overzicht van het onderwijsgebouwenbestand te harmoniseren. Daarnaast zijn de toekomstscenario's in kaart gebracht en in een financiële planning vertaald. De resultaten zijn in dit document samengevoegd.

Inhoudsopgave

1.	Beleidskaders en uitgangspunten	5
1.1.	Kwalitatieve uitgangspunten	5
1.1.1.	Behoud van alle scholen	5
1.1.2.	Brede school/Integraal kindcentrum	5
1.1.3.	Duurzaamheid	6
1.1.4.	Binnenklimaat	6
1.1.5.	Bouwkundige eisen	6
1.1.6.	Onderwijskundige aanpassingen	6
1.1.7.	Gymzalen	7
1.1.8.	Leegstand	7
1.1.9.	Kinderopvang	7
1.1.10.	Tijdelijke huisvesting	7
1.1.11.	Beheer brede scholen (en IKC's/MFA's)	7
1.1.12.	Bouweerschapp	7
1.1.13.	Eigendom	7
1.1.14.	Vergroening schoolpleinen	8
1.1.15.	Onderhoud	8
1.2.	Financiële uitgangspunten	8
2.	Gebouwenbestand	10
2.1.	Methodiek	10
2.2.	Overzicht	11
3.	Scenario's	12
3.1.	Het Fundament in Genderen	12
3.1.1.	Renovatie	13
3.1.2.	Nieuwbouw	13
3.2.	De Halm in Almkerk	13
3.2.1.	Renovatie	13
3.2.2.	Nieuwbouw	14
3.3.	Oranje Nassauschool in Veen	14
3.3.1.	Uitbreiding en renovatie	14
3.3.2.	Nieuwbouw	14
3.4.	Henri Dunantschool in Aalburg	14
3.5.	Het Baken in Werkendam	15
3.6.	De Schans in Sleeuwijk	15
3.6.1.	Renovatie	16
3.6.2.	Nieuwbouw	16
4.	Financiële planning	17



Bijlage 1: Kwaliteitskader HEVO

Bijlage 2: overzicht toekomstwaarde schoolgebouwen

Bijlage 3: Quickscans gemeente Altena

Bijlage 4: Nieuwbouwkostenconfiguratoren

1. Beleidskaders en uitgangspunten¹

Goed onderwijs is een optelsom van een aantal zaken: goede leerkrachten, goede lesstof en een veilig onderwijsklimaat met ruimte voor kinderen om zich te ontwikkelen. De gemeente zorgt ervoor dat dit alles een fysieke plek heeft, namelijk in een schoolgebouw.

Als basis voor het opstellen van het IHP zijn een aantal uitgangspunten opgesteld die toezien op de staat, kwaliteit en financiering van de onderwijshuisvesting.

De uitgangspunten zijn zoveel als mogelijk in lijn met de IHP's uit de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem. Op sommige thema's is gekozen voor een hoger ambitieniveau.

1.1. Kwalitatieve uitgangspunten

1.1.1. *Behoud van alle scholen*

Altena is een gemeente met veel kleine kernen. Dit betekent ook relatief veel kleinere scholen. Tien van de 29 basisscholen hebben minder dan 100 leerlingen. Dit biedt heel veel voordelen voor de manier van lesgeven binnen een school maar is ook een risico voor de exploitatie. Leegstand kost het schoolbestuur immers geld. Prognoses over de krimp of groei van een school zijn daarom bij iedere afweging over wel of niet investeren in een school belangrijk. Zwaarwegend in die afweging moet ook het feit zijn dat een school vaak een bindende factor is in een dorp. Vooral in die dorpen waar het voorzieningenniveau laag is zorgt een school voor sociale cohesie. Het behoud van alle scholen, en juist die in de kleine kernen, is voor een gemeente als Altena van groot belang.

1.1.2. *Brede school/Integraal kindcentrum*

De gemeente Altena kent een aantal brede scholen, variërend van twee scholen in één gebouw tot twee scholen, met kinderopvang, bibliotheek en dorps huis (MFA).

Zo'n uitgebreide brede school is nog steeds geen Integraal Kindcentrum (hierna: IKC).

Een IKC is een voorziening voor kinderen van 0 tot 12 (of mogelijk 18 jaar), waar zij gedurende de dag zijn om te leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten. Organisaties als school, kinderopvang, zorg en welzijnsactiviteiten zijn hiervoor in hetzelfde gebouw ondergebracht en vallen allen onder dezelfde overkoepelende organisatie. Zij werken vanuit dezelfde visie en methodiek.

Een IKC kennen we in Altena nog niet. Als gemeente zijn wij voorstander van deze organisatievorm en zullen dit stimuleren, maar het is aan participanten binnen een gebouw om op deze manier met elkaar te gaan samenwerken.

Bij nieuwbouw kiezen we, waar mogelijk en inpasbaar, voor een brede school met een zo multifunctioneel karakter met ruimte voor maatschappelijke partners zoals welzijn en bibliotheek maar ook voor partijen zoals logopedie of fysiotherapie, die gerelateerd zijn aan jeugd.

Ook bij VO-scholen kijken we naar externe partners om het gebouw mee te delen.

¹ Uit: Harmonisatie Integrale Huisvestingsplannen onderwijs, De uitgangspunten voor het harmoniseren van de IHP's, door de gemeente Altena oktober 2019

1.1.3. *Duurzaamheid*

De begripsomschrijving in de Verordening van duurzaam bouwen verwijst naar het Convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant 2015. Voor de bepaling van het ambitieniveau dient in dit convenant de GPR-methode als referentiepunt. Gemiddeld wordt een score 7,5 gehanteerd. Voor het thema energie wordt minstens score 8 gehanteerd.

We willen inzetten op een scholenbestand dat, op de langere termijn, energieneutraal is. Bij nieuwbouw kiezen we daarom voor de ENG-norm. Voor reeds bestaande schoolgebouwen brengen we in kaart welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen kunnen worden en wat het rendement daarvan is. We onderzoeken hierbij de mogelijkheden van duurzaamheidsregelingen, bijvoorbeeld van de Provincie Noord-Brabant en Stichting Bewust Investeren.

We haken hierbij aan bij het kwaliteitsadvies van HEVO dat u vindt in bijlage 1. Het kwaliteitsadvies van HEVO betreft nieuwbouw en gaat uit van strengere scores dan in het Convenant Duurzaam Bouwen.

1.1.4. *Binnenklimaat*

Een slechte kwaliteit van binnenmilieu leidt tot gezondheidsklachten. In Nederland kampen veel scholen met een CO₂-concentratie die te hoog is. Dit is een aanwijzing voor onvoldoende ventilatie en een slechte luchtkwaliteit. Andere veel voorkomende binnenmilieuproblemen zijn te lage temperaturen en tochtklachten in de winter, oververhitting in de zomer en problemen met daglicht en verlichting. Een gezond binnenmilieu op scholen zorgt voor:

- Verlaging gezondheidsklachten van leerlingen en personeel;
- Minder ziekteverzuim van leerlingen en personeel;
- Verhoging welzijn en verbetering (leer/werk)prestaties van leerlingen en personeel.

De Rijksoverheid heeft het concept Frisse scholen in het leven geroepen om het programma van eisen van een te bouwen school richting te kunnen geven. Daarbij worden thema's als energie, binnenklimaat, licht, geluid en temperatuur gelabeld met een A (uitmuntend), B (goed) of C (voldoende). Ook in de markt is het een instrument waarmee men gewend is te werken. Veelal wordt klasse B als standaard gehanteerd, aangezien dat de middenklasse betreft. Dit is echter niet altijd de beste afweging tussen prijs en kwaliteit. Wij kiezen er daarom voor om het kwaliteitsadvies van huisvestingsbureau HEVO te volgen op dit gebied, dat te vinden is in bijlage 1. Het advies van HEVO betreft nieuwbouw. In het geval van renovatie gaan we uit van maatwerk. Daarbij zijn keuzes afhankelijk van diverse factoren zoals staat van het gebouw, levensduur, reeds aanwezige voorzieningen, kosten-baten enzovoorts.

1.1.5. *Bouwkundige eisen*

Scholen moeten gehuisvest zijn in kwalitatief goede gebouwen die voldoen aan de hedendaagse eisen. Op dit moment is dat in ieder geval het bouwbesluit.

1.1.6. *Onderwijskundige aanpassingen*

Scholen hebben door de invoering van passend onderwijs en de ontwikkeling op het gebied van onderwijs en lesgeven behoefte aan meer flexibel in te richten ruimtes. Bij nieuwbouw en renovatie moet hiermee rekening gehouden worden.

1.1.7. *Gymzalen*

Scholen (po, vo en sbo) maken gebruik van bestaande sportaccommodaties. De gemeente Altena beschikt over een dekkend voorzieningenniveau. Er worden in principe geen gymzalen bij de scholen gebouwd. Bij sporthallen die verder weg gelegen zijn kunnen de vervoerskosten door de gemeente worden vergoed.

1.1.8. *Leegstand*

Het kan voorkomen dat een school te maken krijgt met leegstand in het schoolgebouw door een teruglopend aantal leerlingen. Schoolbesturen ontvangen geen middelen voor deze lege vierkante meters. Als men geen oplossing voor de leegstand vindt kan dit behoorlijk op de exploitatie van een school gaan drukken.

Wanneer er sprake is van leegstand in een school zal de gemeente altijd meedenken over hoe deze leegstand opgelost kan worden. Bijvoorbeeld door verhuur aan derden.

Leegstand hangt in de Verordening samen met medegebruik. Bij een aanvraag voor nieuwbouw, vervangende nieuwbouw of uitbreiding moet altijd gekeken worden of er geen bestaand gebouw is dat passend gemaakt kan worden voor medegebruik door de school. Bij medegebruik komt de kostendekkende gebruiksvergoeding die de school mag vragen ook terug bij de school. Voor verhuur van een deel van het schoolgebouw moet het college van B&W toestemming geven en mag zij een deel van de opbrengsten terugvorderen van het schoolbestuur in verband met de investering die zij heeft gedaan in de stichtingskosten van de school.

1.1.9. *Kinderopvang*

Bij een investering door de gemeente in ruimte voor kinderopvang bij een brede school/IKC/MFA wordt een marktconform huurtarief gehanteerd waarbij minimaal de investeringskosten worden gedekt.

1.1.10. *Tijdelijke huisvesting*

Bij vervangende nieuwbouw wordt tijdelijke huisvesting waar mogelijk vermeden.

1.1.11. *Beheer brede scholen (en IKC's/MFA's)*

Randvoorwaarde voor de bouw van een brede school is dat de beheercommissie wordt samengesteld uit participanten van de brede school voor het beheer van het gebouw.

De gemeente levert, naast de schoolbesturen en andere participanten, ook een bijdrage aan de beheersactiviteiten in die delen van een brede school die van de gemeente zijn (bijvoorbeeld gymzaal, gezamenlijke ruimte).

1.1.12. *Bouwheerschap*

Het bouwheerschap ligt in principe bij de gemeente tenzij, onder voorwaarden, anders wordt overeengekomen met het schoolbestuur.

1.1.13. *Eigendom*

Omdat de gemeente bouwheer is en de middelen beschikbaar stelt, ligt het eigendom zo veel als mogelijk bij de gemeente. Hiermee houdt de gemeente het zeggenschap over het gebouw

en bepaalt hoe het gebouw gebruikt kan worden. In principe is de gemeente economisch eigenaar en het schoolbestuur juridisch eigenaar.

1.1.14. *Vergroening schoolpleinen*

Ten behoeve van de vergroening van schoolpleinen in Brabant hebben de Brabantse waterschappen, de provincie, het Prins Bernhard Cultuurfonds en het interbestuurlijk programma Jong Leren Eten hebben hun krachten gebundeld en een subsidieregeling opgesteld. Daarmee kan maximaal 70% (tot een maximum van € 14.000) van de kosten van een groener schoolplein worden vergoed. De regeling loopt tot december 2022. Bij lopende projecten wordt gekeken of aangesloten kan worden op de regelingen. Ook worden de overige scholen vanuit de gemeente gestimuleerd om deel te nemen aan dit project.

1.1.15. *Onderhoud*

Dagelijks en groot onderhoud is de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. Het schoolbestuur heeft hiervoor een meerjarenonderhoudsplan. Het schoolbestuur ontvangt voor dit onderhoud gelden voor materiële instandhouding van het Rijk.

Bij brede scholen, IKC's en MFA's moet gekeken worden hoe de constructie rondom onderhoud het meest logisch en efficiënt kan worden vormgegeven.

1.2. **Financiële uitgangspunten**

Schoolgebouwen worden sinds de wetwijziging uit 2015, onderhouden door de schoolbesturen zelf. De wetwijziging houdt in dat vanaf dat moment de onderhoudsbudgetten voor schoolgebouwen niet meer naar gemeenten gaan, maar direct naar de scholen. Bij de overgang in 2015 is een bijdrage gedaan door de gemeente voor extra onderhoudsinspanningen. Hoe wordt de financiering nu feitelijk verdeeld:

De gemeente

In principe stelt de gemeente budget beschikbaar voor:

- de nieuwbouw van een school;
- renovatie / uitbreiding van de school met nieuwe lokalen / tijdelijke lokalen;
- renovatie / functionele aanpassingen (indelingswijzigingen als gevolg van onderwijskundige aanpassingen).

De school

In principe stelt de school budget beschikbaar voor:

- onderhoud aan casco, dak-vervanging, kozijnen, ramen en deuren, schilderbeurt;
- onderhoud van wanden, keuken, vloer- wand- en plafonduafwerking ;
- onderhoud en vervanging van technische installaties.

Zoals hierboven wordt beschreven, hebben gemeente en de schoolbesturen beide hun eigen (gescheiden) verantwoordelijkheid. Maar er is daarnaast ook terdege iets gezamenlijks: om een zo goed mogelijk kwaliteitsniveau voor het onderwijsvastgoed te bereiken, dient er vanuit een gemeenschappelijke ambitie gewerkt te worden. Indien we daar toe in staat zijn, ontstaan er meer mogelijkheden, die bij louter solitair opereren niet waren gelukt. We willen immers

samen iets mogelijk maken. Daarbij hanteert de gemeente steeds de Verordening als uitgangspunt. Daarnaast wordt gekeken naar redelijkheid en billijkheid en wordt altijd in overleg met elkaar getreden om nadere afspraken te maken.

Wij volgen deze lijn:

- traditionele gebouwrenovatie is voor 100% voor rekening van de gemeente;
- onderwijskundige aanpassingen zijn voor 50% voor de gemeente en voor 50% voor de scholen. Deze aanpassingen worden altijd gelijktijdig uitgevoerd met een renovatie;
- verduurzaming vormt gemeenschappelijk beleid want de voordelen landen in de exploitatie van de scholen. De kosten worden daarom 30-70% verdeeld tussen gemeente en schoolbestuur.

Wanneer we het over duurzaamheidsmaatregelen hebben in schoolgebouwen doelen we op PV-panelen, zonneboiler, warmtepomp, isolatie (muur en glas) enzovoorts.

In principe leveren al deze maatregelen een voordeel op in de exploitatie van de school.

Wanneer er bij een schoolgebouw gelijktijdig met duurzaamheidsmaatregelen ook mechanische ventilatie wordt aangebracht wordt vaak niet ervaren dat een en ander een voordeel oplevert in de exploitatie. Dit wordt veroorzaakt door de onderhoudskosten van mechanische ventilatie. Vaak vallen die weg tegen de opbrengsten van de duurzaamheidsmaatregelen. Alle maatregelen tezamen zorgen uiteindelijk wel voor een prettig onderwijsklimaat waarvan de jaarlijkse kosten redelijk zijn.

Afschrijvingen en levensduur

De levensduur van nieuwbouw en vervangende nieuwbouw is 60 jaar en wordt afgeschreven in 60 jaar. De levensduur van een renovatie en een (tijdelijke) uitbreiding is 20 jaar en wordt afgeschreven in 20 jaar.

2. Gebouwenbestand

2.1. Methodiek

Om tot een goed overzicht van de toekomstwaarde van de schoolgebouwen te komen, is het noodzakelijk de panden op dezelfde thema's te beoordelen. Hiervoor is de door HEVO ontwikkelde Waardenwijzer gebruikt, waarin naast aandacht voor de bouwkundige staat van een gebouw ook aandacht uitgaat naar het gebruik (onderwijs) en de exploitatie van de gebouwen in de beoordeling. Het is namelijk niet de vraag of een pand een goed gebouw is, maar of een pand een goed schoolgebouw is.

De Waardenwijzer beschrijft de volgende criteria:

- Bouwkundige staat: de kwaliteit van het gebouw.
- Onderwijskundige functionaliteit: biedt het gebouw een passende omgeving voor de manier waarop u uw onderwijs wilt aanbieden.
- Exploitatie: de balans tussen kosten en inkomsten voor exploitatie.
- Binnenmilieu: de kwaliteit van het binnenklimaat.
- Veiligheid: de veiligheid voor leerlingen en personeel.
- Uitstraling: de belevingswaarde van het exterieur.

Deze criteria worden op basis van eenduidige subcriteria voorzien van een gewogen score. De Waardenwijzer geeft daarmee een transparant én eenduidig beeld van de kwaliteit van de schoolgebouwen. De beoordeling aan de hand van de Waardenwijzer is middels een quickscan gedaan.

De scoring - met bijbehorende bandbreedte en kleurcodering - geeft een indicatie van de mogelijke toekomstperspectieven van het betreffende schoolgebouw.

Toekomstwaarde

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

Per beoordelingselement wordt de score volgens de Waardenwijzer zichtbaar. Met behulp van de gehanteerde criteria, weging en normering, wordt daarbij duidelijk of het schoolgebouw valt in één van de volgende categorieën:

- **Rood:** het schoolgebouw dient vervangen te worden, of grootschalig gerenoveerd te worden binnen een termijn van 5 jaar.
- **Geel:** het gebouw komt in aanmerking voor een vervanging of renovatie binnen een termijn van 10 jaar.

- **Groen:** het gebouw komt in aanmerking voor een levensduurverlengende ingreep tussen de 10 en 20 jaar - **Donkergroen:** het gebouw heeft in de periode tot 20 jaar geen ingreep nodig.

Middels een gesprek met de school wordt duidelijk wat de onderwijskundige visie is en hoe deze past binnen het bestaande pand. Het is lastig de uitstraling van het gebouw objectief te beoordelen, maar vaak weet de directeur wel hoe ouders, leerlingen en medewerkers het gebouw ervaren; dit is meestal een breed gedragen mening die wel in een score is om te zetten.

Voor de exploitatiescore worden de inkomsten die de school op basis van leerlingenaantal zou moeten krijgen berekend en afgezet tegen de uitgaven (gas, water en elektra; schoonmaak wordt buiten beschouwing gelaten, dit zegt onvoldoende over het gebouw).

De bouwkundige staat, veiligheid en het criterium binnenmilieu worden tijdens een rondgang door het gebouw beoordeeld.

In overleg met de gemeente is besloten om scholen jonger dan 10 jaar en scholen waar al een ontwikkeling gaande is niet te beoordelen.

2.2. Overzicht

Bijlage 2 is het overzicht van de scholen in de gehele gemeente. De scholen staan op volgorde van toekomstwaarde. Bovenaan de 'slechtste' schoolgebouwen en onderaan de nieuwste. In bijlage 3 zijn alle quickscans opgenomen met de beoordeling per school.

3. Scenario's

In de uitgangspunten van het IHP staan onder andere kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd. Om de scenario's financieel te kunnen vertalen maken we gebruik van de kostenconfiguratoren die HEVO heeft ontwikkeld. Hierin kunnen we de gewenste kwaliteit invoeren waarna de stichtingskosten zichtbaar worden. Deze bedragen zijn nauwkeurig genoeg om een weloverwogen afweging te maken of renovatie of nieuwbouw de beste keuze is. Deze tool houdt echter geen rekening met eventuele omgevingsfactoren, die op het moment dat het nieuwbouw- of renovatietraject gaat starten wel duidelijk zullen zijn. Het is daarom belangrijk om op dit startmoment voor het project specifiek het budget te bepalen.

De ingevulde kostenconfiguratoren zijn terug te vinden in bijlage 4. LET OP! Beide zijn prijspeil januari 2019.

Voor het primair onderwijs worden de scholen die rood scoren in het overzicht behandeld, aangevuld met de Oranje Nassauschool, de J. Henri Dunantschool en Het Bakken, waar uitbreiding noodzakelijk lijkt. Voor het voorgezet onderwijs is De Schans bekeken.

3.1. Het Fundament in Genderen

Deze school is sterk verouderd en zal binnen 5 jaar vernieuwing in huisvesting moeten krijgen. Er zijn twee opties: renovatie of nieuwbouw.

Het Fundament heeft veel overmaat. Het is een inefficiënt gebouw op energetisch vlak. Er is relatief veel gevel- en dakoppervlak (gebouwschil) ten opzichte van het grondoppervlak. De constructieve opzet van het gebouw is niet flexibel waardoor interne aanpassingen om het onderwijsconcept beter in te passen lastig zijn. Al met al geen goede basis om te renoveren.

Ondanks het bovenstaande zijn de volgende scenario's financieel vertaald:

1. Renovatie van Het Fundament, waarbij het gehele pand wordt aangepakt (1.332 m²).
2. Nieuwbouw van Het Fundament op basis van de prognose (1.065 m²). Hierbij wordt geen uitspraak gedaan of de nieuwbouw op de huidige locatie of een alternatieve locatie zal plaatsvinden, noch of er tijdelijke huisvesting noodzakelijk zal zijn.

3.1.1. *Renovatie*

Omdat de gestelde kwaliteitseisen lastig te realiseren zijn in het geval van renovatie, is het ook lastig om hiervoor een prijsindicatie te geven. Uitgegaan moet worden van ongeveer 90% tot 110% van de nieuwbouwkosten. Het stichtingskostenbudget voor renovatie van Het Fundament komt hiermee op respectievelijk € 2.420,-- x 1.332 m² = **€ 3.223.440,-- inclusief btw** tot € 2.960,-- x 1.332 m² = **€ 3.942.720,-- inclusief btw**. Wanneer de gebouwstructuur het toelaat zou er ook een deel van de school, voorafgaand aan de renovatie, gesloopt kunnen worden zodat het normatieve oppervlak wordt nagestreefd. Hiermee zouden de renovatiekosten wat lager uitvallen. Samenvattend: als er gekozen wordt voor renovatie, moet er een projectspecifieke calculatie plaatsvinden.

3.1.2. *Nieuwbouw*

Het stichtingskostenbudget voor nieuwbouw van Het Fundament komt op basis van de nieuwbouwkostenconfigurator op € 2.689,-- x 1.065 m² = **€ 2.863.785,-- inclusief btw**.

3.2. **De Halm in Almkerk**

Ook deze school is sterk verouderd en zal binnen 5 jaar vernieuwing in huisvesting moeten krijgen. Er zijn twee opties: renovatie of nieuwbouw.

De Halm lijkt qua situatie veel op Het Fundament. Ook deze school heeft veel overmaat. Het is een inefficiënt gebouw op energetisch vlak. Er is relatief veel gevel- en dakoppervlak (gebouwschil) ten opzichte van het grondoppervlak. De constructieve opzet van het gebouw is niet flexibel waardoor interne aanpassingen om het onderwijsconcept beter in te passen lastig zijn. Al met al wederom geen goede basis om te renoveren.

Ondanks het bovenstaande zijn de volgende scenario's financieel vertaald:

1. Renovatie van De Halm, waarbij het gehele pand wordt aangepakt (929 m²).
2. Nieuwbouw van De Halm op basis van de prognose (547 m²). Hierbij wordt geen uitspraak gedaan of de nieuwbouw op de huidige locatie of een alternatieve locatie zal plaatsvinden, noch of er tijdelijke huisvesting noodzakelijk zal zijn.

3.2.1. *Renovatie*

Omdat de gestelde kwaliteitseisen lastig te realiseren zijn in het geval van renovatie, is het ook lastig om hiervoor een prijsindicatie te geven. Uitgegaan moet worden van ongeveer 90% tot 110% van nieuwbouwkosten. Het stichtingskostenbudget voor renovatie van De Halm komt hiermee op respectievelijk € 2.682,-- x 929 m² = **€ 2.491.578,-- inclusief btw** tot € 3.221,-- x 929 m² = **€ 2.992.309,-- inclusief btw**. Wanneer de gebouwstructuur het toelaat zou er ook een deel van de school, voorafgaand aan de renovatie, gesloopt kunnen worden zodat het normatieve oppervlak wordt nagestreefd. Hiermee zouden de renovatiekosten wat lager uitvallen. Samenvattend: als er gekozen wordt voor renovatie, moet er een projectspecifieke calculatie plaatsvinden.

3.2.2. *Nieuwbouw*

Het stichtingskostenbudget voor de nieuwbouw van De Halm komt op basis van de nieuwbouwkostenconfigurator op € 2.928,- x 547 m² = **€ 1.601.616,- inclusief btw.**

3.3. **Oranje Nassauschool in Veen**

De Oranje Nassauschool heeft een ruimtetekort van 168 m². In 2020 volgt een haalbaarheidsonderzoek of uitbreiding de beste optie is (het perceel is krap) of dat nieuwbouw op een alternatieve locatie beter is.

De volgende scenario's worden financieel vertaald:

1. Uitbreiding van de Oranje Nassauschool inclusief levensduur verlengende renovatie van het bestaande pand (1.435 m²).
2. Nieuwbouw van de Oranje Nassauschool op een nieuwe locatie (1.603 m²).

3.3.1. *Uitbreiding en renovatie*

De uitbreiding van 168 m² kost op basis van de nieuwbouwkostenconfigurator € 2.928,- x 168 m² = **€ 491.904,- inclusief btw.**

Omdat de gestelde kwaliteitseisen lastig te realiseren zijn in het geval van renovatie, is het ook lastig om hiervoor een prijsindicatie te geven. Uitgegaan moet worden van ongeveer 90% tot 110% van de nieuwbouwkosten. Het stichtingskostenbudget voor renovatie van de Oranje Nassauschool komt hiermee op respectievelijk € 2.420,- x 1.435 m² = **€ 3.472.700,- inclusief btw** tot € 2.960,- x 1.435 m² = **€ 4.247.600,- inclusief btw.**

Dit scenario kost tussen de **€ 3.964.604,- en € 4.739.504,- inclusief btw.**

3.3.2. *Nieuwbouw*

Het stichtingskostenbudget voor nieuwbouw van de gehele Oranje Nassauschool komt op basis van de nieuwbouwkostenconfigurator op € 2.432,- x 1.603 m² = **€ 3.898.496,- inclusief btw.**

3.4. **Henri Dunantschool in Aalburg**

In 2017 en 2018 heeft er in de gemeente Aalburg veel discussie plaatsgevonden over de toekomst van de Henri Dunant school en de naastgelegen verouderde gymzaal in relatie tot het ruimteoverschot in het Willem van Oranje college en de verbouwing van d'Alburcht. Inpassing van de Henri Dunant school in het Willem van Oranje college is niet wenselijk gebleken. Daarom is besloten dat de Henri Dunant school op termijn op de huidige locatie gerenoveerd gaat worden.

De gymzaal aan de Tulpstraat is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. In de uitgangspunten van het IHP is opgenomen dat er geen nieuwe gymzalen worden gebouwd bij scholen omdat de gemeente Altena beschikt over een dekkend aanbod van sportaccommodaties. Met de aanpassing van d'Alburcht is dat ook voor de kern Wijk en Aalburg het geval.

D'Alburcht zal de komende jaren ontwikkeld worden tot een goed geëquipeerde sportaccommodatie met voldoende ruimte voor de huidige bezetting door sportverenigingen en ruimte voor extra gebruik. Hierdoor is het mogelijk om de activiteiten die nu plaatsvinden in de gymzaal aan de Tulpstraat te verplaatsen naar d'Alburcht. Dit betekent voor de Henri Dunant school dat de gymlessen hiernaartoe zullen verhuizen. Ook de sportverenigingen die nu gebruik maken van de gymzaal aan de Tulpstraat kunnen na realisatie van de uitbreiding van de sportfaciliteiten terecht in d'Alburcht.

De Henri Dunant school gebruikt de naastgelegen gymzaal tevens als speellokaal.

Gelet op bovenstaande ontwikkelingen wordt ervoor gekozen om het scenario van renovatie van de Henri Dunant school en de realisatie van een in pandig speellokaal mee te nemen in de financiële planning van het IHP. De huidige gymzaal aan de Tulpstraat blijft behouden totdat de aanpassingen aan d'Alburcht en de Henri Dunant school gereed zijn.

Onderzoek moet uitwijzen of het perceel van de gymzaal aan de Tulpstraat ontwikkeld kan worden voor woningbouw.

Voor de aanpassing van de Henri Dunantschool (nieuwbouw voorschool 115 m², nieuwbouw school 105 m² en herinrichting intern 364 m²) is in 2018 een raming opgesteld door Lakerveld ingenieurs- en architectuurbureau. De raming sloot op € 1.832.291,17 incl. btw in december 2018. Indexatie naar prijspeil januari 2019 is 0,9%. De stichtingskosten komen dan op **€ 1.848.781,--**.

3.5. Het Bakken in Werkendam

Het Bakken heeft in 2006 nieuwbouw gekregen en groeit uit haar huisvesting. De huisvesting is dus kwalitatief in orde, maar te klein. Er is ongeveer 171 m² uitbreiding noodzakelijk.

Het stichtingskostenbudget voor de uitbreiding van Het Bakken komt op basis van de nieuwbouwkostenconfigurator op € 2.928,-- x 171 m² = **€ 500.688,-- inclusief btw**.

3.6. De Schans in Sleeuwijk

Uit de quickscan volgt dat De Schans over 5-10 jaar vernieuwing in huisvesting moet krijgen. Het brutovloeroppervlak van de huidige school is 2.763 m². Hiervan is 255 m² tijdelijke huisvesting. Duidelijk is dat in 2034 op basis van de prognose 2.066 m² schoolgebouw nodig is om onderwijs te kunnen faciliteren. Dit betekent dat de tijdelijke huisvesting in 2034 niet meer nodig is, zonder tijdelijke huisvesting blijft er immers nog 2.508 m² bvo over.

Of het gebouw zich leent om in de toekomst gerenoveerd te worden zal op een later moment onderzocht moeten worden.

De volgende scenario's worden financieel vertaald:

1. Renovatie van De Schans, waarbij het gehele pand wordt aangepakt, excl. de tijdelijke huisvesting (2.508 m²).
2. Nieuwbouw van De Schans op basis van de prognose (2.066 m²). Hierbij wordt geen uitspraak gedaan of de nieuwbouw op de huidige locatie of een alternatieve locatie zal plaatsvinden, noch of er tijdelijke huisvesting noodzakelijk zal zijn.

Let op! Omdat dit project pas over 5-10 jaar aan de orde is, zal de prijs over enkele jaren geïndexeerd moeten worden en zullen eventuele kostenverhogende maatregelen voorkomend uit nieuwe wetgeving (anders dan reeds opgenomen) moeten worden afgeprijsd.

3.6.1. *Renovatie*

Omdat de gestelde kwaliteitseisen lastig te realiseren zijn in het geval van renovatie, is het ook lastig om hiervoor een prijsindicatie te geven. Uitgegaan moet worden van ongeveer 90% tot 110% van de nieuwbouwkosten. Het stichtingskostenbudget voor renovatie van De Schans komt hiermee op respectievelijk € 2.051,- x 2.508 m² = **€ 5.143.908,- inclusief btw** tot € 2.507,- x 2.508 m² = **€ 6.287.556,- inclusief btw**.

Samenvattend: als er gekozen wordt voor renovatie, moet er een projectspecifieke calculatie plaatsvinden.

3.6.2. *Nieuwbouw*

Het stichtingskostenbudget voor nieuwbouw van De Schans komt op basis van de nieuwbouwkostenconfigurator op € 2.279,- x 2.066m² = **€ 4.708.414-- inclusief btw**.

4. Financiële planning

Onderwijshuisvesting Altena	Scenario 1	Scenario 2	Maximaal	Periode
Werkendam	Uitbreiding Het Baken			
	€ 500.688,00		€ 500.688,00	0-3 jaar
Genderen	Renovatie Het Fundament	Nieuwbouw Het Fundament		
	€ 3.942.720,00	€ 2.863.785,00	€ 3.942.720,00	0-5 jaar
Almkerk	Renovatie De Halm	Nieuwbouw De Halm		
	€ 2.992.309,00	€ 1.601.616,00	€ 2.992.309,00	0-5 jaar
Veen	Oranje Nassau uitbreiden en renoveren	Nieuwbouw Oranje Nassauschool		
	€ 4.739.504,00	€ 3.898.496,00	€ 4.739.504,00	0-5 jaar
Wijk en Aalburg	J.H. Dunant uitbreiden en renoveren			
	€ 1.848.781,00		€ 1.848.781,00	0-5 jaar
Sleeuwijk	Renovatie De Schans	Nieuwbouw De Schans		
	€ 6.287.556,00	€ 4.708.414,00	€ 6.287.556,00	5-10 jaar
Overige dorpskernen	Geen investeringen bepaald			10-.... jaar
Maximaal totaal 0-10 jaar			€ 20.311.558,00	

In het geval van renovatie is het hoogste bedrag (110%) opgenomen in de planning.
Genoemde bedragen zijn stichtingskosten inclusief btw. Prijspeil januari 2019.

Bijlage 1: Kwaliteitskader HEVO

1. Inleiding

Deze bijlage beschrijft het HEVO-kwaliteitsadvies voor onderwijshuisvesting. Dit is ontwikkeld om vanuit onze rol als onafhankelijk adviseur, een advies te geven ten aanzien van een standaard kwaliteitsniveau van nieuw te bouwen onderwijshuisvesting. Daarbij is het uitgangspunt van dit advies een optimale balans in zicht heeft tussen prijs & kwaliteit. Dus een kostenbewust, functioneel gebouw, met een goed leerklimaat.

Om hieraan te voldoen is gekozen voor het uitgangspunt dat het een fictief schoolgebouw betreft waar onze eigen kinderen les gaan krijgen en we zelf volledige zeggenschap hebben over de financiën. Dit advies betreft de ruimtes waar les wordt gegeven; de primaire onderwijsruimtes. De ondersteunende/secundaire ruimtes van het onderwijsgebouw dienen separaat bekeken te worden. Verder dient dit advies als richtlijn te worden gezien en dient het per specifieke situatie te worden bekeken of dit passend is. Iedere situatie is immers uniek. Daarbij dient tevens de onderwijskundige visie separaat te worden bekeken.

Uitgangspunt is de realisatie van permanente huisvesting, dus levensduur ≥ 40 jaar. Het advies is opgesteld aan de hand van bestaande regulier gebruikte instrumenten. Keuzes aan de hand van Frisse Scholen worden nader toegelicht in hoofdstuk 2 van deze bijlage. Hoofdstuk 3 van deze bijlage behandelt GPR Gebouw.

De eisen zijn vormgegeven aan de hand van de regelgeving, zoals begin 2019 bekend is. De nieuwe rekenmethodiek NTA 8800, waarop de nieuwe BENG-eisen worden vormgegeven, is op het moment van schrijven nog niet beschikbaar in rekensoftware.

