

Oplegnotitie nav Raadsvragen

Haalbaarheidsonderzoek en
projectvoorstellen schoolgebouwen Laren



Opdrachtgever
Gemeente Laren

Referentienummer
2230104/20250402/P JB01

Datum
8 april 2025

Auteur(s)
Merijn van Osnabrugge
Peter Jan Bakker

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Uitgangspunten voor scenario's	6
2.1 Kwaliteitskader	6
2.2 Berekening ruimtebehoefte	6
2.3 Vertaling kwalitatieve uitgangspunten naar financiële uitgangspunten	7
2.4 Bijdragen gemeente en schoolbesturen	7
2.5 Aanvullende afspraken over bijdrage schoolbesturen	8
2.6 Investerings en opbrengsten verhuur gebouwdelen	9
2.7 Benutten subsidiemogelijkheden	9
2.8 Overige mogelijkheden om financiële impact te beïnvloeden	10
3. Aanvullende onderzoeksvragen gesteld door de raad	11
3.1 Eerder voorgestelde scenario's	11
3.2 Onderzoeksvragen	12
3.2.1 Onderzoek locatiecombinaties	12
3.2.2 Onderzoek afstoten De Scheper	16
3.2.3 Afspraken met schoolbesturen over stabiele schoolomvang	17
3.2.4 Nader uitwerken scenario's tijdelijke huisvesting	17
3.2.5 Conclusies naar aanleiding van de aanvullende raadvragen	19
4. Voorstel voor scenario's	21
4.1 Scenario's huisvesting basisonderwijs	21
4.1.1 Voorstel projecten basisonderwijs	21
4.1.2 Samenhang en planning uitvoering projecten basisonderwijs	22
4.2 Scenario's huisvesting voortgezet onderwijs	24
4.2.1 Voorstel projecten basisonderwijs	24
4.2.2 Samenhang en planning uitvoering projecten voortgezet onderwijs	25
5. Nadere (financiële) uitwerking voorgestelde projecten	26
5.1 Basisonderwijs	26
5.1.1 Gooische School + gymzaal Standelkruid	26
5.1.2 OBS De Ploeg	27
5.1.3 Larense Montessori School (LMS)	28
5.1.4 Binckhorst St. Jan	29
5.2 Voortgezet onderwijs	31
5.2.1 Laar & Berg	31
5.3 Samenvattend financieel overzicht	32

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



1. Inleiding

Voor 5 primair onderwijs locaties en 1 voortgezet onderwijs locatie zijn verkenningen naar de mogelijkheden voor en financiële gevolgen van vernieuwing gedaan. Deze verkenningen zijn per schoollocatie separaat gerapporteerd. Voor elke locatie is daarin, voor zover relevant, een (gedeeltelijke) nieuwbouw en een renovatie scenario verkend. Op basis daarvan zijn door de schoolbesturen voorkeursscenario's aangegeven die vervolgens op bestuursniveau zijn besproken tussen gemeente (wethouders) en schoolbesturen. Vervolgens zijn de resultaten van de verkenning gedeeld met de gemeenteraad. Uit de bespreking van de resultaten met de raad zijn aanvullende onderzoeksvragen gesteld:

1. Onderzoek locatiecombinaties: LMS, Gooische School, De Ploeg (2 op 1 locatie)
2. Onderzoek afstoten De Scheper voor onderwijs en opvang
3. Afspraken met schoolbesturen over stabiele leerlingaantallen en schoolomvang
4. Nader uitwerken scenario's tijdelijke huisvesting

Vanuit de raad werd een raadswerkgroep opgesteld om zich te buigen over deze aanvullende onderzoeksvragen. Het college van B&W heeft de onderzoeksvragen ambtelijk uit laten werken en de resultaten in de raadswerkgroep op 4 februari j.l. gepresenteerd en besproken. Op basis van die bespreking is een definitief voorstel voor vernieuwing van de onderwijshuisvesting in de gemeente Laren opgesteld.

In dit document bieden we een samenvattend overzicht van die voorkeursscenario's én verbinden we de projectscenario's aan elkaar door ook consequenties voor de planning en voor de behoefte aan tijdelijke huisvesting in kaart te brengen. En tenslotte geven we integraal inzicht in de financiële gevolgen van de voorkeursscenario's. We maken daarbij onderscheid tussen de projecten die in het primair onderwijs moeten worden uitgevoerd en het project dat in het voortgezet onderwijs aan de orde is.

Monumentale gebouwen

Een aantal onderwijsgebouwen is geheel of gedeeltelijk monument. In de basis is de wens dat de onderwijsfunctie voor die gebouwen behouden blijft. In het onderzoek naar de locatiecombinaties op basis van de aanvullende raadsragen is dit niet als een hard of principieel uitgangspunt gehanteerd. Maar daar waar we uitgaan van behoud van een school in een monumentaal gebouw(deel), gaan we uit van renovatie en verduurzaming en niet van nieuwbouw. Het is van belang om aan te geven dat die monumentale status er in de praktijk toe zal leiden dat niet op alle fronten aan (B)ENG¹ eisen zal kunnen worden voldaan. De exacte mate waarin verduurzamingsdoelen kunnen worden behaald zal pas in een vervolgfase bij ontwerp en technische uitwerking duidelijk worden. We gaan in deze studie en rapportage voor deze gebouw(del)en uit van '(B)ENG bij benadering' en waar het in de planvorming mogelijk blijkt, zal geprobeerd worden op onderdelen (bijvoorbeeld energie opwekking) aanvullende ambities te realiseren.

Leeswijzer

De oplegnotitie is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk 2 beschrijven we de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het ontwikkelen en uitwerken van de scenario's voor de schoolgebouwen. In hoofdstuk 3 beschrijven we kort de eerder voorgestelde scenario's en de resultaten van onderzoek naar de aanvullende onderzoeksvragen vanuit de Raad. We hebben geconcludeerd dat de beantwoording van die vragen in elk geval voor een aantal locaties tot nieuwe inzichten en een ander scenariovoorstel heeft geleid. In hoofdstuk 4 lichten we de nieuwe scenariovoorstellen toe en bieden we inzicht in de samenhang tussen de verschillende projecten. In hoofdstuk 5 tenslotte lichten we de concrete projecten per locatie nog wat verder toe en werken we deze financieel uit. We sluiten dat hoofdstuk af met een samenvattend totaal overzicht van de te verwachten investeringen.

¹ (B)ENG staat voor (bijna) energie neutrale gebouwen. WE hanteren in deze rapportage zowel BENG als ENG ambitie. Bij renovatie gaan we er van uit dat de officiële status voor BENG of ENG niet volledig bereikt zal worden, maar bij benadering omdat op bepaalde onderdelen de streefwaarden daarvoor niet bereikt zullen worden. Een nog hogere duurzaamheidsambitie is Nul op de Meter (NoM). Die gaat er vanuit dat niet alleen het gebouw- maar ook de gebruiksgebonden energie volledig ter plaatse wordt opgewekt.

2. Uitgangspunten voor scenario's

In dit hoofdstuk beschrijven we de verschillende uitgangspunten voor het uitwerken van de scenario's. Het betreft uitgangspunten voor wat betreft de kwaliteit die wordt nagestreefd, het bepalen van de ruimtebehoefte, de financiële vertaling van de scenario's en de kostenverdeling.

2.1 Kwaliteitskader

In 2021 is het kwaliteitskader Onderwijshuisvesting gemeente Laren vastgesteld. Daarin wordt onder andere een aantal technische kwaliteitseisen aan de schoolgebouwen gesteld bij verschillende perspectieven: nieuwbouw, renovatie en instandhouding. In het kort komt dat op het volgende neer:

Uitgangspunten bij nieuwbouw

- BENG als minimale eis en waar mogelijk wordt een hogere ambitie nagestreefd (ENG of Nul-Op-Meter)
- Aardgasvrij
- Frisse scholen klasse B als minimale eis en waar mogelijk wordt (op onderdelen) een hogere ambitie nagestreefd (klasse A)

Uitgangspunten bij renovatie

Renovatie wordt gezien als een volwaardig alternatief voor nieuwbouw en levensduur verlengende investering van 40 jaar, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- BENG wordt nagestreefd maar is geen harde minimale eis
- Waar mogelijk wordt (op haalbare onderdelen) een hogere duurzaamheidsambitie nagestreefd, gebaseerd op uitgangspunten voor ENG of Nul-Op-Meter
- Frisse scholen klasse B wordt nagestreefd en zo mogelijk wordt deze ambitie (op onderdelen) verhoogd naar waarden van klasse A

Uitgangspunten instandhouding

- Schoolbesturen zijn verplicht om maatregelen uit de Erkende Maatregelen Lijst (RVO) door te voeren
- Waar mogelijk integreert het schoolbestuur verduurzamingsmaatregelen in vervangingsinvesteringen in haar meerjaren onderhoudsplan (een duurzaam MOP).

2.2 Berekening ruimtebehoefte

De analyse van de ruimtebehoefte is gebaseerd op de leerling prognoses (Planning Verband Groningen BV) uit februari 2024, waarbij de 1 oktobertelling van 2023 als uitgangspunt is gehanteerd. Als uitgangspunt voor de ruimte behoefte berekening is de volgende werkwijze gehanteerd:

- Het aantal leerlingen dat over een periode van 15 jaar (vanaf 2025) minimaal aanwezig is op een school vormt de basis;
- Indien binnen die periode van 15 jaar het piekaantal leerlingen meer dan 10% boven het minimaal aantal uitkomt, dan wordt de 'piek minus 10%' gehanteerd, oftewel: piekaantal/1,10.

Voorgesteld wordt dat op het moment dat een project conform de prioritering zich in de voorbereidingsfase bevindt, definitieve afspraken worden gemaakt over het te hanteren leerlingaantal voor de berekening van de normatieve ruimtebehoefte. In een aantal gevallen zal de beschikbare gebouwcapaciteit leidend zijn voor het bepalen van de m2-s gebouwoppervlak. De leerling prognoses zullen zowel op portefeuilleniveau als op niveau van onderwijslocatie worden geïnterpreteerd, waarbij het totale aanbod onderwijshuisvesting moet voldoen aan de verwachte vraag.

Bij de berekening van de ruimtebehoefte wordt, bij renovatiescenario's, tevens rekening gehouden met enige mate van ruimteverlies als gevolg van het inpassen van de functionele ruimtebehoefte in een bestaande

gebouwstructuur. Afhankelijk van de omvang van een gebouw, wordt dit inpassingsverlies tot maximaal 10% doorgerekend: bij kleine schoolgebouwen is dit verlies relatief groter dan bij grotere gebouwen.

2.3 Vertaling kwalitatieve uitgangspunten naar financiële uitgangspunten

Financiële uitgangspunten bij nieuwbouw

Voor de nieuwbouw scenario's hanteren we kengetallen die zijn gebaseerd op actuele marktkennis. Het betreffen reële marktprijzen, prijspeil 1 maart 2025. Omdat de VNG normkosten al jaren niet toereikend zijn om het minimale kwaliteitsniveau te realiseren, wordt niet deze norm als uitgangspunt voor de financiële doorrekening gehanteerd, maar een marktconforme prijs voor het realiseren van de basiskwaliteit.

Basiskwaliteit

Bij de basiskwaliteit wordt voldaan aan het vigerend Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor nieuwbouw. Vertaald naar eisen voor energieprestaties, betekent dit dat wordt voldaan aan BENG en een aardgas vrij gebouw wordt gerealiseerd. Voor eisen aan het binnenmilieu wordt grotendeels voldaan aan Frisse Scholen klasse B. Het gebouw is functioneel en rationeel van opzet, sober en doelmatig.

Een hogere ambitie voor energiezuinigheid is bij nieuwbouw goed realiseerbaar, maar afhankelijk van onder andere locatiefactoren en de mogelijkheden voor verschillende technische oplossingen. Voor de stap van BENG naar ENG (energieneutraal) houden we rekening met een opslag van € 175 tot € 250 per m²bvo, met ook aandacht voor natuur inclusief, circulair bouwen en meer flexibiliteit. De stap van ENG naar NoM (nul op de meter) is minder voorspelbaar en nog meer afhankelijk van de mogelijkheden op een locatie. Daar dient rekening te worden gehouden met een extra investering (bovenop niveau ENG) in een bandbreedte van € 100 tot € 400 per m²bvo.

Financiële uitgangspunten bij renovatie

Voor het berekenen van de renovatiescenario's zijn de schoolgebouwen bezocht door onze kostendeskundige. Op basis van de visuele schouw en informatie over de meerjaren onderhoudsplannen (MOP), is beoordeeld welke maatregelen noodzakelijk zijn om de basiskwaliteit te realiseren, danwel zo goed mogelijk te benaderen. Dit is vervolgens vertaald naar een investeringskosten raming gebaseerd op projecten elders waar vergelijkbare technische conceptuele ingrepen zijn gerealiseerd.

Bij de renovatiescenario's is het in veel gevallen lastiger om een hogere ambitie dan het benaderen van BENG te realiseren. Toch kan op elementen wel aanvullende ambities worden nagestreefd. Ook bij dit scenario kunnen de extra opslagen van BENG naar ENG en van ENG naar NOM worden gehanteerd die we bij een nieuwbouw scenario aanhouden. In de berekeningen gaat we voor renovatiescenario's uit van de onderkant van de bandbreedte.

2.4 Bijdragen gemeente en schoolbesturen

In het kwaliteitskader wordt ook aangegeven op basis van welke uitgangspunten bepaald wordt welke bijdrage de gemeente levert aan de verbetering van de schoolgebouwen en welke bijdrage schoolbestuur leveren.

Instandhouden monumentale panden

Het perspectief instandhouden is volledig voor rekening van de schoolbesturen. Op basis van landelijk onderzoek is bekend dat het instandhouden van monumentale panden gemiddeld genomen zo'n 30% meer kosten met zich meebrengt dan niet-monumenten. Dit betekent dat de wens van zowel gemeente als schoolbesturen om de monumentale schoolgebouwen in stand te houden naar verwachting tot hogere lasten leidt voor de schoolbesturen. De schoolbesturen leveren daarmee reeds een belangrijke maatschappelijke bijdrage.

Nieuwbouw

In de basis is de afspraak met betrekking tot kostenverdeling bij nieuwbouw als volgt:

- Gemeente is verantwoordelijk voor de investeringskosten die gemoeid zijn met het realiseren van de basiskwaliteit voor nieuwbouw;
- Schoolbesturen dragen bij aan de kosten voor aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid, binnenklimaat en eventuele functionele aanvullende eisen die niet tot de basiskwaliteit behoren. In de berekening van de bijdrage schoolbesturen hanteren we daar een indicatief bedrag van € 250 per m²bvo voor;
- In de ontwerpfase van een project wordt op basis van een businesscase verkend welke aanvullende kwaliteit kan worden gefinancierd door het schoolbestuur, een en ander passend binnen de wettelijke kaders die gelden voor schoolbesturen als het gaat om investeren in schoolgebouwen en binnen de financiële mogelijkheden van het schoolbestuur.
- Bij de planvorming wordt gekeken of subsidiemogelijkheden aan de orde zijn voor het project. Eventuele subsidie wordt aangewend om:
 - Een eventuele onrendabele top voor investeringen in extra kwaliteit door het schoolbestuur te kunnen afdekken en/of;
 - De investeringslast voor de gemeente te beperken.

Renovatatie

In de basis is de afspraak voor kostenverdeling bij renovatie als volgt:

- Gemeente is verantwoordelijk voor de investeringskosten die gemoeid zijn met het realiseren van de basiskwaliteit voor renovatie;
- Schoolbesturen dragen bij aan de kosten voor aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid en binnenklimaat. In de berekening van de bijdrage schoolbesturen hanteren we daar een indicatief bedrag van € 175 per m²bvo voor ;
- In de ontwerpfase van een project wordt op basis van een businesscase verkend welke aanvullende kwaliteit kan worden gefinancierd door het schoolbestuur, een en ander passend binnen de wettelijke kaders die gelden voor schoolbesturen als het gaat om investeren in schoolgebouwen en binnen de financiële mogelijkheden van het schoolbestuur.
- Bij de planvorming wordt gekeken of subsidiemogelijkheden aan de orde zijn voor het project. Eventuele subsidie wordt aangewend om:
 - Een eventuele onrendabele top voor investeringen in extra kwaliteit door het schoolbestuur te kunnen afdekken en/of;
 - De investeringslast voor de gemeente te beperken.

Wettelijk kader investeringen schoolbesturen

Schoolbesturen zijn gebonden aan bepaalde verantwoordingsregels bij investeringen in gebouwen. Op dit moment geldt in het primair onderwijs nog een zogenaamd investeringsverbod voor schoolbesturen. Maar dit is wel in beweging en er zijn wel degelijk mogelijkheden voor schoolbesturen om bij te dragen aan een investering, mits dit binnen een redelijke termijn kan worden 'terugverdiend' in de exploitatie. Bovendien hebben schoolbesturen een verplichting om verduurzamingsmaatregelen die zijn opgenomen in de Erkende Maatregelen Lijst van de RVO door te voeren. Dit zijn maatregelen die binnen een exploitatieperiode van 5 jaar kunnen worden terugverdiend. Veel schoolbesturen hebben dergelijke maatregelen reeds genomen of zijn daar mee bezig. Het advies is om bij de concrete uitwerking van een project in een (technisch) ontwerp, de mogelijkheden om extra kwaliteit toe te voegen te verkennen en op basis van een businesscase te bepalen wat binnen de financiële kaders van het schoolbestuur te verantwoorden is.

2.5 Aanvullende afspraken over bijdrage schoolbesturen

Alle partijen realiseren zich dat de voorliggende opgave om het gebouwenbestand van de scholen in Laren naar een goed niveau te krijgen een enorme financiële impact zal hebben op de gemeentelijke begroting en dat er creatief moet worden gezocht naar ruimte om voldoende budget vrij te maken.

Ten opzichte van de indicatieve uitwerking van de planning in het kwaliteitskader, leidt het voorkeursscenario in deze studie tot een versnelling van uitvoering van projecten. Enerzijds is dat voor de schoolbesturen van belang omdat het meer zekerheid biedt op korte termijn, anderzijds omdat versnelling ook financiële

voordelen met zich meebrengt voor de schoolbesturen. Dit kan voor schoolbesturen reden zijn om aanvullende afspraken met de gemeente te willen maken over de bijdrage en/of financiering van het betreffende project (of projecten).

Specifieke situatie eigendomspanden

Voor AT Scholen geldt dat het gebouw Binckhorst St. Jan 1.0 (hoofdgebouw) volledig eigendom is van het schoolbestuur. Dat positioneert een gemeentelijke investering in het gebouw in een ander perspectief. AT Scholen maakt graag met de gemeente afspraken over hoe zij zelf de financiering voor de investering kan verzorgen, waarbij de gemeente jaarlijks een bedrag per leerling gebaseerd op de vergoeding (niet geoormerkt) vanuit het Rijk dat in het gemeentefonds wordt uitgekeerd.

Over de nieuwbouw van het IGVO gebouw op de campus van Laar & Berg is AT Scholen ook in gesprek met de gemeente. Ook dit gebouw zal volledig eigendom worden van het schoolbestuur. Voor dit gebouw kan een soortgelijke afspraak worden gemaakt. Vanuit de gemeente zal pas vergoeding plaatsvinden op het moment dat het leerlingaantal ten opzichte van de hoofdlocatie boven normatief is.

2.6 Investerings en opbrengsten verhuur gebouwdelen

In een aantal schoolgebouwen zijn kinderopvang functies aanwezig. Dat past goed in de ambitie om integrale kindcentra (IKC) te realiseren. Uitgangspunt is dat ook deze gebouwdelen worden meegenomen in de renovatie of nieuwbouw plannen. Daarbij geldt dat de investeringen die voor deze gebouwdelen worden gedaan gedekt moeten worden uit huurinkomsten. Voorafgaand aan de uitwerking van een project worden hierover afspraken gemaakt met de hurende partij(en), waarbij langjarige zekerheid voor de gemeente over de dekking van deze kosten moet worden gewaarborgd. Aandachtspunt hierbij is het Didam arrest, wat betekent dat een directe huurrelatie tussen gemeente en opvangpartij vraagt om een transparante marktbenadering. Indien een schoolbestuur wil bepalen met welke aanbieder zij wil samenwerken in een gebouw, zal daar een structuur voor moeten worden gevonden die binnen de kaders van het Didam arrest passend is.

2.7 Benutten subsidiemogelijkheden

De rijksoverheid publiceert regelmatig nieuwe subsidiemogelijkheden die van toepassing zijn of kunnen zijn op nieuwbouw of renovatie van schoolgebouwen. Ook de provincie Noord Holland biedt diverse subsidiemogelijkheden aan die mogelijk van toepassing kunnen zijn op de verbetering van de schoolgebouwen in Laren. Het is van belang om de subsidiemogelijkheden te blijven monitoren. Een van de subsidies die thans vanuit het Rijk wordt aangeboden is de Dumava subsidie (duurzaam maatschappelijk vastgoed).

Subsidiemogelijkheid Dumava

De Dumava regeling voorziet in subsidie voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed. Deze subsidieregeling wordt in tranches opengesteld en heeft in principe een doorlooptijd tot 2030. De thans opengestelde tranche geldt van 2 juni 2025 tot en met 31 oktober 2025. Wanneer een volgende tranche wordt opengesteld is nog niet bekend. Ook de kaders en voorwaarden van de subsidieregeling kunnen per tranche wijzigen. Er zijn mogelijkheden om maatregel specifiek subsidie aan te vragen of voor een integraal verduurzamingsproject. Voor het aanvragen van subsidie ten behoeve van monumentale panden, dient een zgn DuMo-advies te worden bijgevoegd. Hoewel de subsidieregeling naar verwachting van toepassing is op de renovatieprojecten, dient dit in een vervolgfase nader te worden onderzocht en uitgewerkt. De subsidie dient dan ook als mogelijke dekkingsbijdrage te worden beschouwd en niet als zekere dekkingsbijdrage.

2.8 Overige mogelijkheden om financiële impact te beïnvloeden

Aansluiting standaardisatie duurzame onderwijshuisvesting gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam heeft drie consortia geselecteerd van multidisciplinaire partijen die binnen de randvoorwaarden van de gemeente Amsterdam duurzame onderwijsgebouwen aanbieden, gebaseerd op een standaard technisch concept. De gemeente Amsterdam biedt aan om deze ontwikkelstrategie open te stellen voor andere gemeenten binnen de MRA.

Investing in energie-opwekking bij een derde partij

Er zijn ook partijen die aanbieden om een investering in de transitie van gas naar elektrische installatie en duurzame opwekking daarvan voor haar rekening nemen, tegen een vooraf afgesproken energietarief. De investering in dit specifieke onderdeel van een renovatie of nieuwbouw kan in dat geval worden overgelaten aan een derde partij. Uitgangspunt voor het af te spreken tarief is primair de bekostiging die schoolbesturen ontvangen vanuit het rijk voor energiegebruik en een beperkte bijdrage vanuit de onderhoudsbekostiging (onderhoud installaties is ook belegd bij derde). Een eventuele onrendabel deel van de investering zal vanuit andere middelen moeten worden bekostigd (bijdrage gemeente?). Aan het eind van een af te spreken looptijd kan worden afgesproken dat de installatie wordt in eigendom overgaat naar het schoolbestuur. Het concept bestaat derhalve uit een financieel arrangement in combinatie met juridische afspraken. Hoe een dergelijke constructie zich verhoudt tot bijvoorbeeld de Dumava subsidieregeling, dient nader te worden onderzocht.

Verlengen afschrijvingstermijn gemeente

De gemeente hanteert in elk geval voor de investeringen in nieuwbouw een afschrijvingstermijn van 40 jaar en doorgaans voor renovaties 25 jaar. Overwogen kan worden om die afschrijvingstermijnen te verlengen: bijvoorbeeld voor investeringen in nieuwbouw naar 50 jaar en voor renovatie naar 40 jaar (of gelijkwaardig aan nieuwbouw). Argumenten hiervoor zijn te vinden in:

- de gemiddelde leeftijd van schoolgebouwen in Nederland is meer dan 60 jaar;
- de eisen die we hedendaags aan nieuwe schoolgebouwen en aan renovaties stellen zijn dusdanig dat een lange levensduur gewaarborgd moet kunnen zijn;
- we gaan steeds meer toe naar (rest)waarde van gebouwdelen. Eén van de voordelen van de standaardisatie aanpak die in Amsterdam wordt gehanteerd is dat gebouwelementen losmakelijk zijn en bij sloop van een gebouw weer kunnen worden hergebruikt. Dat vertegenwoordigt in steeds grotere mate een waarde. Een langere afschrijvingstermijn heeft een gelijkwaardig (begrotings)effect als het waarden van deze restwaarde.

3. Aanvullende onderzoeksvragen gesteld door de raad

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de aanvullende onderzoeksvragen die door de raad zijn gesteld en de resultaten die dat heeft opgeleverd. We beginnen eerst met een overzicht van de eerder voorgestelde scenario's die het vertrekpunt vormen voor de uitwerking van de aanvullende onderzoeksvragen.

3.1 Eerder voorgestelde scenario's

Op basis van de eerste studie naar scenario's voor vernieuwing van de schoolgebouwen in Laren, werden de volgende voorkeursscenario's voor de gebouwen voorgesteld (rapportages 5 dec 2023):

Primair Onderwijs

- Gooische School: renovatie en verduurzaming van monument, uitgevoerd in drie fasen
- Binckhorst St. Jan 1.0 (hoofdlocatie): renovatie en verduurzaming van monument
- Binckhorst St. Jan 2.0 (de Scheper): renovatie en verduurzaming van monument
- Larense Montessori: renovatie en verduurzaming monumentaal deel en sloop/nieuwbouw overige gebouwdeel
- OBS De Ploeg: sloop/nieuwbouw in combinatie met woningen

Globaal zag de planning voor de uitvoering van deze scenario's er als volgt uit, waarbij tevens de behoefte aan tijdelijke huisvesting is aangegeven:

Planning voorkeursvariant	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1	Renovatie Fase 2+3							
Larense Montessori		voorbereiding	Renovatie/ nieuwbouw							
Binckhorst St. Jan 1.0			voorbereiding	Renovatie						
Binckhorst St. Jan 2.0					voorbereiding	Renovatie				
OBS De Ploeg						voorbereiding	Nieuwbouw + woningbouw	opbrengst woningbouw		
Tijdelijke huisvesting (THV)										
Onderwijs		0	1.281	1.332	1.500	596	1.065			
Opvang		0	0	180	0	258	86			
Totaal m2bvo THV units		0	1.281	1.512	1.500	854	1.151			

In dit voorstel werd geen sluitende voorziening opgenomen voor tijdelijke huisvesting. Het gebruik van ruimte in het gebouw van College de Brink is zeer afhankelijk van het voortzetten van de ISK voorziening. Een goede locatie om een tijdelijke voorziening te bouwen in de vorm van unitbouw werd nog niet concreet gevonden en de kosten daarvoor nog niet meegenomen in het voorstel.

Voortgezet Onderwijs

Het voortgezet onderwijs in Laren bestaat uit twee scholen: College de Brink en Laar en Berg. Voor College de Brink is in stand houding het uitgangspunt, hoewel hier sprake is van een aanzienlijke normatief berekende overcapaciteit. Bij Laar en Berg spelen twee ontwikkelingen: (1) is nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van internationaal onderwijs (IGVO) en (2) noodzakelijke vernieuwing van een groot deel van de bestaande huisvesting in een gefaseerde uitvoering. Globaal ziet de planning voor deze projecten er als volgt uit:

Laar en Berg	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
nieuwbouw tbv IGVO	nieuwbouw									
renovatie fase 1		voorbereiding	renovatie fase 1							
renovatie fase 2			voorbereiding	renovatie fase 1						

Bij de gefaseerde aanpak wordt ervan uitgegaan dat er geen of zo minimaal mogelijk gebruik gemaakt hoeft worden gemaakt van tijdelijke huisvesting. Aan het scenario voor VO is op basis van de aanvullende raadvragen inhoudelijk niets veranderd. Echter, de ontwikkeling van het aantal leerlingen en de nieuwste prognose geven wel een nieuw perspectief op de nieuwbouw ten behoeve van de IGVO leerlingen en de financiering daarvan. De uitwerking van dit scenario is opgenomen in hoofdstukken 4 en 5 van dit document.

3.2 Onderzoeksvragen

Naar aanleiding van de presentatie van de voorstellen in de gemeenteraad, werden aanvullende onderzoeksvragen door de raad gesteld:

1. Onderzoek locatiecombinaties: LMS, Gooische School, De Ploeg (2 op 1 locatie)
2. Onderzoek afstoten De Scheper voor onderwijs en opvang
3. Afspraken met schoolbesturen over stabiele leerlingaantallen en schoolomvang
4. Nader uitwerken scenario's tijdelijke huisvesting

In **bijlage xxx** is een uitgebreide uitwerking van deze onderzoeksvragen te vinden. In deze paragraaf geven we een korte samenvatting en de conclusies weer.

Nieuwe locatie voor (tijdelijke) onderwijshuisvesting

Bij de start van de uitwerking van de onderzoeksvragen gaven wethouders De Groot en Van Midden aan een nieuwe locatiemogelijkheid te zien voor tijdelijke huisvesting bij de sportvelden aan de Eemnesserweg in Laren (hoek Schapendrift). Deze locatie was eerder in beeld voor het (tijdelijk) huisvesten van ontheemden, waardoor deze als niet beschikbaar werd beschouwd in de eerdere scenariostudie.

In de uitwerking van de onderzoeksvragen is deze nieuwe locatie niet alleen ten behoeve van tijdelijke huisvesting meegenomen, maar ook als een mogelijke locatie voor de bouw van een permanente nieuwe school. Vanuit de volgende gedachten:

- De locatie, gelegen bij allerlei sportvoorzieningen, goede ontsluiting en parkeervoorzieningen, wordt gezien als een unieke kans voor nieuwbouw van een kind centrum (school en opvangfuncties);
- Het bouwen van tijdelijke huisvesting (units) voor een complete school om projecten te kunnen realiseren is een zeer kostbare aangelegenheid;
- Door één nieuwe locatie te ontwikkelen, ontstaat de mogelijkheid om een bestaand schoolgebouw in te zetten voor tijdelijke huisvesting ten behoeve van de andere vernieuwingsprojecten.

We noemen deze locatie verder in deze rapportage 'locatie Sportpark'.

3.2.1 Onderzoek locatiecombinaties

Voor elk te verplaatsen school/kind centrum is berekend wat de minimale terreinbehoefte is die op een andere locatie moet worden ingepast. Vervolgens is grofmazig gekeken of inpassing van die terreinbehoefte op de betreffende locatie mogelijk is. En tenslotte is verkend wat dit betekent voor de scholen en voor de omgeving (oa verkeersintensiteit), welke risico's kleven aan de combinaties.

Er zijn vier locaties onderzocht op combinatiemogelijkheden:

1. Locatie Gooische School
2. Locatie Larense Montessori School (LMS)
3. Locatie De Ploeg
4. Locatie 'Sportpark'

Belangrijk aandachtspunt bij deze verkenning is dat bij de schoolbesturen geen draagvlak is voor het combineren van scholen op één locatie in Laren. Toch zijn de combinatiemogelijkheden ruimtelijk verkend om het beeld bij deze mogelijkheden zo objectief mogelijk te schetsen.

Ad 1 – locatie Gooische School

Dit scenario gaat er van uit dat het bestaande gebouw van de Gooische School wordt gerenoveerd en verduurzaamd en dat op het terrein een nieuw schoolgebouw wordt toegevoegd.



Rekenkundig is er (net) voldoende ruimte op deze locatie om nieuwbouw van De Ploeg in te passen. Echter, er zijn verschillende bezwaren / risico's die gepaard gaan met deze combinatie:

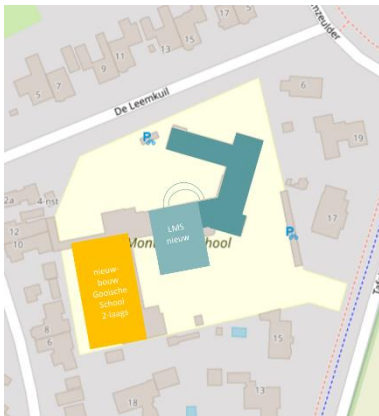
- Verkeerstechnisch gezien wordt toevoeging van programma op deze locatie als onmogelijk beschouwd, gelet op de problemen die al in de huidige situatie worden ervaren;
- De ruimtelijke inpassing op deze locatie is krap en dat betekent dat de beide scholen een schoolplein zouden toebedeeld krijgen op basis van de minimale norm, wat betekent dat de scholen op dat vlak flink zouden moeten inleveren;
- De verwachting is dat op deze plek in de ruimtelijke planprocedure moet worden gerekend op bezwaren vanuit de omgeving die het proces en de planning ongrijpbaar maken.

De negatieve effecten en de risico's die zich vertalen in de RO procedure leiden er toe dat geconcludeerd wordt dat dit combinatie scenario **niet wenselijk en niet realistisch** wordt geacht.

Ad 2 – locatie Larense Montessori School (LMS)

Dit scenario gaat er van uit dat het bestaande gebouw van de LMS deels wordt gerenoveerd (het monumentale deel) en deels wordt vervangen voor nieuwbouw. Aanvullend wordt op het kavel een nieuw schoolgebouw toegevoegd.

Rekenkundig is er voldoende ruimte op deze locatie om nieuwbouw voor de Gooische School of nieuwbouw voor De Ploeg in te passen. Echter, er zijn ook bij deze locatie verschillende bezwaren / risico's die gepaard gaan met deze combinaties:



- Verkeerstechnisch gezien wordt toevoeging van programma op deze locatie niet wenselijk geacht, gelet op de ervaren problemen in de huidige situatie;
- Hoewel het kaveloppervlak aanzienlijk is, dient bij de ruimtelijke inpassing wel rekening gehouden te worden met het in stand te houden monumentale gebouwdeel van LMS. Inpassing van een gebouw zodanig dat één gebouwvolume ontstaat biedt mogelijk de meeste ruimte;
- Inpassing van een extra school op deze locatie betekent dat de LMS flink inlevert op buitenruimte en mogelijk geweld doet aan het concept van de Montessorischool;
- De verwachting is dat op deze plek in de ruimtelijke planprocedure moet worden gerekend op bezwaren vanuit de omgeving die het proces en de planning ongrijpbaar maken, net als bij de locatie van de Gooische School.

De negatieve effecten en de risico's die zich vertalen in de RO procedure leiden er toe dat geconcludeerd wordt dat deze combinatie scenario's **niet wenselijk en niet realistisch** worden geacht.

Ad 3 – locatie De Ploeg

Dit scenario gaat uit van vervangende nieuwbouw voor De Ploeg en toevoeging van een extra schoolgebouw op het terrein van De Ploeg.



Rekenkundig is op deze locatie (net) voldoende ruimte om nieuwbouw voor de Gooische School in te passen. De bezwaren / risico's die bij deze locatie te verwachten zijn:

- Verkeerstechnisch gezien wordt toevoeging van programma op deze locatie niet onmogelijk geacht;
- Het kaveloppervlak biedt net voldoende ruimte voor inpassing van extra programma van de Gooische School, maar dat betekent wel dat de buitenruimte voor beide scholen een minimaal formaat heeft en beide scholen op dat vlak flink moeten inleveren ten opzichte van de huidige situatie;
- De verwachting is dat op deze plek in de ruimtelijke planprocedure moet worden gerekend op bezwaren vanuit de omgeving die het proces en de planning ongrijpbaar maken, maar in mindere mate dan de locaties van de Gooische School en de LMS.

De conclusie voor een combinatie voorstel bij deze locatie is dat het **procedureel risicovol** is en **functioneel niet wenselijk** is.

Ad 4 – locatie 'Sportpark'

Dit scenario gaat uit van nieuwbouw van een of een combinatie van twee scholen op de nieuwe locatie gelegen aan het Sportpark Eemnesserweg. Aandachtspunt voor deze locatie is dat het beoogde terrein kadastraal uit verschillende percelen bestaat (F2376 en gedeeltelijk F 2377) en dat er een erfpacht overeenkomst op gevestigd is ten behoeve van de hockeyvereniging. Het perceel F2376 meet ongeveer 3.600 m2 terrein, het totaal beoogde terrein ongeveer 4.675 m2.

Rekenkundig is op deze locatie – uitgaande van het totale terrein – ruimte om twee nieuwe schoolgebouwen te realiseren. Wanneer we alleen uit zouden gaan van het terreindeel, kadastraal bekend als F2376, is plek voor één nieuw schoolgebouw. Analyse van dit scenario levert de volgende inzichten:



- Verkeerstechnisch gezien wordt toevoeging van programma op deze locatie goed mogelijk geacht. Er kan waarschijnlijk zelfs gebruik gemaakt worden van bestaande parkeerplaatsen ivm andere piek- en bedrijfstijden van de school en de sportfuncties grenzend aan deze locatie, waarvoor de parkeerplaatsen nu in gebruik zijn;
- Inpassing van een combinatie van twee scholen op deze locatie is weliswaar gerekend naar de minimale ruimtebehoeften mogelijk, maar niet wenselijk en zou afbreuk doen aan de kans om hier een fantastische nieuwe schoollocatie van te maken;
- De verwachting is dat op deze plek in de ruimtelijke planprocedure bezwaren vanuit de omgeving beperkt zullen zijn. Dit risico is groter wanneer uitgegaan wordt van een combinatie van twee scholen.
- Inpassing van één school op deze locatie is zeer goed mogelijk en er worden geen nadelen gezien.

De conclusie voor het realiseren van een combinatie van twee scholen op deze locatie is dat dat niet wenselijk is. De **inpassing van één school** op deze locatie wordt als een **zeer kansrijke** optie beschouwd.

Draagvlak schoolbesturen

Van belang is dat scenario's ook op draagvlak bij de schoolbesturen kunnen rekenen. Immers, het schoolbestuur gaat uiteindelijk zelf over de keuze om een locatie te verlaten. De ruimtelijke verkenning heeft bij de schoolbesturen niet geleid tot een andere zienswijze op het combineren van meerdere scholen op één locatie: daar is geen draagvlak voor. Wel is draagvlak voor het ontwikkelen van een nieuw schoolgebouw voor De Ploeg op locatie 'Sportpark'. Dit heeft beperkte impact op de spreiding van PO scholen in Laren, het biedt een mooie kans voor De Ploeg en er ontstaat de mogelijkheid om de vernieuwingsprojecten uit te voeren zonder te hoeven investeren in kostbare tijdelijke huisvesting.

In de bespreking van de resultaten met de raads werkgroep is bij het scenario nieuwbouw De Ploeg op locatie 'Sportpark' aangegeven dat het wenselijk is om voor deze school uit te gaan van een gebouwcapaciteit die een volwaardige 'één-strooms- school' kan huisvesten, oftewel een capaciteit voor ongeveer 200 leerlingen. Op dit moment wordt dit aantal niet bereikt op De Ploeg, maar het is de verwachting dat een nieuwe school op de voorgestelde locatie een aanzuigende werking heeft. Daarmee ontstaat organisatorisch een goed en duurzaam te exploiteren eenheid die vergelijkbaar is met de andere basisscholen².

Financiële vergelijking scenario's

In onderstaande tabel zijn de financiële resultaten van de verschillende scenario's op een rij gezet. Het initiële voorkeursscenario is het scenario dat uit de eerdere studie (voor de aanvullende raadsragen) werd voorgesteld. De bedragen zijn geïndexeerd naar prijspeil 1 jan 2025. Aanvullend aan het eerdere voorstel zijn in deze doorrekening ook de kosten voor tijdelijke huisvesting opgenomen, uitgaande van tijdelijke units. Opgemerkt moet worden dat bij het scenario waarbij uitgegaan wordt van nieuwbouw van OBS De Ploeg op locatie Sportpark in dit overzicht nog wordt gerekend met ongeveer € 1 mln voor kosten tijdelijke huisvesting, omdat de bestaande locatie van OBS De Ploeg onvoldoende ruimte biedt voor een aantal scholen die daar tijdelijk gebruik van zouden moeten maken. In de uitwerking van de tijdelijke huisvesting komen we daar nog op terug.

In de berekening is tevens rekening gehouden met opbrengsten van locaties indien deze kunnen worden afgestoten. Omdat de opbrengsten uiteindelijk zeer afhankelijk zijn van de ontwikkelmogelijkheden en doelstellingen die de gemeente daar zelf bij heeft, is voor elke locatie uitgegaan van een opbrengstwaarde van € 500 per m2 kaveloppervlak.

Scenario's PO Scholen	Gemeente	Schoolbesturen	Opvang	Derden
initiële voorkeursscenario	€ 21.130.000	€ 1.326.000	€ 1.254.000	€ 385.000
locatie De Ploeg inpassing nieuwbouw Gooische School	€ 19.443.000	€ 1.382.000	€ 1.254.000	€ 385.000
locatie Gooische School nieuwbouw OBS De Ploeg	€ 15.361.000	€ 1.326.000	€ 1.254.000	€ 385.000
locatie LMS inpassing nieuwbouw Gooische School	€ 19.498.000	€ 1.382.000	€ 1.254.000	€ 385.000
locatie LMS inpassing nieuwbouw OBS De Ploeg	€ 16.899.000	€ 1.326.000	€ 1.254.000	€ 385.000
Locatie Sportpark nieuwbouw OBS De Ploeg	€ 16.447.000	€ 1.382.000	€ 638.000	€ 385.000
Variant onafhankelijk	Gemeente	Schoolbestuur	Opvang	Derde
Gymzaal Standelkruid	€ 772.000	€ -	nvt	nvt
Laar en Berg	€ 10.662.000	€ 1.081.000	nvt	nvt
Tijdelijke huisvesting VO	€ 2.597.000	€ -	nvt	nvt

De uitwerking van de scenario's is nog gebaseerd op de uitgangspunten voor de omvang van gebouwen, gebaseerd op de leerlingaantallen uit het initiële onderzoek. In de uitwerking van het nieuwe voorstel in het vervolg van deze rapportage zullen daar de nieuwste inzichten voor worden gebruikt. Met name voor de nieuwbouw van OBS De Ploeg zal dit tot een groter gebouwvolume leiden, wat zich ook weer vertaalt in een hogere investering.

² Binckhorst St. Jan is een zgn twee-strooms basisschool: twee volledige groepen per leerjaar in de bovenbouw. De LMS en Gooische School zijn één-strooms scholen en hebben per leerjaar in de bovenbouw één volledige groep.

De financiële uitwerking van het scenario voor VO school Laar en Berg en voor de gymzaal Standelkruid is in elk scenario gelijk. Bij het scenario voor VO school Laar en Berg dient te worden vermeld dat dit de uitwerking van renovatie van het hoofdgebouw betreft en dat de nieuwbouw ten behoeve van het IGVO hier niet in is meegerekend.

De totale bandbreedte voor de gemeentelijke bijdrage bedraagt - op basis van de uitgangspunten die voor deze uitwerking zijn gehanteerd - ongeveer € 29,4 miljoen tot € 35,2 miljoen.

3.2.2 Onderzoek afstoten De Scheper

Het gebouw De Scheper is eveneens een monumentaal gebouw. In dit gebouw zijn op dit moment drie functies gehuisvest:

- Versa Welzijn
- Binckhorst St. Jan 2.0 (school: 5 klaslokalen)
- BSO de Bincken (opvang: 2 lokalen)

Het onderzoek naar de mogelijkheid om functies elders te huisvesten beperkt zich tot de school en de opvang functies. In bijlage xxx zijn de resultaten van het onderzoek uitgebreid uitgewerkt. In deze paragraaf schetsen we de hoofdlijnen.

Voor het herhuisvesten van de twee functies (onderwijs en opvang) zijn twee varianten uitgewerkt: een variant waarbij het hoofdgebouw waar Binckhorst St. Jan 1.0 in is gehuisvest wordt uitgebreid en een variant waarbij gebruik wordt gemaakt van ruimte in het nabij gelegen schoolgebouw van College de Brink.

Uitbreiding gebouw Binckhorst St. Jan 1.0

Dit scenario gaat uit van renovatie en verduurzaming van het hoofdgebouw van Binckhorst St. Jan en uitbreiding ten behoeve van de huisvesting van de onderwijs- en opvangfuncties die nu in de Scheper zijn gehuisvest. Rekenkundig is een tweelaags uitbreiding ruimtelijk in te passen op de locatie. Analyse van dit scenario levert de volgende inzichten:



- Voordeel van dit scenario is dat onderwijs en opvang voorzieningen onder één dak kunnen worden gehuisvest;
- Dit scenario vergt een aanzienlijke investering;
- De buitenruimte rond de school wordt aanzienlijk beperkt, wat een aanzienlijke impact heeft op de mogelijkheden en beleving van buitenspelen;
- De verwachting is dat dit scenario risico's heeft ten aanzien van de RO procedure (het verkrijgen van een omgevingsvergunning);
- Een belangrijk aandachtspunt is dat het bestaande hoofdgebouw volledig eigendom is van het schoolbestuur;

Dit scenario kan niet rekenen op draagvlak van het schoolbestuur zelf. In combinatie met de andere factoren is dit scenario **niet realistisch**.

Benutting ruimte in gebouw College De Brink

Voor dit scenario zijn twee varianten uitgewerkt: één waarbij alleen vijf lokalen ten behoeve van het onderwijs worden ingepast (variant 1) en één waarbij nog twee lokalen extra worden benut ten behoeve van BSO (variant 2). In de verdere uitwerking moet nader worden onderzocht of voor de BSO functie specifieke ruimte nodig is, of dat dit in de vorm van medegebruik van klaslokalen ook kan worden ingericht (variant 1). Analyse van dit scenario levert de volgende inzichten op:



- Inpassing van de onderwijs en opvangfuncties in College de Brink is ruimtelijk functioneel met beperkte aanpassingen te realiseren;
- De regulering van binnenklimaat en de installaties is daarbij een aandachtspunt;
- In hoeverre de 5 tot 7 theorielokalen kunnen worden gemist door College de Brink dient nader te worden uitgewerkt en is mede afhankelijk van hoe de ISK voorziening zich ontwikkelt in dit gebouw;
- Het gebouw van College de Brink ligt op korte afstand van de hoofdlocatie van Binckhorst St. Jan, zodat de kinderen van dezelfde buitenruimte gebruik kunnen maken;
- Inhuizing van een deel van de basisschool in College de Brink biedt wellicht kansen voor het ontwikkelen van een junior college.

Dit scenario kan rekenen op draagvlak van het PO schoolbestuur en het college van B&W staat hier ook positief tegenover. College de Brink ziet graag een uitbreiding van ISK in haar gebouw, waardoor de inpassing van Binckhors Sint Jan niet meer realiseerbaar is. Op het moment dat duidelijker wordt wat het toekomstperspectief van de ISK voorziening in deze regio is, kan meer concreet worden aangegeven of en wanneer een verhuizing van de functies vanuit De Scheper naar dit gebouw mogelijk is. Inpassing van de onderwijs en opvangfuncties in het gebouw van College de Brink wordt als een **kansrijke en wenselijke** optie beschouwd.

3.2.3 Afspraken met schoolbesturen over stabiele schoolomvang

De schoolbesturen staan open om afspraken te maken over het sturen op stabiele leerling aantallen, zodat scholen minder te maken hebben met groei en krimp als gevolg van (veranderende) belangstelling vanuit ouders. Dit biedt de scholen zelf ook de mogelijkheid om een stabiele organisatie te vormen.

De omvang van de scholen worden dan bepaald aan de hand van maximale aantallen die normatief kunnen worden gehuisvest binnen de bestaande gebouwen. Er is pas sprake van mogelijke uitbreiding indien de bestaande gebouwcapaciteit niet meer toereikend is om de totale behoefte te huisvesten. Op dat moment wordt in gezamenlijkheid bekeken op welke locatie uitbreiding wenselijk en mogelijk is. De basis voor de capaciteitsafspraken is enerzijds de huidige leerlingenaantallen en de prognoses, anderzijds de wens om efficiënte onderwijseenheden te creëren. Efficiënte onderwijseenheden zijn te definiëren als één- of meer-strooms-scholen. In de gemeente Laren is de volgende verdeling te maken:

Eén-strooms-scholen:

- Gooische School (1-okt 2024: 223 leerlingen, prognose 2039: 209)
- Larense Montessori School (1-okt 2024: 205 leerlingen, prognose 2039: 224)
- OBS De Ploeg (1-okt 2024: 159 leerlingen, prognose 2039: 185)

Twee-strooms-school:

- Binckhorst St. Jan (1-okt 2024: 417 leerlingen)

In totaal zijn per 1 oktober 2024 1.004 leerlingen op de vier scholen geteld en de verwachting is dat het totaal aantal leerlingen in 2039 1.088 zal bedragen. Een efficiënte één-strooms-school heeft een leerlingaantal van ongeveer 200 tot 250 leerlingen. Een efficiënte twee-strooms-school rond de 400 tot 450. Het is verstandig om bij het maken van de capaciteitsafspraken rekening te houden met een marge op de totale onderwijs capaciteit om (1) in te kunnen spelen op onverwachte toename van aantal leerlingen of onevenredige verdeling van kinderen over jaargroepen, (2) tegemoet te komen aan wens om kinderen uit een gezin naar één school te laten gaan en (3) zoveel mogelijk ruimte te laten voor keuzevrijheid voor ouders.

3.2.4 Nader uitwerken scenario's tijdelijke huisvesting

Een belangrijk aspect bij de vernieuwingsopgave is de fysieke mogelijkheid om de projecten uit te kunnen voeren. Bij de renovatie opgaven en vervangende nieuwbouw op bestaande onderwijslocaties, is het noodzakelijk dat de betreffende school tijdelijk ergens anders kan worden gehuisvest. Mede naar aanleiding

van de (uitwerking van de) aanvullende onderzoeksvragen is het aantal mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting beter in beeld gekomen en geconcretiseerd. We onderscheiden de volgende mogelijkheden:

1. Tijdelijke huisvesting in de vorm van unitbouw op locatie 'Sportpark' aan de Eemnesserweg;
2. Tijdelijke huisvesting in gebouw van College de Brink;
3. Tijdelijke huisvesting in De Scheper;
4. Tijdelijke huisvesting in te verlaten schoolgebouw bij permanente nieuwbouw op locatie 'Sportpark'

Ad 1 – units op locatie 'Sportpark'

In dit scenario gaan we er van uit dat de tijdelijke huisvesting nodig is voor de uitvoering van vier projecten: renovatie en verduurzaming van de gebouwen van de Gooische School, Binckhorst St. Jan 1.0 en de Larense Montessori (renovatie en verduurzaming monument en vervanging overige gebouwdelen) en vervangende nieuwbouw voor De Ploeg. De locatie 'Sportpark' is ruimtelijk geschikt voor het realiseren van tijdelijke huisvesting: zowel 1-laags als 2-laags is voldoende ruimte om een tijdelijk gebouw en buitenruimte in te richten. Er kan uitgegaan worden van medegebruik van de reeds aanwezige parkeerplaatsen.

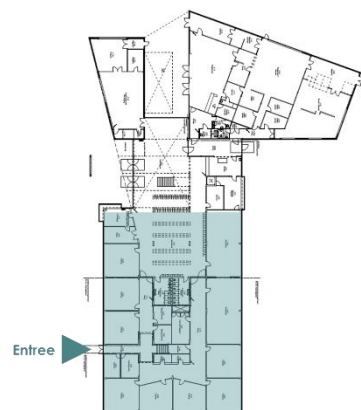


Het is realistisch om er van uit te gaan dat voor de uitvoering van de projecten tijdelijke huisvesting nodig is voor een periode van minimaal 6 tot 8 jaar, indien de projecten efficiënt achter elkaar aan worden gepland. Voor de omvang van de tijdelijke huisvesting gaan we uit van het volume van het grootste project, ongeveer 1.500 m²bvo.

Het omslagpunt voor aankoop van units ten opzichte van huur ligt kostentechnisch ongeveer tussen de 4 en 5 jaar. Uitgaande van koop van units berekenen we een totale investering van ongeveer **€ 4,5 miljoen** (zie **bijlage xxx**). Dat is inclusief kosten voor (tijdelijke) inrichting van de buitenruimte en het weer afvoeren van de units en in oude staat terug brengen van de locatie. Het is echter exclusief eventuele verkoopopbrengst van de units indien deze na gebruik worden verkocht. Die opbrengst is erg afhankelijk van de marktomstandigheden op dat moment.

Ad 2 – tijdelijk gebruik van College de Brink

In dit scenario gaan we er vanuit dat de (normatief berekende) overcapaciteit in College de Brink deels wordt benut om invulling te geven aan de tijdelijke huisvesting van de basisscholen gedurende de uitvoering van de vernieuwingsprojecten.



In de bijlage xxx is een indicatieve uitwerking geschetst van gebruik van ruimte op de begane grond in het gebouwdeel waarin de theorielokalen zijn gesitueerd. Een verdeling over twee verdiepingen in dit gebouwdeel is ook denkbaar.

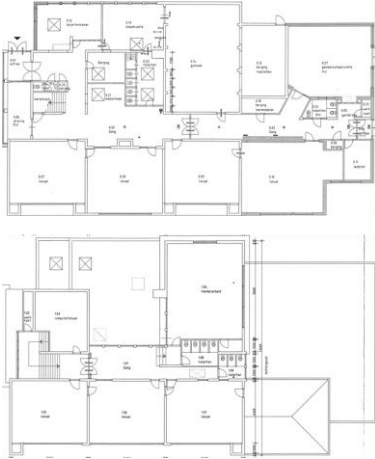
Het grootste bezwaar bij dit scenario voor tijdelijke huisvesting is dat het niet duidelijk is wanneer het noodzakelijk aantal m²-s kan worden vrijgemaakt in dit gebouw; de afhankelijkheid van de ontwikkeling van de ISK voorziening in de regio. Daarnaast is een bezwaar dat alle ruimte voor de tijdelijke voorziening moet worden gevonden in het gebouwdeel waarin de theorielokalen zijn gevestigd, terwijl een groot deel van de normatieve overcapaciteit ook in de gebouwdelen met de praktijklokalen zit. Het is dan ook de vraag of het beslag dat de tijdelijke huisvesting legt op de theorielokalen niet voor een deel moet worden gecompenseerd in het

praktijkgedeelte. In dat geval zullen aanzienlijke functionele aanpassingen moeten worden gedaan, met de daaraan verbonden investeringskosten.

Een indicatie van de investeringskosten om het onderwijsgebouw van College de Brink geschikt te maken voor het tijdelijk huisvesten van de basisscholen bedraagt **€ 1,2 miljoen**.

Ad 3 – tijdelijke huisvesting in De Scheper

In De Scheper zijn 9 klaslokalen en een speellokaal beschikbaar. Om gebruik te kunnen maken van die ruimte is het noodzakelijk dat de huidige functies naar elders kunnen worden verplaatst.



De onderwijs- en opvangfuncties kunnen worden gehuisvest in het gebouw van College de Brink. Het benodigd volume hiervoor legt een beperkter beslag op het gebouwdeel waarin de theorielokalen zijn gesitueerd dan bij de tijdelijke huisvesting nodig zou zijn. Voor de functies van Versa Welzijn dient een andere oplossing te worden gevonden (is niet in het onderzoek betrokken).

Voor het tijdelijk huisvesten van De Ploeg biedt De Scheper voldoende ruimte. Voor het tijdelijk huisvesten van de andere drie scholen zal het gebouw onvoldoende klaslokalen hebben en moet voor een of meer groepen een aanvullende oplossing worden gevonden. Mogelijk kan ook daar het gebouw van College de Brink een oplossing bij bieden.

Voor het tijdelijk huisvesten van de scholen in gebouw De Scheper verwachten we dat geen tot zeer beperkte aanpassingen nodig zullen zijn. De te verwachten investeringskosten zijn dan ook nihil.

Ad 4 – tijdelijke huisvesting in gebouw De Ploeg

Dit scenario gaat uit van nieuwbouw voor OBS de Ploeg op een andere locatie, waarna het huidige gebouw kan worden ingezet voor tijdelijke huisvesting. In het gebouw van de Ploeg zijn 11 lokalen aanwezig, waarvan 1 lokaal in pandig.



De capaciteit van dit gebouw zou voldoende moeten zijn om de Gooische School en de Larense Montessori tijdelijk te huisvesten. Voor uitvoering van het vernieuwingsproject voor de Binckhorst St. Jan 1.0 locatie zal voor ongeveer 3 groepen aanvullende ruimte moeten worden gevonden. De meest voor de hand liggende opties daarvoor zijn ofwel drie extra lokalen in De Scheper, ofwel drie (extra) tijdelijke lokalen in College de Brink. Een andere optie zou zijn om tijdelijk een aantal units op het terrein van De Ploeg bij te plaatsen (huurconstructie) voor de duur van het project.

Voor het tijdelijk huisvesten van de scholen in gebouw De Ploeg verwachten we dat geen tot zeer beperkte aanpassingen nodig zullen zijn. De te verwachten investeringskosten zijn nihil. Indien tijdelijk aanvullende units nodig zijn, dient rekening te worden gehouden met een investering van ongeveer **€ 0,2 mio** (uitgaande van 3 lokalen en 12 maanden).

3.2.5 Conclusies naar aanleiding van de aanvullende raadvragen

Op basis van de uitwerking van de aanvullende raadvragen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Bij de schoolbesturen is geen draagvlak om combinaties van scholen op één locatie te maken;
- Bij de locaties van de Gooische School en Larense Montessori school laten bovendien de verkeersomstandigheden extra belasting op piekmomenten niet toe en het is onwenselijk om de onderwijsfunctie uit de monumentale schoolgebouwen te verplaatsen;

- Bij de locatie van OBS De Ploeg is inpassing van een tweede school rekenkundig mogelijk, maar de scholen gaan er dan enorm op achteruit qua buitenruimte en het zal een ontwerpuitdaging worden om de functies op een goede manier op de kavel te realiseren;
- In alle gevallen is de verwachting dat bezwaren vanuit de omgeving op combinatie scenario's zullen worden gemaakt en dat maakt deze scenario's risicovol en ongrijpbaar;
- Hoewel de locatie Sportpark Eemnesserweg aanvankelijk werd ingebracht als mogelijke locatie voor tijdelijke huisvesting, is er veel draagvlak voor het ontwikkelen van een permanente nieuwe school voor OBS de Ploeg op deze locatie;
- Met de verhuizing van de onderwijs- en opvangfuncties van De Scheper (Binckhorst St. Jan 2.0) naar het gebouw van College de Brink, lijkt het mogelijk om De Scheper op termijn af te stoten, waarmee dit deel van de investering in vernieuwing van de huisvesting voor Binckhorst St. Jan aanzienlijk kan worden beperkt;
- Indien nieuwbouw voor OBS De Ploeg op locatie Sportpark en verhuizing van Binckhorst St. Jan 2.0 naar het gebouw van College de Brink wordt gerealiseerd zijn de twee te verlaten panden beschikbaar om tijdelijk in te zetten voor huisvesting van de scholen waar renovatieprojecten moeten worden uitgevoerd. Dit heeft een aanzienlijk positief effect op de totale investeringskosten;
- De PO schoolbesturen zijn bereid om met de gemeente en elkaar afspraken te maken over maximale capaciteit van de schoollocaties in Laren, waarbij een efficiënte omvang van een onderwijseenheid als uitgangspunt wordt gehanteerd (1- of 2-strooms-scholen).

4. Voorstel voor scenario's

De resultaten van de uitwerking van de aanvullende onderzoeksvragen – zoals geschetst in het vorige hoofdstuk – geven richting aan de scenario's voor de huisvesting van de scholen in Laren. In dit hoofdstuk beschrijven we de scenario's en maken we de vertaalslag naar projectvoorstellen voor elke locatie en hoe projecten met elkaar samenhangen.

4.1 Scenario's huisvesting basisonderwijs

In deze paragraaf beschrijven we kort welke projecten we voor vernieuwing van de huisvesting in het basisonderwijs voorstellen. De uitvoering van de projecten is daarbij afhankelijk van de mogelijkheden om te voorzien in tijdelijke huisvesting. Hoe projecten met elkaar samenhangen en hoe invulling kan worden gegeven aan die tijdelijke huisvesting is eveneens op hoofdlijnen uitgewerkt.

4.1.1 Voorstel projecten basisonderwijs

Voor de schoolgebouwen in het basisonderwijs stellen we de volgende projecten voor:

Gooische School	Gefaseerde renovatie en verduurzaming schoolgebouw: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fase 1 – oplossen veiligheidsissues (uitwerking plan loopt) ▪ Fase 2 – verdergaande renovatie en verduurzaming
OBS De Ploeg	Vervangende nieuwbouw op locatie Sportpark aan de Eemnesserweg
Larense Montessori School	Renovatie en verduurzaming van monumentale gebouwdeel + sloop / nieuwbouw van overig gebouwdeel
Binckhorst St. Jan 1.0	Renovatie en verduurzaming
Binckhorst St. Jan 2.0	Verhuizing onderwijs- en opvangfuncties van gebouw De Scheper naar gebouw College de Brink: functionele aanpassingen gebouw College de Brink om inpassing groepen basisonderwijs en opvang mogelijk te maken. Geen aanpassingen aan gebouw De Scheper.

Tijdelijke huisvesting in wissellocaties

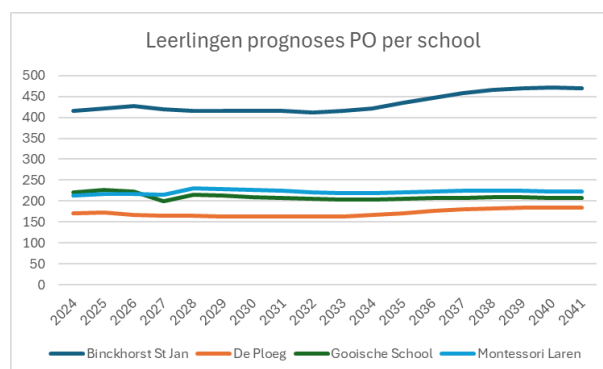
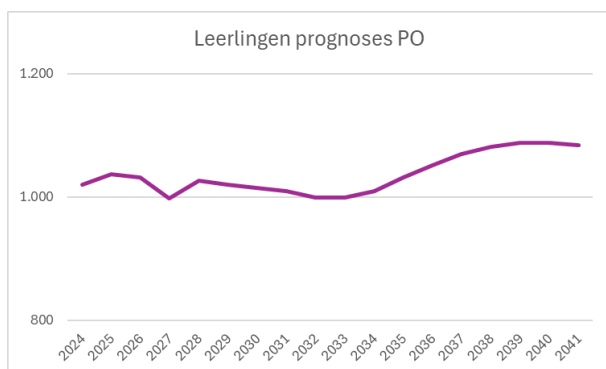
Nadat de nieuwbouw voor OBS de Ploeg in gebruik is genomen, kan de huidige locatie van OBS de Ploeg worden ingezet voor tijdelijke huisvesting.

Nadat de functies die nu in het gebouw De Scheper (Binckhorst St. Jan 2.0) zijn gehuisvest elders zijn ondergebracht, kan dit gebouw worden ingezet voor tijdelijke huisvesting.

Omvang scholen en projecten

Op basis van de meest recente leerlingen prognoses (2024) is de verwachting dat het totale aantal PO leerlingen grofweg tussen de 1.000 en 1.100 leerlingen zal bedragen voor de komende 15 jaar. Met een marge van 10% kan dat als redelijk stabiel aantal worden beschouwd. Wanneer nader wordt ingezoomd op de individuele scholen, dan zijn iets meer schommelingen te verwachten (zie grafiek).

De voorgaande prognose uit 2022 liet een min of meer vergelijkbare bandbreedte voor het totaal aantal leerlingen zien, met een andere curve en piekmoment (eerder in de tijd). Maar ook met een andere verdeling van leerlingen over de vier scholen. Het is goed om te beseffen dat de leerlingen prognoses momentopnamen zijn, deels gebaseerd op belangstellingspercentages van dat moment.



