



Aan: Werkgroep OHV

Datum: 19 januari 2024

Betreft: Formats Leidraad

Als hulpmiddel bij de Leidraad bouwprojecten onderwijs zijn drie formats ontwikkeld. Dit initiatief is genomen na afstemming binnen de werkgroep over de mogelijke versnelling. In de gesprekken over een aanbestedingsstrategie is aangegeven dat tijdswinst vooral in de initiatieffase kan worden behaald. De formats vormen een 'checklist' voor de verschillende (door de schoolbesturen aan te leveren) fasedocumenten.

De formats zijn gericht op de initiatieffase. Uitgangspunt is dat een goede opdracht-formulering in de startnotitie tot een snellere en meer gerichte uitwerking van business-cases leidt: 'think slow act fast'. Na goedkeuring van een businesscase moet het mogelijk zijn om te kunnen starten met de definitiefase ('selecteren van de architect'). Dit vereist een mate van uitwerking waarin minder onzekerheden worden doorgeschoven, maar eerder in het traject worden gekwalificeerd en gekwantificeerd. Het kan betekenen dat in de startnotitie-fase al verschillende (bijv. locatie-specifieke) onderwerpen op hoofdlijnen worden verkend, zonder oplossingen te benoemen. Het kan ook betekenen dat meerdere (start)notities nodig zijn om de opgave voor de businesscase concreter te formuleren. Doelstelling is het voorkomen dat businesscases ter beoordeling worden voorgelegd met onvolledige en/of tussentijds gewijzigde uitgangspunten en randvoorwaarden. De huidige praktijk is dat businesscase niet (volledig) voldoen aan de vraagstelling in de startnotitie of uitgangspunten uit de Leidraad, waardoor deze niet kunnen worden beoordeeld.

De formats bevatten geen wijzigingen ten opzichte van de Leidraad of andere beleidskaders. Ze bieden vooral handvaten voor (onderdelen van) fasedocumenten waarover in praktijk veel interpretatieverschillen voorkomen, met bijbehorend beslag op tijd, geld en humeur. Vooralsnog zijn drie formats ontwikkeld en afgestemd met een afvaardiging van de schoolbesturen:

1. Onderdelen businesscase	Geeft de opgave van (minimaal) uit te werken onderwerpen weer bij de verschillende, meest voorkomende, bouwopgaven.
2. Opzet bouw- en investeringskostenraming	Geeft een schematische weergave van werkelijk te verwachten (realistische) kostenposten en uitwerkingsniveaus van de bouwopgave.
3. Afwegingskader bouwopgave	Biedt een hulpmiddel bij het bepalen van de uit te werken scenario's in de initiatieffase. Geen nieuw te onderzoeken onderdeel, wel om meerdere redenen meer urgent. ¹

¹ Vanuit maatschappelijke verantwoordelijkheid en rentmeesterschap van zowel gemeente als schoolbesturen is het noodzakelijker om, naast nieuwbouw, ook toekomstbestendig renoveren als vanzelfsprekendheid in de planvorming te betrekken. Gebouwen en bouwen zorgen voor bijna 40% van de totale wereldwijde CO₂-uitstoot. De bouwsector is ook nog eens verantwoordelijk voor ca. 40% van het afval in Nederland en grootverbruiker van steeds schaarsere grondstoffen. Veel bestaande gebouwen zijn wellicht functioneel verouderd, maar hebben vaak kwaliteiten (bijv. fundering, constructie, omvang lokalen, verdiepingshoogte) die upgraden mogelijk en zinvol maken. Hergebruik van gebouw(onderdel)en waarmee een kwaliteit gelijkwaardig aan nieuwbouw wordt gerealiseerd, kent in veel gevallen ook een sneller proces met minder (stedenbouwkundige) procedures.