2. Frisse Scholen

Het Programma van Eisen Frisse Scholen is al sinds de invoering hét document waarmee in onderwijsland ambities worden vormgegeven. Daarmee is het in de markt ook een bekend instrument, waarmee men gewend is te werken. Veelal wordt Klasse B als standaard gehanteerd, aangezien het de middenklasse binnen Frisse Scholen betreft. Wij zijn echter van mening dat dit niet altijd de beste afweging tussen prijs & kwaliteit geeft. Daarom hebben we per Frisse Scholen thema een specifiek advies gegeven. De achtergrond van deze keuzes worden hieronder toegelicht. Bron voor onderstaande eisen is het Programma van Eisen 2015 (versie 2).

2.1. Energie

2.1.1 EPG

Gezien de klimaatdoelstellingen, zijn we van mening dat de huidige EPG-eisen & de toekomstige BENG-eisen onvoldoende zijn om aan de CO₂-doelstellingen te kunnen voldoen. Daarom adviseren we om een energieneutraal gebouw (ENG) te realiseren. Ofwel, een scherpere eis dan Klasse A.

2.1.2 Duurzame energie

De toekomstige regelgeving van BENG gaat verder dan Klasse A in Frisse Scholen. Omdat we met bovenstaande eis (ENG) gaan we echter nog verder.

2.1.3 Beheer

Klasse A is van toepassing. Daarnaast dient het real-time energieverbruik en opgewekte energie op schermen zichtbaar te worden gemaakt in de school op centrale plaatsen zoals entree, aula en/of docentenkamer.

2.1.4 Kwaliteitsborging

Klasse C (= B & A) is van toepassing. Daarbij dient na een volledig gebruiksjaar opnieuw te worden aangetoond dat aan de eisen wordt voldaan.

2.2. Lucht

2.2.1 Luchtverversing

Klasse B is van toepassing. Komt grofweg overeen met de eisen in het Bouwbesluit.

2.2.2 Spuiventilatie

Hier nemen we geen Frisse scholen eis over, maar gaan we uit van de Bouwbesluit-eis voor basisonderwijs voor alle onderwijsfuncties. De eisen in Frisse scholen zijn ons inziens namelijk te zwaar, te duur en tasten de ontwerpvrijheid te veel aan. De Bouwbesluit-eis voor basisonderwijs is voldoende om te kunnen spuien.

2.2.3 Ruimtevolume

Klasse B is van toepassing.

2.2.4 Kwaliteit van de toevoerlucht

Klasse B is van toepassing. Daarbij wel de filterklasse-eis van Klasse A toepassen: F7.

2.2.5 Emissies van materialen

Klasse B (= A) is van toepassing.

2.2.6 Emissies van apparatuur

Klasse A is van toepassing, voor zover er nog verontreinigende apparatuur aanwezig is.

2.2.7 Schoonmaakbaarheid

Klasse C (= B & A) is van toepassing. Zie daarbij ook de bevindingen en aanbevelingen in rapport 'Naar een schone school' van VSR&OSB.

2.2.8 Tabaksrook

Klasse A is van toepassing, in lijn met toekomstig beleid.

2.2.9 Toiletten

Klasse A is van toepassing. Uit de praktijk blijkt stank in toiletten een veel voorkomend probleem.

2.2.10 Legionella

Klasse C (=B & A) is van toepassing.

2.2.11 Kwaliteitsborging

Klasse A is van toepassing. Gezonde lucht is essentieel voor een goed leerklimaat. Een periodieke kwaliteitstoets is daarbij onmisbaar.

2.3. Temperatuur

2.3.1 Operatieve temperatuur winter

Klasse B is van toepassing.

2.3.2 Operatieve temperatuur zomer

Klasse B is van toepassing.

2.3.3 Individuele beïnvloeding

Klasse C is van toepassing. Dit geeft voldoende mogelijkheid van beïnvloeding van temperatuur. Wel dient zonwering elektrisch te worden bediend.

2.3.4 Lokaal thermisch discomfort

Klasse C is van toepassing. Dit is voldoende in een onderwijsgebouw en beïdt vrijheid voor de keuze van een verwarmingssysteem.

2.3.5 Kwaliteitsborging

Klasse B (= A) is van toepassing.

2.4. Licht

2.4.1 Kunstlicht

Klasse B is van toepassing. Daarbij geldt dat schakeling op basis van aanwezigheid plaatsvindt en dat daglichtregeling aanwezig is.

2.4.2 Daglicht

Klasse C is van toepassing. Meer daglicht is kostbaar en past niet binnen de strenge energetische uitgangspunten.

2.4.3 Helderheidswering

Klasse B is van toepassing.

2.4.4 Individuele beïnvloeding

Klasse C is van toepassing. Daarbij tevens de schakelingen zoals bij Kunstlicht omschreven.

2.4.5 Kwaliteitsborging

Klasse B is van toepassing.

2.5. Geluid

2.5.1 Geluidwering van de gevel
Klasse C (= B) is van toepassing.

2.5.2 Installatiegeluid
Klasse C is van toepassing. Dit is een zeer acceptabel niveau, wat zonder meerkosten realiseerbaar is.

2.5.3 Ruimteakoestiek
Klasse B is van toepassing.

2.5.4 Luchtgeluidisolatie
Klasse C is van toepassing. Bij lokalen onderling is klasse A van toepassing.

2.5.5 Contactgeluidisolatie
Klasse C (= B & A) is van toepassing.

2.5.6 Kwaliteitsborging
Klasse C (= B & A) is van toepassing.

3. GPR Gebouw

Duurzaamheid is een belangrijk thema, met name binnen onderwijshuisvesting. We willen immers een duurzamere wereld meegeven aan onze kinderen. In GPR Gebouw worden duurzaamheidsprincipes als People-Planet-Profit, Trias Energetica, Circulariteit, CO₂-footprint en dergelijke praktisch weergegeven in een rekenmodel. Daarnaast past GPR Gebouw prima bij maatschappelijk vastgoed; beter dan instrumenten als BREEAM, LEED of WELL, gezien de zwaarte van deze instrumenten. De ambities worden hieronder per thema toegelicht. Proceskwaliteit wordt niet beschouwd. Bron voor onderstaande eisen is GPR Gebouw versie 4.3.

3.1. Energie

3.1.1 Energieprestatie
Ambitie 10,0. Passend bij de ambitie ENG (zie Frisse scholen Energie – EPG).

3.1.2 Energieprestatie, aanvullend.
Ambitie 10,0. Passend bij de ambitie ENG.

3.2. Milieu

3.2.1 Milieuprestatie gebouw (MPG)
Ambitie 7,5. Dit is een passende ambitie bij een duurzaam gebouw met in basis weinig schadelijke materialen én de ambitie ENG.

3.2.2 Circulair materiaalgebruik
Ambitie 7,5. Voldoende aandacht voor toepassing van duurzaam hout, circulaire materialen en eventueel hergebruik.

3.2.3 Water
Ambitie 8,0. Geen toepassing van sprinklerinstallatie en hergebruik hemelwater.

Verder waterbesparende kranen en toiletten toepassen. Optioneel groendak toepassen.

3.3. Gezondheid

3.3.1 Geluid

Ambitie 7,5. Passend bij keuzes Frisse scholen en gemiddelde locatie.

3.3.2 Luchtkwaliteit

Ambitie 9,0. Passend bij keuzes Frisse scholen en gemiddelde locatie.

3.3.3 Thermisch comfort

Ambitie 7,5. Passend bij keuzes Frisse scholen.

3.3.4 Licht en visueel comfort

Ambitie 7,0. Passend bij keuzes Frisse scholen.

3.4. Gebruikskwaliteit

3.4.1 Toegankelijkheid

Ambitie 7,5. Door zorgvuldige toepassing Handboek toegankelijkheid is hogere ambitie veelal mogelijk.

3.4.2 Functionaliteit

Ambitie 7,5. Passend bij keuzes Frisse scholen en gemiddelde locatie.

3.4.3 Technische kwaliteit

Ambitie 10,0. Standaard bij nieuwbouw.

3.4.4 Sociale veiligheid

Ambitie 9,0. Aandacht voor veilig gebouw is prima mogelijk zonder meerkosten.

3.5 Toekomstwaarde

3.5.1 Toekomstgerichte voorzieningen

Ambitie 7,5. Zorgt voor een degelijk en toekomstbestendig gebouw.

3.5.2 Flexibiliteit

Ambitie 8,0. Zorgt voor een voldoende (her)indeelbaarheid van het gebouw binnen de onderwijsfunctie.

3.5.3 Belevingswaarde

Ambitie 8,0. Dit gaat uit van een representatief onderwijsgebouw passend binnen zijn omgeving. Uitgangspunt gemiddelde locatie.

Advies standaard kwaliteitsniveau bij nieuwbouwschool

advies bij de fictieve situatie dat het de school van mijn kinderen betreft, waar ik zelf de financiën beheer
toepassing van deze eisen bij alle ruimtes waar lesgegeven wordt



Door Martijn van Gemert, Adviseur HEVO Expertisecentrum, mei 2019

Frisse Scholen - versie september 2015		Advies	verklaring keuze
Energie			
EPG	ENG		vanuit klimaatdoelstelling / CO ₂
Duurzame energie	ENG		vanuit klimaatdoelstelling / CO ₂
Beheer	Klasse A		incl. real-time energieverbruik en -opwekking zichtbaar op schermen
Kwaliteitsborging	Klasse C=B=A		ook aantonen na volledig gebruiksjaar
Lucht			
Luchtverversing	Klasse B		De Bouwbesluit-eis voor basisonderwijs voor alle onderwijsfuncties
Spuiventilatie	Bouwbesluit		
Ruimtevolume	Klasse B		wel minimaal filterklasse conform Klasse A toepassen: F7
Kwaliteit van de toevoerlucht	Klasse B		
Emissies van materialen	Klasse B=A		indien er sprake is van schadelijke uitstoot van de apparatuur zie ook rapport 'Naar een schone school' van VSR&OSB
Emissies van apparatuur	Klasse A		
Schoonmaakbaarheid	Klasse C=B=A		
Tabaksrook	Klasse A		
Toiletten	Klasse A		
Legionella	Klasse C=B=A		
Kwaliteitsborging	Klasse A		
Temperatuur			
Operatieve temperatuur winter	Klasse B		zonwering elektrisch bediend
Operatieve temperatuur zomer	Klasse B		
Individuele beïnvloeding	Klasse C		
Lokaal thermisch comfort	Klasse C		
Kwaliteitsborging	Klasse B=A		
Licht			
Kunstlicht	Klasse B		schakeling obv aanwezigheid & daglichtregeling
Daglicht	Klasse C		
Helderheidsvering	Klasse B		
Individuele beïnvloeding	Klasse C		
Kwaliteitsborging	Klasse B		
Geluid			
Geluidwering van de gevel	Klasse C=B		bij grenzend aan spoor of hoofdontsluitingsweg, Klasse A
Installatiegeluid	Klasse C		
Ruimteakoestiek	Klasse B		bij lokalen onderling geld eis Klasse A
Luchtgeluidisolatie	Klasse C		
Contactgeluidisolatie	Klasse C=B=A		
Kwaliteitsborging	Klasse C=B=A		

GPR Gebouw - o.d.v. versie 4.3		8,4
Energie		10,0
Energieprestatie		10,0
Energieprestatie, aanvullend		10,0
Milieu		7,6
Milieu-prestatie		7,5
Circulair materiaalgebruik		7,5
Water		8,0
Gezondheid		8,2
Geluid		7,5
Lucht kwaliteit		9,0
Thermisch comfort		7,5
Licht en visueel comfort		7,0
Gebruikskwaliteit		8,5
Toegankelijkheid		7,5
Functionaliteit		7,5
Technische kwaliteit		10,0
Sociale veiligheid		9,0
Toekomstwaarde		7,9
Toekomstgerichte voorzieningen		7,5
Flexibiliteit		8,0
Belevingswaarde		8,0





Bijlage 2: overzicht toekomstwaarde schoolgebouwen

SCHOOL	PO/VO/SO	BOUWJAAR	BVO	Theoretische normatieve leegstand 2019*	Theoretische normatieve leegstand 2029*	UITSTRALING	BOUWKUNDIGE STAAT	VEILIGHEID	BINNENMILIEU	EXPLOITATIE	ONDERWIJKUNDIG	TOTAALSCORE	Aandachtspunten	
						1	3	1	2	2	3			
Het Fundament	PO	1979	1332	377	267	5,0	4,0	6,0	4,0	4,0	6,0	57,0	Gegevens gas ontbreken. Gezien slechte staat gebouw actie ondernemen binnen 5 jaar	
De Halm	PO	1986,2003	929	352	382	5,5	4,0	5,5	4,0	4,0	6,0	57,0	Gezien slechte staat gebouw actie binnen 5 jaar Bijna volledig enkelglas	
Oranje Nassauschool	PO	1991, 2005	1435	-168	78	5,5	5,5	5,5	5,5	4,0	6,0	64,5	gebruiksgegevens ontbreken, score van 4 ivm hoge kosten onderhoud en vergelijking ander scholen	
J.H. Dunant	PO	1965, 2000	884	18	-63	6,0	5,0	6,0	5,0	5,0	6,0	65,0	Gas + elektra ontbreken, alleen schatting. Gezien bouwjaar advies renovatie/nieuwbouw binnen 10 jr.	
De Zaaier	PO	1973,1986,1988,2000,2009	1620	469	163	6,0	5,0	6,0	4,0	6,0	6,0	65,0	82 PV panelen sinds augustus 2016	
Den Biekurf	PO	1989, 2006	561	190	135	6,0	5,5	6,0	5,5	4,0	6,0	65,5	gas + elektra zijn een schatting door de school	
De Wilgenhoek	PO	2006	688	71	44	6,0	6,0	5,5	5,5	4,0	6,0	66,5	Gebruiksgegevens ontbreken, score van naastgelegen Bolderik met zelfde bouwjaar overgenomen.	
Eben Haëzer	PO	1976,1990,1991,2003,2009	1435**	284	415	6,0	5,5	5,5	5,0	4,0	7,0	67,0	gebruiksgegevens ontbreken, score van 4 ivm hoge kosten onderhoud en vergelijking ander scholen	
Ds. Gis. Voetiuschool	PO	1980,1985,1991,1992,1993,1994,2008,2012	1271	-96	-46	6,0	6,0	6,0	4,0	6,0	6,0	68,0	72 PV-panelen, WTW in één ruimte, energiezuinige tl-verlichting en gas-reducerende installatie	
Het Baken	PO	2006	1825	-171	-196	6,0	6,0	5,5	5,0	7,0	5,0	68,5	Er liggen PV-panelen op het dak	
De Hoeksteen	PO	2004	2773	465	606	6,0	6,0	5,5	5,0	5,5	6,0	68,5	PV-panelen, niet in gebruik i.v.m. foutieve aanleg. Hele gebouw LED + sensoren	
De Bolderik	PO	2006	1396	69	-31	6,0	7,0	5,5	5,5	4,0	6,0	69,5	MJOP en gegevens elektriciteit ontbreken	
CBS De Ark	PO	1974,1984,2004	637	261	160	6,0	6,0	6,0	5,5	5,5	6,0	70,0	Gegevens gas + water onbekend	
Oudendijk	PO	1981,1985,2005	799	26	141	7,0	6,0	5,5	7,0	5,0	6,0	72,5	bijgebouw 1870. Hoofd- en bijgeb. los beoordeeld, hier beoedeling hoofdgeb. Verschil gering.	
t Ravelijn	PO	2005,2008	912	68	139	6,0	7,0	6,0	5,5	6,0	6,0	74,0	Beide gebouwen WTW, dubbel glas, hoofdgebouw LED	
Ds. Joh. Groenewegenschool	PO	2002, klein deel 1991	3015	13	189	7,0	7,0	6,0	5,5	7,0	5,5	75,5	70 PV-panelen LED verlichting in lokalen	
t Kompas (MFA Het Vlechtwerk)	PO	2018											Niet bezocht, jong gebouw	
Burg. Sigmunschool (MFA Het Vlechtwerk)	PO	2018											Niet bezocht, jong gebouw	
Burg. Verschoorschool (Brede school De Esdoorn)	PO	2017											Niet bezocht, jong gebouw	
De Morgenster (Brede School De Esdoorn)	PO	2017											Niet bezocht, jong gebouw	
Chr. Basisschool De Sprankel (Brede school De Dussenaar)	PO	2017											Niet bezocht, jong gebouw	
RK Basisschool De Peppel (Brede school De Dussenaar)	PO	2017											Niet bezocht, jong gebouw	
Prins Willem Alexanderschool	PO	2014											Niet bezocht, jong gebouw	
CBS De Parel	PO	2017											Niet bezocht, jong gebouw	
De Verrekijker	PO	2018 renovatie											niet bezocht, net gerenoveerd	
SBO De Akker	SO	2018 renovatie											Niet bezocht, net gerenoveerd	
De Schans	VO	1987,2000,2004,2017	2763	310	683	5,0	5,5	5,5	4,0	5,0	6,0	63,0	Daglichtverlichting --> sensoren	
Willem van Oranje College	VO	2005	8191	2235	2906	7,0	6,0	5,5	5,5	6,0	6,0	71,5	1 proeflokaal LED, 876 PV panelen sinds mei 2018	
Altena College	VO	1967,1968,1975,2012	8799	474	1371	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	7,0	75,0	Verwachte investering onderhoud bekend voor 2018 & 2019 LED verlichting (m.u.v. Durox-vleugel), grote delen WTW, 963 PV-panelen. Achterzijde bouwdeel '75 betonplaten, geen spouw	
IN ONTWIKKELING:														
Chr. Basisschool De Regenboog	PO	2020											In ontwikkeling	
De Almgaard (Brede school Almkerk)	PO	2020											In ontwikkeling	
D'Uylenborch (Brede school Almkerk)	PO	2020											In ontwikkeling	
ROC de Prinsentuin	ROC												Valt buiten verantwoordelijkheid van de gemeente	

*In de praktijk wordt de leegstand vaak verminderd door lokalen in te zetten voor een ruimer onderwijsaanbod of voor andere functies (zoals opvang of een schoolbestuur-brede klas)

**Dit is exclusief de 140m2 die school op eigen kosten heeft gerealiseerd

	Theoretische normatieve leegstand	
	Totaal 2019 (bvo)	Totaal 2029 (bvo)
PO	2.228	2383
VO	3019	4960

Legenda score	
Bij <57 punten	Binnen 5 jaar renovatie of nieuwbouw
Bij 57-63 punten	Binnen 5-10 jaar renovatie of nieuwbouw
Bij 63-69 punten	Binnen 10-20 jaar renovatie of nieuwbouw
Bij >69 punten	Na 20 jaar of langer renovatie of nieuwbouw



Bijlage 3: QuickScans gemeente Altena

Opdrachtgever	Gemeente Altena
Project	Harmonisatie IHP Altena
Datum	10 maart 2020
Referentie	1659901-0031.3.0
Auteur(s)	mevrouw I. van de Craats MSc - HEVO B.V. mevrouw ir. Y.E.M. Ketelaars - HEVO B.V.

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

Introductie

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



de hand van de scores en onderbouwde resultaten van de QuickScans kunnen wij voor u de verwachte resterende levensduur van gebouwen indiceren. De methodiek is afgestemd op de wettelijke eisen en regelgeving t.a.v. onderwijshuisvesting en het bouwbesluit. Het overzicht per gebouw werkt met de verkeerslichtmethode: **groen** = voldoende tot goed, **oranje** = matig tot twijfelachtig en **rood** = onvoldoende tot slecht. Aan de hand van de score wordt de resterende levensduur c.q. gebruiksduur geïndiceerd.

Inzicht in de vermoedelijke resterende levensduur maakt het mogelijk de toekomstige investeringen per gebouw ook op die levensduur af te stemmen. U kunt dus desinvesteringen of kapitaalvernietiging voorkomen. Onderstaand een voorbeeld van welke investeringen wel of niet gedaan zouden moeten worden bij verschillende niveaus van het restgebruik (resterende levensduur) gebouw. Het is dus zaak dat u tijdig in beeld krijgt hoe lang uw gebouw nog mee kan.

OMSCHRIJVING	restgebruik 0 tot 5 jaar	restgebruik 5 tot 10 jaar	restgebruik 10 tot 20 jaar	restgebruik > 20 jaar
FUNCTIONELE LEEROMGEVING	geen investeringen	geen investeringen	beperkt investeren	noodzakelijke investeringen
GEZONDE LEEROMGEVING	geen investeringen	beperkt investeren	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen
VEILIGE LEEROMGEVING	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen
BOUWKUNDIGE STAAT NEN 2767	4 matig	3 redelijk	3 redelijk	2 goed
EXPLOITATIE	geen investeringen	geen investeringen	terugverdien investeringen***	terugverdien investeringen***
UITSTRALING	geen investeringen	geen investeringen	beperkt investeren	noodzakelijke investeringen

Het QuickScan resultaat geeft een eerste beeld en richting van de kwaliteit van een schoolgebouw.

Om te kunnen beoordelen of het zinvol is om de levensduur van een gebouw te verlengen dient nader en aanvullend onderzoek plaats te vinden. Dat wordt in eerste instantie veroorzaakt doordat gebouwen uit genoemde periode van matige kwaliteit zijn, mede veroorzaakt omdat de budgetten destijds zeer sober en doelmatig waren.

Andere belangrijke afwegingspunten kunnen te zijn:

- De structuur van het gebouw (dragende muren, lage plafondhoogte, langgerekt gebouwen met ongunstige vormfactoren) maakt het inpandig en functioneel aanpassen erg kostbaar;
- De combinatie met tijdelijke huisvesting;
- De mogelijkheden om een goede oplossing te realiseren van een beheersbaar binnenmilieu;
- De mogelijkheden (vormfactoren) van het gebouw om het bijna energie neutraal (BENG) te maken;
- Exploitatie denken (TCO-beoordeling) is een belangrijk afwegingspunt bij het bepalen van de toekomst van een gebouw.
- De beoordeling of renovatie/vernieuwbouw mogelijk is met de winkel open of dat vervangende huisvesting (deels) noodzakelijk is.

In het vervolg van dit rapport vindt u de individuele verslagen van de quickscans van 16 PO scholen en 3 VO scholen in de gemeente Altena

Het Fundament

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Het Fundament
Bestuur:	De Strooming
Adres:	Van der Beekstraat 14-16
Postcode en plaats:	4216 HS Genderen
Onderwijssoort:	Protestants-Christelijk
Brin nummer:	06OW
Kavelgrootte:	5.142 m ²
Boekwaarde:	€ 355.323,59 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

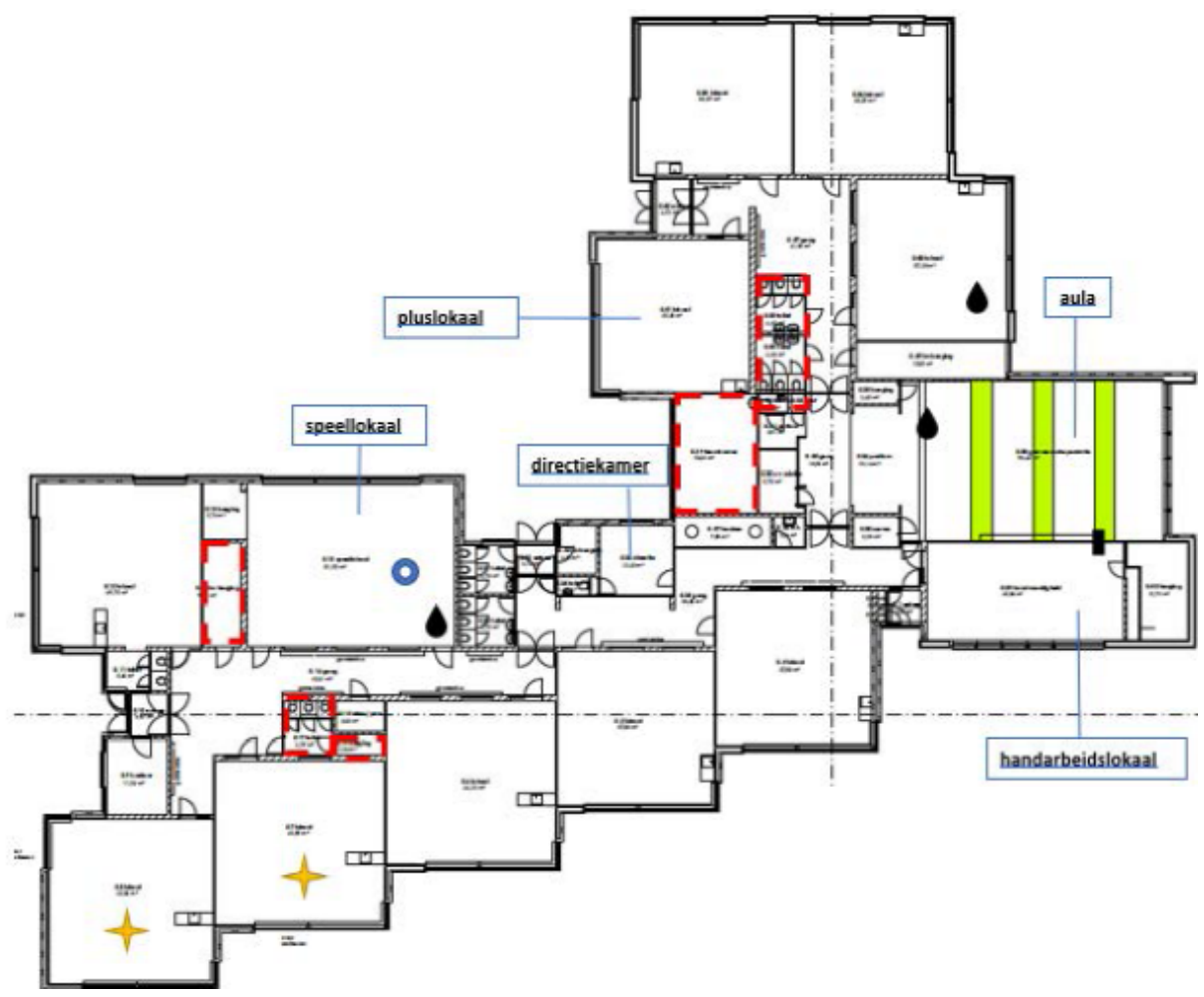
Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1979	1332	Permanent
Bruto Capaciteit		Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	150	155	165	170	171	168	172	164
Ruimtebehoefte	955	980	1.030	1.055	1.060	1.045	1.065	1.025
BVO	1.332	1.332	1.332	1.332	1.332	1.332	1.332	1.332
Tekort/Overschot	377	352	302	277	272	287	267	307

Uit bovenstaande ruimtebehoefte berekening volgt dat de school een fors overschot aan ruimte heeft van 377 m² bvo. De school gaat volgens de prognose wel licht groeien, wat het ruimteoverschot iets kleiner maakt de komende jaren. Er zijn twee lokalen die niet nodig zijn als leslokaal, er is één lokaal dat ingezet wordt als 'pluslokaal' voor een groep van circa 17 kinderen en er is een handarbeid lokaal. De twee overgebleven lokalen worden ingezet voor begeleiding door professionals, bijvoorbeeld op het gebied van dyslexie.

1.4. Plattegronden



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft in april 2018 een bezoek en gesprek gehad met KAW. Op basis van de documenten die door KAW zijn opgesteld is in juli 2019 door HEVO een vertaling gemaakt naar een quickscan-rapport op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

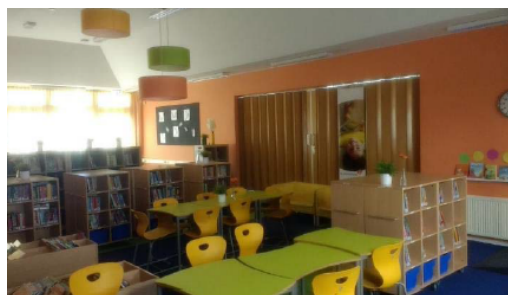
2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	5

Toelichting

Een zichtbaar verouderd gebouw waarbij te zien is dat renovatie of levensduurverlenging binnen afzienbare tijd noodzakelijk is. Positief voor de uitstraling is het feit dat de pleinen ruim van opzet zijn en dat er veel groen aan de voorkant van het gebouw te zien is. Bij een tweede blik op het gebouw is met name aan de binnenkant te zien dat het gebouw verouderd is en meerdere gebreken heeft die ook de uitstraling beïnvloeden.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is geen sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	4

Toelichting

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

De school en het bestuur waren op het moment van schrijven van het rapport door KAW (april 2018) nieuwbouw- en verbouwplannen aan het onderzoeken. Beide opties brengen voordelen met zich mee.

Het gebouw is in 1979 gebouwd. Daarmee is het gebouw 40 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw inmiddels in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn geen redenen om dit oordeel te nuanceren, het gebouw vertoont meerdere bouwkundige gebreken.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** er is sprake van diverse lekkages. Daken zijn in het verleden al meerdere malen gerepareerd, maar lekkages blijven terugkomen. Bovendien zijn de leien op het dak asbesthoudend. N.a.v. de lekkages is er op meerdere plekken sprake van schimmelvorming, vochtige ruimtes en roestvorming.
- **Vloeren:** marmoleum kapot in handvaardigheidslokaal, zeil in gymlokaal gescheurd.
- **CV-ketels:** niet specifiek genoemd in bestaand rapport, maar vermoedelijk geen problemen.
- **Sanitair:** regelmatig wateroverlast bij de wc's van de kleuters. Ook andere sanitaire ruimten zijn over het algemeen erg vochtig. Dit uit zich in vochtplekken op het plafond, roest, muffe lucht en schimmelvorming.
- **Elektrische Installaties:** het is niet specifiek genoemd in het bestaande rapport, maar er zijn vermoedelijk geen problemen.
- **Riolering:** de afvoer op het plein is regelmatig verstopt, dit leidt dan ook tot wateroverlast bij de wc's van de kleuters.
- **Dubbel glas:** het gebouw is voorzien van dubbel glas. Aluminium kozijnen en vensterbanken zijn aan vervanging toe.
- **Plafonds:** beschadigd en sprake van schimmelvorming door lekkages, ook verouderd.
- **Gevels/wanden:** uitgespoelde voegen van gevels, verkleuring en losse boeiboorden aan buitenschil.
- **Terrein:** grote plassen op het plein bij hevige regenval.

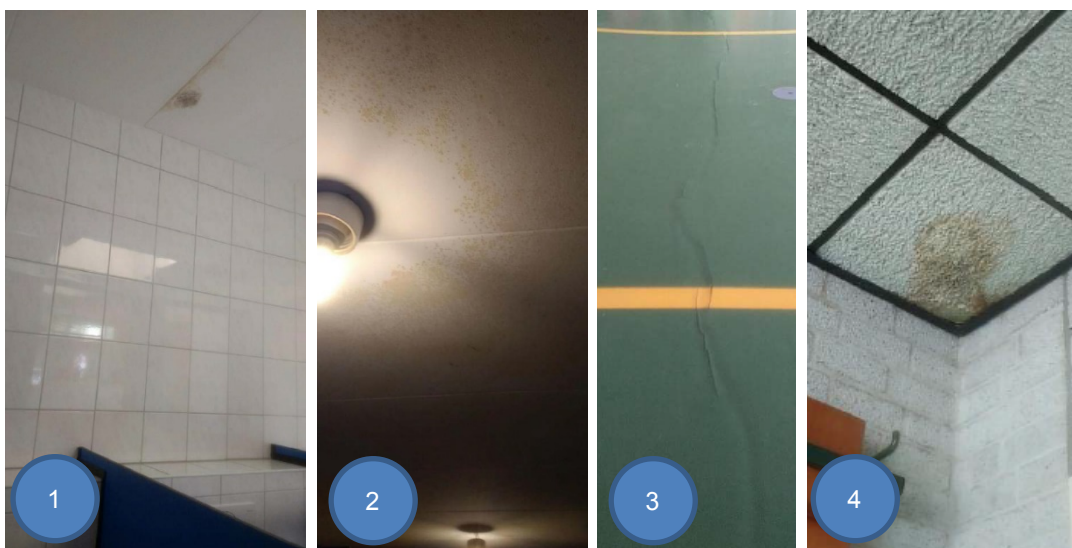
Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met meerdere lekkages, schimmelvorming, beschadigde vloeren, wateroverlast in toiletten, verstopte afvoer op het plein, verouderde kozijnen en vensterbanken, beschadigde plafonds en grote plassen op

het plein bij hevige regenval. Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat er sprake is van storing in de functievervulling.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 66.325 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 29.150 euro per jaar. Er is een grote overschrijding van de vergoeding. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 4.

Onderstaande afbeeldingen tonen tekenen van lekkage (1, 4), schimmel (2) en het beschadigde zeil in de gymzaal (3).



2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen. In het bestaande rapport zijn verder geen aandachtspunten aan de orde gekomen.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	4

Toelichting

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie, maar deze werkt niet naar behoren. De CO₂-waarden zijn in klaslokalen vaak te hoog, volgt uit metingen. Wel is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte >1,80 meter. Ramen zijn voorzien van uitvalschermen. Er is op diverse plekken in het gebouw, vermoedelijk naar aanleiding van de

lekkages, sprake van schimmelvorming. Er is geen geluidsoverlast tussen lokalen. Er is niet gesproken over overlast door hitte in de zomer of kou in de winter.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

Het Fundament	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 1.520	€ 3.562	-€ 2.042
Verwarming	€ 6.000		
Water	€ 454	€ 248	€ 206
Totaal	€ 1.974	€ 3.810	-€ 1.836

Het Fundament	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Verschil
Onderhoud (gebouw)	€ 29.150	€ 66.325	-€ 37.175

De gebruikskosten voor verwarming zijn niet bekend. De vergoeding voor verwarming is wel opgenomen in de tabel, maar niet in de berekening van de totalen. De kosten voor elektra en water overschrijden de Velovergoeding met 93%. Hoewel de gebruiksgegevens voor verwarming onbekend zijn, kan uit de beschikbare gegevens geconstateerd worden dat het gebouw op gebied van exploitatie slecht presteert. Dit is ook te zien aan de grote overschrijding van de Velo-vergoeding voor onderhoud aan het gebouw.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

Het is niet bekend wat de onderwijsvisie van de school is en in hoeverre het gebouw deze visie ondersteunt of beperkt. Wel is gesproken over een aantal voor- en nadelen wat betreft onderwijskundige staat van het gebouw. De maat van de klaslokalen wordt gewaardeerd. De vouwrand in de aula en het naastliggende handarbeid lokaal biedt veel flexibiliteit. Wegens een tekort aan spreekkamers in het kader van passend onderwijs worden de leegstaande lokalen hiervoor opgedeeld. Momenteel wordt de directiekamer tevens ingezet als spreekkamer. Een leerkracht heeft aangegeven dat de zonwering niet goed genoeg functioneert, wat het gebruik van digiboards moeilijk maakt.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een directiekamer, een teamkamer en vermoedelijk geen toegewezen spreekkamer. Er zijn daarmee onvoldoende staf ruimten. De school geeft aan spreekkamers tekort te komen.
- Aula: Er is een aula. Het is niet bekend of de aula voldoende groot is om de gehele school te faciliteren.
- Bergruimte: er is voldoende bergruimte, er is veel bergruimte op zolder.



- Passend Onderwijs: Het is niet bekend of er een miva toilet. Het gebouw is voor zo ver zichtbaar aan de plattegrond rolstoeltoegankelijk, met uitzondering van de zolder en de kelder (opslag).

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (spreekkamers). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5	1	5
Bouwkundige staat	4	3	12
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	4	2	8
Exploitatie	4	2	8
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			57

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
X			

Dit is een grensgeval, maar gezien de bouwkundige staat en het binnenmilieu is actie binnen 5 jaar vereist bij deze school.

Quickscan De Halm

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	De Halm
Bestuur:	LEVWN
Adres:	Wethouder Raamsstraat 1
Postcode en plaats:	4286 Almkerk
Onderwijssoort:	School met de Bijbel als basis
Brin nummer:	00FE
Kavelgrootte:	2.495 m ²
Boekwaarde:	€ 368.934,81 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1986	+/- 865	Permanent
2003	+/- 100	Permanent
Bruto Capaciteit	965	Permanent

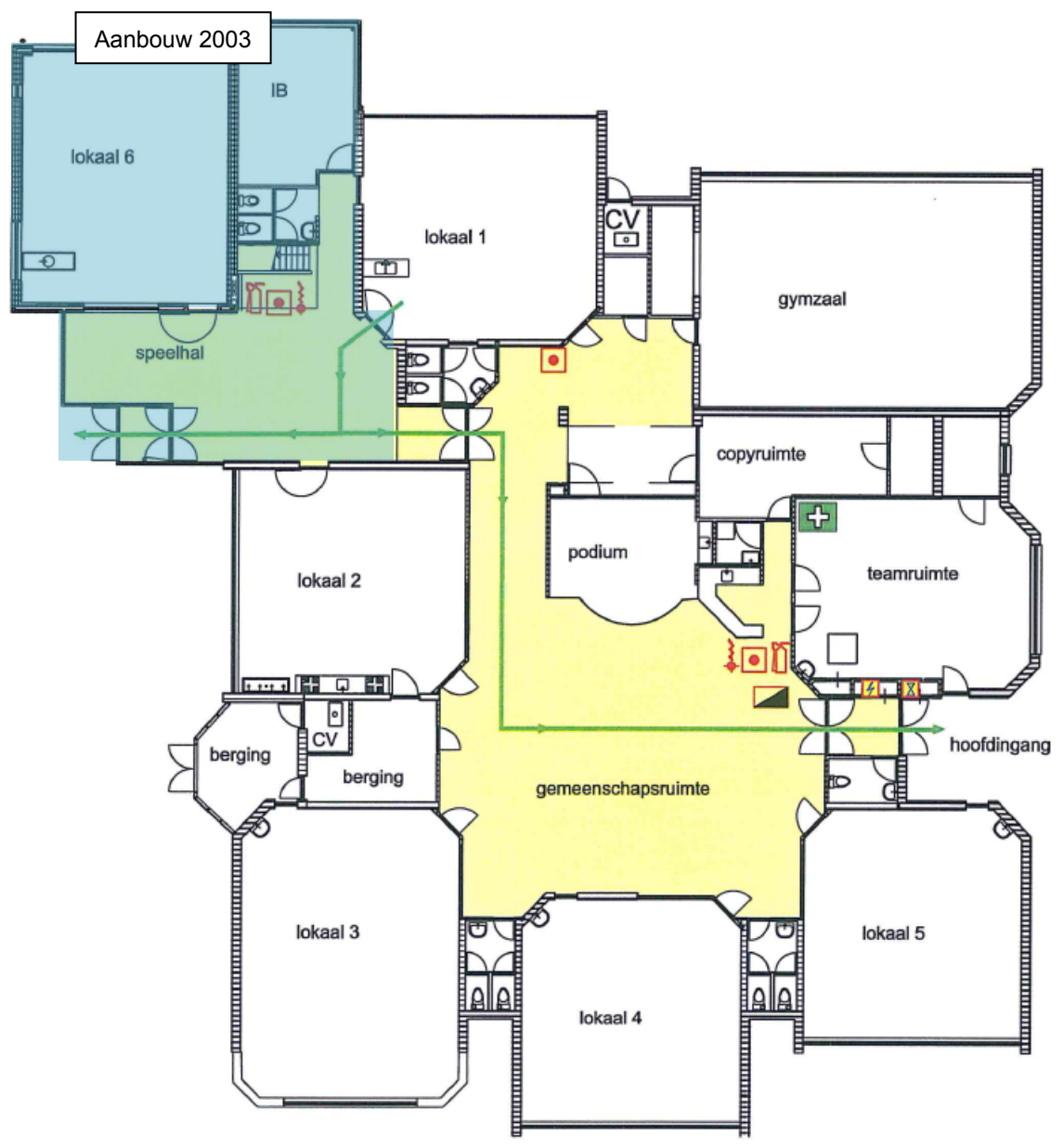
1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	75	69	67	70	70	69	69	68
Ruimtebehoefte	577	547	537	552	552	547	547	542
BVO	929	929	929	929	929	929	929	929
Tekort/Overschot	352	382	392	377	377	382	382	387

Er is sprake van een overschot in ruimte. De school heeft zes lokalen en vijf (relatief kleine) groepen. Het overgebleven lokaal wordt verhuurd aan de peuteropvang. De school verwacht, in tegenstelling tot de prognose, een toename van leerlingen.

1.4. Plattegronden

Kantoor directie boven lokaal 6



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 20 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	5,5

Toelichting

Een zichtbaar verouderd gebouw waarbij te zien is dat renovatie of levensduurverlenging op termijn noodzakelijk is. Aan de uitstraling van het gebouw is, met name aan de binnenkant, te zien dat het aan modernisering toe is. Het gebouw is wel goed onderhouden. Met name de houten planken aan de plafonds en de grijze muren zien er verouderd uit.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is wel sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	4

Toelichting

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

Het gebouw is in 1986 gebouwd. Daarmee is het gebouw 33 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 7 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw. Er zijn geen redenen om dit oordeel te nuanceren, het gebouw heeft bouwkundig gezien meerdere tekortkomingen. Verder zijn een aantal onderhoudsaspecten enkele jaren uitgesteld i.v.m. plannen om een brede school te gaan vormen, welke toch niet doorgingen. Daardoor is er sprake van een achterstand in onderhoud.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** Er zijn lekkages, verspreid over meerdere delen van het gebouw. Met name in het nieuwe deel van het gebouw treden de lekkages op, maar ook in de kopieerruimte.
- **Vloeren:** Door de veroudering wordt het wat lastiger om vloeren te onderhouden, maar er zijn geen grote problemen.
- **CV-ketels:** Geen problemen, de CV-ketels zijn in 2018 vervangen.
- **Sanitair:** Het sanitair is aan vervanging toe. In eerste instantie stond dit al op de planning om te vervangen, maar dit is i.v.m. plannen voor de brede school niet uitgevoerd. Het is nu echt nodig om het sanitair te vervangen.
- **Elektrische Installaties:** Verouderd, maar geen problemen.
- **Riolering:** Er waren problemen, maar deze zijn inmiddels opgelost.
- **Dubbel glas:** In de aula en in de teamkamer is het enkel glas vervangen door dubbel glas, de rest van het gebouw heeft nog enkel glas.
- **Plafonds:** Geen problemen, enkel verouderd.
- **Gevels/wanden:** Geen problemen, alleen met de uitstraling.
- **Terrein:** Geen problemen.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met lekkages aan het dak, sanitair en het feit dat bijna het hele gebouw nog enkel glas heeft. Bovendien zijn de elektrische installaties, vloeren en plafonds verouderd. De functievervulling is niet volledig gewaarborgd. De noodzaak van renovatie/aanpassing is in zicht. Voor de bouwkundige staat zijn levensduur verlengende activiteiten benodigd binnen 5 – 10 jaar.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 31.282 euro per jaar tussen 2018 en 2024. Hierin is bijvoorbeeld het vervangen van het sanitair inbegrepen, hoewel dit in de MJOP op de planning stond in 2018. Het is mogelijk dat het investeringsniveau hoger zal zijn in verband met andere ingrepen die zijn uitgesteld. De Velovergoeding voor onderhoud is 22.027 euro per jaar. Er is een overschrijding van de vergoeding. De directie geeft aan dat de school, doordat veel bouwkundige onderdelen verouderd zijn, veel geld kwijt is aan klein onderhoud. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 4.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. De school heeft veel last van vandalisme. Meerdere onderdelen van de buitenruimte worden regelmatig vernield.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	4

Toelichting

Het gebouw is niet voorzien van mechanische ventilatie. Wel is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter en op een hoogte >1,80 meter. Leerkrachten geven aan dat de lokalen in de zomer erg warm worden. Er zijn wel screens, maar dit helpt niet genoeg. De school heeft ook een proef met CO₂-metingen gedaan, alleen wanneer alle ramen langdurig open staan zijn de CO₂-niveaus goed. In de winter is het aan de kanten van de ramen vaak koud, doordat het enkel glas betreft. Het binnenklimaat is in het algemeen gezien het hele jaar moeilijk te beheersen. Akoestisch functioneert het gebouw wel goed.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

De Halm	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 1.153	€ 2.628	-€ 1.475
Verwarming	€ 4.466	€ 6.476	-€ 2.010
Water	€ 348	€ 239	€ 109
Totaal	€ 5.967	€ 9.343	-€ 3.376

De Halm	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Verschil
Onderhoud (gebouw)	€ 22.027	€ 31.282	-€ 9.255

De gebruikskosten gezamenlijk overschrijden de Velovergoeding met 56%.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De school biedt een leerstof jaarklassensysteem. Wel heeft zij de wens om op termijn over te stappen naar unit-onderwijs. Hiervoor mist de school flexibele werkplekken, bijvoorbeeld op de gang. In de hal kan hier wel e.e.a. voor worden ingericht, deze ruimte wordt nu ook al benut als werkruimte.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een teamkamer, directiekamer en een I.B. kamer. Er zijn daarmee voldoende staf ruimten.
- Aula: Er is een aula. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren. Als de school zo veel gaat groeien als ze verwachten, dan zullen zij wellicht niet meer allen tegelijk in de aula passen.
- Bergruimte: er is voldoende bergruimte.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld staf ruimten). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5,5	1	5,5
Bouwkundige staat	4	3	12
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	4	2	8
Exploitatie	4	2	8
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			57

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
X			

Het is qua punten een grensgeval, maar voor deze school is gezien de bouwkundige staat en het binnenmilieu het advies om binnen 5 jaar actie te ondernemen.

De Oranje Nassauschool

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	De Oranje Nassauschool
Bestuur:	Vereniging tot Stichting en Instandhouding van scholen met de Bijbel te Veen
Adres:	Hardenbergh 4
Postcode en plaats:	4264 ZG Veen
Onderwijssoort:	Reformatorisch
Brin nummer:	04YT
Kavelgrootte:	3.320 m ²
Boekwaarde:	€ 1.016.763,06 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1991	Circa 1300	Permanent
2005	Aanbouw 2 lokalen	Permanent
Bruto Capaciteit	1435	Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	279	266	268	261	255	243	230	226
Ruimtebehoefte	1.603	1.538	1.548	1.513	1.483	1.422	1.357	1.337
BVO	1.435	1.435	1.435	1.435	1.435	1.435	1.435	1.435
Tekort/Overschot	-168	-103	-113	-78	-48	13	78	98

Uit bovenstaande ruimtebehoefte berekening volgt dat de school momenteel een tekort aan ruimte heeft. Uit de rapportage van KAW is niet te concluderen of de school het zelf ook op die manier ervaart. Gezien de prognose gaan leerlingaantallen dalen, waardoor er vanaf 2024 geen sprake meer zal zijn van een ruimtetekort.

1.4. Plattegronden



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 24 april 2018 een bezoek en gesprek gehad met KAW. Op basis van de documenten die door KAW zijn opgesteld is in juli 2019 door HEVO een vertaling gemaakt naar een quickscan-rapport op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	5,5

Toelichting

Het is een zichtbaar verouderd gebouw waarbij te zien is dat renovatie of levensduurverlenging op termijn noodzakelijk is. De gevel is op plaatsen vies of deels begroeid met mos, kozijnen en deuren zijn verkleurd en een speeltoestel is verouderd. De school is wel netjes en opgeruimd en ziet er met name aan de binnenkant goed onderhouden uit. De schoolpleinen hebben een kale uitstraling.

Het gebouw straalt één geheel uit, ondanks de uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	5,5

Toelichting

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

Het gebouw is in 1991 gebouwd. Daarmee is het gebouw 28 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduur verlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 12 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduur verlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn weinig redenen om dit oordeel te nuanceren, gezien het gebouw nog in redelijk goede bouwkundige staat verkeert.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** er is sprake geweest van lekkage via het dak, waarschijnlijk veroorzaakt door iemand die op het dak heeft gelopen. Deze lekkage is inmiddels opgelost.
- **Vloeren:** het marmoleum is plaatselijk verouderd, wat te zien is aan gebruikssporen.
- **CV-ketels:** de cv-ketel en verwarmingsinstallatie zijn aan het einde van de levensloop.
- **Sanitair:** geen problemen.
- **Elektrische Installaties:** geen problemen.
- **Riolering:** geen problemen.
- **Dubbel glas:** voor zo ver te zien op de foto's is het gebouw voorzien van dubbel glas.
- **Plafonds:** dit punt is niet meegenomen in de opname van KAW.
- **Gevels/wanden:** gevels zijn in goede staat, maar hier en daar is sprake van uitgespoeld voegwerk of een dilatatievoeg die ontbreekt. Binnenmuren zijn in goede staat.
- **Terrein:** bij hevige regenbuien ontstaan er plassen water op het plein door slechte afvoer.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met verouderde vloerafwerking, cv-ketels en gevelafwerking. Daarnaast is de afvoer op het plein slecht. Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 10 – 15 jaar.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 55.035 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 49.096 euro per jaar. Er is een overschrijding van de vergoeding. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 5,5.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. Door de luiercontainer is het eenvoudig om op het dak van de school te klimmen. Er zijn jongeren die op het dak klimmen, wat voor veiligheidsrisico's zorgt.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5,5

Toelichting

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie met aanvoer via roosters in de gevel. Daarnaast is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter.

In de ruimten aan de zonzijde van het gebouw is sprake van warmteoverlast. Betere beheersing van het binnenklimaat is gewenst. De ruimten aan de zonzijde zijn wel voorzien van screens, maar betere ventilatie en koeling is gewenst. In de bespreekkamers aan de zonzijde, die tevens een plat dak hebben, is de warmteoverlast het grootste. In deze kamers zijn airco-units aangebracht, waardoor het binnenklimaat is verbeterd.

In het gesprek met KAW zijn de verwarming van het gebouw in de winter en de akoestiek niet aan de orde gekomen.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

Oranje Nassauschool	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 2.547	niet bekend	€ 0
Verwarming	€ 10.297	niet bekend	€ 0
Water	€ 750	niet bekend	€ 0
Totaal	€ 13.594		€ 0

Oranje Nassauschool	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Verschil
Onderhoud (gebouw)	€ 49.096	€ 55.035	-€ 5.939

Voor deze school zijn de gebruiksgegevens niet bekend, waardoor het ook niet bekend is of de Velovergoeding overschreden wordt. Daarom wordt een score toegekend die vergelijkbaar is met gebouwen van dit bouwjaar. De exploitatie wordt beoordeeld met een 4.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

Uit de rapportage van KAW is niet af te leiden wat de onderwijsvisie van de school is en in hoeverre het gebouw deze visie ondersteunt.

Wel is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een personeelskamer, een directiekamer en er zijn diverse spreekkamers. Er zijn daarmee onvoldoende staf ruimten. De school geeft aan dat de personeelskamer, welke een scheidingswand bevat, te klein is voor sommige vergaderingen. Wanneer het niet mogelijk is om de gehele ruimte te gebruiken door de scheidingswand te openen (omdat er een gesprek plaatsvindt in het andere deel van de ruimte) is het niet mogelijk om met het hele team te vergaderen. Hiernaast geeft de school aan te weinig spreekkamers te hebben om kinderen te begeleiden i.h.k.v. passend onderwijs en begeleiding van kinderen van arbeidsmigranten.
- Aula: Er is wel een aula. Het is niet bekend of de aula groot genoeg is om de gehele school te faciliteren.
- Berg ruimte: er is volgens de schooldirectie onvoldoende berg ruimte. Het invalidetoilet wordt tevens als berg ruimte gebruikt.
- Passend Onderwijs: Er is wel een miva toilet. Gezien het feit dat het gebouw slechts één verdieping betreft, is het vermoedelijk rolstoeltoegankelijk.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld staf ruimten). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5,5	1	5,5
Bouwkundige staat	5,5	3	16,5
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	5,5	2	11
Exploitatie	4	2	8
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			64,5

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

J.H. Dunant

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	J.H. Dunant
Bestuur:	SOOLvA
Adres:	Tulpstraat 9
Postcode en plaats:	4261 Wijk en Aalburg
Onderwijssoort:	Openbaar
Brin nummer:	13BE
Kavelgrootte:	2.295 m ²
Boekwaarde:	€ 366.938,93 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

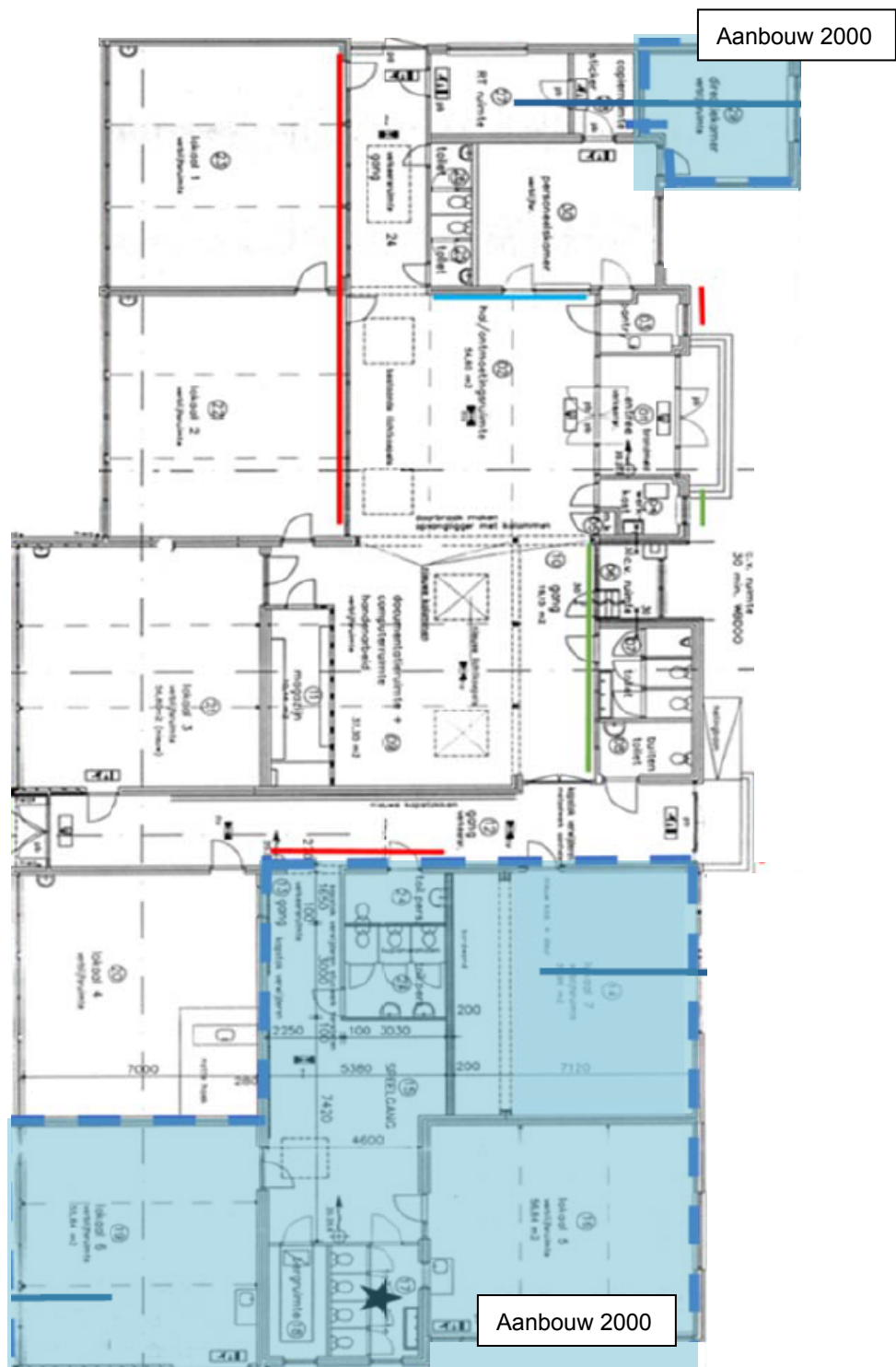
Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1965	+/- 550	Permanent
2000	+/- 330	
Bruto Capaciteit	884	Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	131	139	148	152	153	153	147	137
Ruimtebehoefte	866	906	952	973	978	978	947	896
BVO	884	884	884	884	884	884	884	884
Tekort/Overschot	18	-22	-68	-89	-94	-94	-63	-12

Bovenstaande ruimtebehoefte berekening laat zien dat de school ongeveer evenveel ruimte heeft als zij nodig zou hebben. Gezien de prognose gaat de school lichtelijk groeien de komende jaren, waardoor een beperkt ruimtetekort zal ontstaan. Momenteel mag de school onbeperkt gebruikmaken van de naastgelegen gymzaal. Zij verhuren één lokaal aan een peuterspeelzaal en willen dat in de toekomst blijven doen.

1.4. Plattegronden



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 15 mei 2018 een bezoek en gesprek gehad met KAW. Op basis van de documenten die door KAW zijn opgesteld is in juli 2019 door HEVO een vertaling gemaakt naar een quickscan-rapport op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Het is een gebouw met een degelijke en functionele uitstraling. Hoewel het bouwdeel uit 1965 verouderd is, ziet het er nog netjes uit. Het is goed onderhouden.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is wel sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	5

Toelichting

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

Het gebouw is voor een groot deel in 1965 gebouwd. In 2000 is er nog een aanbouw van drie lokalen, een gang en een IB-ruimte gerealiseerd. Daarmee is het gebouw voor een groot deel 54 jaar oud en voor het kleinere deel 19 jaar oud. Het gebouw heeft voor zo ver bekend geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het oudere bouwdeel inmiddels in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn geen redenen om dit oordeel te nuanceren, meerdere bouwkundige elementen zijn verouderd.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** recentelijk vervangen na schade van hagelbui, maar niet geïsoleerd.
- **Vloeren:** vloeren in klaslokalen zijn verouderd.
- **CV-ketels:** niet specifiek benoemd in het bestaande rapport, maar vermoedelijk spelen er geen problemen.
- **Sanitair:** sommige toiletten lopen niet goed door.
- **Elektrische Installaties:** niet specifiek benoemd in het bestaande rapport, maar vermoedelijk spelen er geen problemen.

- **Riolering:** sommige toiletten lopen niet goed door vermoedelijk ligt de oorzaak bij de riolering.
- **Dubbelglas:** het gebouw is grotendeels voorzien van dubbelglas, maar op sommige plaatsen is nog sprake van enkelglas.
- **Plafonds:** Systeemplafond verouderd.
- **Gevels/wanden:** afwerking binnenwanden verouderd, binnendeuren zijn beschadigd.
- **Terrein:** na regen ontstaan er plassen op het plein, dit komt doordat betontegels onregelmatig liggen.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met verouderde vloeren, binnenwanden, deuren en systeemplafonds, en problemen met de riolering waardoor toiletten niet goed doorlopen. Ook ontstaan er plassen op het plein. Storingen in de functievervulling zijn reeds meerdere malen gesignaleerd.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 23.735 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 29.150 euro per jaar. Er is geen overschrijding van de vergoeding. De school geeft echter aan dat gezien de onzekerheid wat betreft plannen voor nieuwbouw of renovatie, zij niet goed weten waar zij rekening mee moeten houden wat betreft onderhoud. Het is mogelijk dat zij in de huidige investeringsplanning niet alle benodigde investeringen hebben meegenomen. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 5.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen. In het bestaande rapport wordt niets gezegd over aandachtspunten wat betreft veiligheid.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5

Toelichting

Het gebouw is niet voorzien van mechanische ventilatie. Wel is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter en >1,80 meter. De school geeft aan dat het binnenklimaat erg onaangenaam is. Bij hoge temperaturen buiten wordt het binnen ook erg warm, mede door de platte daken. Sinds 2018 zijn er screens geïnstalleerd, wat de eerste warmte in de ochtend tegenhoudt. In de middag wordt het echter nog steeds warm. In het bestaande rapport wordt niet gesproken over overlast van kou in de winter en over de akoestische kwaliteit van het gebouw.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	5

Henri Dunant	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten - geschat	Vershil
Elektriciteitsverbruik	€ 1.520	€ 1.821	-€ 301
Verwarming	€ 6.000	€ 3.769	€ 2.231
Water	€ 454	€ 361	€ 93
Totaal	€ 7.974	€ 5.951	€ 2.023

Henri Dunant	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Vershil
Onderhoud (gebouw)	€ 29.150	€ 23.735	€ 5.415

Deze gebruikskosten zijn gebaseerd op een geschat gebruik van elektra (15176 kWh) en gas (6853 m³). Deze gebruikgegevens zijn omgezet naar kosten, er is gerekend met 0,12 euro per kWh en 0,55 euro per m³ (greendeal scholen).

De gebruikskosten gezamenlijk overschrijden de Velovergoeding niet. Echter, gezien het feit dat dit een schatting van energiekosten betreft, aangegeven is dat de school slecht geïsoleerd is en oudere gebouwen vaak juist laag scoren op het gebied van exploitatie, wordt er gekozen om de exploitatie te beoordelen met een 5.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

Het is niet bekend wat de onderwijsvisie van de school is en in hoeverre het gebouw deze visie ondersteunt of beperkt. De directie geeft aan tevreden te zijn over de indeling en het gebruik van het gebouw. Dit is integraal verbonden aan het feit dat de school overdag gebruik mag maken van de naastgelegen gymzaal, wat een onderdeel is van de positieve beleving. Het gebruik van de gymzaal biedt bovendien veel programmatische flexibiliteit. De school ervaart een tekort aan spreekkamers/werkkamers, waar kinderen rustig, eventueel met begeleiding, kunnen werken.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een teamkamer, een IB-ruimte en een directiekamer. Er zijn daarmee onvoldoende staf ruimten. De school geeft aan spreek-/werkkamers tekort te komen.
- Aula: Er is een aula. Het is niet bekend of de aula voldoende groot is om de gehele school te faciliteren.

- Bergruimte: De school geeft aan dat de bergruimte moeilijk toegankelijk is. Een deel van de bergruimte is namelijk enkel toegankelijk via een vlizotrap in een werkkast. Het is niet bekend of er voldoende bergruimte is.
- Passend Onderwijs: Het is niet bekend of er een miva toilet is. Het gebouw is vermoedelijk wel rolstoeltoegankelijk, gezien het feit dat het maar één verdieping heeft.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld staf ruimten). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	5	3	15
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	5	2	10
Exploitatie	5	2	10
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			65

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

Gezien het bouwjaar van een groot deel van de school is het advies om eerder 10 jaar dan 20 jaar aan te houden.

De Zaaier

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	De Zaaier
Bestuur:	De Stroming
Adres:	Burgemeester Baxlaan 3
Postcode en plaats:	4281 KN Andel
Onderwijssoort:	Protestants-Christelijk
Brin nummer:	04JF
Kavelgrootte:	4.706 m ²
Boekwaarde:	€ 965.811,99 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

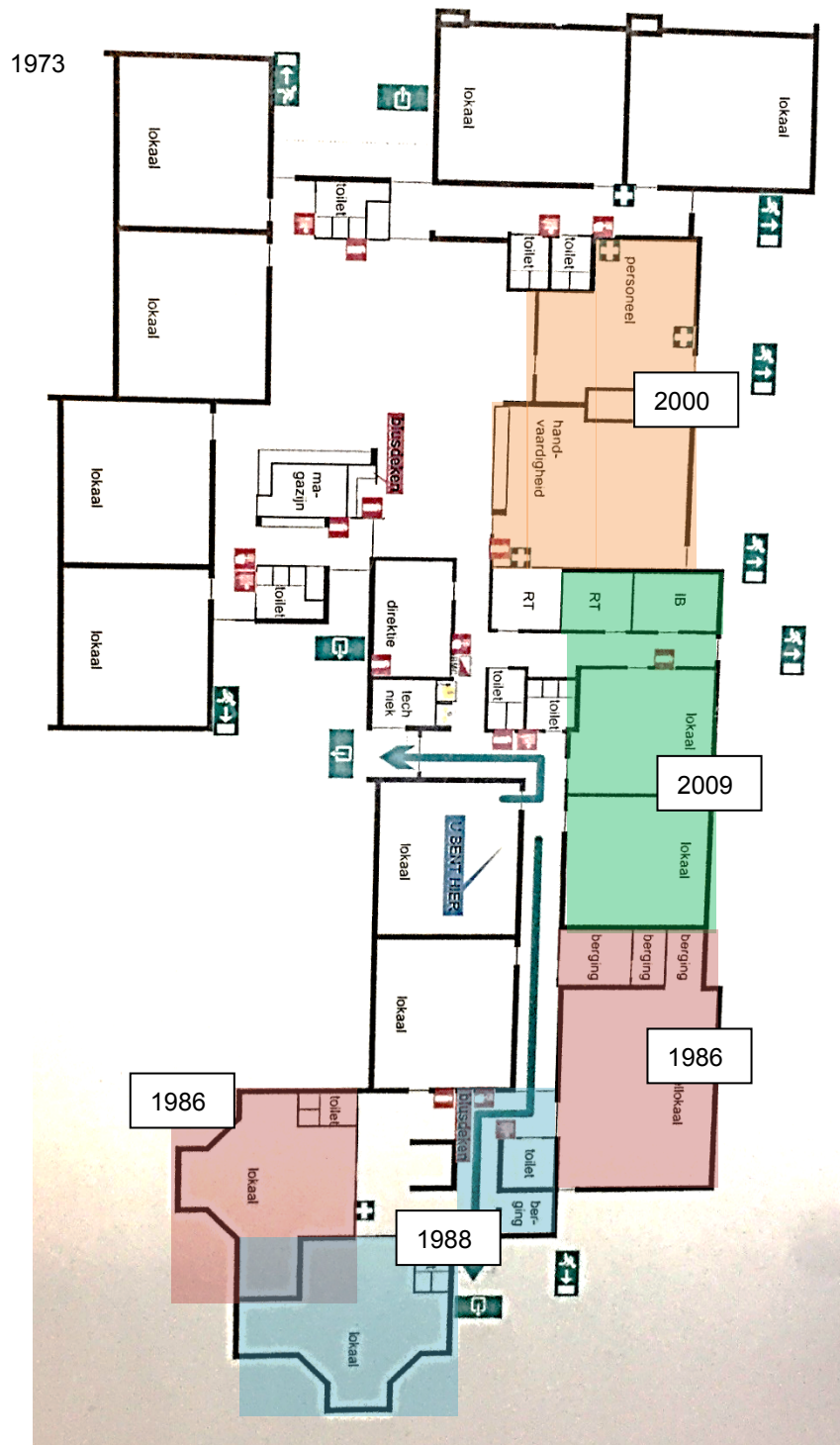
Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1973	1096	Permanent
1986	180	Permanent
1988	99	Permanent
2000	99	Permanent
2009	146	Permanent
Bruto Capaciteit	1620	Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	189	215	215	212	219	224	250	244
Ruimtebehoefte	1.151	1.281	1.281	1.266	1.302	1.327	1.458	1.427
BVO	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620
Tekort/Overschot	469	339	339	354	318	293	163	193

Uit bovenstaande ruimtebehoefte berekening volgt dat de school een overschot aan ruimte heeft. De school geeft zelf aan dit ook zo te ervaren. Momenteel zijn er vier lokalen niet in gebruik als vast lokaal voor een groep. Eén hiervan wordt gebruikt als bibliotheek, één als handvaardigheidslokaal en twee lokalen hebben geen vast gebruik. Deze worden regelmatig ingezet voor extra onderwijsondersteuning voor kinderen. Sporadisch wordt een lokaal verhuurd aan een BSO.

1.4. Plattegronden



2. Quicksan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 2 juli 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Het is een gebouw met een degelijke en functionele uitstraling. De school krijgt van ouders regelmatig te horen dat het er van binnen ruim uitziet en dat er een mooie lichtinval in het gebouw is.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is wel sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	5

Toelichting

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

Het gebouw is voor het grootste deel in 1973 gebouwd. Daarmee is het gebouw 46 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw inmiddels in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn echter redenen om dit oordeel te nuanceren, bouwkundig verkeert het gebouw nog in redelijk goede staat.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** in het verleden is er sprake geweest van lekkages, maar deze zijn opgelost en niet meer teruggekomen.
- **Vloeren:** geen problemen.
- **CV-ketels:** geen problemen, hoewel de CV-ketels verouderd zijn en binnenkort zullen worden vervangen.
- **Sanitair:** meerdere toiletten spoelen soms moeilijk door. Verder is het sanitair goed schoon te houden en is er normaliter geen sprake van stankoverlast.
- **Elektrische Installaties:** geen problemen.

- **Riolering:** het probleem van de toiletten die slecht doorspoelen ligt vermoedelijk bij de riolering. Tevens staat er regelmatig water op het plein omdat de putten vaak verstopt zijn.
- **Dubbel glas:** het gehele gebouw is voorzien van dubbel glas. Wel zijn meerdere kozijnen dusdanig verouderd dat er bij harde regen en wind water naar binnen komt.
- **Plafonds:** geen problemen.
- **Gevels/wanden:** geen problemen.
- **Terrein:** doordat het plein vaak is opgehaald om naar de riolering te kijken en door worteldruk is het plein niet meer egaal.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met verouderde CV-ketels, riolering, slechte kozijnen en een oneven plein. Storingen in de functievervulling zijn reeds meerdere malen gesignaleerd. Het gesprek over deze school werd gevoerd met een waarnemend directeur die kort geleden was begonnen en de teamleider van de school. Zij gaven aan niet alles te weten over de bouwkundige gebreken van de school. Om deze reden, in combinatie met de leeftijd van het gebouw, wordt de bouwkundige staat beoordeeld met een 5.



Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 35.170 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 35.799 euro per jaar. De vergoeding voor onderhoud en het investeringsniveau zijn goed in balans.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	4

Toelichting

Het gebouw is niet voorzien van mechanische ventilatie. Wel is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter en op een hoogte >1,80 meter.

In de zomer warmt het met name in de lokalen die naar het zuiden en het westen zijn georiënteerd snel op. In deze lokalen hebben kinderen en leerkrachten last van hoofdpijn en de CO₂-waarden zijn niet goed. In de winter warmt het gebouw wel goed op en zijn er geen problemen. De akoestiek in het gebouw is goed. Een ander aandachtspunt is dat er in het speellokaal slechts drie zeer kleine ramen open kunnen, wat het binnenklimaat in deze ruimte twijfelachtig maakt.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	6

De Zaaier	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 1.862	€ 723	€ 1.139
Verwarming	€ 7.432	€ 9.229	-€ 1.797
Water	€ 553	€ 336	€ 217
Totaal	€ 9.847	€ 10.288	-€ 441

De Zaaier	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Verschil
Onderhoud (gebouw)	€ 35.799	€ 35.170	€ 629

De gebruikskosten gezamenlijk overschrijden de Velovergoeding met 4%. De school heeft op eigen kosten zonnepanelen geïnstalleerd. De kosten voor elektriciteit wisselen sterk per jaar, deze zijn afhankelijk van de opbrengsten van de zonnepanelen.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De school biedt een leerstof jaarklassensysteem. De school geeft aan dat het gebouw dit onderwijsconcept goed ondersteunt.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Stafruimten: er is een teamkamer, een directiekamer, een IB kamer en een spreekkamer . Er zijn daarmee voldoende stafruimten. De school geeft wel aan dat in de toekomst, wanneer zij eventueel niet meer de overgebleven lokalen kunnen inzetten voor onderwijsondersteuning, de behoefte naar spreekkamers toeneemt.
- Aula: Er is wel een aula. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Bergruimte: er is voldoende bergruimte.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd. Hoewel het gebouw niet ontworpen is om het onderwijsconcept te huisvesten kan het gebouw zonder problemen het onderwijsconcept faciliteren.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	5	3	15
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	4	2	8
Exploitatie	6	2	12
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			65

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

Den Biekurf

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Den Biekurf
Bestuur:	SOOLvA
Adres:	Broeksestraat 4A
Postcode en plaats:	4269 VA Babylonienbroek
Onderwijssoort:	Openbaar
Brin nummer:	12NE
Kavelgrootte:	2.680 m ²
Boekwaarde:	€ 271.514,92 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1989	+/- 500	Permanent
2006	+/- 60	
Bruto Capaciteit	561	Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	33	27	30	32	33	36	45	45
Ruimtebehoefte	371	336	351	361	366	381	426	426
BVO	561	561	561	561	561	561	561	561
Tekort/Overschot	190	225	210	200	195	180	135	135

Uit bovenstaande ruimtebehoefte berekening volgt dat de school circa 200 m² ruimteoverschot heeft. Het is niet bekend hoe de school dit zelf ervaart. De school heeft drie groepen (onderbouw, middenbouw en bovenbouw) en ook drie lokalen. Omdat de school slechts 33 leerlingen heeft, zijn de drie groepen niet groot.

1.4. Plattegronden

Niet te zien op de plattegrond is de kelderruimte. Deze wordt gebruikt als opslagruimte en als handvaardigheidslokaal. De kinderen gebruiken de ruimte niet graag en de school heeft plannen om deze te gaan verhuren aan een museum.



2. Quicksan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 24 april 2018 een bezoek en gesprek gehad met KAW. Op basis van de documenten die door KAW zijn opgesteld is in juli 2019 door HEVO een vertaling gemaakt naar een quickscan-rapport op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Het is een gebouw met een degelijke en functionele uitstraling. De directrice wil de sfeer die buiten aanwezig is naar binnen trekken. Vanaf buiten heeft de school een charmante uitstraling met mooi onderhouden groen. De binnenzijde oogt onrustig door de combinatie van diverse materialen en afwerkingen en de toevoegingen zoals viltscheidingswanden, grote (inbouw)meubels lamellen en verduisteringsvoorzieningen gemaakt van vuilniszakken.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is wel sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	5,5

Toelichting

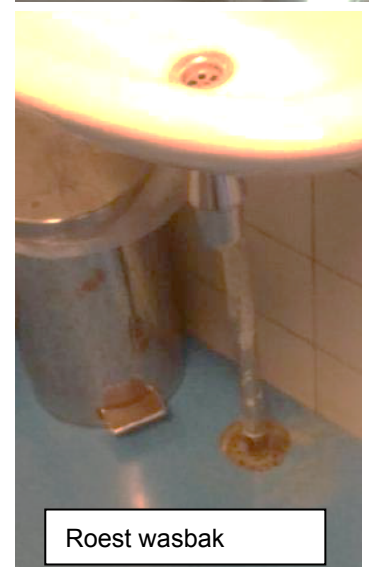
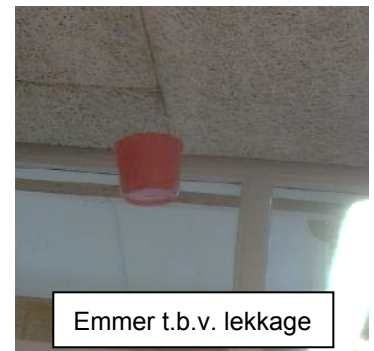
Het gehanteerde uitgangspunt is dat een gebouw na veertig jaar levensduurverlengende renovatie dient te ondergaan om in gebruik te blijven. Daarbij dienen belangrijke onderdelen als riolering, elektrische installaties, (geballaste) bitumineuze daken et cetera in één keer vervangen te worden.

Het gebouw is in 1989 gebouwd. Daarmee is het gebouw 30 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 10 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn geen redenen om dit oordeel te nuanceren, bouwkundig vertoont het gebouw meerdere gebreken.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** in het dak, ter plaatse van de personeelskamer en de directiekamer, is sprake van lekkage. In het verleden was er meer lekkage, dit is de enige plek waar het nog niet verholpen is. Er hebben al meerdere vakmensen naar gekeken. In het dak van de schuur en ook in de leien op de schuine daken is asbest verwerkt. Er is vermoedelijk sprake van houtrot bij de dakrand.
- **Vloeren:** vloerbedekkingstegels lokalen zijn verouderd.
- **CV-ketels:** er zijn vaak storingen.
- **Sanitair:** er zijn tekenen van roest bij de wasbak. Verder zijn er geen problemen.
- **Elektrische Installaties:** geen problemen.
- **Riolering:** dit punt is niet aan de orde gekomen, vermoedelijk zijn er geen problemen.
- **Dubbel glas:** het gebouw is voorzien van dubbel glas. Er is sprake van achterstallig schilderwerk van de kozijnen.
- **Plafonds:** dit punt is niet aan de orde gekomen, vermoedelijk zijn er geen problemen.
- **Gevels/wanden:** metselwerk aansluiting op de stoep is niet netjes, er zijn sporen van oude lekkage op de gevelbeplating te zien en er is sprake van uitgespoeld voegwerk.
- **Terrein:** geen problemen, veel groen rondom school.
- **Kelder:** de kelder ruikt muff en er lijkt enige schimmelgroei in de opslagruimte te zijn.
- **Keuken:** de keuken voor de leraren is verouderd, waarbij de wens ook is om de ruimte beter in te richten zodat de verkeersruimte niet meer de gebruiksruimte van de keuken doorkruist.



Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met lekkage, verouderde vloerbedekking, storing aan CV-ketels, roest bij de wasbak, een muffe kelder en verouderde keuken. Storingen in de functievervulling zijn reeds meerdere malen gesignaleerd. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 10 – 15 jaar.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 11.120 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 17.119 euro per jaar. Er is geen overschrijding van de vergoeding. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 5,5.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen benoemd in het bestaande rapport.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5,5

Toelichting

Het gebouw is niet voorzien van mechanische ventilatie. De gevels zijn ook niet voorzien van roosters. Wel is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter. Het gebouw is voorzien van binnenzonwering en screens buiten. Er is een CO₂-meter, op het moment dat deze piept worden de draaikiepramen tegen elkaar opengezet. Omdat de school tussen weilanden ligt tocht het dan snel door.

Er is niet gesproken over eventuele overlast van warmte in de zomer of kou in de winter en ook niet over hoe de akoestiek in het gebouw ervaren wordt. Gezien het feit dat het gebouw niet voorzien is van mechanische of gebalanceerde ventilatie, maar wel kleine groepen heeft, word het binnenklimaat beoordeeld met een 5,5.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

Den Biekurf	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten - geschat	Vershil
Elektriciteitsverbruik	€ 901	€ 1.297	-€ 396
Verwarming	€ 3.409	€ 5.138	-€ 1.729
Totaal	€ 4.310	€ 6.435	-€ 2.125

Den Biekurf	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Vershil
Onderhoud (gebouw)	€ 17.119	€ 11.120	€ 5.999

Deze gebruikskosten zijn gebaseerd op een geschat gebruik van elektra (10808 kWh) en gas (9341 m³). Deze gebruikgegevens zijn omgezet naar kosten, er is gerekend met 0,12 euro per kWh en 0,55 euro per m³ (greendeal scholen).

De energiekosten (elektra en gas) overschrijden de Velovergoeding met 49%. Normaal gesproken zou dit leiden tot een 5 als beoordeling, maar gezien de gebruikskosten een schatting betreffen, wordt de exploitatie beoordeeld met een 4.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

Het is niet bekend wat de onderwijsvisie van de school is en in hoeverre het gebouw de onderwijsvisie ondersteunt of beperkt.

Wel is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een directiekamer, een teamkamer en een spreekkamer. Er zijn daarmee onvoldoende staf ruimten. De school geeft aan behoefte te hebben aan meer spreekkamers, kamers waar kinderen apart kunnen werken. Momenteel wordt de personeelskamer hiervoor flexibel ingezet.
- Aula: Er is een aula. De aula is voor zo ver te zien voldoende groot om de gehele school te faciliteren, gezien het lage leerlingenaantal.
- Berg ruimte: De school geeft aan dat de berg ruimte niet voldoende is. Dit komt mede doordat de vlizotrap naar de opslagruimte onveilig is voor regelmatig gebruik.
- Passend Onderwijs: Het is niet duidelijk of er een miva toilet is en het gebouw is niet volledig rolstoeltoegankelijk (i.v.m. kelder), maar vermoedelijk zijn de lokalen en aula (hal) wel rolstoeltoegankelijk.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld stafruimten). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	5,5	3	16,5
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	5,5	2	11
Exploitatie	4	2	10
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			65,5

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

De Wilgenhoek

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	De Wilgenhoek
Bestuur:	SOO-LVA
Adres:	Steurstraat 1
Postcode en plaats:	4273 EN Hank
Onderwijssoort:	Openbaar
Brin nummer:	09ZZ
Kavelgrootte:	3029,4 m ²
Boekwaarde:	€ 771.736,66 d.d. 31-12-2018 <i>(In gegevens gemeente vermeld als "vervangende nieuwbouw Wilgenhoek / de Rank")</i>

1.2. Capaciteitsgegevens

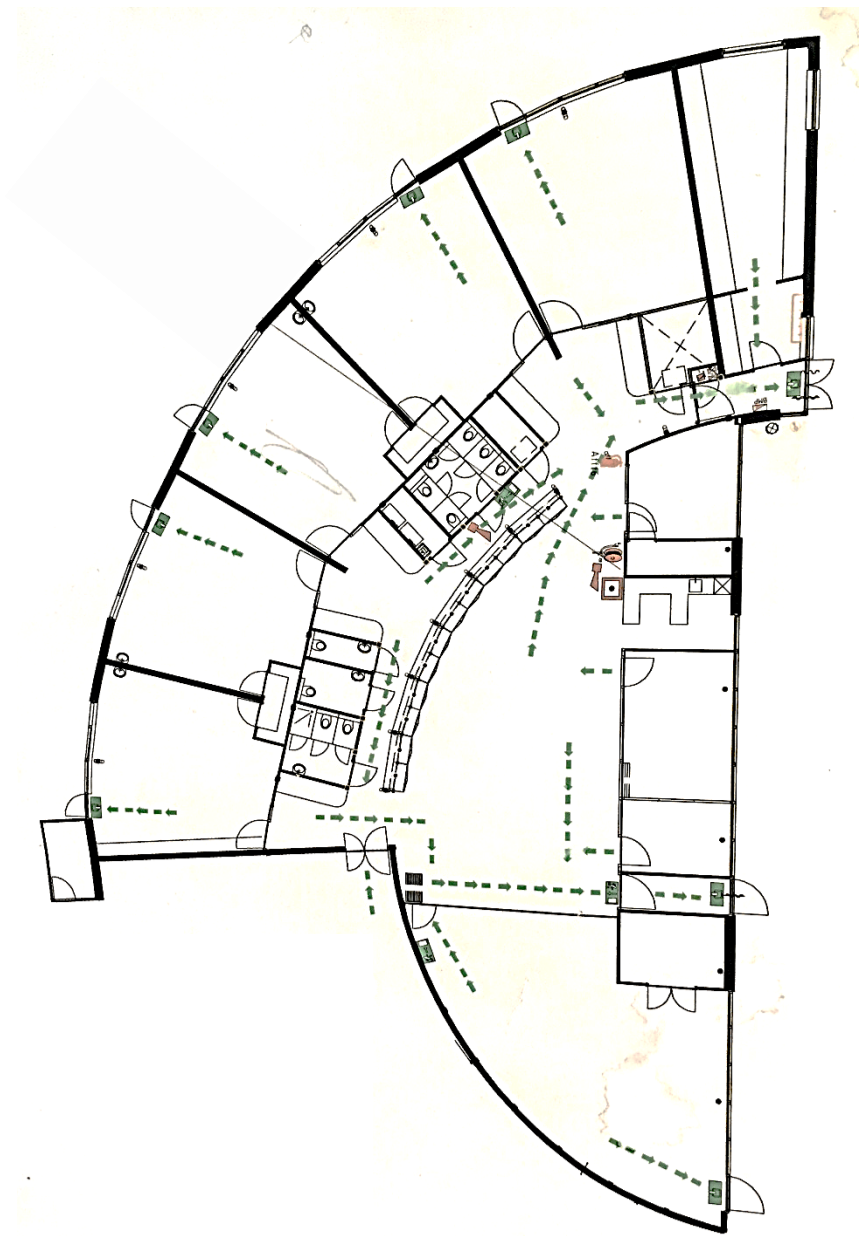
Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
2006	688	Permanent
Bruto Capaciteit	688	Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	79	81	84	86	87	86	84	77
Ruimtebehoefte	617	627	644	654	659	654	644	607
BVO	688	688	688	688	688	688	688	688
Tekort/Overschot	71	61	44	34	29	34	44	81

Volgens bovenstaande ruimtebehoefte berekening heeft de school een klein overschot aan ruimte. Dit komt overeen met hoe de school het zelf ervaart, zij hebben één klaslokaal waar momenteel geen groep zit. Dit lokaal wordt ingezet om met kleinere groepjes kinderen te werken en om stil te werken.

1.4. Plattegronden



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 26-06-2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Het is een gebouw met een degelijke en functionele uitstraling. Ouders en bezoekers reageren wel positief op de uitstraling van het gebouw, met name aan de buitenkant. Een negatief punt wat betreft uitstraling aan de binnenkant is de vloer, waar een probleem is met de coating, waardoor het er altijd uitziet alsof het niet goed schoon is.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is geen sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	6

Toelichting

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

Het gebouw is in 2006 gebouwd. Daarmee is het gebouw 13 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduur verlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 27 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduur verlengende renovatie of nieuwbouw.

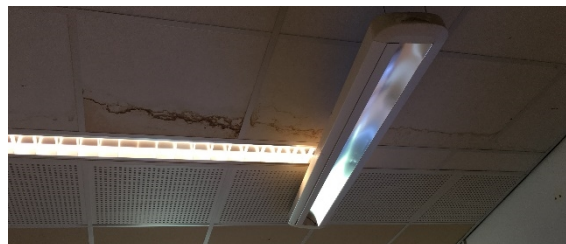
Er zijn enkele redenen om dit oordeel te nuanceren, er is sprake van een aantal bouwkundige gebreken.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** het dak is op meerdere plekken beschadigd, dit komt omdat er op het dak gelopen wordt. Hierdoor treden er regelmatig lekkages op.
- **Vloeren:** de vloer is vanaf het begin een probleem. Het lukte jarenlang niet om de juiste manier te vinden om de vloer te behandelen. Uiteindelijk is de keuze gemaakt om geen coating meer te gebruiken. Inmiddels is de vloer echter dusdanig verkeerd behandeld dat het er altijd uitziet alsof het niet schoon is.
- **CV-ketels:** de verwarmingsinstallatie is wat moeilijk te regelen, maar er zijn geen problemen.
- **Sanitair:** omdat de vloer in de toiletten een tegelvloer is, blijft de lucht van urine hangen. Dit komt door de voegen waar de urine in trekt.
- **Elektrische Installaties:** geen problemen.
- **Riolering:** in de winter is er wel eens een verstopping. Dit lijkt altijd te gebeuren nadat het een periode heeft gevoren buiten.
- **Dubbel glas:** het gehele gebouw is voorzien van dubbel glas.
- **Plafonds:** geen problemen, alleen schade van lekkage.
- **Gevels/wanden:** geen problemen.
- **Terrein:** op het plein liggen regelmatig grote plassen water.



Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/ problemen met lekkages door jeugd op het dak, beschadigde vloeren, moeilijk te reinigen sanitair en zo nu en dan verstoppingen in het riool.



Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 16.944 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 22.027 euro per jaar. Er is geen overschrijding van de vergoeding. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 6, er komen incidenteel storingen in de functievervulling voor.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. Er komt regelmatig vandalisme voor, waarvan het grootste probleem is dat er jongeren op het dak lopen. Dit is niet alleen de oorzaak van het beschadigde dak, maar het is ook gevaarlijk. Doordat de jongeren over het dak zijn gaan rennen, zijn er meerdere plafondplaten in het speellokaal verschoven.



2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5,5

Toelichting

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie, maar dit functioneert niet naar behoren. Het is niet mogelijk om ramen te openen in de lokalen. Wel zitten er roosters boven de ramen en heeft ieder lokaal een deur naar buiten, welke open kan worden gezet. Het gebouw heeft geen screens. Als de zon op de lokalen schijnt, met name als de zon laag staat en het overhangende dak geen bescherming meer biedt, kan het erg warm worden in delen van de school. Om deze reden heeft de school zelf rolgordijnen geïnstalleerd. In de winter is er één lokaal wat niet goed opwarmt. De akoestiek is goed. Het binnenmilieu wordt beoordeeld met een 5,5.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

De Wilgenhoek	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Vershil
Elektriciteitsverbruik	€ 1.153		€ 1.153
Verwarming	€ 4.466		€ 4.466
Water	€ 348		€ 348
Totaal	€ 5.967	€ 0	€ 5.967

De Wilgenhoek	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Vershil
Onderhoud (gebouw)	€ 22.027	€ 16.944	€ 5.083

De exploitatiekosten van deze school zijn niet bekend. Daarom wordt er een cijfer toegekend op basis van vergelijkbare scholen. De naastgelegen school De Bolderik is gelijktijdig met De Wilgenhoek gebouwd. Daarom wordt ervoor gekozen om De Wilgenhoek dezelfde score voor exploitatie toe te kennen, namelijk een 4.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De school biedt leerlijnen, leerlingen wordt aangeboden om op eigen niveau te leren, eventueel met leerlingen van andere leeftijden. Daarbij is behoefte aan ruimten, bijvoorbeeld in de hal, waar kinderen zelfstandig en onder toezicht kunnen werken. De school geeft aan extra behoefte te hebben aan multifunctioneel inzetbare ruimten waar bijvoorbeeld zelfstandig kan worden gewerkt, maar waar ook een 'chill-room' kan worden gemaakt voor kinderen die even moeten worden afgezonderd om tot rust te komen.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een teamkamer, een directiekamer en een werkkamer. Er zijn daarmee onvoldoende staf ruimten. De school geeft aan kleinere, multifunctionele ruimten tekort te komen.
- Aula: Er is een aula. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Berg ruimte: er is weinig, maar voldoende berg ruimte.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk.

Conclusie: De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld staf ruimten). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	6	3	18
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	5,5	2	11
Exploitatie	4	2	8
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			66,5

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

Quickscan Eben Haëzer

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Eben Haëzer
Bestuur:	De Strooming
Adres:	Oude Ban 14
Postcode en plaats:	4285 TH Woudrichem
Onderwijssoort:	Protestants-Christelijk
Brin nummer:	06WT
Kavelgrootte:	4482,6 m ²
Boekwaarde:	€ 1.071.190,29 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1976	409	Permanent
1990	512	Permanent
1991	231	Permanent
2003	119	Permanent
2009	338	Permanent
Bruto Capaciteit	1609	Permanent

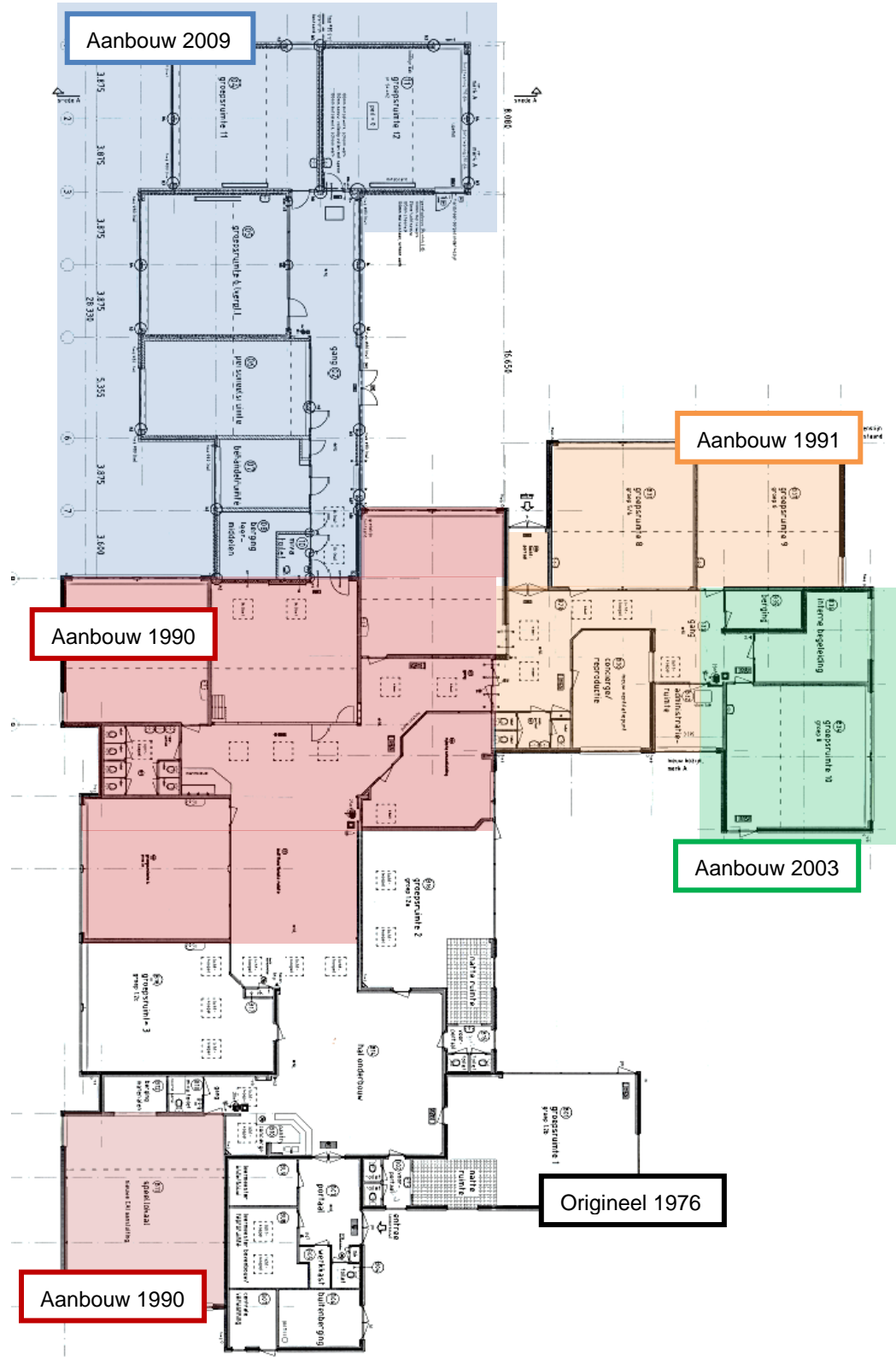
De oppervlaktegegevens uit bovenstaande tabel komen uit het MJOP van de school. In de QuickScan zullen echter de vierkante meters zoals bekend bij de gemeente worden gehanteerd in de ruimtebehoefte berekening: 1.575 m2 bvo. De gemeente heeft bovendien aangegeven dat de school één lokaal op eigen kosten heeft gebouwd, het gaat om 140 m2 bvo. Daarom zal in onderstaande ruimtebehoefte berekening een bvo van **1435** gehanteerd worden.

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	189	191	182	182	181	178	163	159
Ruimtebehoefte	1.151	1.161	1.115	1.115	1.110	1.095	1.020	1.000
BVO	1.435	1.435	1.435	1.435	1.435	1.435	1.435	1.435
Tekort/Overschot	284	274	320	320	325	340	415	435

De school heeft twaalf lokalen, maar gebruikt deze niet allemaal. Twee lokalen worden bovenschools gebruikt door talentgroepen van De Strooming. In één lokaal zit de peuteropvang.

1.4. Plattegronden



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 20 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

De school krijgt met name positieve reacties op de hoeveelheid ruimte in het gebouw, het is groot van binnen. Verder wordt positief gereageerd op het feit dat er veel licht in het gebouw is en veel kleur. Van buiten ziet het er wel wat oud en traditioneel uit.

Het gebouw straalt één geheel uit, hoewel de routing door de uitbreidingen niet volledig duidelijk is. Dit is opgelost door wegwijsbordjes op te hangen. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	5,5

Toelichting

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

Het gebouw is in 1976 gebouwd, met uitbreidingen in de jaren '90 en de jaren '00. Daarmee is het gebouw voor een deel 43 jaar oud, voor een deel ongeveer 30 jaar oud en voor een deel ruim 10 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduur verlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw ondertussen voor een deel in aanmerking zou moeten komen voor levensduur verlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn echter redenen om dit oordeel te nuanceren, het gebouw verkeert nog in redelijk goede bouwkundige staat.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** er zijn in het verleden lekkages geweest, maar het dak is in 2010 vervangen en er zijn geen problemen meer. Wel bestaat het dak uit relatief veel afzonderlijke delen, een afwisseling van plat dak en schuine daken. Dit vormt in verband met de aansluitingen tussen de verschillende dakdelen een mogelijk risico.
- **Vloeren:** geen problemen.
- **CV-ketels:** er zijn regelmatig storingen. Tijdens de komende zomervakantie zal hieraan worden gewerkt.
- **Sanitair:** geen problemen.
- **Elektrische Installaties:** geen problemen.
- **Riolering:** geen problemen.
- **Dubbel glas:** het gehele gebouw is voorzien van dubbel glas.
- **Plafonds:** geen problemen.
- **Gevels/wanden:** geen problemen, gevels en deuren achter school zien er verouderd uit.
- **Terrein:** geen problemen.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er enkel aandachtspunten/problemen met het risico dat de uitvoering van het dak tot lekkages kan leiden en de CV-ketels die niet naar behoren functioneren. Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen gesignaleerd. Voor de bouwkundige staat zijn levensduur verlengende activiteiten benodigd binnen 10 – 15 jaar.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 42.915 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 35.799 euro per jaar. Er is een overschrijding van de vergoeding. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 5,5.

Foto's: sporen van eerdere lekkages en verouderd uiterlijk buitengevel.



2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. Er wordt regelmatig door jongeren op het dak gelopen, dit vormt een veiligheidsrisico.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5

Toelichting

Het gebouw is niet voorzien van mechanische ventilatie. Wel is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter en op een hoogte >1,80 meter. Er is één lokaal, rechts boven in het in 2009 aangebouwde gedeelte op de plattegrond, waar het in de zomer veel te warm wordt. Dit komt omdat het lokaal een groot deel van de dag in de zon staat en er geen ramen tegenover elkaar kunnen worden opengezet. De overige lokalen die op het zuiden liggen, rechts op de plattegrond, worden in de zomer ook erg warm. Er zijn geen klachten van hoofdpijn. In de lokalen die op het noorden zijn georiënteerd is de temperatuur in de zomer acceptabel. In de winter is het gebouw goed warm te krijgen en akoestisch functioneert het goed.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

Eben Haëzer	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 1.862		€ 1.862
Verwarming	€ 7.433		€ 7.433
Water	€ 553		€ 553

Eben Haëzer	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Verschil
Onderhoud (gebouw)	€ 35.799	€ 42.915	-€ 7.116

De gebruiksgegevens van deze school zijn niet bekend. Wel is bekend dat het investeringsniveau voor onderhoud hoger is dan de vergoeding. De exploitatie zal, gelijk aan andere scholen met een grote variëteit in bouwjaren, worden beoordeeld met een 4.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	7

Toelichting

De school biedt een leerstof jaarklassensysteem met differentiatie. Dit houdt in dat ieder kind het onderwijs krijgt waar hij of zij behoefte aan heeft, maar de leerlingen zijn wel in groep 1 t/m 8 verdeeld. Daarbij is behoefte aan wat kleinere werkplekken buiten de groepen, en deze zijn er ook in het schoolgebouw.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Stafruimten: er is een directiekamer, een teamkamer en er zijn enkele spreekkamers . Er zijn daarmee voldoende stafruimten.
- Aula: Er is een aula. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Bergruimte: er is voldoende bergruimte. De school geeft aan dat dit deels komt omdat niet de hele school vol zit met groepen, waardoor er ook wat minder opgeslagen hoeft te worden.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd. Hoewel het gebouw niet ontworpen is om het onderwijsconcept te huisvesten kan het gebouw zonder problemen het onderwijsconcept faciliteren.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	5,5	3	16,5
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	5	2	10
Exploitatie	4	2	8
Onderwijskundige staat	7	3	21
Totaal			67

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

Gezien het bouwjaar van deze school en de slechte kwaliteit van het binnenmilieu is het advies om binnen 10 jaar over te gaan tot actie en niet de termijn van 10-20 jaar te laten passeren.

Ds. Gisbertus Voetiuschool

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Ds. Gisbertus Voetiuschool
Bestuur:	Vereniging tot het verstrekken van Christelijk onderwijs
Adres:	Albert Schweitzerlaan 6
Postcode en plaats:	4281 LT Andel
Onderwijssoort:	Reformatorisch
Brin nummer:	04CN
Kavelgrootte:	3.444 m ²
Boekwaarde:	€ 892.456,34 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

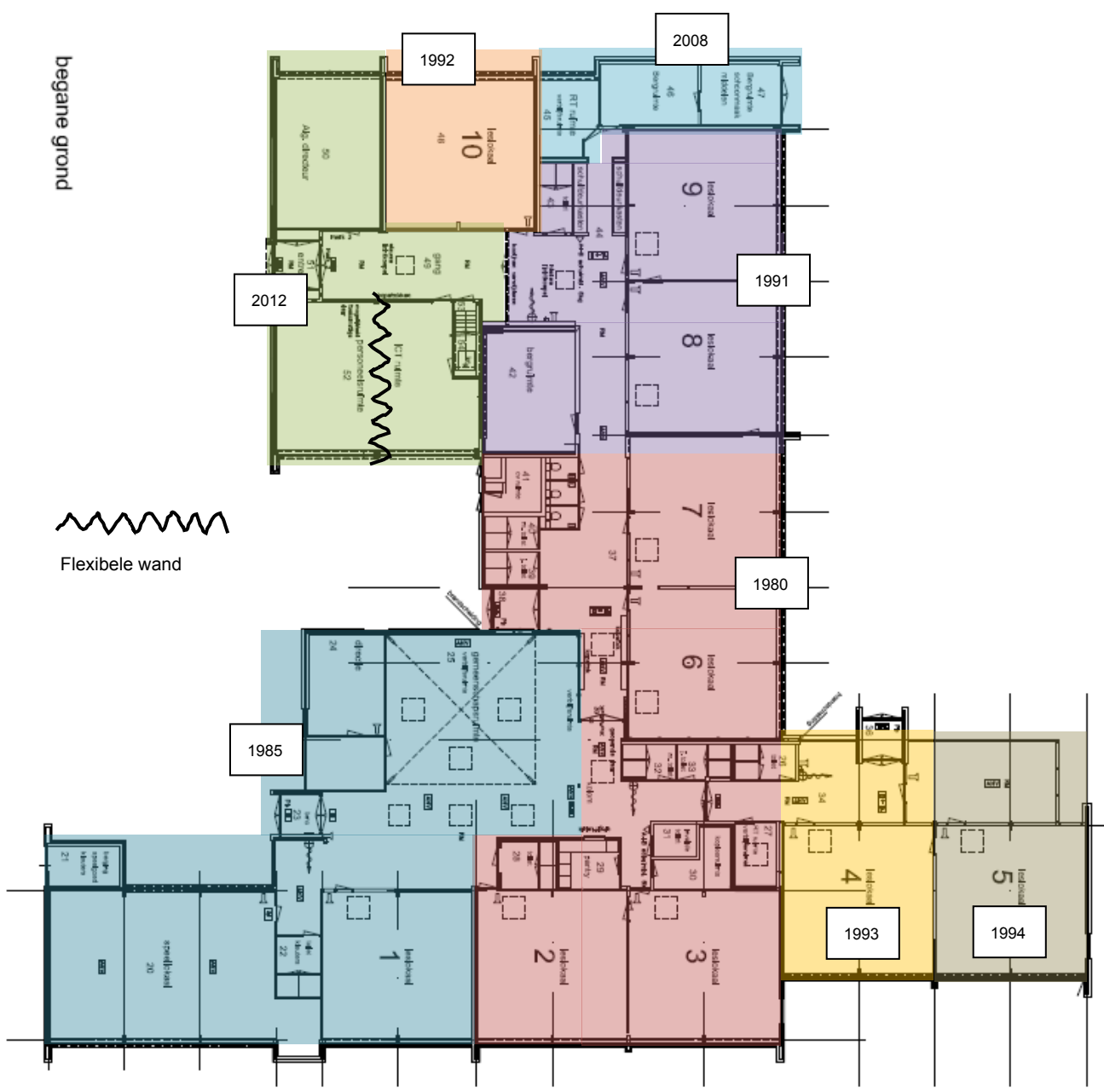
Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1980	4 lokalen + gang	Permanent
1985	Aula + speellokaal	Permanent
1991	2 lokalen + gang	Permanent
1992	1 lokaal + gang	Permanent
1993	1 lokaal + gang	Permanent
1994	1 lokaal + gang	Permanent
2008	1 lokaal + gang	Permanent
2012	Kantoor, teamkamer, gang	Permanent
Bruto Capaciteit	1271	Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	232	235	230	227	225	223	222	219
Ruimtebehoefte	1.367	1.382	1.357	1.342	1.332	1.322	1.317	1.302
BVO	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271
Tekort/Overschot	-96	-111	-86	-71	-61	-51	-46	-31

De school heeft 10 leslokalen, dit jaar heeft zij 11 groepen. De school zelf ervaart een ruimtetekort, hoewel zij aangeeft dat dit voor een deel het gevolg is van het feit dat de school ervoor gekozen heeft wat kleinere groepen te hanteren. Dit hebben ze opgelost door de grotere ruimte die gebruikt wordt als lerarenkamer op te delen in een helft klaslokaal en een helft lerarenkamer (zie plattegrond).

1.4. Plattegronden



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 28 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Het is een gebouw met een degelijke en functionele uitstraling. Het gebouw ziet er netjes en verzorgd uit. Ouders en personeel ervaren het als een knus en warm gebouw.

Het gebouw straalt één geheel uit, ondanks het feit dat er sprake is van uitbreiding, verspreid over een groot aantal jaren. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	6

Toelichting

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

Het gebouw is verspreid over vele jaren gebouwd. Grofweg de helft van het gebouw is gebouwd in het begin van de jaren tachtig, het grootste deel van de andere helft in het begin van de jaren negentig. Daarmee is het gebouw circa 25 tot 35 jaar oud. Het gebouw heeft geen

levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 5 tot 15 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn echter redenen om dit oordeel te nuanceren, het gebouw verkeert bouwkundig nog grotendeels in goede staat. De school geeft aan dat zij het gebouw goed onderhouden.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** geen problemen. De daken zullen over enkele jaren worden vervangen.
- **Vloeren:** geen problemen.
- **CV-ketels:** geen problemen.
- **Sanitair:** in sommige toiletgroepen komt overlast van stank voor.
- **Elektrische Installaties:** geen problemen.
- **Riolering:** bij een deel van de riolering treedt wel eens een verstopping op.
- **Dubbel glas:** het gehele gebouw is voorzien van dubbel glas, een deel is vervangen in 2007 en een deel in 2015.
- **Plafonds:** geen problemen.
- **Gevels/wanden:** geen problemen.
- **Terrein:** geen problemen.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met incidentele overlast van stank in toiletgroepen en plaatselijke verstoppingen in de riolering.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 38.718 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 42.447 euro per jaar. Er is geen overschrijding van de vergoeding, terwijl duidelijk zichtbaar is dat het gebouw goed is onderhouden. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 6.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	4

Toelichting

Het gebouw is niet voorzien van mechanische ventilatie. Alleen in de grotere ruimte die in 2012 is aangebouwd is een WTW-installatie geplaatst. Daarnaast is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter en op een hoogte >1,80 meter.

In de zomer is het bij hitte snel erg warm in de lokalen. Bij matige warmte buiten worden lokalen over het algemeen niet te warm. De meeste warmte komt in het lokaal tijdens de namiddag, wanneer de leerkracht vertrokken is en de uitvalschermen zijn ingeklapt.

In de winter is het gebouw wel goed warm te krijgen, maar het is dan erg moeilijk om de CO₂-waarden goed te houden. Omdat leerkrachten in de winter liever geen ramen openzetten, is het regelmatig zo dat de CO₂-waarden in lokalen niet goed zijn. Dit is gebleken uit metingen. Akoestisch is het gebouw goed.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	6

Ds. Gisb. Voetiuschool	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 2.205	€ 449	€ 1.756
Verwarming	€ 8.865	€ 5.307	€ 3.558
Water	€ 652	€ 426	€ 226
Totaal	€ 11.722	€ 6.183	€ 5.539

Ds. Gisb. Voetiuschool	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Verschil
Onderhoud (gebouw)	€ 42.447	€ 38.718	€ 3.729

Uit bovenstaande tabel volgt dat de gebruikskosten (elektra, gas en water) de Velo-vergoeding niet overschrijden. Het feit dat de school PV-panelen heeft is hier de oorzaak van. De school heeft tevens een gas-reducerende installatie laten plaatsen, wat ertoe leidt dat zij ook een relatief laag gasgebruik heeft. Dit zijn investeringen die de school zelf heeft gedaan, om het schoolgebouw duurzamer en de exploitatielasten voordeliger te maken.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De school biedt een leerstof jaarklassensysteem, maar realiseert zich dat dit met de huidige ontwikkelingen van passend onderwijs gedeeltelijk achterhaald is. Er ontstaan knelpunten in de beschikbare ruimten en een grotere wens naar flexibiliteit. Zo heeft de school te weinig nevenruimten om één op één met kinderen te kunnen werken.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Stafruimten: er is een teamkamer, een directiekamer en enkele spreekkamers. Er zijn daarmee onvoldoende stafruimten. De school geeft aan nevenruimten voor één op één contact met kinderen tekort te komen.
- Aula: Er is een aula. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Bergruimte: er is voldoende bergruimte, maar het is beperkt. De school geeft aan dat de opslag van meubilair een knelpunt is. De school heeft wel een bergzolder.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk.

Conclusie: De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld stafruimten). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	6	3	18
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	4	2	8
Exploitatie	6	2	12
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			68

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

Het Baken

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Het Baken
Bestuur:	De Stroming
Adres:	Koelemaaiër 1
Postcode en plaats:	4251 DT Werkendam
Onderwijssoort:	Protestants-Christelijk
Brin nummer:	08BK
Kavelgrootte:	3409,6 m ²
Boekwaarde:	€ 2.020.341,73 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
2006	1825	Permanent
Bruto Capaciteit	1825	Permanent

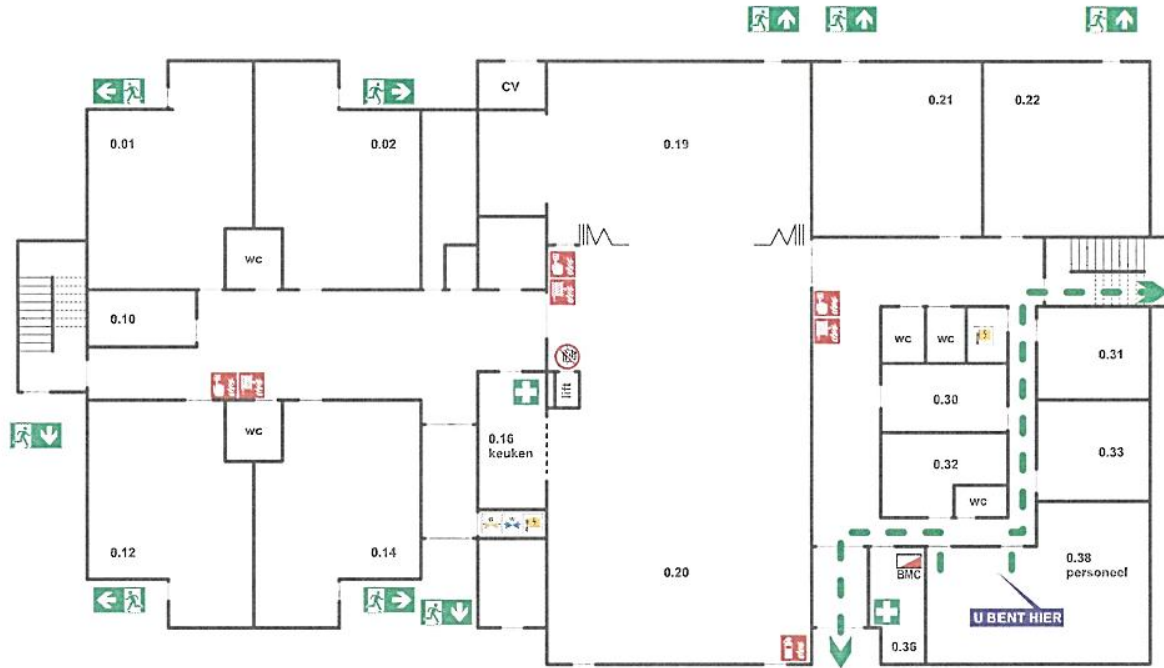
1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	357	362	361	357	357	356	362	351
Ruimtebehoefte	1.996	2.021	2.016	1.996	1.996	1.991	2.021	1.966
BVO	1.825	1.825	1.825	1.825	1.825	1.825	1.825	1.825
Tekort/Overschot	-171	-196	-191	-171	-171	-166	-196	-141

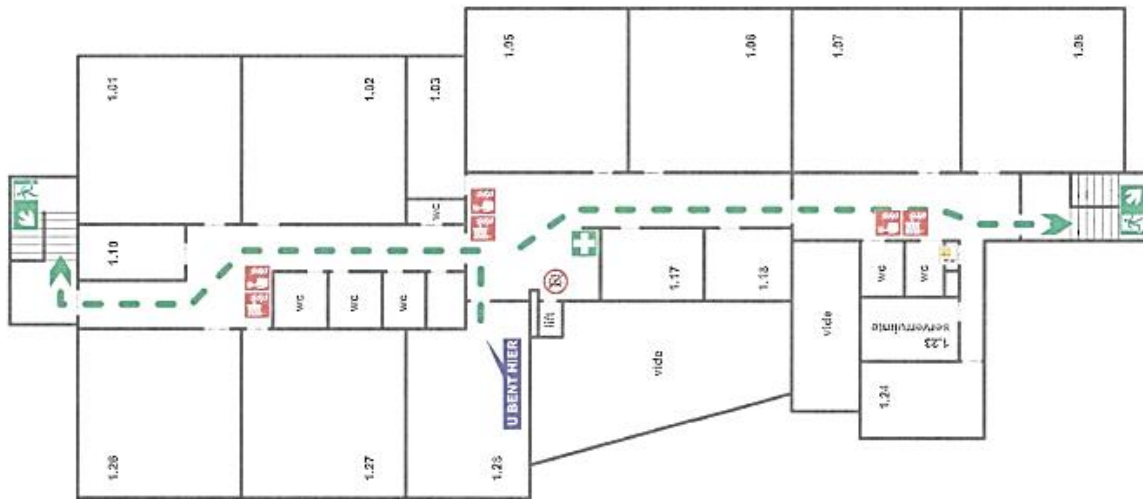
Uit bovenstaande berekening volgt dat de school momenteel circa 170 m² tekort komt. De school heeft momenteel 14 lokalen en 17 groepen. Volgend jaar zullen zij 16 reguliere groepen hebben. Hiernaast hebben zij een groep voor kinderen die extra uitdaging nodig hebben, deze groep heeft gedurende vijf dagdelen per week een lokaal nodig. Tot slot zullen zij vanaf volgend jaar een groep kinderen hebben die één dagdeel per week meer praktijkgericht zullen gaan werken. Op dit moment krijgt één groep les in het speellokaal, één groep zit in het handvaardigheidslokaal en één groep zit in het gebouw van de kinderopvang, tegenover de straat. Met name deze laatste twee groepen zitten in een erg kleine ruimte die niet geschikt oogt om dagelijks les in te krijgen. De uitdagingsgroep krijgt les in een ruimte in de kerk, ook tegenover de school.

1.4. Plattegronden

Eerste verdieping



Tweede verdieping



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 27 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Een gebouw met een degelijke en functionele uitstraling. Het gebouw ziet er van buiten en van binnen goed uit. Wel oogt de school wat rommelig en is het qua kleurgebruik niet erg inspirerend voor kinderen. Omdat er meerdere kleine kamers zijn en verder voornamelijk gangen en lokalen, ontbreekt volgens de directie het enigszins aan karakter aan de binnenkant.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is geen sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	6

Toelichting

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

Het gebouw is in 2006 gebouwd. Daarmee is het gebouw 13 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 27 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn weinig redenen om dit oordeel te nuanceren, bouwkundig verkeert de school in aanzienlijk goede staat.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** er is op een vaste plaats bij een dakgoot sprake van lekkage. Bij harde regen komt het water rond deze plek ook via het raam of kozijn naar binnen.
- **Vloeren:** geen problemen.
- **CV-ketels:** het verwarmingssysteem is lange tijd een probleem geweest, maar de afgelopen tijd is er veel geïnvesteerd in verbeteringen. De verwachting is dat het probleem nu is opgelost.
- **Sanitair:** het sanitair begint te verouderen.

- **Elektrische Installaties:** het gaat nu nog goed, de installaties kunnen de vraag nog net aan.
- **Riolering:** geen problemen.
- **Dubbel glas:** Gebouw is voorzien van dubbelglas.
- **Plafonds:** geen problemen.
- **Gevels/wanden:** geen problemen.
- **Terrein:** er staan regelmatig grote plassen water op het plein.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met een lekkage en afwatering op het plein. Tevens vormt een aantal bouwkundige aspecten risico's op problemen in de toekomst, zoals het verouderde sanitair en de elektrische installaties. Incidenteel zijn storingen in de functievervulling van het gebouw opgetreden.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 33.566 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 60.335 euro per jaar. Er is geen overschrijding van de vergoeding. Een kanttekening hierbij is dat de school afgelopen jaar en komend jaar meer onvoorziene kosten heeft in verband met de werkzaamheden aan de verwarmingsinstallatie en aan het klimaatstelsel. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 6.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. Er is sprake van vandalisme, er worden regelmatig eigendommen van de school die zich aan de buitenkant van het gebouw bevinden vernield. Op een bepaald moment stond er wat restmateriaal buiten, dezelfde avond is geprobeerd dit te verbranden.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5

Toelichting

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie, dit systeem werkt echter niet naar behoren. Verder is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter.

Delen van het gebouw, ter plaatse van de directiekamer, de personeelskamer en één of enkele spreekkamers, zijn voorzien van een schuin dak. Dit dak en de plafondplaten zijn niet geïsoleerd, wat ervoor zorgt dat met name in deze ruimten het binnenklimaat problematisch is. In de zomer wordt het er erg warm en in de winter zijn extra kachels nodig om de temperatuur dragelijk te maken. Ook in lokalen wordt het in de zomer erg warm, leerkrachten hebben hoofdpijnklachten en de temperaturen stijgen regelmatig tot over de 30 graden Celsius. Omdat de vloerverwarming is verbeterd de afgelopen maanden, is de verwachting dat het de komende

winter in lokalen warm genoeg zal zijn. De akoestiek in het gebouw is goed, met uitzondering van galm in enkele kleinere ruimten.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	7

Het Bakken	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Vershil
Elektriciteitsverbruik	€ 3.125	€ 6.280	-€ 3.155
Verwarming	€ 12.718	€ 5.128	€ 7.590
Water	€ 917	€ 423	€ 494
Totaal	€ 16.760	€ 11.831	€ 4.929

Het Bakken	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Vershil
Onderhoud (gebouw)	€ 60.335	€ 33.566	€ 26.769

De energiekosten (elektra, gas en water) overschrijden de Velovergoeding gezamenlijk niet.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	5

Toelichting

De school biedt een leerstof jaarklassensysteem, maar zij werkt ook klas doorbroken. Zo krijgen sommige leerlingen de mogelijkheid om in een andere klas te rekenen en is er een groep leerlingen die op vijf dagdelen per week in een gezamenlijk klas zit waar zij meer worden uitgedaagd. Daarbij is behoefte aan een extra klaslokaal. De school wil vanaf 2020 meer richting thematisch zaakvakkenonderwijs gaan en meer onderzoekend gaan leren. De school geeft aan tegen die tijd extra behoefte te hebben aan flexibel in te richten werkplekken buiten de lokalen, bijvoorbeeld op gangen.

Tot slot zijn er nog twee aandachtspunten die de onderwijskundige staat van de school beïnvloeden. Het eerste punt is dat de school een behoorlijk ruimtetekort heeft, waardoor twee groepen les krijgen in een te kleine ruimte die niet geschikt lijkt voor onderwijs. Het tweede aandachtspunt is dat er bij de kleuterlokalen geen leerkrachtentoilet is, wat onwenselijk is omdat leerkrachten dan redelijk ver weg van het lokaal moeten lopen om bij een toilet te komen.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een teamkamer, een directie kamer en een relatief groot aantal werk-/spreekkamers. Er zijn daarmee voldoende staf ruimten. De school geeft wel aan dat de teamkamer niet groot genoeg is om met het hele team in te vergaderen, er wordt daarom in de aula vergaderd.



- Aula: Er is een aula. De aula is niet voldoende groot om de gehele school te faciliteren, maar die behoefte heeft de school ook niet.
- Bergruimte: er is onvoldoende bergruimte.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is wel rolstoeltoegankelijk.

Conclusie: De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting redelijk gefaciliteerd maar er is een tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld staf ruimten). Het aan te passen bvo is tussen de 10% en 25%. Bovendien is het momenteel zo dat meerdere klassen les krijgen in twijfelachtige, kleine lokalen. Dit beïnvloedt de onderwijskundige staat in negatieve zin.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	6	3	18
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	5	2	10
Exploitatie	7	2	14
Onderwijskundige staat	5	3	15
Totaal			68,5

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

Quickscan De Hoeksteen

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	De Hoeksteen
Bestuur:	Vereniging tot vestiging en instandhouding van scholen met de Bijbel op gereformeerde grondslag
Adres:	Kerkverreweide 61
Postcode en plaats:	4261 LL Wijk en Aalburg
Onderwijssoort:	Protestants-Christelijk
Brin nummer:	08RM
Kavelgrootte:	5182 m ²
Boekwaarde:	€ 1.116.580,- d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

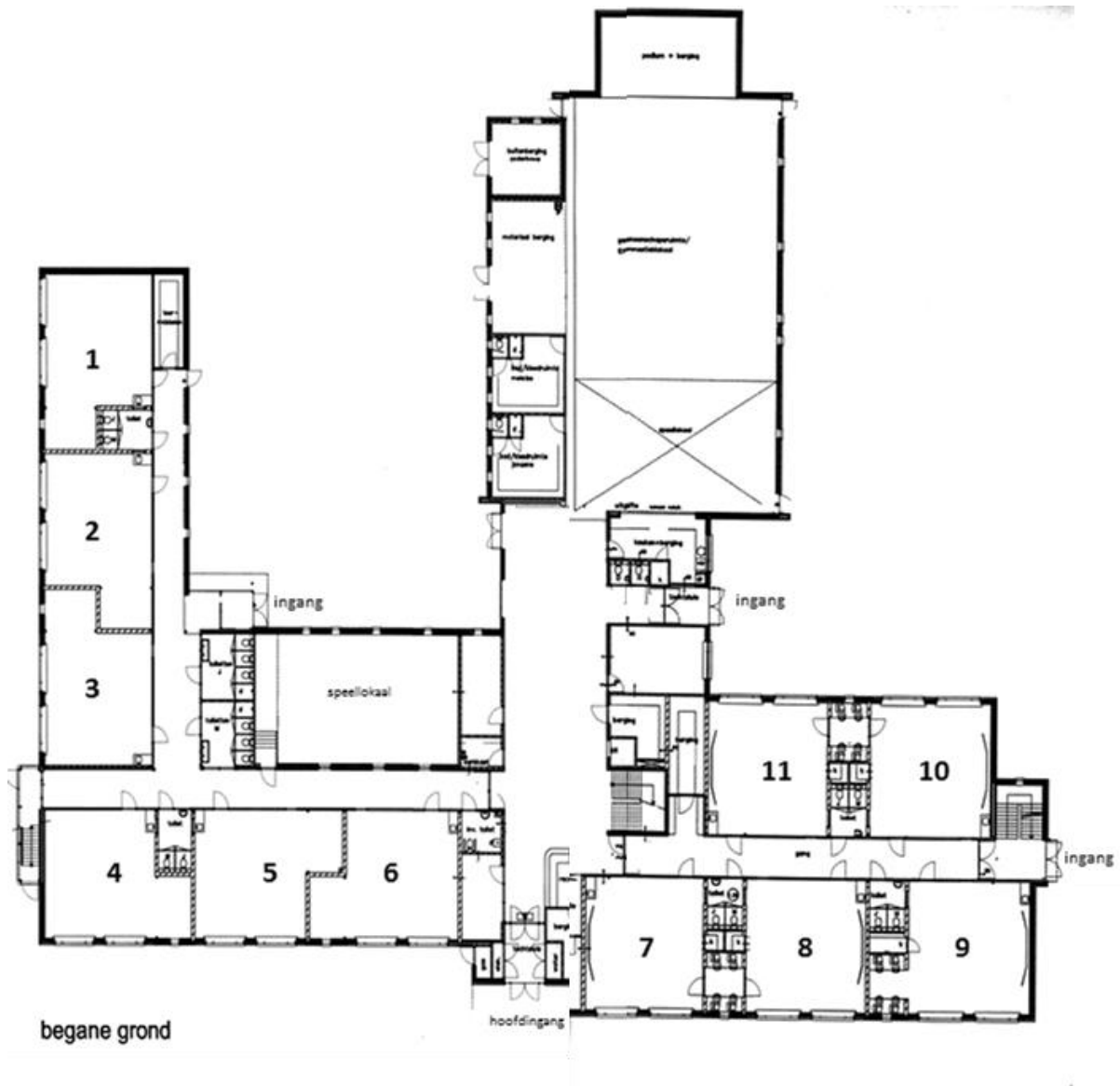
Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
2004	2773	Permanent
Bruto Capaciteit	2773	Permanent

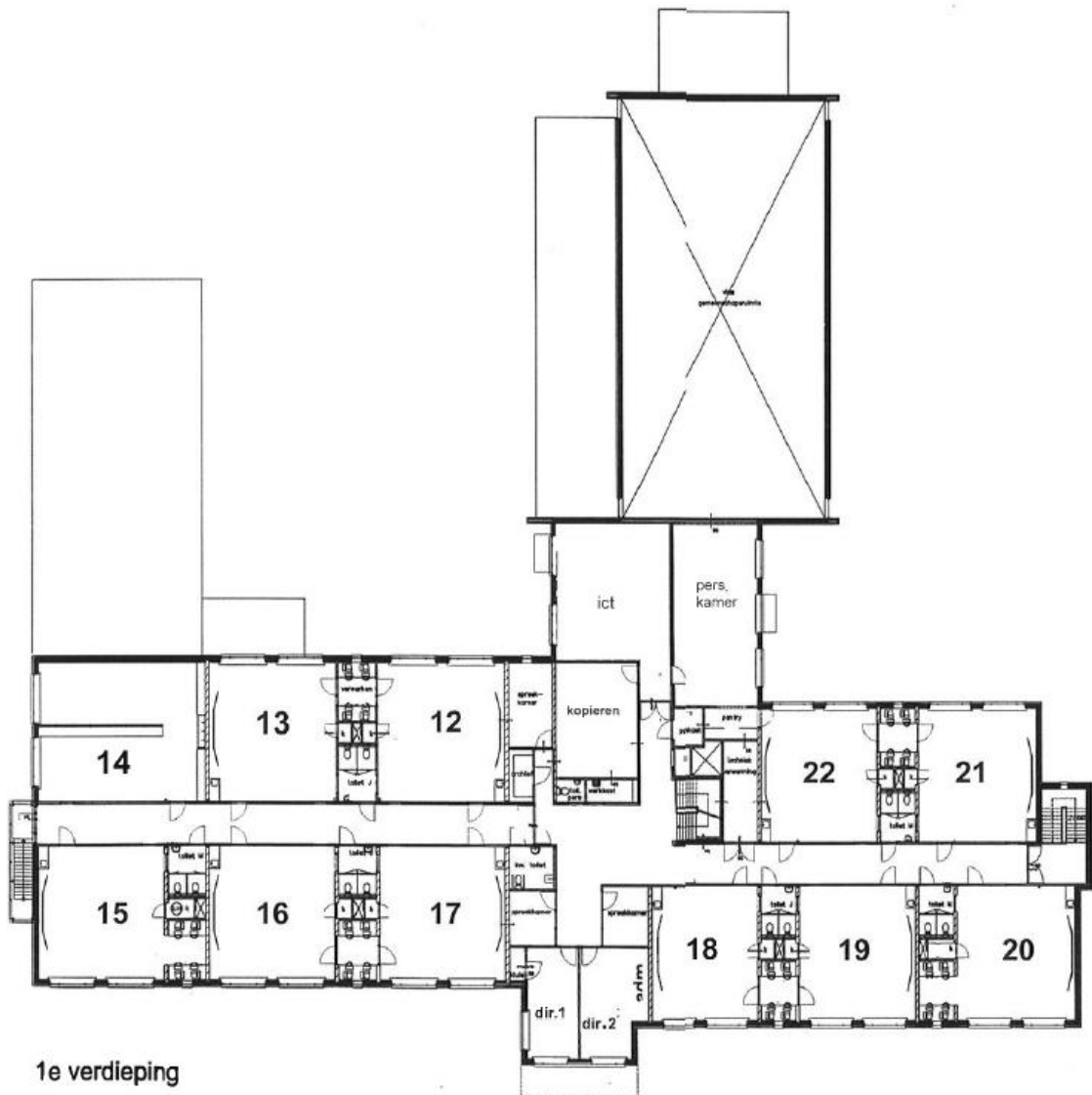
1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	419	404	400	390	382	382	391	393
Ruimtebehoefte	2.308	2.232	2.212	2.162	2.121	2.121	2.167	2.177
BVO	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773
Tekort/Overschot	465	541	561	611	652	652	606	596

Er is sprake van een structureel overschot aan ruimte. De school heeft 22 lokalen en 16 groepen. Er wordt echter aangegeven door de directie dat alle ruimte wel functioneel benut wordt. Zo is één lokaal een handvaardigheidslokaal dat regelmatig wordt gebruikt, wordt één lokaal gebruikt voor opvang van peuters, één lokaal wordt o.a. gebruikt door de BSO, één lokaal wordt gehuurd door logopedie en er worden lokalen gebruikt voor de zogeheten 'plusgroepen'. Verder worden lokalen multifunctioneel ingezet voor bijvoorbeeld de overblijf, werken in kleinere groepen, etc. Met de peuteropvang heeft de school een goede samenwerking, dit zorgt voor een warme overdracht van kinderen.

1.4. Plattegronden





1e verdieping

2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 20 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Het is een gebouw met een degelijke en functionele uitstraling. Het is mooi en relatief nieuw. Zo wordt het ook ervaren door ouders. Ondanks dat het gebouw inmiddels 15 jaar oud is, ziet het er nog erg nieuw uit. Dit komt omdat het zeer goed onderhouden wordt. Er is vorig jaar een mooi groen plein met een variatie aan speeltoestellen gebouwd. Het gebouw straalt één geheel uit. Er is geen sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	6

Toelichting

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

Het gebouw is in 2004 gebouwd. Daarmee is het gebouw 15 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduur verlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 25 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduur verlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn geen redenen om dit oordeel te nuanceren, het gebouw verkeert in goede bouwkundige staat.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** heel incidenteel vinden er lekkages plaats.
- **Vloeren:** Geen problemen, worden goed onderhouden.
- **CV-ketels:** Geen problemen. Alle installaties worden op afstand bediend door een extern bedrijf. Die constateren het ook direct als er een storing is.
- **Sanitair:** Geen problemen, onderhoudsvriendelijk. Er zijn wel te weinig wc's voor het personeel.
- **Elektrische Installaties:** De elektrische installaties trekken het niet meer. Als in de ochtend alle computers tegelijkertijd aangaan, dan slaan de stoppen weleens door. Bovendien zijn er vorig jaar PV-panelen geïnstalleerd, maar op een foutieve manier,

waardoor de elektrische installatie het niet aan kon. Er is toen brand geweest in de verdeelkast.

- **Riolering:** Geen problemen. Het enige wat in het verleden wel eens is gebeurd, is dat de putten buiten verstopt zaten door zand.
- **Dubbel glas:** Het gehele gebouw is voorzien van dubbel glas.
- **Plafonds:** Geen problemen.
- **Gevels/wanden:** Geen problemen.
- **Terrein:** Het plein is kort geleden helemaal vernieuwd.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met de elektrische installaties en zeer incidenteel een lekkage aan het dak. Incidenteel kan een storing in de functievervulling zijn opgetreden. Het verouderingsproces beïnvloedt het gebouw. De bouwkundige staat wordt beoordeeld met een 6.

Reflectie investeringsniveau MJOP

Er zijn geen gegevens bekend over het investeringsniveau voor onderhoud.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen. Wel is er in de omgeving een veiligheidsprobleem, de oversteekplaats aan de Perzikstraat (rechts om de hoek t.o.v. school) is erg onveilig. Daarnaast is er n.a.v. foutief geïnstalleerde PV-panelen een brand geweest bij de elektrische installaties.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5

Toelichting

Het gebouw is niet voorzien van mechanische ventilatie, wel wordt lucht afgezogen. Luchttoevoer vindt plaats via roosters boven de ramen. Het is mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter. Het gebouw wordt in de zomer erg warm. De school heeft ook grote groepen, van 30 leerlingen of meer. Er hangen CO₂-meters in de school, deze geven aan dat het CO₂-gehalte niet altijd goed is, de school moet hard werken om het CO₂-gehalte zo goed mogelijk te houden. Er zijn ook klachten van hoofdpijn. Warme lucht wordt wel afgezogen, maar niet voldoende. In de winter zijn er geen problemen en de akoestiek is ook goed.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	5,5

De Hoeksteen	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Vershil
Elektriciteitsverbruik	€ 3.639		€ 3.639
Verwarming	€ 14.866	€ 17.494	-€ 2.628
Water	€ 1.065	€ 455	€ 610
Totaal	€ 15.931	€ 17.949	-€ 2.018

De Hoeksteen	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Vershil
Onderhoud (gebouw)	€ 70.308		€ 70.308

De gebruikskosten voor elektriciteit zijn voor deze school niet bekend. De gezamenlijke kosten voor verwarming en water overschrijden de Velovergoeding met 13%. De jaarlijkse investering voor onderhoud is ook niet bekend. De school heeft PV-panelen, hoewel deze momenteel niet worden gebruikt door de foutieve aansluiting. De exploitatie wordt beoordeeld met een 5,5.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De school biedt een leerstof jaarklassensysteem. De directie geeft aan dat de wens er is om meer in groepjes te gaan werken, meer klas doorbrekend. Daarbij is behoefte aan een soort centrale werkruimte. Het gebouw kan echter niet gezien worden als beperkend in de onderwijsvisie, er zijn immers meerdere multifunctionele lokalen die ook voor klas doorbrekend werken kunnen worden ingezet.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een teamkamer en er zijn diverse spreekkamers. Er zijn daarmee voldoende staf ruimten.
- Aula: Er is wel een aula. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren. De aula is gecombineerd met de gymzaal, hier kunnen grote groepen mensen in.
- Berg ruimte: er is net voldoende berg ruimte, hoewel ook spullen worden opgeborgen op plaatsen die hier eigenlijk niet voor bedoeld zijn. De school geeft aan dat de berg ruimte wel voldoende is.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk en heeft een lift.

Conclusie: De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld staf ruimten). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	6	3	18
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	5	2	10
Exploitatie	5,5	2	11
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			68,5

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
		X	

De Bolderik

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	De Bolderik
Bestuur:	Uniek
Adres:	Beatrixstraat 68
Postcode en plaats:	4273 ET Hank
Onderwijssoort:	Rooms-Katholiek
Brin nummer:	18YZ
Kavelgrootte:	2665 m ²
Boekwaarde:	Onbekend

1.2. Capaciteitsgegevens

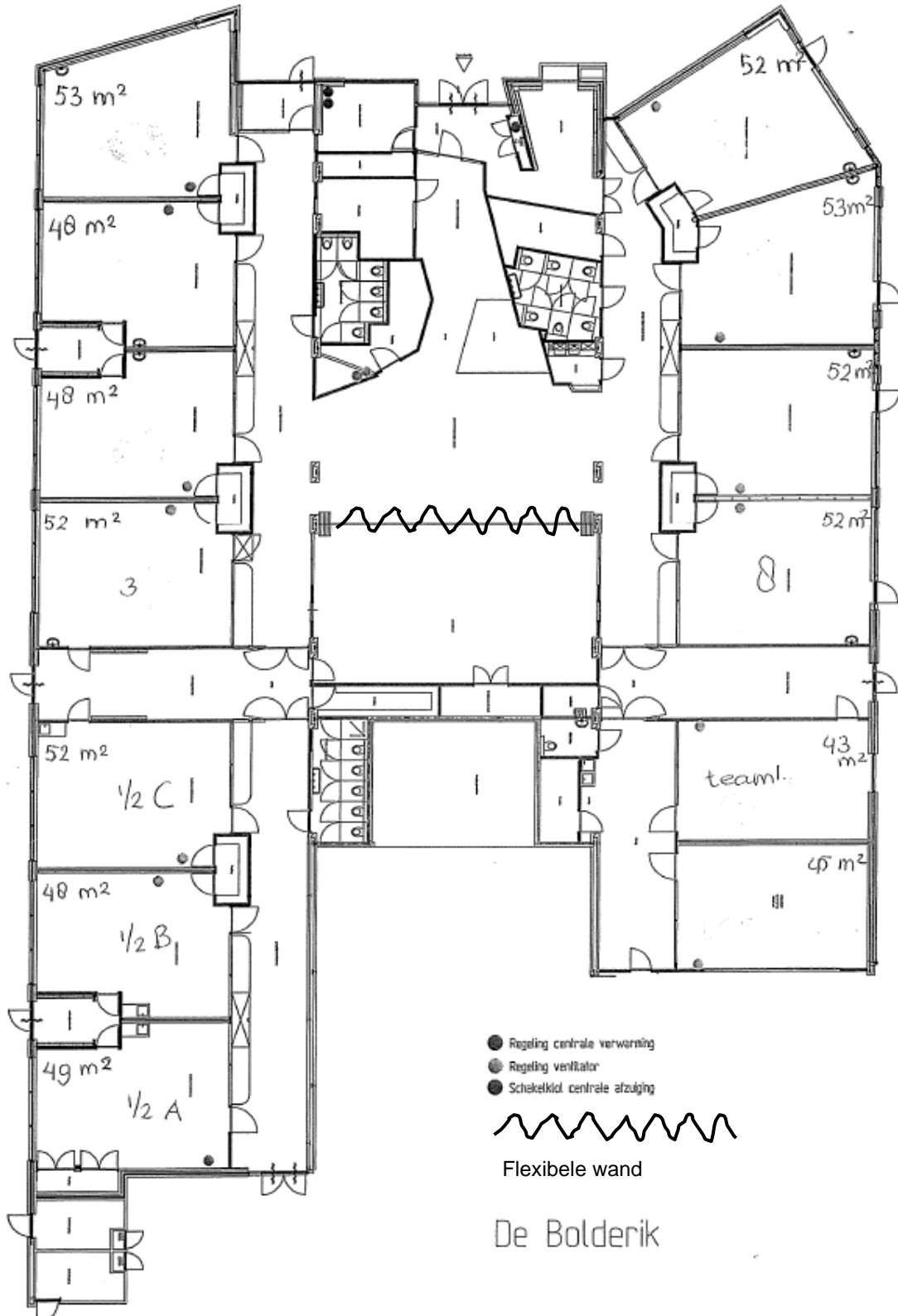
Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
2006	1396	Permanent
Bruto Capaciteit	1396	Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	224	241	246	249	252	251	244	223
Ruimtebehoefte	1.327	1.412	1.437	1.452	1.468	1.463	1.427	1.322
BVO	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396
Tekort/Overschot	69	-16	-41	-56	-72	-67	-31	74

De school geeft zelf aan dat zij genoeg ruimte heeft. Dit jaar zijn er 10 groepen, de school heeft 11 lokalen. Gezien de lichte groei die voorspeld wordt, kan het zo zijn dat dit lokaal volgend jaar wel weer gebruikt zal worden. Momenteel gebruikt de onderwijsassistent het overgebleven lokaal. Het kleine lokaal van 45 m² wordt één dag in de week gebruikt voor een verrijkgroep.

1.4. Plattegronden



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 28 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Het is een gebouw met een degelijke en functionele uitstraling. Ouders reageren over het algemeen verrast en positief op het gebouw. Het is van binnen groter dan men van buiten verwacht. Verder wordt genoemd dat het een warme uitstraling heeft. Een nadelig punt wat betreft de uitstraling is de vloer die door een onjuiste afwerking of een onjuiste aanleg al vanaf het begin niet goed te onderhouden is en er nooit schoon uitziet.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is geen sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De school geeft aan dat het plein aan de kleine kant is.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	7

Toelichting

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

Het gebouw is in 2006 gebouwd. Daarmee is het gebouw 13 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduur verlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 27 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduur verlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn geen redenen om dit oordeel te nuanceren, het gebouw verkeert bouwkundig nog in goede staat.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** In het verleden zijn er lekkages geweest, vermoedelijk als gevolg van vandalisme. Inmiddels zijn deze problemen opgelost.

- **Vloeren:** de vloer is vanaf het begin een probleem. Het lukte jarenlang niet om de juiste manier te vinden om de vloer te behandelen. Inmiddels ziet de vloer er altijd uit alsof het niet schoon is. De school gaat de vloeren binnenkort vervangen.
- **CV-ketels:** geen problemen.
- **Sanitair:** voor nu geen problemen, maar de vloeren van het sanitair zijn afgewerkt met tegels en voegen, wat een risico voor stankoverlast betekent.
- **Elektrische Installaties:** geen problemen.
- **Riolering:** zo nu en dan is er sprake van een verstopt toilet.
- **Dubbel glas:** gebouw is voorzien van dubbelglas.
- **Plafonds:** geen problemen.
- **Gevels/wanden:** geen problemen.
- **Terrein:** geen problemen.



Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met de vloeren en de riolering.

De functieervulling is zonder meer gewaarborgd. Invloeden vanuit het gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste gebreken. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 20 – 30 jaar.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 34.953 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 39.123 euro per jaar. Er is geen overschrijding van de vergoeding.

De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 7.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. Er is sprake van vandalisme en jongeren die soms op het dak lopen. Daarnaast heeft het podium in de aula een redelijk scherpe punt, wat risico's veroorzaakt.



2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5,5

Toelichting

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie. De school geeft echter aan dat het systeem niet functioneert. Daarnaast is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter en op een hoogte >1,80 meter. Er zijn screens, maar het probleem hiermee is dat deze ruiken naar verbrand plastic als de zon erop schijnt. Het is een merkwaardig probleem wat ervoor zorgt dat de screens weinig worden gebruikt.

In een deel van de lokalen kan het erg warm worden, zelfs als het buiten gewoon 20 graden Celsius is en de zon schijnt. Er ligt momenteel een verzoek bij de gemeente om het ventilatiesysteem te verbeteren. De stichting gaat deze verbeteringen alvast uitvoeren tijdens de zomervakantie. In de winter is de school alleen bij erg koude dagen niet warm te krijgen. Akoestisch functioneert het gebouw goed.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

De Bolderik	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 2.033	€ 6.590	-€ 4.557
Verwarming	€ 8.149		€ 8.149
Water	€ 602		€ 602
Totaal	€ 2.033	€ 6.590	-€ 4.557

De Bolderik	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Verschil
Onderhoud (gebouw)	€ 39.123	€ 34.953	€ 4.170

De kosten die de school jaarlijks kwijt is aan gas en water zijn niet bekend. De vergoedingen voor deze onderdelen staan wel vermeld in de tabel, maar worden niet meegenomen in de berekening. De kosten voor elektriciteit bedragen ongeveer het dubbele van de Velovergoeding. Met deze forse overschrijding is het zelfs bij een gunstiger gebruik van gas niet aannemelijk dat de Velovergoeding voor gebruikskosten toereikend is. Op basis hiervan wordt besloten dat de exploitatie wordt beoordeeld met een 4.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De school biedt een leerstof jaarklassensysteem. De school geeft aan dat het gebouw deze onderwijsvisie goed ondersteunt. Er zijn mogelijkheden om in de aula en in de hal te werken. Een nadeel is dat sommige lokalen door de school als aan de kleine kant ervaren worden (47 m²). De indeling van het gebouw wordt als prettig ervaren.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een directiekamer, een teamkamer en een spreekkamer. Er zijn daarmee onvoldoende staf ruimten. De school geeft aan kleinere spreekkamers/ flexibel inzetbare ruimten tekort te komen.
- Aula: Er is een aula. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Berg ruimte: er is voldoende berg ruimte.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld staf ruimten). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	7	3	21
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	5,5	2	11
Exploitatie	4	2	8
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			69,5

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
			X

CBS De Ark

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	CBS De Ark
Bestuur:	De Strooming
Adres:	Dorpstraat 62
Postcode en plaats:	4268 GK, Meeuwen
Onderwijssoort:	Protestants-Christelijk
Brin nummer:	05AY
Kavelgrootte:	2.243 m ²
Boekwaarde:	€ 243.922,55 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

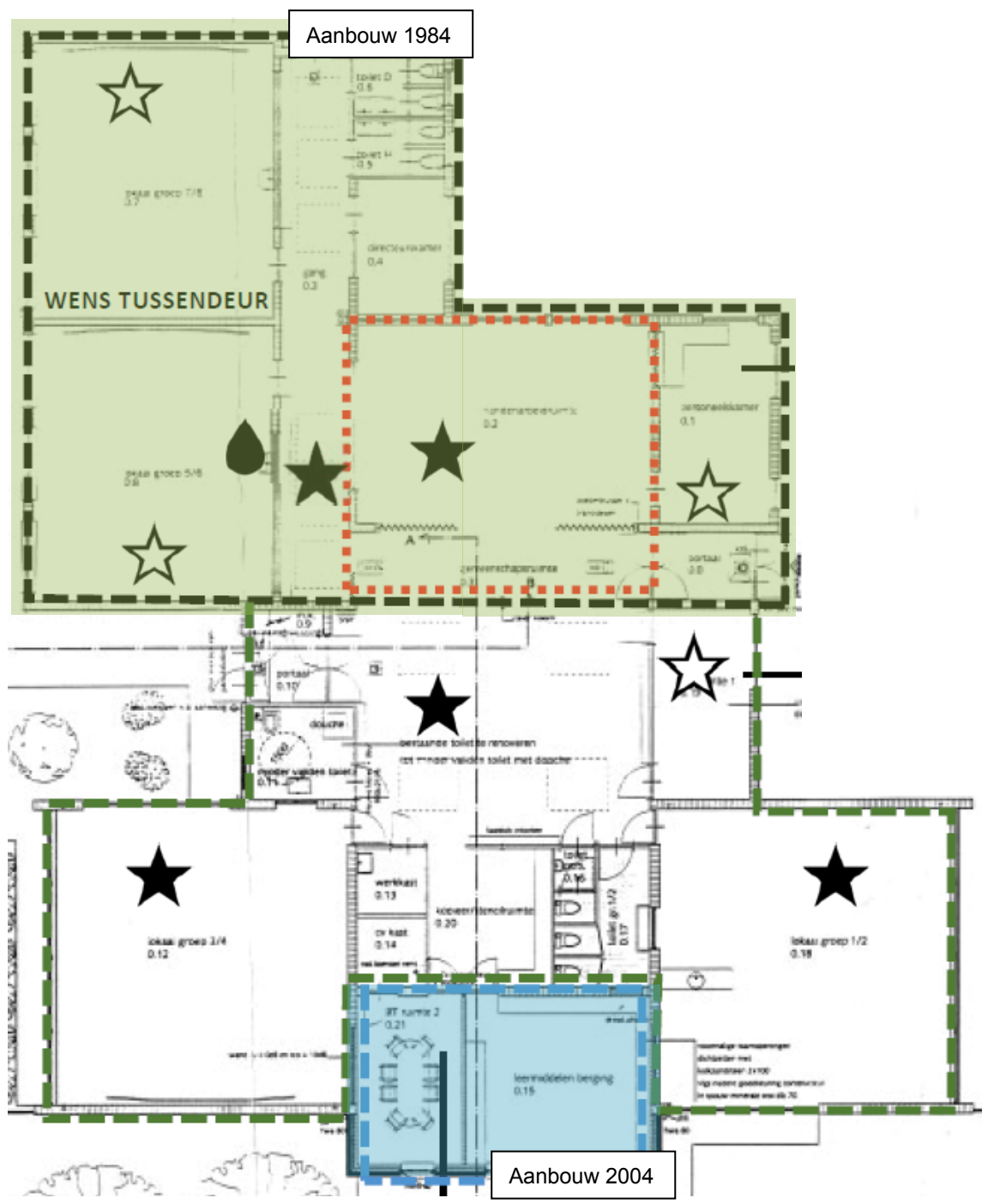
Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1974	+/- 300	Permanent
1984	+/- 275	Permanent
2004	+/- 60	Permanent
Bruto Capaciteit	637	Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	35	48	54	57	58	59	55	46
Ruimtebehoefte	376	441	472	487	492	497	477	431
BVO	637	637	637	637	637	637	637	637
Tekort/Overschot	261	196	165	150	145	140	160	206

Uit bovenstaande ruimtebehoefte berekening volgt dat de school ruim 250 m² bvo overschot heeft. De komende jaren zal dit overschot langzaam afnemen als gevolg van de verwachte groei. Het is niet bekend of de school zelf ook dit ruimteoverschot ervaart.

1.4. Plattegronden



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 20 april 2018 een bezoek en gesprek gehad met KAW. Op basis van de documenten die door KAW zijn opgesteld is in juli 2019 door HEVO een vertaling gemaakt naar een quickscan-rapport op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Een verouderd gebouw waarbij zichtbaar is dat renovatie of levensduurverlenging op termijn noodzakelijk is. Het viel op dat de lokalen en bergingen vrij vol waren, waardoor de gangen en centrale hal tevens dienden als opslagruimte.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is wel sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	6

Toelichting

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

Ongeveer de helft van het gebouw is in 1974 gebouwd, de andere helft in 1984. Een kleine aanbouw is toegevoegd in 2004. Daarmee is het gebouw voor de helft 45 jaar en voor de helft 35 jaar oud. Het gebouw heeft wel levensduurverlengende renovatie ondergaan. In de jaren 2016 en 2017 zijn plafonds, kozijnen, zonwering, het hangsluitwerk binnen, buitenvoegwerk, toiletten, en CV-ketel vervangen. Deels in 2013 en deels in 2018 is de dakbedekking vervangen.

Volgens bureau Lakerveld, het bureau dat onderhoud voor het gebouw organiseert, is het gebouw klaar voor de komende 20 jaar.

Er zijn enkele redenen om dit oordeel te nuanceren, er treden een aantal bouwkundige gebreken op.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** er is sporadisch sprake van lekkage, te verhelpen door driemaal per jaar bladeren van het dak en uit de dakgoot te verwijderen.
- **Vloeren:** vloeren zijn plaatselijk beschadigd.
- **CV-ketels:** geen problemen, recentelijk vervangen.
- **Sanitair:** geen problemen, recentelijk vervangen.
- **Elektrische Installaties:** niet volledig benoemd in bestaande rapport, vermoedelijk geen problemen.
- **Riolering:** bij hevige regenval is er soms in de directiekamer matige stankoverlast. Dit komt mogelijk door water onder de vloer of door de afvoer van de naastgelegen toiletten.
- **Dubbel glas:** gezien het feit dat de kozijnen in 2017 zijn vervangen is het vermoedelijk zo dat het gehele gebouw voorzien is van dubbel glas, maar dit is niet op te maken uit het bestaande rapport.
- **Plafonds:** het deel wat niet recentelijk is vervangen is wat verouderd.
- **Gevels/wanden:** de schuifwand in de centrale hal functioneert niet goed. Deze wordt echter zelden gesloten.
- **Terrein:** de buitenruimte is aan onderhoud toe.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met lekkage, plaatselijke beschadigingen, verouderde plafonds, verouderde buitenruimte en een mogelijk probleem met de riolering wat leidt tot stankoverlast. Incidenteel kan een storing in de functievervulling zijn opgetreden. Het verouderingsproces beïnvloedt het gebouw. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 15 – 20 jaar.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 17.119 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 21.430 euro per jaar. Er is geen overschrijding van de vergoeding. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 6.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn in het bestaande rapport geen veiligheidsproblemen aan de orde gekomen.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5,5

Toelichting

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie met aanvoer via roosters in de gevel. Daarnaast is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter. De ramen zijn voorzien van screens. Er zijn CO₂-metingen geweest die hebben aangetoond dat de CO₂-waarden nog te hoog zijn. De directie geeft zelf aan tevreden te zijn over de verbetering van het binnenklimaat na het aanbrengen van de zonwering. De directie heeft verder geen klachten of wensen meer met betrekking tot het binnenklimaat.

In het bestaande rapport staat niets vermeld over hitte in de zomer, kou in de winter of akoestische kwaliteit.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	5,5

De Ark	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 901	€ 1.320	-€ 419
Verwarming	€ 3.409	€ 3.804	-€ 395
Water	€ 276	€ 137	€ 139
Totaal	€ 4.586	€ 5.261	-€ 675

De Ark	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Verschil
Onderhoud (gebouw)	€ 17.119	€ 21.430	-€ 4.311

De energiekosten (elektra en gas) overschrijden de Velovergoeding met 15 %.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De onderwijsvisie van de school is niet bekend en het is ook niet duidelijk in hoeverre het gebouw deze onderwijsvisie ondersteunt of beperkt.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een directiekamer, een personeelskamer en een spreekkamer. Het is in het bestaande rapport niet aan de orde gekomen of er hiermee genoeg stafkamers zijn. Gezien het feit dat de in de rapporten van KAW tekortkomingen en wensen worden genoteerd, is er vermoedelijk niet een tekort aan staf ruimten.

- Aula: Er is een aula. Het is niet bekend of de aula voldoende groot is om de gehele school te faciliteren.
- Bergruimte: de lokalen en berging staan redelijk vol met opslag, waardoor op in de gangen spullen worden opgeslagen. Vermoedelijk komt dit deels door onvoldoende bergruimte en deels door het feit dat teveel spullen worden bewaard.
- Passend Onderwijs: Het is niet bekend of er een miva toilet is. Het gebouw is vermoedelijk rolstoeltoegankelijk, gezien het feit dat het slechts één verdieping heeft.

Ook in relatie tot de onderwijskundige staat is het feit dat de centrale hal ook dienst doet als gymlokaal. De vloer is hier echter niet geschikt voor omdat deze te glad is. Voor gymactiviteiten moet een vloer stroever en zachter zijn.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (berging en geschikte gymruimte).



3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	6	3	18
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	5,5	2	11
Exploitatie	5,5	2	11
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			70

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
			X

Oudendijk

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Oudendijk
Bestuur:	Basisschool Oudendijk
Adres:	Oudendijk 62-A
Postcode en plaats:	4285 WL Woudrichem
Onderwijssoort:	Algemeen bijzonder
Brin nummer:	05WT
Kavelgrootte:	1.960 m ²
Boekwaarde:	€ 535.767,08 d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1981	+/- 500	Permanent, hoofdgebouw
1985	1 lokaal	Permanent, hoofdgebouw
2005	Mediatheek	Permanent, hoofdgebouw
1870 (2006 Oudendijk)	217	Permanent, bijgebouw
Bruto Capaciteit	799	Permanent

In totaal heeft het hoofdgebouw een oppervlakte van 582 m² bvo. Vanaf 2006 heeft de school het bijgebouw in gebruik genomen.

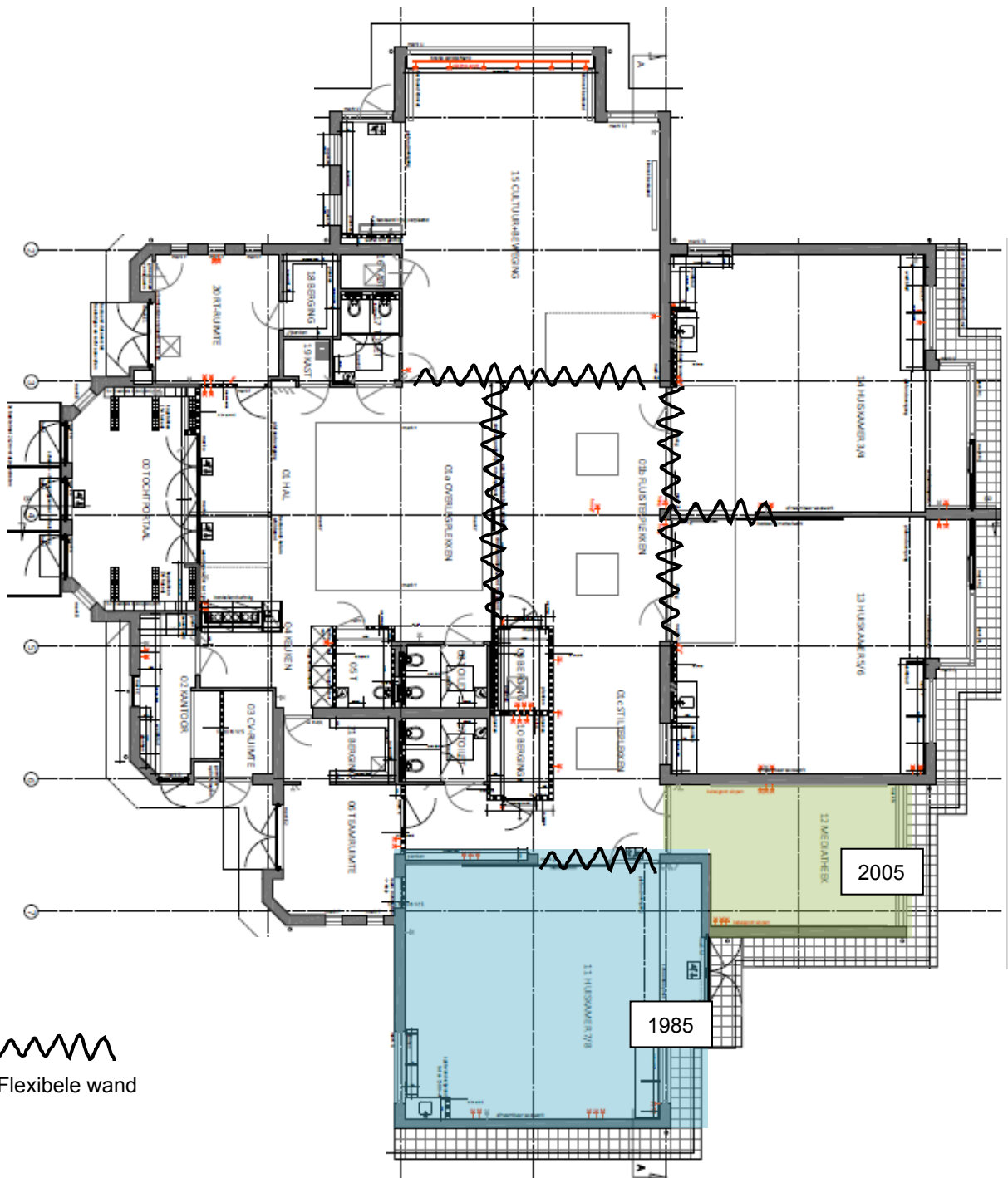
1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	114	109	107	102	101	101	90	88
Ruimtebehoefte	773	748	738	713	708	708	653	643
BVO	799	799	799	799	799	799	799	799
Tekort/Overschot	26	51	61	86	91	91	146	156

Uit bovenstaande berekening volgt dat de school momenteel precies genoeg ruimte heeft in verhouding tot het leerlingenaantal. Zo ervaart de school het zelf ook, er is genoeg ruimte, maar meer leerlingen in deze twee gebouwen zou te vol worden. De school heeft vijf groepen en vijf lokalen. Twee groepen (de kleuters) zitten in het bijgebouw.

1.4. Plattegronden

Dit is de plattegrond van het hoofdgebouw. De plattegrond van het bijgebouw is niet beschikbaar. In kleuren zijn de aanbouw uit 1985 en 2005 weergegeven.



2. Quicksan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 28 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd. Omdat deze school twee gebouwen in gebruik heeft, welke in vele opzichten van elkaar verschillen, zullen beide gebouwen afzonderlijk worden beoordeeld. Vanaf nu zal het schoolgebouw uit 1981 (zie plattegrond paragraaf 1.4) 'hoofdgebouw' worden genoemd, het monument wordt 'bijgebouw' genoemd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Uitstraling	7	7

Toelichting

Een oud gebouw met een mooie monumentale uitstraling (voornamelijk het bijgebouw) en een opvallend en moderne inrichting van beide gebouwen. Ouders, medewerkers en leerlingen reageren, met name sinds de levensduurverlengde renovatie in 2018, positief op het hoofdgebouw. Het gebouw wordt ervaren als open, ruim, licht en modern. Ook de uitstraling van het bijgebouw wordt positief ervaren. Met name de combinatie van de twee gebouwen leidt tot een goede uitstraling.

De gebouwen staan los van elkaar. Beide gebouwen stralen op zichzelf wel één geheel uit. Er is wel sprake van uitbreiding, maar dit is niet zichtbaar aan het gebouw. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Bouwkundige staat	6	5,5

Toelichting

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

Hoofdgebouw

Het gebouw is in 1981 gebouwd. Daarmee is het gebouw 38 jaar oud. Het gebouw heeft in 2018 levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 39 jaar opnieuw in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Bijgebouw

Het gebouw is in 1870 gebouwd, het betreft een monumentaal gebouw. Basisschool Oudendijk heeft het gebouw in 2006 in gebruik genomen. De eigendom van het gebouw ligt bij stichting

STOW. De school hoeft geen huur te betalen, maar betaalt wel voor het onderhoud aan het gebouw. Het is onbekend wanneer dit gebouw in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie.

Reflectie bouwkundige elementen:

Bouwkundig element	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Daken	Geen problemen. Recentelijk is het dak opnieuw overlaagd en is de isolatie deels vervangen.	Geen problemen.
Vloeren	De pvc vloer is gevoelig voor zand.	Er speelt een vochtprobleem onder de vloer. Sinds er op de plaats van het vochtprobleem naaldvilt is geplaatst, treedt het probleem niet meer op. Het is onbekend of het is opgelost.
CV-ketels	Geen problemen.	Verouderd, wordt vervangen
Sanitair	Geen problemen.	Geen problemen.
Riolering	Geen problemen.	Toiletten zitten regelmatig verstopt.
Dubbel glas	Het gebouw is voorzien van dubbel glas	Het gebouw is voorzien van dubbel glas
Plafonds	Geen problemen.	Geen problemen.
Gevels/wanden	Geen problemen.	Geen problemen.
Terrein	De putten zitten regelmatig vol, tegels zijn verzakt en andere tegels staan omhoog als gevolg van worteldruk.	

Hoofdgebouw

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met een vloer die wordt beschadigd door zand en een oneven terrein.

Bijgebouw

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met verouderde CV-ketels, verstopt sanitair, een oneven terrein en er is een risico dat er een vochtprobleem speelt in de vloer.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau voor beide gebouwen gezamenlijk van 42.973 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 26.301 euro per jaar. Er is een overschrijding van de vergoeding.

De bouwkundige staat van het hoofdgebouw wordt gewaardeerd met een 6. De bouwkundige staat van het bijgebouw wordt gewaardeerd met een 5.5.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Veiligheid	5,5	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. Sommige speeltoestellen op het plein zijn onveilig verklaard door een onafhankelijke partij.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Binnenmilieu	7	6

Toelichting

Hoofdgebouw

Het gebouw is voorzien van CO₂-gestuurde mechanische ventilatie, afvoer en inblaas van lucht met een warmteterugwinning systeem. Met dit systeem wordt Frisse Scholen klasse B gehaald. Het systeem werkt goed, het maakt alleen geluid en daar moeten leerkrachten aan wennen. Daarnaast is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter en een deur op een hoogte >1,80 meter. In de winter is het gebouw ook goed op te warmen, met uitzondering van de hal en de kamer van de directeur. Akoestisch is het gebouw goed.

Bijgebouw

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie met een warmteterugwinningssysteem. Het is in alle lokalen mogelijk om ramen te openen, op een hoogte >1.80 meter. In de hal kan een grote deur geopend worden voor natuurlijke ventilatie. De akoestiek is goed, de plafonds zijn erg hoog en het gebouw is in de winter goed warm te krijgen.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Exploitatie	5	5

Oudendijk	Vergoeding 2019	Werkelijke Kosten 2018	Vershil
Elektriciteitsverbruik	€ 1.373	€ 4.878	-€ 3.505
Verwarming	€ 5.387	€ 6.769	-€ 1.382
Water	€ 412	€ 245	€ 167
Totaal	€ 7.172	€ 11.892	-€ 4.720

Oudendijk	Vergoeding 2019	Jaarlijkse kosten	Vershil
Onderhoud (gebouw)	€ 26.301	€ 42.973	-€ 16.672

De gebruikskosten gezamenlijk overschrijden de Velovergoeding met 66%. Dit gaat echter over de gebruikskosten van 2018. In 2018 is de school grootschalig gerenoveerd, de verwachting is dat de gebruikskosten daarmee ook zijn gedaald. Normaalgesproken zou een school met een overschrijding van de Velovergoeding van 66% een 4 krijgen voor exploitatie, in dit geval wordt met het oog op de grootschalige renovatie een 5 toegekend.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Hoofdgebouw	Bijgebouw
Onderwijskundige staat	6	6

Toelichting

De school heeft gecombineerde klassen. Daarbij is behoefte aan flexibel in te zetten werkruimten, bijvoorbeeld in de hal. Met de renovatie is het gebouw dusdanig aangepast dat het de onderwijsvisie ondersteunt. Zo zijn alle lokalen voorzien van flexibele wanden en zijn er werkplekken gecreëerd in de aula.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten en eigenschappen per gebouw.

Hoofdgebouw:

- Staf ruimten: er is een directiekamer, een spreekkamer en een teamkamer. Er zijn daarmee in principe voldoende ruimten, maar een extra spreekkamer t.b.v. remedial teaching zou gewenst zijn.
- Aula: Er is wel aula. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Bergruimte: er is onvoldoende bergruimte. De school huurt een extra box voor opslag.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk.
- Speellokaal: het speellokaal heeft twee functies, waardoor leerkrachten iedere keer als ze het speellokaal gebruiken voor spelen alle meubels aan de kant moeten zetten. Dit wordt als onprettig ervaren; de school heeft geen vast speellokaal.



Bijgebouw

Het bijgebouw heeft geen miva toilet en is niet rolstoeltoegankelijk. Het voordeel aan het bijgebouw is dat het alleen voor de kleuters is, waardoor zij meer rust ervaren. Ook ouders vinden dit prettig. Het nadeel is dat het hebben van twee losse gebouwen kan leiden tot een opsplitsing van het team.

Conclusie voor beide gebouwen: De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld een spekkamer). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Beoordeling hoofdgebouw:

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	7	1	7
Bouwkundige staat	6	3	18
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	7	2	14
Exploitatie	5	2	10
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			72,5

Beoordeling bijgebouw:

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	7	1	7
Bouwkundige staat	5,5	3	16,5
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	6	2	12
Exploitatie	5	2	10
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			69

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
			X

Quickscan 't Ravelijn

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	't Ravelijn
Bestuur:	Solva
Adres:	Ravelijn 1
Postcode en plaats:	4285 EE Woudrichem
Onderwijssoort:	Openbaar
Brin nummer:	18HS
Kavelgrootte:	2496 m ²
Boekwaarde:	€ 1.334.169,57 d.d. 31-12-2018

2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 20 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Het gebouw heeft een degelijke en functionele uitstraling. De eerste indruk van bezoekers is dat de school een frisse uitstraling heeft, kleurrijk is en er opgeruimd uitziet. De gevel is net opgeknapt, wat de uitstraling van het gebouw verbeterd heeft. Het gebouw ziet er nog nieuw uit.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is wel sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	7

Toelichting

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

Het gebouw is in 2005 gebouwd. Daarmee is het gebouw 14 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduur verlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 26 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduur verlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn geen redenen om dit oordeel te nuanceren, het gebouw verkeert bouwkundig in goede staat.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** Geen problemen.
- **Vloeren:** De vloeren zijn gedurende 10 jaar door het schoonmaakbedrijf verkeerd behandeld. Daardoor lijkt het nu altijd alsof de vloer vuil is, door zwarte/grijze strepen op de vloer.
- **CV-ketels:** Geen problemen.
- **Sanitair:** Geen problemen.
- **Elektrische Installaties:** Geen problemen. Alleen in de keuken kan er maar één apparaat tegelijkertijd aangesloten worden.

- **Riolering:** Geen problemen. Alleen de putten op het plein moeten soms ontstopt worden.
- **Dubbel glas:** Het volledige gebouw is voorzien van dubbel glas.
- **Plafonds:** Geen problemen.
- **Gevels/wanden:** Geen problemen.
- **Terrein:** In één hoek van het plein zijn enkele tegels omhoog gedrukt door worteldruk.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met de vloeren die verkeerd behandeld zijn, elektrische installaties die niet goed meer functioneren en zo nu en dan een verstopte put op het plein. De functievervulling is zonder meer gewaarborgd. Invloeden vanuit het gebruik weer en wind manifesteren zich in de eerste gebreken. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 20 – 30 jaar.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet de komende 10 jaar een investeringsniveau van 16.089 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 29.150 euro per jaar. Er is geen overschrijding van de vergoeding. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 7.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5,5

Toelichting

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie. Het probleem is echter dat het systeem verkeerd is geïnstalleerd, waardoor het erg veel geluid maakt. Om deze reden staat het meestal maar op stand 1 aan. Daarnaast is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter en op een hoogte >1,80 meter. De ramen kantelen naar binnen open. In één lokaal, een lokaal dat een groot deel van de dag de zon op de ramen heeft, kan ook maar één raam open. Dit maakt het een erg warm lokaal.

Met name in de lokalen op het zuiden, westen en oosten wordt het in de zomer erg warm. Deze warmte gaat er ook niet goed uit, omdat het ventilatiesysteem in principe niet kan worden gebruikt door het geluid. In de lokalen op het noorden (de bovenkant van de plattegrond eerder in dit rapport) wordt het minder warm. In de winter is het binnenmilieu goed. Ook akoestisch functioneert het gebouw goed.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	6

t Ravelijn	Vergoeding 2018/2019	Werkelijke Kosten 2018	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 1.520		€ 1.520
Verwarming	€ 6.000		€ 6.000
Water	€ 454		€ 454

t Ravelijn	Vergoeding 2018/2019	Jaarlijkse kosten	Verschil
Onderhoud (gebouw)	€ 29.150	€ 16.089	€ 13.061

De gebruikskosten van deze school zijn niet bekend. Wel is te zien dat de school de komende 10 jaar gemiddeld geld overhoudt van de vergoeding voor onderhoud. Dit, in combinatie met het feit dat het een vrij jong gebouw betreft, leidt ertoe dat de exploitatie wordt beoordeeld met een 6. Dit is vergelijkbaar met andere scholen uit dezelfde periode. Bovendien liggen er 70 PV-panelen op het dak, welke de gebruikskosten van elektriciteit drukken.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De school biedt een leerstof jaarklassensysteem. Wel heeft zij de behoefte om meer groep doorbrekend te werken. Hier zijn al enkele werkruimten voor ingericht, in de ruimte boven, de centrale hal en op de gang.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een teamkamer, directiekamer en er zijn diverse spreekkamers. Er zijn daarmee voldoende staf ruimten. Wanneer het overgebleven lokaal weer in gebruik zou worden genomen, dan zou de werkruimte boven moeten worden ingericht als teamkamer.
- Aula: Er is wel een aula. Er is een flexibele wand tussen de hal en het speelokaal. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Bergruimte: er is voldoende bergruimte. De school geeft aan dat de bergruimte alleen niet voldoet om meubels op te slaan.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk, behalve de werkruimte boven.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd. Hoewel het gebouw niet ontworpen is om het onderwijsconcept te huisvesten kan het gebouw zonder problemen het onderwijsconcept faciliteren. Er is een beperkt ruimtetekort, zoals bergruimte.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	7	3	21
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	5,5	2	11
Exploitatie	6	2	12
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			74

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
			X

Ds. Joh. Groenewegenschool

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Ds. Joh. Groenewegenschool
Bestuur:	Vereniging tot het verstrekken van basisonderwijs op gereformeerde grondslag te Werkendam
Adres:	Sportlaan 4
Postcode en plaats:	4251 GD Werkendam
Onderwijssoort:	Reformatorisch
Brin nummer:	030J
Kavelgrootte:	7282,1 m ²
Boekwaarde:	€ 2.037.496,85,- d.d. 31-12-2018

1.2. Capaciteitsgegevens

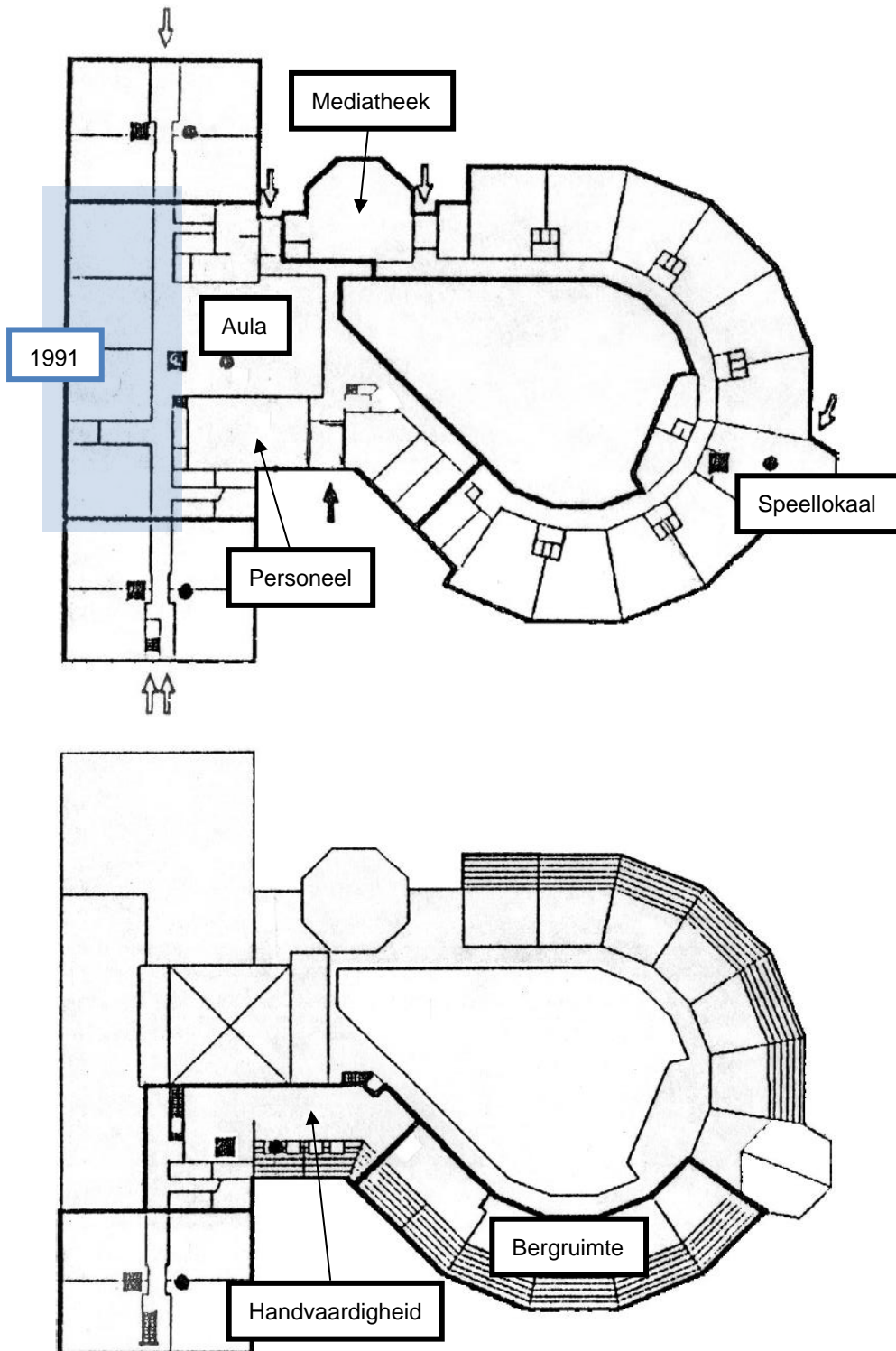
Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1991	4 lokalen	Permanent
2002		Permanent
Bruto Capaciteit	3015	Permanent

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Aantal leerlingen	557	546	525	515	515	513	522	508
Ruimtebehoefte	3.002	2.946	2.841	2.790	2.790	2.780	2.826	2.755
BVO	3.015	3.015	3.015	3.015	3.015	3.015	3.015	3.015
Tekort/Overschot	13	69	174	225	225	235	189	260

Uit bovenstaande berekening volgt dat de school een overschot aan ruimte heeft. De school zelf geeft aan dat zij vanuit een bewuste overweging ervoor gekozen hebben om kleinere groepen te hanteren, mede om de werkdruk voor leerkrachten te verminderen. Bovendien ontvangt de school een aantal schipperskinderen, die vanaf groep drie instromen. Deze kinderen komen in groep één en twee ook al zo nu en dan op school om te wennen. Dit is een extra reden waarom de school graag met name de lagere groepen niet te groot wil maken. Op deze manier kunnen de kinderen, die meer moeten wennen aan de nieuwe omgeving, meer aandacht krijgen. De school heeft 26 groepen en 26 lokalen. Hiernaast hebben ze een speellokaal, een werklokaal en een handvaardigheid ruimte.

1.4. Plattegronden



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 21 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	7

Toelichting

Het is een opvallend vormgegeven gebouw. Ouders geven aan dat het een licht gebouw is, het wordt ruim ervaren, het is netjes en wordt goed onderhouden. Om deze reden oogt het nog erg nieuw. De ruimtelijke scheiding tussen de groepen 1-3 rondom het binnenplein en de hogere groepen in het andere deel van het gebouw wordt als prettig ervaren, met name door kinderen.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is wel sprake van uitbreiding, een klein deel van het gebouw (het deel uit 1991) is geïntegreerd in de nieuwbouw. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	7

Toelichting

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

Het gebouw is in voor het grootste deel in 2002 gebouwd, een klein deel is gebouwd in 1991. Daarmee is het gebouw 17 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 23 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn geen redenen om dit oordeel te nuanceren. Het gebouw is zeer goed onderhouden en verkeert daardoor bouwkundig in goede staat.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** Er zijn momenteel geen problemen, hoewel het bitumen dak een aandachtspunt is omdat dit al meerdere malen complicaties heeft opgeleverd.
- **Vloeren:** Geen problemen.
- **CV-ketels:** Hoewel de CV-ketels met 17 jaar inmiddels op leeftijd beginnen te geraken, zijn er op het moment nog geen problemen.

- **Sanitair:** De wc potten staan op de vloer, onder de wc's komt regelmatig water. De vloer in meerdere sanitair-ruimten is gaan opkrullen en de wapening onder de toiletten is gaan roesten. Dit is op meerdere punten inmiddels al hersteld, maar vormt een terugkerend probleem.
- **Elektrische Installaties:** Geen problemen.
- **Riolering:** Geen problemen.
- **Dubbel glas:** Het gehele gebouw is voorzien van dubbel glas.
- **Plafonds:** In principe geen problemen, hoewel in het speellokaal de plafonds zeer onhandig zijn geïnstalleerd.
- **Gevels/wanden:** Geen problemen.
- **Terrein:** Geen problemen.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met het sanitair. Verder zijn de verouderde CV-ketels en het twijfelachtige dak aandachtspunten voor in de toekomst. De functievervulling is zonder meer gewaarborgd. Invloeden vanuit het gebruik weer en wind manifesteren zich in de eerste gebreken. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 20 – 30 jaar.

Reflectie investeringsniveau MJOP

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 37.930euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 86.930 euro per jaar. Er blijft veel geld over van de vergoeding. Hiermee kan geld gereserveerd worden voor onderhoud in de toekomst. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 7.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen. Het binnenplein waar de jonge kinderen spelen zorgt voor extra veiligheid. Bovendien is ervoor gekozen dat de deuren van de school aan de buitenkant geen klink meer hebben, waardoor er aangebeld moet worden om de deur binnen te komen. Dit biedt ook extra veiligheid voor de kinderen.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5,5

Toelichting

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie, alleen voor afvoer van lucht. Lucht wordt via roosters boven de ramen ingevoerd. Het probleem is echter dat het klimaatbeheersingssysteem nooit goed heeft gefunctioneerd. De school heeft er uiteindelijk voor gekozen om in enkele lokalen op eigen kosten een airco te installeren, omdat de temperatuur in de zomer te hoog werd. Hoewel bij normaal gebruik de CO₂-waarden goed zijn, zijn er nog

steeds meerdere lokalen waar het veel te warm kan worden. In de winter is het gebouw wel goed warm te krijgen en de akoestiek is voldoende, met name door geluidsabsorberende plafondplaten.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	7

Ds. Joh. Groenewegenschool	Vergoeding 2017/2018	Werkelijke Kosten 2017	Vershil
Elektriciteitsverbruik	€ 4.495	€ 7.173	-€ 2.678
Verwarming	€ 18.447	€ 11.691	€ 6.756
Water	€ 1.312	€ 633	€ 679
Totaal	€ 24.254	€ 19.497	€ 4.757

Ds. Joh. Groenewegenschool	Vergoeding 2017/2018	Werkelijke Kosten 2017	Vershil
Onderhoud (gebouw)	€ 86.930	€ 37.930	€ 49.000

De energiekosten (elektra en gas) overschrijden de Velovergoeding gemiddeld gezien niet. Bovendien is te zien dat de school aardig wat geld overhoudt van de Velovergoeding voor onderhoud aan het gebouw. Dit is te verklaren door het feit dat de school een zeer betrokken achterban van ouders heeft. Een groep van 15 tot 20 ouders komt iedere twee maanden een dag op school klussen, hiermee worden veel kosten op onderhoud bespaard.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	5,5

Toelichting

De school biedt een leerstof jaarklassensysteem. Hiernaast wil zij kinderen waar nodig persoonlijk ondersteunen. Bovendien heeft de school in de toekomst de wens om meer aandacht te geven aan het werken met de handen, door bijvoorbeeld een praktisch gerichte ruimte in te richten, met een keuken of een werkplaats. De school geeft aan extra behoefte te hebben aan nevenruimten die multifunctioneel inzetbaar zijn en, op termijn, een ruimte die ingezet kan worden als praktijklokaal. De nevenruimten zouden ook gebruikt kunnen worden voor externe begeleiding zoals dyslexiebegeleiding, logopedie, etc., waar momenteel te weinig plaats voor is in de school.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een personeelskamer, een directiekamer en er zijn een aantal spreekkamers/nevenruimten. Er zijn daarmee onvoldoende staf ruimten. De school geeft aan multifunctioneel inzetbare nevenruimten tekort te komen.
- Aula: Er is wel aula. De aula is niet voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Berg ruimte: er is voldoende berg ruimte.



- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is niet rolstoeltoegankelijk, er is namelijk geen lift. De school geeft aan dat dit onprettig is, gezien het feit dat de bovenbouw in de lokalen op de eerste verdieping zit, welke niet bereikbaar is voor een kind dat bijvoorbeeld tijdelijk op krukken loopt.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting redelijk gefaciliteerd maar er is een tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld staf ruimten). Hiernaast is het gebouw niet rolstoeltoegankelijk.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	7	1	7
Bouwkundige staat	7	3	21
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	5,5	2	11
Exploitatie	7	2	14
Onderwijskundige staat	5,5	3	16,5
Totaal			75,5

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
			X

De Schans

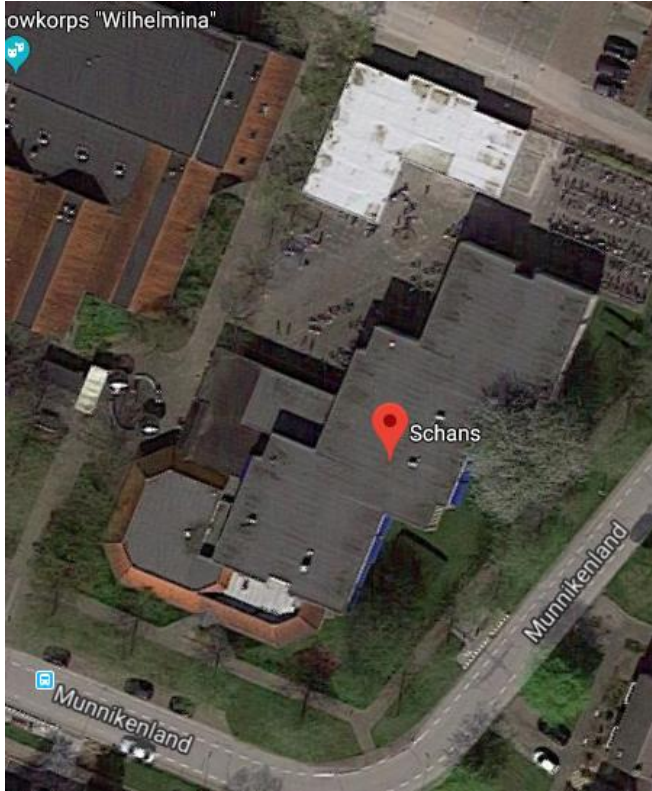
1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	De Schans
Bestuur:	CVO-AV
Adres:	Munnikenland 27
Postcode en plaats:	4254 EH Sleeuwijk
Onderwijssoort:	Vmbo lwoo/bb/kb/gl/tl, Economie & Ondernemen, Zorg & Welzijn, Dienstverlening & Producten
Brin nummer:	00YH
Kavelgrootte:	3682 m ²
Boekwaarde:	€ 349.034,44 d.d. 31-12-2018 <i>(in gegevens gemeente is dit de boekwaarde voor renovatie)</i>
Medegebruik	Nee
Asbestinventarisatie	Nee
MJOP	Ja, d.d. 19-07-2018
Gebruiksvergunning	Ja, niet ontvangen

1.2. Luchtfoto



1.3. Contouren gebouw



1.4. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1987	Hoofdgebouw	Semi-permanent
2000	Nieuwe ingang	Semi-permanent
2004	Brasserie	Semi-permanent
2017	4 lokalen	Tijdelijk
Bruto Capaciteit	2763	Semi-permanent & tijdelijk

De vermelde bvo van 2763 m² is de waarde zoals bekend bij de gemeente. De totale bvo van de school, zoals vermeld in het Meerjaren Onderhouds Plan, is 2534. Voor dit rapport wordt uitgegaan van de waarde bekend bij de gemeente.

Het gebouw is gebouwd als semi-permanent gebouw met een levensduur van 40 jaar.

1.5. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Op 1 oktober 2018 telde De Schans in Sleeuwijk 286 leerlingen.

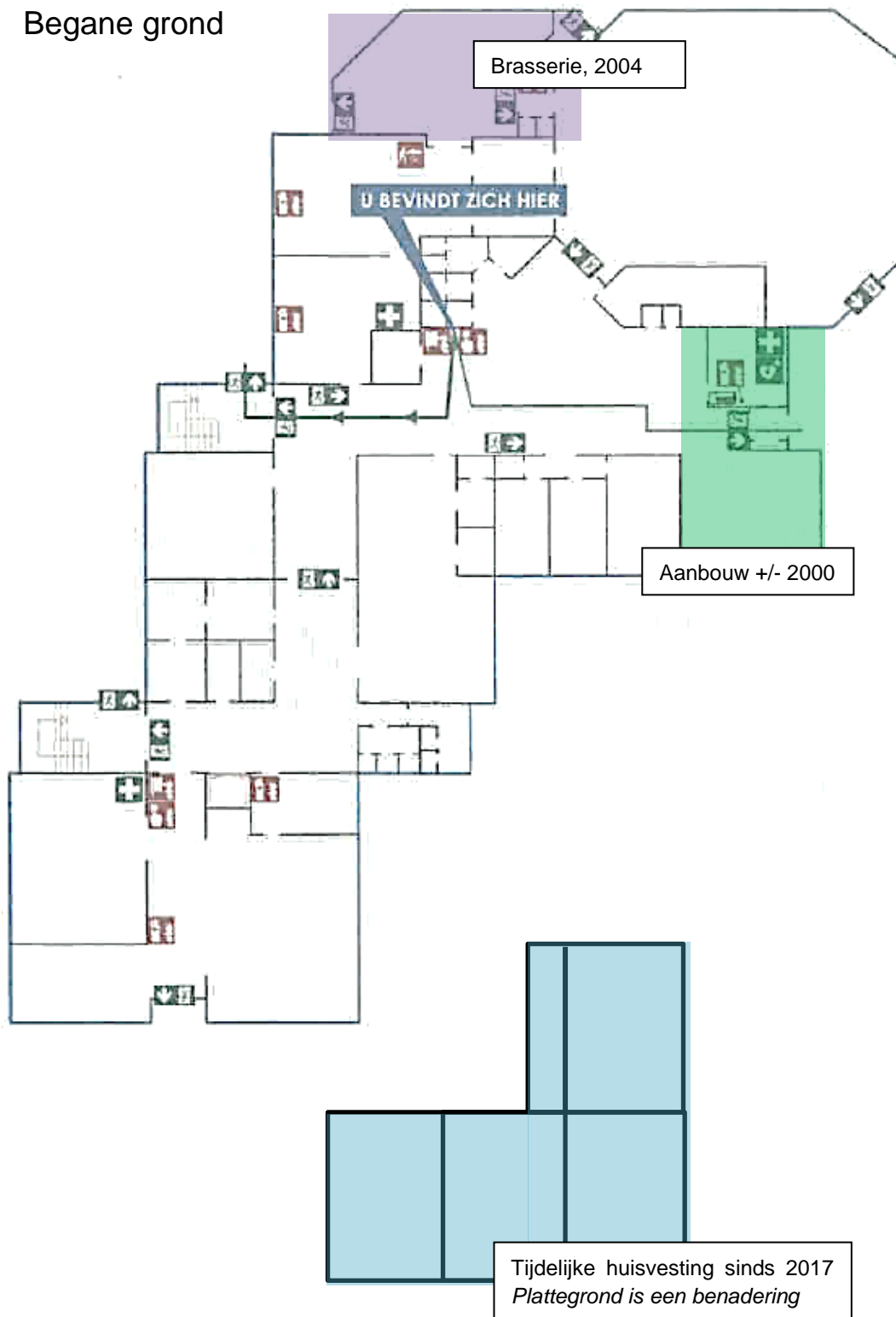
De school maakt gebruik van buurtcentrum de Bolderik, daar hebben zij één groot lokaal wat ze inzetten voor onderwijs in drama en beeldende vorming. Verder ervaart de school geen ruimtetekort. Uit de prognoses volgt dat de leerlingaantallen langzaam zullen dalen.

RBM Prognose	Leerweg	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II	Aantal II
Onderwijssoort		0	1	2	3	4	7	10	13	16	19	10	11	12	13	14	15
Prognosejaar		2018	2019	2020	2021	2022	2025	2028	2031	2034	2037						
Jaar: 1 oktober		2018	2019	2020	2021	2022	2025	2028	2031	2034	2037						
Totaal leerlingprognose		286	287	281	285	283	259	237	232	233							
Onderbouw (leerjaar 1 en 2)		132	132	130	132	131	120	109	107	108							
Bovenbouw avo/wvo																	
Bovenbouw tlw	TLW																
	LWOO																
Bovenbouw techniek	GLW																
	BLW																
	LWOO																
Bovenbouw economie	GLW	24	24	24	24	24	22	20	19	20							
	BLW	33	33	32	33	33	30	27	27	27							
	LWOO	27	27	27	27	27	24	22	22	22							
Bovenbouw zorg/welzijn	GLW	26	26	26	26	26	24	22	21	21							
	BLW	27	27	27	27	27	24	22	22	22							
	LWOO	17	17	17	17	17	15	14	14	14							
Bovenbouw landbouw	GLW																
	BLW																
	LWOO																
Praktijkonderwijs																	
Totaal		286	287	281	285	283	259	237	232	233							

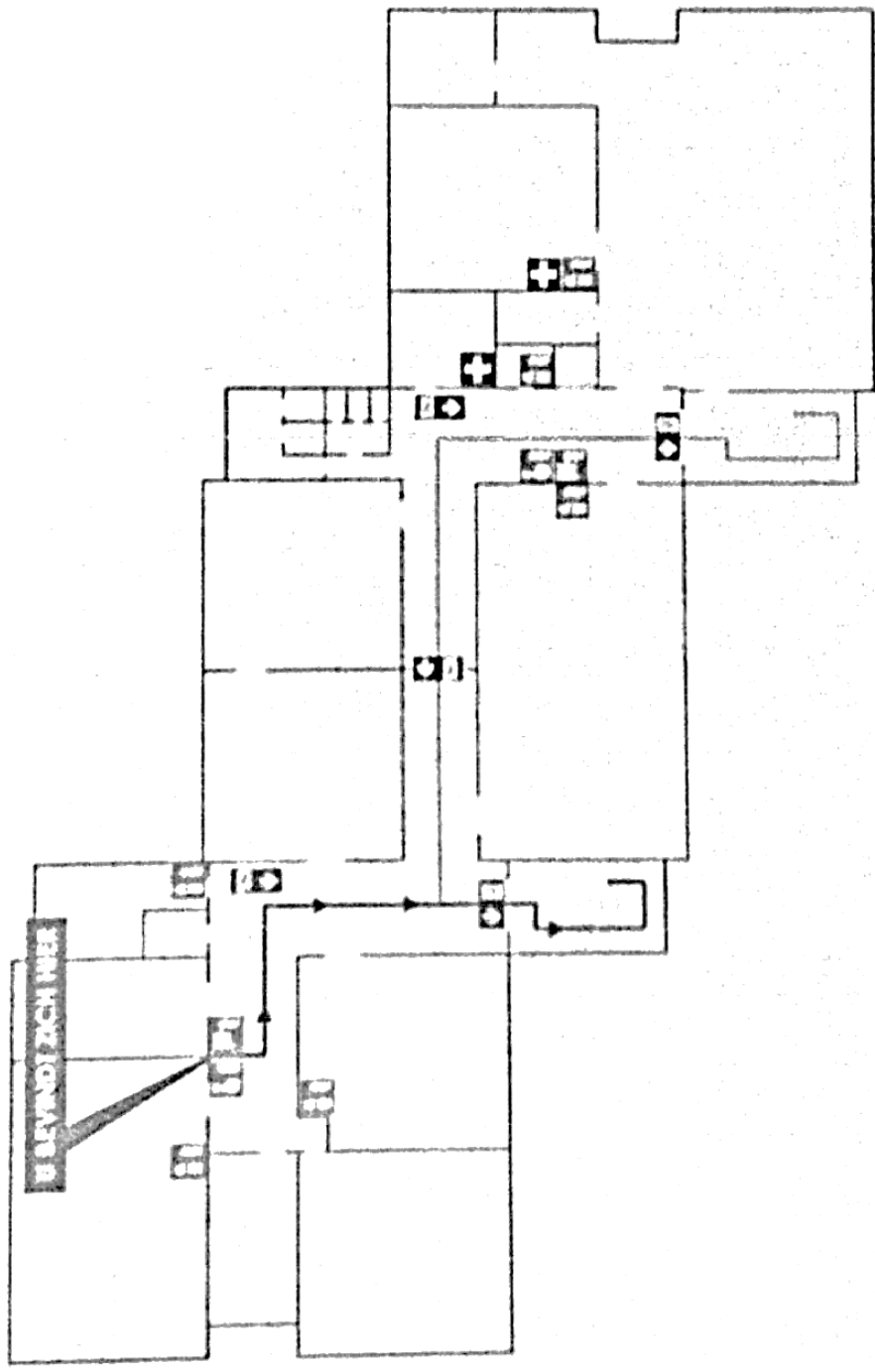
Resultaat (excl LO)

Totaal RBM m ² bvo	2.453	2.460	2.416	2.446	2.431	2.256	2.095	2.059	2.066								
In % t.o.v. basisjaar		100%	99%	100%	99%	92%	85%	84%	84%								

1.6. Plattegronden
Begane grond



Eerste verdieping



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 26 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	5,5

Toelichting

Het is een zichtbaar verouderd gebouw waarbij te zien is dat renovatie of levensduurverlenging binnen afzienbare tijd noodzakelijk is. Hoewel het gebouw goed onderhouden wordt, zijn de gevels niet overal goed schoon te houden en zijn er hier en daar beschadigde plafondplaten te zien als gevolg van lekkages.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is wel sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	5,5

Toelichting

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

Het gebouw is in 1987 gebouwd. Daarmee is het gebouw 32 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduurverlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 7 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn geen redenen om dit oordeel te nuanceren, het gebouw vertoont meerdere gebreken op het gebied van bouwkundige staat.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** met enige regelmaat is er tijdens hoosbuien sprake van lekkages.
- **Vloeren:** geen problemen.
- **CV-ketels:** de cv-ketel lekt.
- **Sanitair:** zal binnenkort worden vervangen.
- **Elektrische Installaties:** verouderd, maar werkt nog goed.
- **Riolering:** geen problemen.
- **Dubbel glas:** het gebouw is nog voorzien van enkel glas, de kozijnen zijn wel geschikt voor dubbel glas.

- **Plafonds:** door eerdere werkzaamheden aan het dak liggen er nog steeds brokken beton op de plafondplaten. Daardoor is er het risico dat deze brokken naar beneden vallen als je een plafondplaat verwijderd. Verder zijn er, zoals in onderstaande afbeelding te zien, in één lokaal meerdere plafondplaten verwijderd omdat ze zo doorweekt waren als gevolg van lekkages.
- **Gevels/wanden:** de gevels bestaan uit betonplaten, er is geen spouw.
- **Terrein:** op het plein is er veel sprake van verzakkingen van tegels, worteldruk en overstroomde putten.
- **Constructief:** de spankabels (kruizen, bevinden zich boven de plafondplaten) die voor stabiliteit van het gebouw moeten zorgen staan niet overal even strak gespannen.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met lekkages, verouderde installaties, enkel glas, matige isolatie, een sterk oneven plein en twijfelachtige spankabels in de constructie.

Storingen in de functievervulling van het gebouw komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen gesignaleerd. Voor de bouwkundige staat zijn levensduurverlengende activiteiten benodigd binnen 10 – 15 jaar.



Reflectie investeringsniveau MJOP

Vanuit de MJOP zijn tot 2027 de volgende substantiële ingrepen voorzien:

- Vervangen zonwering;
- Vervangen brandmeldinstallatie en inbraakpreventie;
- Schilderen buitenkozijnen;

- Vervangen plafondplaten;
- Grootschalige renovatie kozijnen, ramen en deuren;
- Asfalt bitumen dakbedekking vervangen;
- Leidingen verwarming en radiatoren gedeeltelijk vervangen;
- Lichtinstallatie vervangen.

De MJOP voorziet een investeringsniveau van gemiddeld 113.915 euro per jaar tussen 2019 en 2027. De Velovergoeding voor onderhoud is 53.757 euro per jaar. Er is een behoorlijke overschrijding van de vergoeding. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 5,5.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. De verzakkingen en opstaande tegels in combinatie met het feit dat het plein niet verlicht is, zorgen voor veiligheidsproblemen op het plein.

Verder heeft de directie van de school aangeven twijfels te hebben bij de binnenwanden van de school. Deze zijn gemaakt van een vorm van pershout. Hoewel het gebouw door de brandweer is goedgekeurd, heeft de directie een onveilig gevoel bij dit materiaal in het kader van brandveiligheid.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	4

Toelichting

Het gebouw is niet voorzien van mechanische ventilatie. Wel is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter. In de zomer wordt het binnen te warm. Als het buiten tegen de 30 graden Celsius is, dan stijgt de temperatuur binnen tot over de 30 graden Celsius, door het directe zonlicht. Bovendien zijn niet alle ramen voorzien van buitenzonwering. Inmiddels is in drie lokalen en in een kantoor een airco geïnstalleerd door de school. In de winter zijn de aula en de hal niet goed warm te krijgen en is er sprake van condens. Natuurlijke ventilatie is in de winter minimaal. Akoestisch functioneert het gebouw niet optimaal, tussen sommige lokalen is de geluidsoverdracht te hoog, waardoor het storend wordt.

In het deel van de tijdelijke huisvesting wordt het in de zomer erg warm, in de winter is de temperatuur beter. Het systeem dat lucht van buiten inblaast is moeilijk te regelen, mede omdat het in de winter dus koude lucht naar binnen haalt en in de zomer warme lucht.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	5

Onderhoudskosten:

Zoals ook benoemd in het punt 'bouwkundige staat', is exploitatievergoeding voor 2018 bij 289 leerlingen voor het onderdeel onderhoud vastgesteld op een bedrag van 53.757 euro per jaar. De geplande uitgaven tussen 2019 en 2027 bedragen 113.915 euro per jaar. Hieruit blijkt dat de vergoeding behoorlijk wordt overschreden.

Qua in zicht zijnde onderhoudskosten scoort de gebouwensituatie een 4.

Energiekostenkosten:

Energiekosten (gas + elektra) volgens opgave bedragen 27.461 euro per jaar*. Per vierkante meter bvo bedragen deze energiekosten €9,93.

Op basis van de benchmarkonderzoeken VO zijn de kosten afgezet tegen de gemiddelde resultaten van gebouwen in het VO die bij jonge gebouwen uitkomen op circa € 8,00 per m2 en bij oudere gebouwen wel tot € 15,00 per m2.

Hieruit volgt dat de beoordeling ten aanzien van de energiekosten uitkomt op een 6.

Conclusie:

Bij de beoordeling van de exploitatiekosten worden zowel de onderhouds- als energiekosten meegenomen. Gebaseerd op de bovenstaande conclusies scoort het gebouw gemiddeld een 5.

Exploitatievergoedingen 2018:

Groep	Aantal leerlingen	Schoonmaken		Onderhoud		Overige exploitatiekosten	
		€ per leerling	totaal	€ per leerling	totaal	€ per leerling	totaal
vast bedrag per school							€ 19.112,17
1 + 2 (onderbouw)	138	€ 201,85	€ 27.855,30	€ 152,55	€ 21.051,90	€ 456,47	€ 62.992,86
TL/havo/vwo		€ 166,83	€ -	€ 123,34	€ -	€ 380,82	€ -
vmbo gemengde leerweg	77	€ 208,41	€ 16.047,57	€ 152,55	€ 11.746,35	€ 643,03	€ 49.513,31
vmbo sectoren (3 en 4)	74	€ 299,83	€ 22.187,42	€ 283,22	€ 20.958,28	€ 1.286,83	€ 95.225,42
praktijkonderwijs		€ 223,25	€ -	€ 152,55	€ -	€ 863,54	€ -
	289		€ 66.090,29		€ 53.756,53		€ 226.843,76

**De kosten voor het gebruik van gas zijn alleen bekend voor de maanden oktober, november en december. De gemiddelde kosten per maand tijdens deze drie maanden zijn 1670. Om tot een indicatie van de kosten voor gas te komen, worden voor de maanden september t/m juni deze gemiddelde kosten gerekend. Voor de maanden juli en augustus worden de helft van deze kosten gerekend. Dit komt uit op de volgende indicatie voor jaarlijkse kosten aan gasgebruik: 18.370 euro.*

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De school biedt VMBO onderwijs. De school geeft aan dat het gebouw grotendeels prettig is ingericht. Een nadeel is dat voor het cluster Zorg & Welzijn meer overzicht gewenst zou zijn om een combinatie van leerplein en lokalen mogelijk te maken.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Staf ruimten: er is een directiekamer, teamkamer en er zijn meerdere spreek-/werkkamers. Er zijn daarmee voldoende staf ruimten.
- Aula: Er is wel een aula. De aula is niet voldoende groot om de gehele school te faciliteren. Er is ook niet voldoende zitplaats voor alle leerlingen om te pauzeren.
- Bergruimte: De school geeft aan dat de bergruimte niet voldoende is.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk en er is een lift.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (bijvoorbeeld bergruimte). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5	1	5
Bouwkundige staat	5,5	3	16,5
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	4	2	8
Exploitatie	5	2	10
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			63

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
	X		

Willem van Oranje College

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Willem van Oranje College
Bestuur:	Scholengroep Willem van Oranje
Adres:	Perzikstraat 7
Postcode en plaats:	4261 KC Wijk en Aalburg
Onderwijssoort:	VMBO, VMBO-tl, havo/vwo onderbouw
Brin nummer:	01GH
Kavelgrootte:	11.565 m ²
Boekwaarde:	€ 1.074.580,- d.d. 31-12-2018
Medegebruik	Ja, bibliotheek en DaVinci College
Asbestinventarisatie	Nee, niet nodig i.v.m. bouwjaar
MJOP	Ja, d.d. 14-10-2015
Gebruiksvergunning	Ja, niet ontvangen

1.2. Luchtfoto



1.3. Contouren gebouw



1.4. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
2005	8.191	Permanent
Bruto Capaciteit	8.191	Permanent

1.5. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

RBM Prognose	Leerweg	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Onderwijssoort		II	II	II	II	II	II	II	II	II
Prognosejaar		0	1	2	3	4	7	10	13	16
Jaar: 1 oktober		2018	2019	2020	2021	2022	2025	2028	2031	2034
Totaal leerlingprognose		597	596	565	549	543	549	521	517	538
Onderbouw (leerjaar 1 en 2)		297	297	281	273	270	273	259	257	268
Bovenbouw avo/wvo		24	24	23	22	22	22	21	21	22
Bovenbouw tlw	TLW	84	84	79	77	76	77	73	73	76
	LWOO	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Bovenbouw techniek	GLW									
	BLW	60	60	57	55	55	55	52	52	54
	LWOO	47	47	44	43	43	43	41	41	42
Bovenbouw economie	GLW									
	BLW									
	LWOO									
Bovenbouw zorg/welzijn	GLW									
	BLW	46	46	44	42	42	42	40	40	41
	LWOO	36	36	34	33	33	33	31	31	32
Bovenbouw landbouw	GLW									
	BLW									
	LWOO									
Praktijkonderwijs										
Totaal		597	596	565	549	543	549	521	517	538

Resultaat (excl LO)

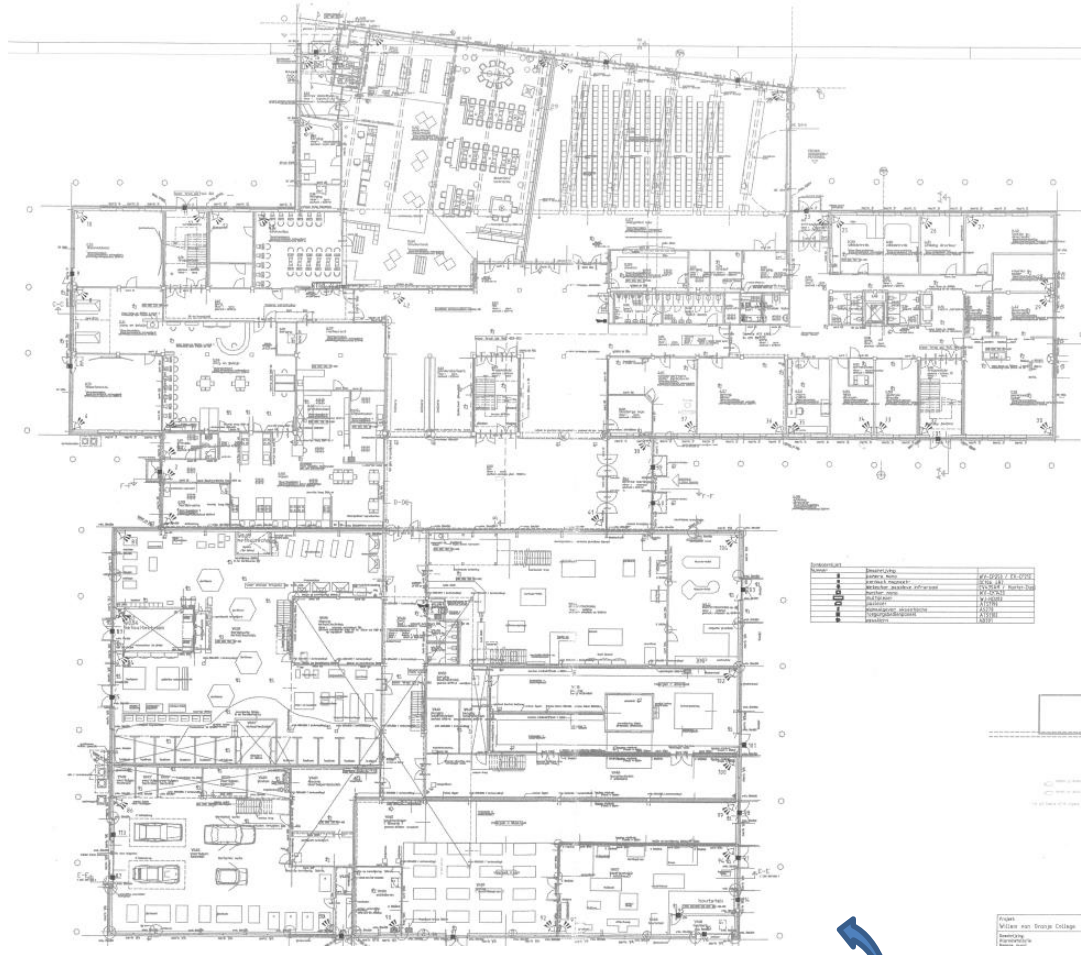
Totaal RBM m² bvo		5.964	5.956	5.699	5.567	5.517	5.567	5.334	5.301	5.475
In % t.o.v. basisjaar			100%	96%	93%	92%	93%	89%	89%	92%

De prognose voorspelt een lichte daling in leerlingaantallen. De school verwacht zelf ook een lichte daling, dit heeft mede te maken met de nieuwe voortgezet onderwijschool in Zaltbommel. Zes lokalen en twee kantoren worden gebruikt door het Da Vinci college, dit is bij de bouw al besloten. Ook wordt een ruimte gebruikt door de bibliotheek. De ruimtebehoefte van het Willem

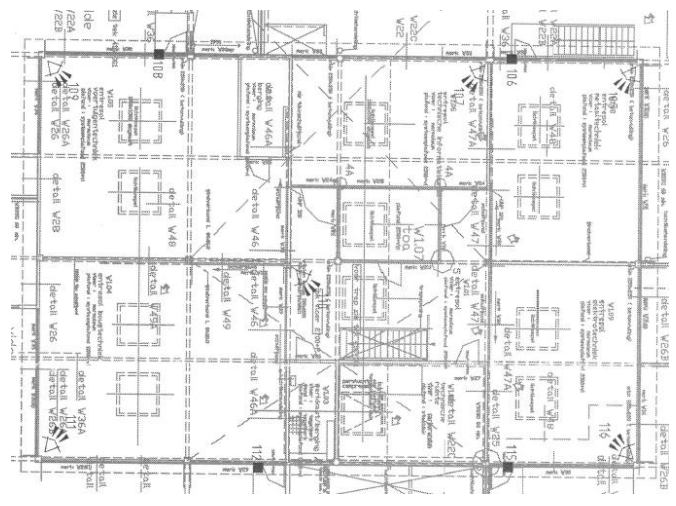


van Oranje College bedraagt, op basis van het aantal leerlingen in oktober 2018, 5946 m2 bvo. Uit het IHP van de voormalige gemeente Aalburg blijkt dat er sprake is van leegstand in het Willem van Oranje College. De oppervlakt van het schoolgebouw bedraagt 8191 m2 bvo, wat een fors ruimteoverschot aangeeft. Diverse lokalen in het schoolgebouw worden momenteel al gebruikt door klassen van een andere school.

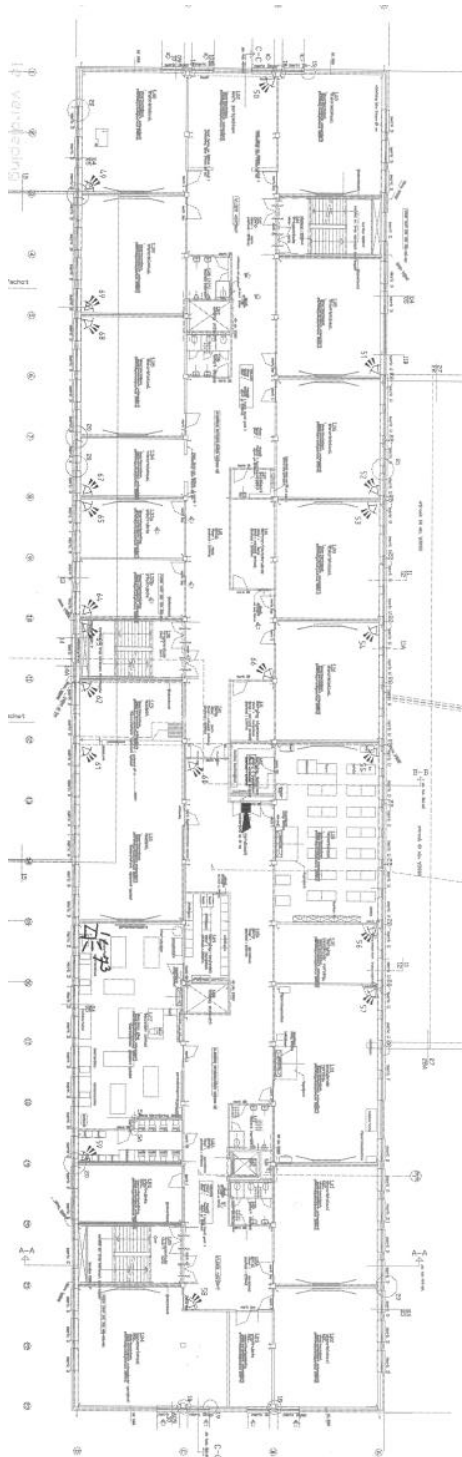
1.6. Plattegronden Begane grond



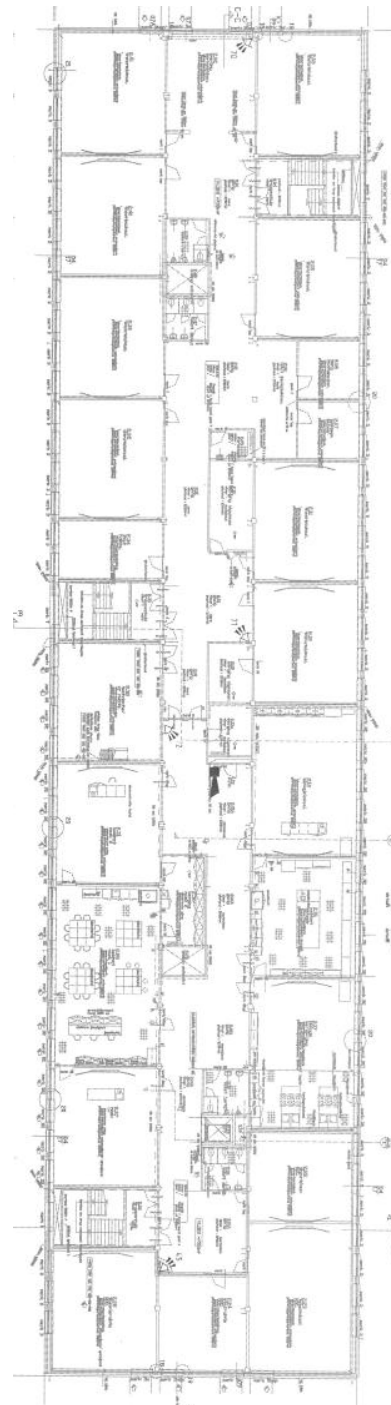
Eerste verdieping



Eerste verdieping



Tweede verdieping



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 28 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	7

Toelichting

Het is een jong en mooi vormgegeven schoolgebouw. Bezoekers, ouders en leerlingen reageren erg positief op de uitstraling van de school. Het gebouw is ruim opgezet met brede gangen, het gebruik van de kleur oranje wordt goed ontvangen en het gebouw is netjes. Er wordt goed onderhouden en schoongemaakt.

Het gebouw straalt één geheel uit. Er is geen sprake van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	6

Toelichting

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

Het gebouw is in 2005 gebouwd. Daarmee is het gebouw 14 jaar oud. Het gebouw heeft geen levensduur verlengende renovatie ondergaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen 26 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduur verlengende renovatie of nieuwbouw.

Er zijn weinig redenen om dit oordeel te nuanceren, het gebouw verkeert bouwkundig in relatief goede staat.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** er treden lekkages op bij meerdere daklichten. Hiernaast treedt er een lekkage via het dak op. Het is voornog onbekend welk probleem deze lekkage veroorzaakt. Het gaat om twee plaatsen.
- **Vloeren:** geen problemen.
- **CV-ketels:** geen problemen.
- **Sanitair:** bij het damestoilet op de begane grond is regelmatig overlast door stak. Ook voor dit probleem heeft de school nog niet kunnen ontdekken wat de oorzaak is.

- **Elektrische Installaties:** er zijn wat problemen met de aansluiting van de PV-panelen. Eén van de meterkasten moet hiervoor worden aangepast, het vermoeden is dat de installatie niet sterk genoeg is voor de PV-panelen en daardoor onveilig.
- **Riolering:** de overlast van stank in de damestoiletten heeft vermoedelijk met riolering te maken.
- **Dubbel glas:** het gehele gebouw is voorzien van dubbel glas.
- **Plafonds:** geen problemen.
- **Gevels/wanden:** geen problemen.
- **Terrein:** het plein is voor een groot deel verzakt, hierdoor ontstaan er regelmatig plassen.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er aandachtspunten/problemen met lekkages via dak en daklichten, stankoverlast in toiletten, elektrische installaties die deels vervangen moeten worden en een deels verzakt plein. Incidenteel is een storing in de functievervulling opgetreden. Het verouderingsproces beïnvloedt het gebouw. Voor de bouwkundige staat zijn levensduur verlengende activiteiten benodigd binnen 15 – 20 jaar.



Reflectie investeringsniveau MJOP

Vanuit de MJOP zijn tussen 2019 en 2028 de volgende substantiële ingrepen voorzien:

- Vloerafwerkingen
- Verlichtingsvoorzieningen
- Koude-opwek en distributievoorzieningen
- Regelingsvoorzieningen
- Dakafwerkingen
- Warmtedistributie voorzieningen
- Luchtbehandel- en distributie voorzieningen

De MJOP voorziet een investeringsniveau van 119.586 euro per jaar. De Velovergoeding voor onderhoud is 92.270 euro per jaar. Er is een overschrijding van de vergoeding. De bouwkundige staat wordt gewaardeerd met een 6.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5,5

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning maar één of meerdere veiligheidsproblemen. Er is sprake van vandalisme, bijvoorbeeld incidenteel een ruit die wordt ingegooid en flesjes die op het plein worden gegooid.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5,5

Toelichting

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie, de installatie zuigt lucht af en aanvoer van lucht gaat via roosters boven de ramen. Daarnaast is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter bij de meeste lokalen en op een hoogte >1,80 meter bij de lokalen die grenzen aan het platte dak.

De mechanische ventilatie werkt niet naar behoren, de school ervaart de klimaatbeheersing in het gebouw als slecht. In de trappenhal is een zonwerende folie geplaatst, dit scheelt behoorlijk in de warmte, maar het blijft erg warm. Met name in de lokalen die een groot deel van de dag in de zon staan wordt het in de zomer veel te warm. In de winter is het gebouw wel goed warm te krijgen en akoestisch functioneert het gebouw goed.

2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	6

Onderhoudskosten:

Zoals ook benoemd in het punt 'bouwkundige staat', is exploitatievergoeding voor 2018 bij 624 leerlingen voor het onderdeel onderhoud vastgesteld op een bedrag van 92.270 euro per jaar. De geplande uitgaven tussen 2019 en 2028 bedragen 119.586 euro per jaar. Hieruit blijkt dat de vergoeding wordt overschreden.

Qua in zicht zijnde onderhoudskosten scoort de gebouwensituatie een 5.

Energiekostenkosten:

Energiekosten (gas + elektra) volgens opgave bedragen 71.005 euro per jaar*. De bvo van het schoolgebouw is 8191 m2. Dit betekent dat de energiekosten 8,67 euro per m² bvo bedragen.

Op basis van de benchmarkonderzoeken VO zijn de kosten afgezet tegen de gemiddelde resultaten van gebouwen in het VO die bij jonge gebouwen uitkomen op circa € 8,00 per m2 en bij oudere gebouwen wel tot € 15,00 per m2.

Hieruit volgt dat de beoordeling ten aanzien van de energiekosten uitkomt op een 7.

Conclusie:

Bij de beoordeling van de exploitatiekosten worden zowel de onderhouds- als energiekosten meegenomen. Gebaseerd op de bovenstaande conclusies scoort het gebouw gemiddeld een 6.

Exploitatievergoedingen 2018:

Groep	Aantal leerlingen	Schoonmaken		Onderhoud		Overige exploitatiekosten	
		€ per leerling	totaal	€ per leerling	totaal	€ per leerling	totaal
vast bedrag per school							€ 19.112,17
1 + 2 (onderbouw)	317	€ 201,85	€ 63.986,45	€ 152,55	€ 48.358,35	€ 456,47	€ 144.700,99
TL/havo/vwo	100	€ 166,83	€ 16.683,00	€ 123,34	€ 12.334,00	€ 380,82	€ 38.082,00
vmbo gemengde leerweg	207	€ 208,41	€ 43.140,87	€ 152,55	€ 31.577,85	€ 643,03	€ 133.107,21
vmbo sectoren (3 en 4)		€ 299,83	€ -	€ 283,22	€ -	€ 1.286,83	€ -
praktijkonderwijs		€ 223,25	€ -	€ 152,55	€ -	€ 863,54	€ -
	624		€ 123.810,32		€ 92.270,20		€ 335.002,37

*De gebruiksgegevens voor gas zijn alleen bekend voor de maanden oktober 2017 tot en met augustus 2018. Om te komen tot een bedrag dat de school op jaarbasis kwijt is aan gas, is voor de maand september het gemiddelde bedrag van overige 11 maanden gehanteerd.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	6

Toelichting

De school biedt redelijk traditioneel onderwijs. In samenwerking met de bibliotheek, medegebruiker van het gebouw, wil de school volgend jaar een open leercentrum realiseren, waar de leerlingen meerdere disciplines kunnen zien. De school geeft aan extra behoefte te hebben aan grotere ruimten waar in groepjes of zelfstandig gewerkt kan worden. De wens is vooral om meer flexibiliteit in ruimten te hebben, zoals flexibele wanden tussen lokalen.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Stafruimten: er is een teamkamer en er zijn meerdere werk- en spreekkamers voor medewerkers. Er zijn daarmee voldoende stafruimten.
- Aula: Er is een aula. De aula is niet voldoende groot om de gehele school te faciliteren, maar dat wordt ook niet realistisch geacht voor een school met 600 leerlingen.
- Bergruimte: er is onvoldoende bergruimte. De school heeft op eigen terrein meerdere containers staan om meer bergruimte te realiseren.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk. Er is een lift en een traplift.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd maar er is een beperkt tekort aan specifieke ruimten (zoals multifunctioneel in te zetten werkplekken). Het aan te passen bvo is maximaal 10%.



Opslag in containers

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	7	1	7
Bouwkundige staat	6	3	18
Veiligheid	5,5	1	5,5
Binnenmilieu	5,5	2	11
Exploitatie	6	2	12
Onderwijskundige staat	6	3	18
Totaal			71,5

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
			X

Altena College

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Altena College
Bestuur:	Vereniging voor Protestants Christelijk Voortgezet Onderwijs te Sleeuwijk
Adres:	Rijksstraatweg 153
Postcode en plaats:	4254 XD Sleeuwijk
Onderwijssoort:	VWO, HAVO, VMBO(T)
Brin nummer:	02XS
Kavelgrootte:	24.524 m ²
Boekwaarde:	€ 4.286.846,64 d.d. 31-12-2018
Medegebruik	Nee
Asbestinventarisatie	Nee, niet nodig i.v.m. bouwjaar
MJOP	Alleen voor 2018
Gebruiksvergunning	Ja, niet ontvangen

1.2. Luchtfoto



1.3. Contouren gebouw



1.4. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m2 BVO	Bouwaard
1961	Staat er niet meer	In 2005 vervangen
1967	8 lokalen	Permanent
1968	Kleine ruimte	Permanent
1975	Grootste bouwdeel	Permanent
2012	12 lokalen	Semi-permanent
Bruto Capaciteit	8799	

1.5. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Op 1 oktober 2018 telde het Altena College in Sleeuwijk 1212 leerlingen.

De school geeft zelf aan dat zij een lichte afname in leerlingaantallen verwachten, conform leerlingprognose. Omdat de semi-permanente huisvesting is toegevoegd op een moment dat de school een hoger leerlingaantal had dan nu (namelijk circa 1400 t.o.v. circa 1200), ervaren zij nu een ruimteoverschot. Op ieder moment van de dag staan er in theorie ongeveer acht lokalen leeg. Dit zorgt er echter voor dat de roostering van lokalen wat efficiënter kan worden ingedeeld, zodat docenten zich niet ieder uur over de gehele school hoeven te verplaatsen.

De vleugel die gebouwd is in 1967 zal binnen enkele jaren grootschalig gerenoveerd of vervangen worden. Omdat de school nu een ruimteoverschot heeft, zal er vermoedelijk geen tijdelijke huisvesting nodig zijn voor deze ingreep. **De ruimtebehoefte van de school op basis van het aantal leerlingen in oktober 2018 is 8325 m² bvo. De bruto capaciteit van de school, zoals volgt uit alinea 1.4, bedraagt 8799. Hieruit volgt een ruimteoverschot t.o.v. de ruimtebehoefte van 474 m² bvo.** Hier gaat het enkel over de capaciteit die is gefinancierd door de gemeente. Wanneer ook de capaciteit die uit eigen middelen is gefinancierd wordt meegerekend, komt het bvo van het Altena College uit op 9430 m² bvo.

RBM Prognose	Leerweg	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Onderwijssoort		II	II	II	II	II	II	II	II	II
Prognosejaar		0	1	2	3	4	7	10	13	16
Jaar: 1 oktober		2018	2019	2020	2021	2022	2025	2028	2031	2034
Totaal leerlingprognose		1212	1238	1217	1226	1228	1160	1085	1047	1048
Onderbouw (leerjaar 1 en 2)		433	442	435	438	439	414	388	374	374
Bovenbouw avo/vwo		580	592	582	587	588	555	519	501	502
Bovenbouw tlw	TLW	199	203	200	201	202	190	178	172	172
	LWOO									
Totaal		1212	1238	1217	1226	1228	1160	1085	1047	1048

Resultaat (excl LO)

Totaal RBM m ² bvo		8.325	8.482	8.355	8.409	8.421	8.009	7.555	7.325	7.331
In % t.o.v. basisjaar			102%	100%	101%	101%	96%	91%	88%	88%

2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 21 juni 2019 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constatering worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	6

Toelichting

Het gebouw heeft een degelijke en functionele uitstraling. Het gebouw wordt goed onderhouden en dat is te zien, het ziet er netjes uit. Ouders en leerlingen reageren positief op de uitstraling van het gebouw. Hierbij is met name de kleurstelling een belangrijk punt, maar ook over het algemeen het gemoedelijke gevoel dat het gebouw en de werknemers en leerlingen uitstralen. De school heeft de hoofdingang aan de achterkant. Van de straatkant is het gebouw echter wel goed zichtbaar en de routing naar achteren wijst redelijk voor zich. Routing en logistiek aan de binnenkant van het gebouw functioneren ook goed, enige aandachtspunt is de gang die leidt naar het semipermanente bouwdeel, deze gang is aan de smalle kant. Het buitenterrein van de school is mooi ingericht, met onder andere een gemoedelijk binnenplein.

Het gebouw straalt één geheel uit, hoewel er sprake is van uitbreiding. Het gebouw past goed in de omgeving. De kavel is ruim van opzet.

2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	6

Toelichting

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

Het gebouw is in 1967, 1968, 1975 en 2012 (semipermanent) gebouwd. Daarmee is het gebouw respectievelijk 52, 53, 44 en 7 jaar oud. Het gebouw heeft wel levensduur verlengende renovatie ondergaan. Het bouwdeel uit 1968 is in 1999 gerenoveerd en het bouwdeel uit 1975 is meer recentelijk ook grootschalig gerenoveerd. De vleugel uit 1967 wordt binnen enkele jaren grootschalig gerenoveerd of vervangen.

Reflectie bouwkundige elementen:

- **Daken:** Alleen het dak van de 1967 vleugel is sterk verouderd.
- **Vloeren:** In het semi-permanente deel ligt een houten vloer, hier treedt op enkele plaatsen scheurvorming op.

- **CV-ketels:** in +/- 2014 zijn de CV-ketels vervangen. Er zijn geen problemen. Ook de radiatoren functioneren goed.
- **Sanitair:** Geen problemen.
- **Elektrische Installaties:** Twee jaar geleden zijn er forse maatregelen genomen om de elektrische installaties te verbeteren, dit is vakkundig uitgevoerd en werkt nu goed.
- **Riolering:** Het enige probleem is dat de putten op het plein jaarlijks verstopt raken door zand en bladeren in de afvoer.
- **Dubbel glas:** Op eventueel enkele ramen na zijn alle ramen uitgevoerd in dubbel glas. Vanuit onderhoudsvriendelijk oogpunt zijn vrijwel alle kozijnen van aluminium.
- **Plafonds:** geen problemen.
- **Gevels/wanden:** Geen problemen. Enkele jaren terug heeft bij sommige gevels onderhoud aan het voegwerk plaatsgevonden. Gevels van de vleugel uit 1967 zijn verouderd.
- **Terrein:** In 2017 is het binnenplein opnieuw bestraat. Hier en daar staan tegels omhoog door worteldruk, dit wordt altijd tijdig opgelost.

Ten aanzien van de bouwkundige elementen zijn er enkel aandachtspunten/problemen met de vleugel uit 1968. De school is momenteel met de gemeente in overleg over grootschalige renovatie of nieuwbouw van deze vleugel.

Reflectie investeringsniveau MJOP

Er is enkel een onderhoudsoverzicht beschikbaar van het jaar 2018. Omdat één jaar slechts een momentopname is, is het niet mogelijk om een inschatting te geven van de jaarlijks investering in onderhoud van de school.

De bouwkundige staat van het gebouw wordt beoordeeld met een 6. Een kanttekening hierbij is dat de score zal stijgen naar een 7 na renovatie of vervanging van de vleugel uit 1967.



2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting

Het gebouw heeft een geldige gebruiksvergunning en er zijn geen veiligheidsproblemen.

Het feit dat de school de ingang aan de achterkant heeft, heeft een positieve invloed op de sociale veiligheid. Men komt niet zomaar ongezien het schoolterrein op, de school heeft goed zicht op wat er rondom de ingang gebeurt.

2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	6

Toelichting

Het gebouw is plaatselijk voorzien van mechanische ventilatie, koeling en warmteterugwinning. Het bouwdeel dat in 2005 is gebouwd is voorzien van warmteterugwinning en mechanische koeling, hetzelfde geldt voor het achterste deel van het bouwdeel uit 1975. In de rest van het gebouw wordt alleen lucht ingeblazen, het semipermanente deel heeft een airco. Daarnaast is het mogelijk om in alle lokalen het raam te openen op een hoogte <1,80 meter en op een hoogte >1,80 meter.

Over het algemeen wordt aangegeven dat het binnenklimaat in de school goed te beheersen is. Alleen in het bouwdeel uit 1967 wordt het op de bovenste verdieping veel te warm in warme periodes. In de winter is het gebouw goed te verwarmen en akoestisch functioneert het gebouw goed.



2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	6

Onderhoudskosten:

De exploitatievergoeding voor 2018 is bij 1271 leerlingen voor het onderdeel onderhoud vastgesteld op een bedrag van 169.997 euro per jaar. De geplande uitgaven t.b.v. onderhoud zijn echter niet bekend. Daarom is het niet mogelijk om een score te geven aan de hand van onderhoudskosten.

Energiekostenkosten:

Energiekosten (gas + elektra) volgens opgave bedragen 84.581 euro per jaar. De bruto vloer oppervlakte van de school (inclusief het deel dat uit eigen middelen is gefinancierd) bedraagt 9430 m². Dit betekent dat de energiekosten 8,97 euro per m² bvo bedragen.

Op basis van de benchmarkonderzoeken VO zijn de kosten afgezet tegen de gemiddelde resultaten van gebouwen in het VO die bij jonge gebouwen uitkomen op circa € 8,00 per m² en bij oudere gebouwen wel tot € 15,00 per m².

Conclusie:

Bij de beoordeling van de exploitatiekosten worden zowel de onderhouds- als energiekosten meegenomen. In dit geval is het niet mogelijk om de onderhoudskosten mee te nemen. Gezien de bouwjaren, renovaties en het energieverbruik van de school, in vergelijking met andere scholen, is de meest realistische score voor exploitatie voor deze school een 6.

Groep	Aantal leerlingen	Schoonmaken		Onderhoud		Overige exploitatiekosten	
		€ per leerling	totaal	€ per leerling	totaal	€ per leerling	totaal
vast bedrag per school							€ 19.112,17
1 + 2 (onderbouw)	453	€ 201,85	€ 91.438,05	€ 152,55	€ 69.105,15	€ 456,47	€ 206.780,91
TL/havo/vwo	818	€ 166,83	€ 136.466,94	€ 123,34	€ 100.892,12	€ 380,82	€ 311.510,76
vmbo gemengde leerweg		€ 208,41	€ -	€ 152,55	€ -	€ 643,03	€ -
vmbo sectoren (3 en 4)		€ 299,83	€ -	€ 283,22	€ -	€ 1.286,83	€ -
praktijkonderwijs		€ 223,25	€ -	€ 152,55	€ -	€ 863,54	€ -
	1271		€ 227.904,99		€ 169.997,27		€ 537.403,84

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	7

Toelichting

De school biedt vmbo-tl, havo en vwo en zij geven traditioneel onderwijs. Daarbij is geen behoefte aan leerpleinen, flexibele wanden in lokalen, etc. Dit betekent dat de vrij traditionele opzet van het schoolgebouw aansluit bij het onderwijs dat de school aanbiedt.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Stafruimten: er is een ruime personeelskamer (uitbreiding door de school zelf gefinancierd) en er is een groot aantal spreek-/werkkamers . Er zijn daarmee voldoende stafruimten.
- Aula: Er is wel een aula. De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Bergruimte: er is maar net voldoende bergruimte. De school geeft aan dat de hoeveelheid bergruimte krap is, maar dat ze er creatief mee omgaan.
- Passend Onderwijs: Er is een miva toilet. Het gebouw is grotendeels rolstoeltoegankelijk en er zijn twee liften. Alleen de bovenste verdieping van het semipermanente bouwdeel is niet toegankelijk voor rolstoelen.

Conclusie:

De onderwijskundige visie wordt door de huisvesting voldoende gefaciliteerd. Hoewel het gebouw niet ontworpen is om het onderwijsconcept te huisvesten kan het gebouw zonder problemen het onderwijsconcept faciliteren.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	6	1	6
Bouwkundige staat	6	3	18
Veiligheid	6	1	6
Binnenmilieu	6	2	12
Exploitatie	6	2	12
Onderwijskundige staat	7	3	21
Totaal			75

Advies normaliter

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

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
			X



Bijlage 4: nieuwbouwkostenconfiguratoren PO en VO

NIUWBOUW KOSTENCONFIGURATOR PRIMAIR ONDERWIJS

Kosten in stichtingskosten incl. BTW / m² BVO

Prijspeil 1-1-2019, regio 's-Hertogenbosch

HEVO

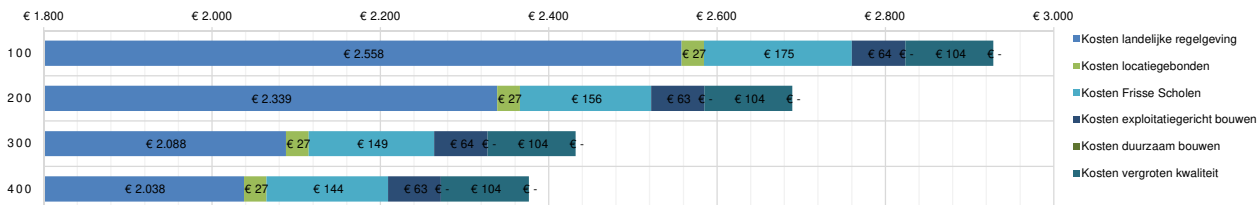
obv kwaliteitsadvies HEVO 05-2019

UITGANGSPUNTEN

Aantal leerlingen:	100	200	300	400
Aantal leerlingen indien SBO:	62	130	199	267
Uitgangspunt bouwlagen:	1	1	2	2
Norm brutovloeroppervlak (BVO) [m ²]:	703	1.206	1.709	2.212

RESUMÉ

Kosten landelijke regelgeving	€ 2.558	€ 2.339	€ 2.088	€ 2.038
Kosten locatiegebonden	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27
Kosten Frisse Scholen	€ 175	€ 156	€ 149	€ 144
Kosten exploitatiegericht bouwen	€ 64	€ 63	€ 64	€ 63
Kosten duurzaam bouwen	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten vergroten kwaliteit	€ 104	€ 104	€ 104	€ 104
Subtotaal:	€ 2.928	€ 2.689	€ 2.432	€ 2.376
Prijsindicator, marktwerking en/of regio toeslag ¹	0%	€ -	€ -	€ -
TOTAALKOSTEN:	€ 2.928	€ 2.689	€ 2.432	€ 2.376



INVULVELDEN (in grijs)

Basis, vaste kosten		100	200	300	400
Kosten Sober & Doelmatig gebouw o.b.v. wettelijk minimum (conform eisen 2019) ^{2,3,4}		€ 2.243	€ 2.052	€ 1.847	€ 1.811
Aanvullende kosten ENG school ⁴	j	€ 315	€ 287	€ 241	€ 227
Aanvullende kosten gasloos (indien geen ENG)	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Kwaliteitskader Huisvesting ⁵ van toepassing (excl. additionele zaken)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten landelijke regelgeving		€ 2.558	€ 2.339	€ 2.088	€ 2.038
Locatiegebonden kosten		100	200	300	400
Marsh eisen (gemeentelijke eisen)	j	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27
Onderwijskundige visie	p.m.				
Hogere esthetische kwaliteit, in afwijking op sober & doelmatig (bijv. beeldkwaliteitsplan)	p.m.				
...	p.m.				
Kosten locatiegebonden		€ 27	€ 27	€ 27	€ 27

Ga verder met onderstaande invulvelden voor het toevoegen van aanvullende wensen/eisen

Programma van Eisen Frisse Scholen⁷	A/B/C	100	200	300	400
Energie (indien ENG --> niet van toepassing)		€ 29	€ 17	€ 12	€ 9
Lucht		€ 12	€ 7	€ 5	€ 5
Temperatuur		€ 69	€ 68	€ 68	€ 68
Licht		€ 42	€ 40	€ 41	€ 40
Geluid		€ 24	€ 24	€ 24	€ 23
Kosten Frisse Scholen		€ 175	€ 156	€ 149	€ 144
Exploitatiegericht bouwen	j/n	100	200	300	400
Toepassing aluminium kozijnen (i.p.v. hout)	j	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6
Onderhoudsarme vloerafwerking (vinyl i.p.v. marmoleum)	j	€ 20	€ 20	€ 20	€ 20
Onderhoudsarme wandafwerking (scanbehang met coating i.p.v. spuitwerk)	j	€ 38	€ 38	€ 38	€ 37
Kosten exploitatiegericht bouwen		€ 64	€ 63	€ 64	€ 63
Duurzaam bouwen	j/n	100	200	300	400
Vergroten kierdichtheid gevel ($q_{v,10} \leq 0,25 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$)	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Vergroten isolatiewaarden gevel ($R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$)	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Triple beglazing (i.p.v. HR++ glas)	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Groen gevel	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Groen dak	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Vergroten isolatiewaarden dak ($R_c = 8,0 \text{ m}^2\text{K/W}$)	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten duurzaam bouwen		€ -	€ -	€ -	€ -
Vergroten kwaliteit	j/n	100	200	300	400
Flexibel gebouw (geen dragende wanden)	j	€ 76	€ 76	€ 76	€ 76
Vergroten zichtlijnen binnen (meer transparantie binnenwanden/-openingen, van 12% naar 18%)	j	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Verplaatsbare paneelwanden (50 m ²)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Elektrisch (centraal) bedienbare zonwering	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten vergroten kwaliteit		€ 104	€ 104	€ 104	€ 104

¹ Zie onder andere <http://bdb.nl/Indexcijfers/Kostenontwikkelingen/default.aspx> en <http://www.bouwkostenkompas.nl/Index/Region.aspx>

² Opbouw conform normvergoeding VNG modelverordening.

³ Betreft de kosten voor het wettelijk minimum bouwniveau, geldend op het peildatum (in 2019 dus exclusief BENG).

⁴ ENG betekent EnergieNeutraal Gebouw. Gebaseerd op NEN 7120, vanaf 1-1-2020 wordt deze vervangen door NTA 8800.

⁵ Kwaliteitskader Huisvesting PO d.d. november 2016, zoals uitgegeven door Stichting Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte-OK).

⁶ Overige locatiegebonden kosten zoals gevelafscherming tegen fijnstof/geluid, hemelwaterberging, verdiept parkeren e.d. zijn niet voorzien en zeer locatieafhankelijk.

⁷ Het Programma van Eisen Frisse Scholen versie september 2015 is verwerkt.

De HEVO-kostenconfigurator is door ons met zorg samengesteld om een indicatie van stichtingskosten weer te geven, doch voor de juistheid en volledigheid (van het gebruik) daarvan kan niet worden ingestaan. HEVO aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid voor gebruikmaking van de (via de website van HEVO opgevraagde) HEVO-kostenconfigurator. Voor nadere informatie over deze HEVO-kostenconfigurator, kunt u contact opnemen met Martijn van Gemert, martijn.gemert@hevo.nl of 06-10963715.

NIEUWBOUW KOSTENCONFIGURATOR VOORTGEZET ONDERWIJS

Kosten in stichtingskosten incl. BTW / m² BVO
Prijsspeil 1-1-2019, regio 's-Hertogenbosch



obv kwaliteitsadvies HEVO 05-2019

UITGANGSPUNTEN	vmbo	havo/vwo	vmbo/ havo/vwo
Voortgezet Onderwijs:			
Uitgangspunt bouwlagen:	2	3	3
Uitgangspunt brutovloeroppervlak (BVO) [m²]:	5.000	8.000	13.000

RESUMÉ	vmbo	havo/vwo	vmbo/ havo/vwo
Kosten landelijke regelgeving	€ 1.976	€ 1.793	€ 1.749
Kosten locatiegebonden	€ 23	€ 19	€ 19
Kosten Frisse Scholen	€ 135	€ 133	€ 130
Kosten exploitatiegericht bouwen	€ 55	€ 54	€ 53
Kosten duurzaam bouwen	€ -	€ -	€ -
Kosten vergroten kwaliteit	€ 90	€ 90	€ 89
Subtotaal:	€ 2.279	€ 2.089	€ 2.040
Prijsindicator, marktwerking en/of regiotoeslag ¹	0%	€ -	€ -
TOTAALKOSTEN:	€ 2.279	€ 2.089	€ 2.040



INVULVELDEN (in grijs)	vmbo	havo/vwo	vmbo/ havo/vwo	
Basis, vaste kosten				
Kosten Sober & Doelmatig gebouw o.b.v. wettelijk minimum (conform eisen 2019) ^{2&3}	€ 1.777	€ 1.615	€ 1.567	
Aanvullende kosten ENG school ⁴	j € 199	€ 178	€ 182	
Aanvullende kosten gasloos (indien geen ENG)	j € -	€ -	€ -	
Kwaliteitskader Huisvesting ⁵ van toepassing (excl. additionele zaken)	n € -	€ -	€ -	
Kosten landelijke regelgeving	€ 1.976	€ 1.793	€ 1.749	
Locatiegebonden kosten				
Marsh eisen (gemeentelijke eisen)	j € 23	€ 19	€ 19	
Onderwijskundige visie	p.m.	p.m.	p.m.	
Hogere esthetische kwaliteit, in afwijking op sober & doelmatig (bijv. beeldkwaliteitsplan)	p.m.	p.m.	p.m.	
...	p.m.	p.m.	p.m.	
Kosten locatiegebonden	€ 23	€ 19	€ 19	
Ga verder met onderstaande invulvelden voor het toevoegen van aanvullende wensen/eisen				
Programma van Eisen Frisse Scholen⁷	A/B/C	vmbo	havo/vwo	vmbo/ havo/vwo
Energie	j	€ 6	€ 5	€ 4
Lucht	j	€ 2	€ 2	€ 1
Temperatuur	j	€ 68	€ 67	€ 67
Licht	j	€ 37	€ 36	€ 35
Geluid	j	€ 23	€ 22	€ 22
Kosten Frisse Scholen		€ 135	€ 133	€ 130
Exploitatiegericht bouwen	j/n	vmbo	havo/vwo	vmbo/ havo/vwo
Toepassing aluminium kozijnen (i.p.v. hout)	j	€ 4	€ 4	€ 3
Onderhoudsarme vloerafwerking (i.p.v. marmoleum)	j	€ 20	€ 20	€ 20
Onderhoudsarme wandafwerking (scanbehang met coating i.p.v. spuitwerk)	j	€ 31	€ 31	€ 30
Kosten exploitatiegericht bouwen		€ 55	€ 54	€ 53
Duurzaam bouwen	j/n	vmbo	havo/vwo	vmbo/ havo/vwo
Vergroten kierdichtheid gevel ($q_{v,10} \leq 0,25 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$)	j	€ -	€ -	€ -
Vergroten isolatiewaarden gevel ($R_c > 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$)	j	€ -	€ -	€ -
Triple beglazing (i.p.v. HR++ glas)	j	€ -	€ -	€ -
Groen gevel	n	€ -	€ -	€ -
Groen dak	n	€ -	€ -	€ -
Vergroten isolatiewaarden dak ($R_c > 8,0 \text{ m}^2\text{K/W}$)	j	€ -	€ -	€ -
Kosten duurzaam bouwen		€ -	€ -	€ -
Vergroten kwaliteit	j/n	vmbo	havo/vwo	vmbo/ havo/vwo
Flexibel gebouw (geen dragende wanden)	j	€ 76	€ 76	€ 76
Vergroten zichtlijnen binnen (meer transparantie binnenwanden/-openingen, van 12% naar 18%)	j	€ 9	€ 9	€ 9
Verplaatsbare paneelwanden (50 m²)	n	€ -	€ -	€ -
Elektrisch (centraal) bedienbare zonwering	j	€ 5	€ 5	€ 4
Kosten vergroten kwaliteit		€ 90	€ 90	€ 89

¹ Zie onder andere <http://bdb.nl/Indexcijfers/Kostenontwikkelingen/default.aspx> en <http://www.bouwkostenkompas.nl/Index/Region.aspx>

² Opbouw conform normvergoeding VNG modelverordening.

³ Betreft de kosten voor het wettelijk minimum bouwniveau, geldend op het peildatum (in 2019 dus exclusief BENG).

⁴ ENG betekent EnergieNeutraal Gebouw. Gebaseerd op NEN 7120, vanaf 1-1-2020 wordt deze vervangen door NTA 8800.

⁵ Kwaliteitskader Huisvesting VO d.d. april 2016, zoals uitgegeven door Stichting Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte-OK).

⁶ Overige locatiegebonden kosten zoals gevelafscherming tegen fijnstof/geluid, hemelwaterberging, verdiept parkeren e.d. zijn niet voorzien en zeer locatieafhankelijk.

⁷ In dit overzicht is het Programma van Eisen Frisse Scholen versie september 2015 verwerkt.