Wanneer we er van uitgaan dat we de omvang van de scholen meer willen afstemmen op de efficiënte eenheden (zie paragraaf 3.2.3) en een marge voor zoveel mogelijk keuzevrijheid en onverwachte groei, dan stellen we de volgende capaciteitsafspraken voor:

- Gooische School – 240 leerlingen (maximaal normatief berekende gebouwcapaciteit = 262 II)
- Binckhorst St. Jan – 440 leerlingen (maximaal normatief berekende gebouwcapaciteit hoofdlocatie = 258 II; overige capaciteit te realiseren in gebouw College de Brink)
- Larense Montessori – 225 leerlingen (maximaal normatief berekende gebouwcapaciteit hier op af te stemmen)
- OBS De Ploeg – 200 leerlingen (maximaal normatief berekende gebouwcapaciteit hier op af te stemmen)

In totaal wordt dan uitgegaan van capaciteit voor 1.105 leerlingen bij een vooralsnog maximale verwachte piek van 1.088 leerlingen. Scholen worden dan geacht op deze capaciteitsafspraken te sturen, met een marge van maximaal 10%. Die marge moet dan wel binnen de bestaande gebouwcapaciteit worden ingevuld. Met andere woorden: er kan geen aanvraag worden gedaan voor uitbreiding binnen die bandbreedte. Er kan alleen sprake zijn van noodzakelijke uitbreiding indien de totale leerlingenaantallen in de gemeente daartoe aanleiding geeft. In dat geval wordt:

- Eerst afgewogen of de normatief berekende overcapaciteit van de Gooische School kan worden benut;
- Indien dat niet lukt wordt gekeken of uitbreiding van gebruik van het gebouw van College de Brink mogelijk is (zowel vanuit College de Brink als vanuit bedrijfsvoering Binckhorst St. Jan)
- Indien dat niet lukt, wordt gezamenlijk afgewogen bij welke locatie uitbreiding mogelijk en wenselijk is

4.1.2 Samenhang en planning uitvoering projecten basisonderwijs

Om efficiënt gebruik te maken van de gebouwen die ingezet kunnen worden als wissellocatie, zullen projecten navolgend moeten worden uitgevoerd. De twee wissellocaties hebben allebei, normatief berekend, onvoldoende capaciteit om de drie scholen waarvan de gebouwen moeten worden gerenoveerd te huisvesten. Samen bieden de twee gebouwen wel voldoende capaciteit om deze scholen te huisvesten. Ook is het wellicht nog mogelijk om aanvullende capaciteit in het gebouw van College de Brink in te zetten voor tijdelijk gebruik, in combinatie met één van de twee wissellocaties. Het gaat immers om een beperkte aanvullende behoefte op één van de twee wissellocaties.

Om een indruk te krijgen van de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan de planning van de projecten in relatie tot de inzet van de wissellocaties voor tijdelijke huisvesting, zijn drie varianten uitgewerkt. De varianten gaan uit van een efficiënte uitvoering van de projecten, zonder vertragende factoren zoals saneringen, archeologische vondsten, bezwaarprocedures en dergelijke.

Variant 1 – inzet twee wissellocaties (De Ploeg en De Scheper)

In deze variant gaan we er van uit dat de twee wissellocaties (huidige gebouw De Ploeg en De Scheper) volledig worden ingezet voor tijdelijke huisvesting. Indien het lukt om De Scheper al op korte termijn vrij te spelen, zou de Gooische School van deze locatie gebruik kunnen maken voor tijdelijke huisvesting, waarbij de verwachting is dat een of twee klaslokalen elders moeten worden gevonden. Mogelijk is dit aanvullend te

vinden in het gebouw van College de Brink. Indien dit niet mogelijk is, zal mogelijk moeten worden gewacht op de ingebruikname van de nieuwbouw voor OBS de Ploeg.

Op het moment dat beide wissellocaties beschikbaar zijn, is een totale gebouwcapaciteit van 2.176 m²bvo beschikbaar. Dat is meer dan nodig is om de scholen tijdelijk te kunnen huisvesten. Dit betekent dat het ook denkbaar is dat bijvoorbeeld de uithuizing van Versa Welzijn uit gebouw De Scheper op een later moment plaatsvindt dan de verhuizing van de onderwijs- en opvangfuncties uit dat gebouw.

Planning voorstel scenario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1	voorbereiding	Renovatie Fase 2+3				
Larense Montessori				voorbereiding	Renovatie/ nieuwbouw			
Binckhorst St. Jan 1.0					voorbereiding	Renovatie		
Binckhorst St. Jan 2.0		voor bereiding	verbouw CdeBrink	THV (wissellocatie)			afstoten De Scheper	
OBS De Ploeg		voorbereiding	Nieuwbouw op locatie Sportpark	THV (wissellocatie)			afstoten locatie Ploeg	
Tijdelijke huisvesting (THV)								
Onderwijs		0	0	1.281	1.332	1.500		
Opvang		0	0	0	180	0		
Capaciteit 'Wissellocaties'				1.008	2.176	2.176		
m2bvo THV tekort (+), over (-)		0	0	273	-664	-676		

Variant 2 – inzet De Scheper als wissellocatie

In deze variant gaan we er van uit dat De Scheper wordt ingezet als wissellocatie om de drie scholen navolgend tijdens de renovatiewerkzaamheden tijdelijk te huisvesten. De verwachting is dat voor alle drie de scholen aanvullende tijdelijke capaciteit moet worden gevonden. In deze variant is die aanvullende behoefte relatief fors, wat het naar verwachting minder eenvoudig maakt om die aanvullende capaciteit te vinden.

Planning voorstel scenario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1	voorbereiding	Renovatie Fase 2+3				
Larense Montessori				voorbereiding	Renovatie/ nieuwbouw			
Binckhorst St. Jan 1.0					voorbereiding	Renovatie		
Binckhorst St. Jan 2.0		voor bereiding	verbouw CdeBrink	THV (wissellocatie)			afstoten De Scheper	
OBS De Ploeg		voorbereiding	Nieuwbouw op locatie Sportpark	afstoten locatie Ploeg				
Tijdelijke huisvesting (THV)								
Onderwijs		0	0	1.281	1.332	1.500		
Opvang		0	0	0	180	0		
Capaciteit 'Wissellocaties'				1.008	1.008	1.008		
m2bvo THV tekort (+), over (-)		0	0	273	504	492		

Variant 3 – inzet De Ploeg als wissellocatie

In deze variant gaan we uit van inzet van het huidige gebouw van OBS De Ploeg ten behoeve van tijdelijke huisvesting. Ook hier zal naar verwachting extra capaciteit moeten worden gevonden om volledig te kunnen voorzien in de tijdelijke ruimtebehoefte, met name voor de LMS en de Binckhorst St. Jan. Bij deze variant zal de doorlooptijd van de vernieuwingsopgave naar verwachting iets langer zijn dan in de twee andere varianten.

Planning voorstel scenario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gooische School	voor bereiding	Reno Fase 1		voorbereiding	Renovatie Fase 2+3			
Larense Montessori				voorbereiding	Renovatie/ nieuwbouw			
Binckhorst St. Jan 1.0					voorbereiding	Renovatie		
Binckhorst St. Jan 2.0	voor bereiding	verbouw CdeBrink	afstoten De Scheper					
OBS De Ploeg	voorbereiding		Nieuwbouw op locatie Sportpark	THV (wissellocatie)				afstoten locatie Ploeg
Tijdelijke huisvesting (THV)								
Onderwijs	0	0		1.281	1.332	1.500		
Opvang	0	0		0	180	0		
Capaciteit Wissellocatie				1.168	1.168	1.168		
Totaal m2bvo THV units	0	0		113	344	332		

Afhankelijkheid projecten

Indien extra gebouwcapaciteit op een andere plek kan worden gevonden (bijvoorbeeld in het gebouw van College de Brink) ten behoeve van tijdelijke huisvesting, ontstaat de mogelijkheid om projecten wat minder afhankelijk van elkaar uit te voeren. Bovendien kan dan de keuze voor wissellocatie De Scheper of wissellocatie De Ploeg meer vanuit functionele overwegingen worden gemaakt. Bij het onderzoeken van de mogelijkheden om ruimte vrij te maken voor basisonderwijs in het gebouw van College De Brink, dient dit meegenomen te worden. Daarbij kan bijvoorbeeld ook gekeken worden of het mogelijk is om tijdelijk uit te gaan van het combineren van opvang- en onderwijsfuncties (medegebruik) en wanneer de tijdelijke lokalen niet meer voor onderwijs nodig zijn het om te zetten naar opvangcapaciteit.

4.2 Scenario's huisvesting voortgezet onderwijs

In deze paragraaf beschrijven we kort welke projecten we voor vernieuwing van de huisvesting in het voortgezet onderwijs voorstellen. Ook hier beschrijven we de samenhang van de projecten en op hoofdlijnen hoe invulling kan worden gegeven aan die tijdelijke huisvesting.

4.2.1 Voorstel projecten basisonderwijs

Voor de schoolgebouwen in het voortgezet onderwijs stellen we de volgende projecten voor:

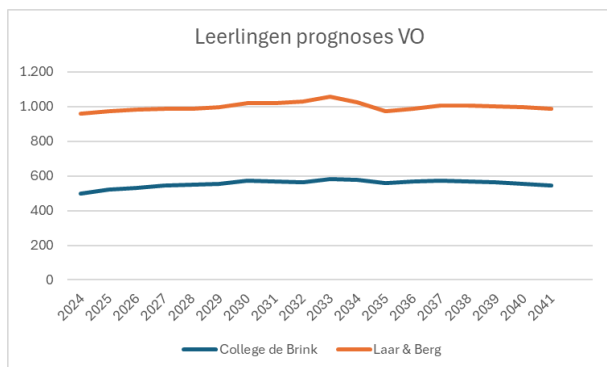
College de Brink	Ten behoeve van VO onderwijs geen projectvoorstel, Wel inpassing van basisonderwijs in het gebouw, wat om een functionele aanpassing van een deel van het gebouw vraagt (zie bij basisonderwijs).
Laar & Berg	<ul style="list-style-type: none"> Niet in de scope van de uitwerking van dit voorstel, maar wel als separaat project te onderscheiden is de nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van IGVO leerlingen; Renovatie en verduurzaming van het hoofdgebouw (incl. gymnastiekzaal) van Laar & Berg. Uitgangspunt is (vooralsnog) een gefaseerde uitvoering.

In de verdere uitwerking van de projecten voor het VO laten we College de Brink buiten beschouwing: die komt bij het basisonderwijs (BO) aan de orde.

Omvang scholen en projecten

Op basis van de meest recente leerlingen prognoses (2024) is de verwachting dat het totaal aantal leerlingen op de VO scholen in Laren grofweg tussen de 1.500 en 1.650 zal bedragen, met een piekaantal rond 2033. Voor College de Brink wordt een lichte stijging van het aantal leerlingen verwacht, van ongeveer 500 naar maximaal 576. Voor Laar & Berg is de verwachting dat het aantal leerlingen rond de 1.000 blijft schommelen, met een maximaal aantal van 1.059 in 2033.

Voor College de Brink zijn de verwachte leerlingaantallen in deze recente prognose aanzienlijk naar beneden bijgesteld ten opzichte van de voorgaande prognose uit 2022. De prognoses zijn opgesteld exclusief de ISK leerlingen. Voor Laar & Berg geldt het tegenovergestelde en is de verwachting dat de aantallen juist hoger zullen liggen. Ook de totale aantallen VO leerlingen die op de VO scholen in Laren verwacht worden liggen hoger in de nieuwste prognose.



Het aantal leerlingen dat op 1 oktober 2024 werd geteld op Laar & Berg overstijgt het aantal dat op basis van de prognose werd verwacht: 1.037 (DUO). Het maximaal aantal leerlingen dat voor Laar & Berg wordt geprognosticeerd bedraagt 1.059. Als uitgangspunt voor het bepalen van de omvang van de huisvesting gaan we uit van dit aantal minus 10% (piek minus 10%), oftewel 954 leerlingen. Dit is het maximale volume waarin de gemeente Laren voorziet. Verwacht wordt dat AT Scholen zelf stuurt op de maximale aantallen leerlingen die zij binnen dit volume kan huisvesten.

4.2.2 Samenhang en planning uitvoering projecten voortgezet onderwijs

Voor de nieuwbouw van het gebouw ten behoeve van de IGVO leerlingen worden door gemeente en schoolbestuur specifieke afspraken gemaakt. In de planning gaan we er van uit dat dit gebouwdeel eerst wordt gerealiseerd voordat begonnen wordt aan de (gefaseerde) renovatie van het hoofdgebouw. Uitgaande van een start van de nieuwbouw medio 2025, is een planning mogelijk waarbij in 2027 en 2028 de renovatie plaatsvindt. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat ongeveer 2.000 m²bvo tijdelijke huisvesting nodig is om de gefaseerde uitvoering mogelijk te maken.

Planning Laar & Berg	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Nieuwbouw IGVO	voorbereiding	nieuwbouw						
Renovatie fase 1		voorbereiding	Renovatie Fase 1					
Renovatie fase 2			voorbereiding	Renovatie Fase 2				
Tijdelijke huisvesting (circa)			2.000					

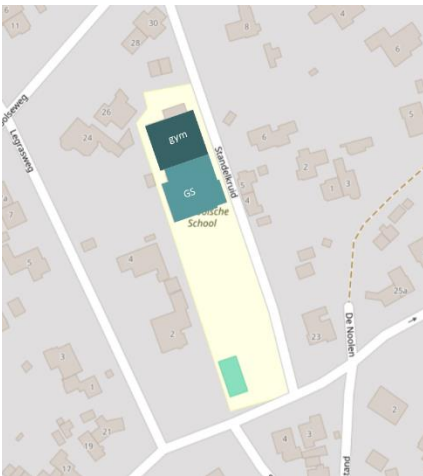
5. Nadere (financiële) uitwerking voorgestelde projecten

In het vorige hoofdstuk zijn de projecten per locatie in het basisonderwijs en het voortgezet onderwijs beschreven en hoe die projecten met elkaar samenhangen. In dit hoofdstuk lichten we de projecten nog wat nader toe en geven we aan welke resultaten van het project kan worden verwacht en met welke investeringskosten moet worden rekening gehouden.

5.1 Basisonderwijs

Voor alle vier de scholen in het basisonderwijs wordt in deze paragraaf een voorstel voor een project kort toegelicht.

5.1.1 Gooische School + gymzaal Standelkruid



Het projectvoorstel voor de Gooische School is:

- Fase 1: waarborgen veiligheid
- Fase 2: renovatie en verduurzaming

Het gebouw van de Gooische School is een monument. Het gebouw meet in totaal 1.518m² bvo, verdeeld over 3 bouwlagen. Uitgangspunt voor de renovatie is dat het gehele gebouw wordt aangepakt. Normatief gerekend zou het gebouw op basis van het aantal m²-s ruimte kunnen bieden aan 262 leerlingen.

Voor het bepalen van de maximale ruimtebehoefte voor tijdelijke huisvesting gaan we uit van ongeveer 220 leerlingen, oftewel 1.407 m²bvo (inclusief vaste voet).

Voor fase 1 is een uitvoeringsplan uitgewerkt waarin onder andere de scope van het project is uitgewerkt, de planning en de wijze waarop

de school invulling geeft aan de behoefte aan tijdelijke huisvesting (beperkte overloop uitvoering buiten schoolvakantie). Er zijn dan ook geen, danwel beperkte, kosten voor tijdelijke huisvesting mee gemoeid. Uitgangspunt is dat dit project in de zomermaanden van 2025 wordt uitgevoerd.

Voor fase 2 dient wel rekening gehouden te worden met tijdelijke huisvesting voor de gehele school gedurende de uitvoering van het project. De mogelijkheden van gebouw De Scheper of het huidige gebouw van De Ploeg, eventueel in combinatie of in combinatie met ook ruimte elders zullen nader moeten worden uitgewerkt. De planning van de uitvoering van fase 2 zal mede daarvan afhangen.

Het projectvoorstel voor gymzaal Standelkruid is:

- Renovatie en verduurzaming, aansluiting op fase 2 Gooische School

Dit gebouwdeel is eigendom van de gemeente Laren. Voorgesteld wordt om dit gebouwdeel gelijktijdig met de uitvoering van fase 2 voor de Gooische School te renoveren en verduurzamen. Nader onderzocht dient te worden in hoeverre het mogelijk is om dit uit te voeren zonder tijdelijke huisvesting elders of hoe invulling kan worden gegeven aan tijdelijke huisvesting om de vernieuwing van dit gebouwdeel efficiënt uit te kunnen voeren.

Resultaten vernieuwing locatie Gooische School + gymzaal Standelkruid

De resultaten van de projectvoorstellen voor de Gooische School en gymzaal de Standelkruid beoordelen we als volgt:

verwachte resultaten	duurzaamheid	functionaliteit
Gooische School	BENG benaderd	licht verbeterd
Gymzaal Standelkruid	BENG benaderd	gelijkwaardig

beoordeling
verbeterd
licht verbeterd
gelijkwaardig
licht verslechterd
verslechterd

Gelet op de aard van de gebouw(del)en is het de verwachting dat BENG op een aantal facetten zal worden bereikt, maar op een aantal facetten zal worden benaderd. In de nadere planuitwerking zal een optimum moeten worden gezocht tussen de eisen die kunnen worden bereikt en de investeringskosten die daar tegenover staan.

Verwachte investeringskosten

De verwachte investeringskosten voor de verschillende projectonderdelen zijn in een eerdere investeringskostenraming uitgewerkt op basis uitvoering in drie fasen en prijspeil mei 2023. Die uitwerking is geactualiseerd naar prijspeil maart 2025 en uitvoering in twee fasen, waarbij het uitvoeringsplan voor fase 1 de basis vormt voor de aanvullende verwachte werkzaamheden voor fase 2.

Financiële resultaten	gemeentelijke zorgplicht OWH	schoolbestuur	opvang	derde	subsidieabel	opbrengstpotentie
Gooische School fase 1	€ 470.000	€ 55.000	nvt	nvt	nvt	nvt
Gooische School fase 2	€ 2.844.000	€ 214.000	nvt	nvt	Dumava	nvt
Gymzaal Standelkruid	€ 788.000	nvt	nvt	nvt	NTB	nvt

Overzicht investeringskosten prijspeil maart 2025

5.1.2 OBS De Ploeg



Het projectvoorstel voor OBS De Ploeg is:

- Nieuwbouw op locatie 'Sportpark' aan de Eemnesserweg

Voor deze nieuw te bouwen school gaan we uit van een capaciteit van 200 leerlingen, zodat een gebouw ten behoeve van een volwaardige één-strooms-school wordt gerealiseerd. Dit biedt flexibiliteit voor de toekomst en de mogelijkheid voor OBS De Ploeg om toe te groeien naar een beter exploitatiebare eenheid. Normatief berekenen we bij dit aantal leerlingen een gebouwcapaciteit van 1.206 m²bvo.

Naast de onderwijsfunctie is een voorziening voor naschoolse opvang op de locatie van OBS De Ploeg gehuisvest. Voor de nieuwbouw houden we voornamelijk rekening met hetzelfde gebouwoppervlak ten behoeve van deze functie (86 m²bvo). In een nadere planuitwerking

moet verder verkend worden welke functies kunnen worden gecombineerd met de onderwijsvoorziening en wat dit voor de totale ruimtevraag betekent. Uitgangspunt daarbij is dat de investering in het gebouwdeel ten behoeve van andere functies (zoals kinderopvang) gedekt wordt uit minimaal kostprijs dekkende huurtarieven. Van belang is om hier voorafgaand aan de planuitwerking sluitende afspraken over te maken met de betreffende partij(en).

Om dit project te realiseren is geen tijdelijke huisvesting nodig. De locatie die OBS De Ploeg na inhuizing in de nieuwbouw achterlaat kan worden ingezet ten behoeve van tijdelijke huisvesting voor de realisatie van de andere projecten.

Resultaten nieuwbouw OBS De Ploeg

De resultaten van de projectvoorstel voor OBS De Ploeg beoordelen we als volgt:

verwachte resultaten	duurzaamheid	functionaliteit
OBS de Ploeg	(B)ENG	verbeterd

beoordeling

verbeterd
licht verbeterd
gelijkwaardig
licht verslechterd
verslechterd

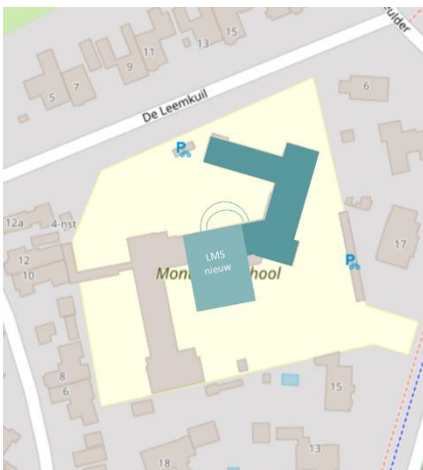
Verwachte investeringskosten

In de eerdere uitwerking van de te verwachten investeringskosten voor vervangende nieuwbouw van OBS De Ploeg werd nog uitgegaan van (1) nieuwbouw op de huidige locatie, inclusief sloop van het huidige gebouw en mogelijke opbrengsten door een combinatie van onderwijshuisvesting met woningbouw en (2) een gebouwoppervlak gebaseerd op de leerlingen prognoses en (3) prijspeil mei 2023. In het onderstaande overzicht hebben we dat geactualiseerd naar de huidige inzichten in het gewenste project: nieuwbouw op een andere locatie ('sportpark') en een gebouwoppervlak gebaseerd op 200 leerlingen. De opbrengstpotentie van de huidige locatie is zeer indicatief en afhankelijk van de gewenste herontwikkeling van de locatie.

Financiële resultaten	gemeentelijke zorgplicht OWH	schoolbestuur	opvang	derde	subsidieabel	opbrengstpotentie
OBS de Ploeg	€ 5.232.000	€ 302.000	€ 386.000	nvt	NTB	€ -2.200.000

Overzicht investeringskosten prijspeil maart 2025

5.1.3 Larense Montessori School (LMS)



Het projectvoorstel voor de Larense Montessori School (LMS) is:

- Renovatie en verduurzaming monumentale deel en vervangende nieuwbouw voor overige gebouwdelen

Voor de Larense Montessori gaan we uit van een capaciteit van 225 leerlingen. Normatief berekenen we bij dit aantal leerlingen een gebouwoppervlak van 1.332 m²bvo. Daarnaast wordt in het gebouw van LMS gebruik gemaakt van ruimte door kinderopvang (circa 185 m²bvo). Wanneer we uitgaan van een gelijkwaardige ruimtebehoefte van kinderopvangfuncties in de nieuwe situatie, betekent dit dat we rekening houden met een totaal gebouwoppervlak van 1.517 m²bvo.

Het monumentale gebouwdeel meet ongeveer 900 m²bvo. Het is reëel om rekening te houden met inefficiency indien het ruimtelijk functioneel programma voor de nieuwe school deels in dit bestaande gedeelte

moet worden ingepast. We houden dan ook rekening met inpassingsverlies van 10% (90 m²bvo). Dan blijft een nieuw te realiseren gebouwdeel over van 707 m²bvo.

Voor de uitvoering dient rekening te worden gehouden met tijdelijke huisvesting voor de gehele school. De mogelijkheden van gebouw De Scheper of het huidige gebouw van De Ploeg, eventueel in combinatie of in

combinatie met ook ruimte elders zullen nader moeten worden uitgewerkt. Het gebruik van de tijdelijke huisvesting zal volgtijdelijk op het project van de Gooische School kunnen worden ingepland.

Resultaten vernieuwing Larense Montessori School

De resultaten van het projectvoorstel voor vernieuwing van de LMS beoordelen we als volgt:

verwachte resultaten	duurzaamheid	functionaliteit	beoordeling
			verbeterd
Larense Montessori	(B)ENG + BENG benaderd	verbeterd	licht verbeterd
			gelijkwaardig
			licht verslechterd
			verslechterd

De verwachting is dat de vernieuwing van de LMS leidt tot een verbeterde functionaliteit van het gebouw. Voor het monumentale deel is het de uitdaging om zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de BENG eisen binnen de financiële kaders, terwijl we er voor het nieuwbouw gedeelte van uitgaan dat een hogere ambitie dan BENG realiseerbaar is.

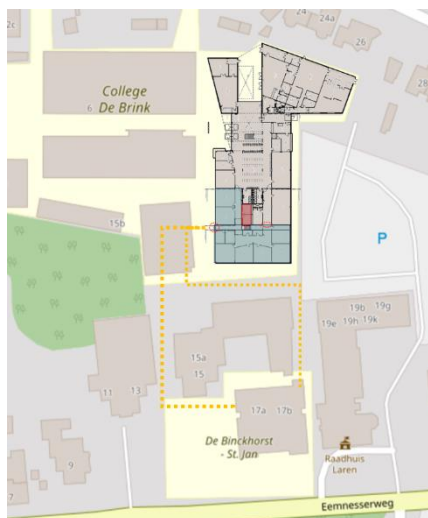
Verwachte investeringskosten

De verwachte investeringskosten voor het projectvoorstel is in een eerdere investeringskostenraming uitgewerkt op basis van prijspeil mei 2023. Die uitwerking is geactualiseerd naar prijspeil maart 2025.

Financiële resultaten	gemeentelijke zorgplicht OWH	schoolbestuur	opvang	derde	subsidieabel	opbrengstpotentie
Larense Montessori	€ 4.508.000	€ 296.000	€ 630.000	nvt	Dumava + NTB	nvt

Overzicht investeringskosten prijspeil maart 2025

5.1.4 Binckhorst St. Jan



Het projectvoorstel voor de Binckhorst St. Jan is:

- Renovatie en verduurzaming hoofdlocatie (Binckhorst St. Jan 1.0)
- Verlaten gebouw De Scheper en verhuizen onderwijs- en opvangfuncties naar gebouw College de Brink (Binckhorst St. Jan 2.0)

Voor de Binckhorst St. Jan gaan we uit van een totale capaciteit voor 440 leerlingen (twee-strooms-school). Normatief gerekend betekent dit een gebouwcapaciteit van 2.413 m2bvo.

Het hoofdgebouw meet ongeveer 1.500 m2bvo. Normatief berekend biedt dat capaciteit voor zo'n 260 leerlingen. Maar in de praktijk worden meer leerlingen op deze locatie gehuisvest. De ruimtebehoefte van Binckhorst St. Jan op een andere locatie bedraagt normatief gerekend – uitgaande van 440 leerlingen in totaal – ruim 900 m2bvo.

Gebouw de Scheper telt 1.008 m2bvo. Daarvan is 170 m2bvo in gebruik door Versa Welzijn en ongeveer 115 ten behoeve van opvang functies

(BSO). Binckhorst St. Jan heeft 723 m2bvo in gebruik ten behoeve van onderwijs en gebruikt 5 lokalen.

Voor de verhuizing van de onderwijs- en opvangfuncties van De Scheper gaan we in eerste instantie uit van gebruik van 5 lokalen in het gebouw van College de Brink ten behoeve van onderwijs en 2 lokalen ten behoeve van opvang (BSO). Mogelijk zullen de 7 lokalen uiteindelijk volledig nodig zijn om te voorzien in de ruimtebehoefte voor het onderwijs. Ook zal verdere uitwerking van dit project moeten uitwijzen of separate lokalen nodig zijn voor de BSO functie en of dat financieel haalbaar is voor de opvangorganisatie. We gaan

er van uit dat – zeker op termijn – nog extra ruimte kan worden geclaimd in het gebouw van College de Brink. Om gebruik te maken van het gebouw van College de Brink voor deze functies verwachten we een relatief beperkte verbouwing te moeten uitvoeren. Het betreft het verbouwen van de entree, het aanleggen van toiletunits en het realiseren van een scheidingswand tussen de ruimte voor basisonderwijs- en opvangfuncties en de ruimte van College de Brink. Aandachtspunten daarbij zijn de regeling van installaties en de brandscheidingen.

Resultaten vernieuwing huisvesting Binckhorst St. Jan

De resultaten van de projectvoorstellen voor Binckhorst St. Jan beoordelen we als volgt:

Projectnaam	BENG benaderd	Beoordeling
Binkhorst St. Jan 1.0	BENG benaderd	gelijkwaardig
Binkhorst St. Jan 2.0	BENG benaderd	licht verbeterd

beoordeling

verbeterd

licht verbeterd

gelijkwaardig

licht verslechterd

verslechterd

De verwachting is dat de projectvoorstellen de functionaliteit voor Binckhofst St. Jan licht verbeterd, onder andere door de nabijheid van het gebouw van College de Brink bij de hoofdlocatie en de inrichting van het gebouw ten opzichte van De Scheper. Net als bij de Gooische School en het monumentale deel van de LMS zal bij de renovatie en verduurzaming van het hoofdgebouw rekening moeten worden gehouden met de monumentale status van het gebouw en de mate waarin duurzaamheidsambities kunnen worden bereikt in relatie tot de kosten die daarmee gepaard gaan.

Verwachte investeringskosten

De verwachte investeringskosten voor het projectvoorstel voor Binckhorst St. Jan is in een eerdere investeringskostenraming uitgewerkt op basis van een combinatie van renovatie/verduurzaming van zowel de hoofdlocatie als De Scheper en met prijspeil mei 2023 . In onderstaande investeringskosten overzicht is dat geactualiseerd naar het nieuwe voorstel om functies te verplaatsen van De Scheper naar het gebouw van College de Brink en naar prijspeil maart 2025.

De opbrengstpotentie van locatie De Scheper is zeer indicatief en afhankelijk van mogelijkheden die het monument biedt voor hergebruik ten behoeve van andere functies en de marktomstandigheden op het moment van verkoop.

Financiële resultaten	gemeentelijke zorgplicht OWH	schoolbestuur	opvang	derde	subsidieabel	opbrengstpotentie
Binkhorst St. Jan 1.0	€ 3.176.000	€ 263.000	nvt	nvt	Dumava	nvt
Binkhorst St. Jan 2.0 (inhuizing College de Brink)	€ 222.000	€ -	€ 89.000	nvt	nvt	€ -1.400.000

Overzicht investeringskosten prijspeil maart 2025

5.2 Voortgezet onderwijs

In gemeente Laren zijn twee VO scholen: College de Brink en Laar & Berg. Bij College de Brink is geen directe en urgente aanleiding om de huisvesting te verbeteren. Maar er is wel sprake van aanzienlijke overcapaciteit, die op dit moment deels wordt ingevuld met ISK. We zien in deze locatie vooral oplossingsmogelijkheden voor huisvestingsvraagstukken in het basisonderwijs (zie paragrafen 4.1 en 5.1). Bij Laar & Berg is zijn wel directe en urgente aanleidingen om de huisvestings situatie op korte termijn te verbeteren. In deze paragraaf lichten we het projectvoorstel voor deze school nader toe.

5.2.1 Laar & Berg



Het projectvoorstel voor Laar & Berg is:

- Nieuwbouw ten behoeve van IGVO leerlingen (ongeveer 200)
- Renovatie en verduurzaming hoofdgebouw

Laar & Berg is reeds gestart met de planontwikkeling voor nieuwbouw van een gebouw ten behoeve van IGVO leerlingen. Onder andere een grondruil met de gemeente maakt onderdeel uit van de afspraken hier over en de afspraak dat de gemeente de financiering overneemt op het moment dat de school op basis van het aantal leerlingen normatief recht heeft op deze extra m2-s.

Het vastgestelde beschikbaar gebouwoppervlak bestemd voor onderwijs bedraagt in de huidige situatie 5.235 m2bvo (exclusief gymnastiekvoorzieningen). Op basis van 954 leerlingen (piek prognose minus 10%) is een gebouwcapaciteit voor onderwijs (exclusief gymnastiekvoorzieningen) benodigd van 6.182 m2bvo (het minimale oppervlak volgens AMVB obv gelijktijdige aanwezigheid van 97%)³. Conclusie is derhalve dat Laar & Berg direct al recht heeft op de extra m2-s die zijn voorzien ten behoeve van de IGVO leerlingen. We gaan er van uit dat het om een uitbreiding van de gebouwcapaciteit gaat van zo'n 1.000 m2bvo.

Voor de renovatie gaan we uit van 5.685 m2bvo te renoveren (bestaand) vloeroppervlak. Dat is onderwijsruimte inclusief de gymzaal met kleed- en wasruimten uit 1970.

Resultaten vernieuwing huisvesting Laar & Berg

De resultaten van de projectvoorstellen voor Laar en Berg beoordelen we als volgt:

Nieuwbouw IGVO	(B)ENG	verbeterd
Renovatie hoofdgebouw	BENG benaderd	licht verbeterd

beoordeling
verbeterd
licht verbeterd
gelijkwaardig
licht verslechterd
verslechterd

De verwachting is dat de projectvoorstellen de functionaliteit van de huisvesting Laar & Berg verbetert. Met name de nieuwbouw ten behoeve van IGVO biedt Laar & Berg de kans om haar onderwijs meer specifiek in te richten. Het hoofdgebouw sluit in de huidige opzet al goed aan op de gevraagde functionaliteit, maar zal na renovatie naar verwachting nog iets meer functionaliteit kunnen bieden. De nieuwe projecten zorgen ook voor een duurzamer gebouwencomplex, waarbij de nieuwbouw naar verwachting een hogere ambitie kan waarmaken dan de renovatie binnen de financiële kaders.

³ Op basis van de nieuwe modelverordening wordt voor 954 leerlingen een totaal gebouwoppervlak berekend van 6.083 m2bvo. Echter de minimale oppervlakte berekend volgens de AMVB (algemene maatregel van bestuur) is groter dan die berekening en dus leidend.

Verwachte investeringskosten

De verwachte investeringskosten voor het projectvoorstel voor de twee projecten zijn in onderstaand overzicht geactualiseerd ten opzichte van de eerdere uitwerking. In de eerdere uitwerking werd de nieuwbouw ten behoeve van de IGVO leerlingen nog buiten beschouwing gelaten vanwege de prognose cijfers die destijds werden gehanteerd. Uitgegaan werd van een situatie waarbij AT Scholen de bouw van deze nieuwbouw zelf zou (voor)financieren. Inmiddels is het aantal leerlingen dusdanig, dat deze nieuwbouw onder de zorgplicht van de gemeente valt. Voor de nieuwbouw is het investeringsbedrag op basis van een marktconform kengetal bepaald met prijspeil 2025.

Ten behoeve van de nieuwbouw hebben schoolbestuur en gemeente grond geruild, zodat het schoolbestuur de nieuwbouw op eigen grond kan bouwen en de gemeente een stuk grond beschikbaar krijgt met een potentie tot herontwikkeling. Het oppervlak van de grond dat parten geruild hebben bedraagt 5.855 m2. Voor een indicatie van de mogelijke opbrengsten wordt ook hier dezelfde opbrengstwaarde gehanteerd als bij de andere af te stoten locaties.

De investeringskostenraming die eerder werd uitgewerkt voor de renovatie van het hoofdgebouw is geactualiseerd naar prijspeil maart 2025. Ook de kosten voor tijdelijke huisvesting zijn op basis van marktreferenties bepaald, uitgaande van huur van 2.000 m2 voor een periode van 2 jaar.

Financiële resultaten Laar & Berg	gemeentelijke zorgplicht OWH	schoolbestuur	opvang	derde	subsiabel	opbrengstpotentie
Nieuwbouw IGVO Laar & Berg	€ 3.950.000	€ 250.000	nvt	nvt	NTB	€ -2.900.000
Renovatie hoofdgebouw Laar & Berg	€ 10.893.000	€ 995.000	nvt	nvt	Dumava	nvt
Tijdelijke huisvesting VO	€ 2.654.000	€ -	nvt	nvt	nvt	nvt

Overzicht investeringskosten Laar & Berg prijspeil maart 2025

5.3 Samenvattend financieel overzicht

In het overzicht op de volgende pagina zijn alle verwachte investeringskosten voor de onderwijshuisvesting op een rij gezet. Voor de voorgenomen projecten dient de gemeente rekening te houden met een totale investering van bijna € 35 miljoen, prijspeil maart 2025. Daar komt voor de gemeente naar verwachting een investering bij van ruim € 1,1 miljoen voor opvangfuncties die gedekt zou moeten worden vanuit (minimaal) kostprijs dekkende huur- of financieringsafspraken. Daartegenover staan opbrengstmogelijkheden voor de gemeente door verkoop van de locaties OBS De Ploeg, gebouw De Scheper en de grond die door de grondruil bij Laar & Berg is verkregen, voorzichtig ingeschat op zo'n € 6,5 miljoen.

Voor de schoolbesturen is een verwachte investering opgenomen voor de stap van BENG naar ENG, waarbij bij de uitwerking van het plan projectspecifiek moet worden uitgewerkt en afgewogen welke investering in extra duurzaamheidsambities haalbaar en verantwoord is.

Financiële resultaten	gemeentelijke zorgplicht OWH	schoolbestuur	opvang	derde	subsidiabel	opbrengstpotentie
Gooische School fase 1	€ 470.000	€ 55.000	nvt	nvt	nvt	nvt
Gooische School fase 2	€ 2.844.000	€ 214.000	nvt	nvt	Dumava	nvt
Gymzaal Standelkruid	€ 788.000	nvt	nvt	nvt	NTB	nvt
OBS de Ploeg	€ 5.232.000	€ 302.000	€ 386.000	nvt	NTB	€ -2.200.000
Larense Montessori	€ 4.508.000	€ 296.000	€ 630.000	nvt	Dumava + NTB	nvt
Binkhorst St. Jan 1.0	€ 3.176.000	€ 263.000	nvt	nvt	Dumava	nvt
Binkhorst St. Jan 2.0 (inhuizing College de Brink)	€ 222.000	€ -	€ 89.000	nvt	nvt	€ -1.400.000
Nieuwbouw IGVO Laar & Berg	€ 3.950.000	€ 250.000	nvt	nvt	NTB	€ -2.900.000
Renovatie hoofdgebouw Laar & Berg	€ 10.893.000	€ 995.000	nvt	nvt	Dumava	nvt
Tijdelijke huisvesting VO	€ 2.654.000	€ -	nvt	nvt	nvt	nvt
Totalen	€ 34.737.000	€ 2.375.000	€ 1.105.000	€ -	€ -	€ -6.500.000

Samenvattend overzicht totale investeringskosten prijspeil maart 2025



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

Colofon

Datum: 8 april 2025
Auteur(s): Merijn van Osnabrugge, Peter Jan Bakker
Gereviewd door:

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27