onderdelen businesscase: (hulpmiddel bij Leidraad)	nieuwbouw op nieuwe locatie	sloop/ nieuwbouw	renovatie/ vernieuwbouw	uitbreiding
algemeen	Opzet businesscase bij voorkeur in hierna omschreven volgorde, inclusief managementsamenvatting en (deel)conclusies. Duidelijke datering, nummering en verwijzing naar bijlagen.			
huidige situatie				
onderwijstype, eventuele overige gebruikers				
visie op onderwijs en onderwijshuisvesting				
gymnastiek				
omgeving, samenwerkingsverbanden				
ontwikkeling leerlingenaantallen				
omschrijving huidige gebouw + terrein	*			* - omschrijven nieuwe locatie
score op frisse scholen, beng				
onderbouwing (on)geschiktheid locatie				cf format 'afwegingskader opgave'
vigerend bestemmingsplan	*			* - omschrijven nieuwe locatie
(stedenbouwkundige) complexiteit locatie	*			* - omschrijven nieuwe locatie
nieuwe/gewenste situatie				
uitgangspunten ruimtelijk en functioneel				
ruimteprogramma en relatieschema				
gymnastiek				
ambities schoolbestuur				
toegankelijkheid				
eisen/wensen tav terrein en omgeving				
relevante locatiegebonden onderzoeken				o.m. afstemming stedenbouw, mobiliteit, o.m. asbest, flora&fauna, archeologie, bodem
kaderstelling				
gemeentelijke ambities en uitgangspunten				
uitgangspunten geaccordeerde startnotitie				
scenario-analyse				
omschrijving en afweging scenario('s)				
motivatie voorkeursscenario				
ruimtelijke (volume)studie/schetsontwerp				
mogelijke dilemma's + oplossingsrichtingen				
risicoanalyse (format risicoregister)				
tijdelijke huisvesting	**	**	**	**
eventueel (alternatief voor) gymaccomm.	**	**	**	**
				** - indien van toepassing ** - indien van toepassing
financiële raming				
bouw- en investeringskostenraming				cf format 'bouw- en investeringskostenraming'
afwijkingen tov normvergoeding				
consequenties exploitatie (+/-)				
conclusie, vervolg				
overdracht huidige gebouw				
realistische hoofdlijnenplanning				
vervolgstappen korte termijn				
voorstel projectorganisatie				
taken/verantwoordelijkheden partijen				
voorstel aanbestedingsstrategie				
gevraagd besluit				incl. rol gemeente

		A	B	C	
bouw- en investeringskostenraming (hulpmiddel bij Leidraad)		kosten conform Leidraad	locatie gebonden eisen / wensen	ambities/ demarcatie school- bestuur	
op basis van NEN2699 niveau 3	bouwkundige werken installaties vaste inrichtingen en voorzieningen terrein				o.m. meerkosten extra verdiepingshoogte, inbouw- kasten, vouw-/paneelwanden, tribunetrap, inventaris, lockers, extra sleutels, rolluiken, kunststof-coatings, airco, ENG, loze leidingen, hubs, switches, servers, cctv, telefooncentrale, div. gbs, elektr.bewegwijzering, camera's, naamplaten, beplanting, groen (zie demarcatielijst)
	a totaal directe kosten				
	ABK (algemene bouwplaatskosten) AK (algemene kosten) W&R (winst en risico) CAR (verzekering) nader te detailleren (SO,VO, DO)				
	b totaal indirecte kosten				
	TOTAAL BOUWKOSTEN				
op basis van NEN2699 niveau 2	heffingen aansluitkosten honoraria onvoorzien risicoverrekening/reserveringen				
	TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN				
TOTAAL BOUW- + BIJKOMENDE KOSTEN		1			
op basis van werkelijke kosten	grondkosten (incl. sloop/bouwrijp) onderzoekskosten locatie startkosten (incl. tijdelijke huisvesting)	2			aandeel naar rato, bijv. bij kinderopvang
	locatiegebonden meerkosten		3		
beschikking:	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	1 + 2 + 3			
kosten gemeente		1 + 2 + 3		4	5 kosten schoolbestuur
TOTALE PROJECTKOSTEN:		1 + 2 + 3 + 4 + 5			
	uitgifte grond				7 eventuele eigen bijdrage cf IHP
	boekwaarde opstal				
	afkoop prijsstijgingen tot start bouw				
	bouwrente				
intern gemeentelijk te verrekenen		6			
ten laste van het IHP		1 + 2 + 3 + 6 - 7			

- I: vermeld duidelijk het prijspeil en inclusief/exclusief BTW
 II: geef het onderscheid tussen A, B en C duidelijk aan in de kostenramingen
 III: maak zichtbaar met welk % staartkosten wordt gerekend
 IV: maak bij uitbreidingen duidelijk zichtbaar welke onderdelen vallen onder 'uitbreiding' en welke onder 'aanpassingen'
 V: in geval van bijv. kinderopvang dient een evenredig deel van de projectkosten te worden toeberekend aan het schoolbestuur (bijv. grondkosten, buitenruimte)
 VI: benoem in het fase document de eventuele verschillen + oorzaak ten opzichte van de startnotitie of geaccordeerde businesscase.

AFWEGINGSKADER BOUWOPGAVE

IHP/HVP:

