

ICS

ADVISEURS



www.icsadviseurs.nl

Integraal Huisvestingsplan

Voortgezet Onderwijs Winschoten 2024-2039

Opdrachtgever
Gemeente Oldambt

Referentienummer
2220222/20240722PSa12

Datum
22 juli 2024

Auteur(s)
Anjo Schaafsma, Koert Klevant
Groen, Maurice van Delden en
Pepijn van Sandijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Scope van het IHP 3

1.2 Proces 4

1.3 Leeswijzer 4

2. Kaders 5

Status 5

Wettelijke zorgplicht 5

Duurzaamheid 5

Vernieuwbouw 5

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 5

3. Leerlingenaantallen 6

3.1 Vergelijking prognoses 6

3.2 Uitgangspunt 7

3.3 Ruimtebehoefte VNG 7

4. Locaties 8

4.1 Huidige situatie 8

4.2 Locaties 9

Praktijkonderwijs (PrO) 9

Campus Winschoten 10

Bovenburen 60 11

Bovenburen 72 12

Pontis 13

4.3 Oplossingsrichtingen 14

Locatie De Flint 14

Locatie Pontis 14

Locatie Campus Winschoten 15

4.4 Routekaart & scenario's 16

5. Financieel 17

5.1 Bouwkosten 17

5.2 Algemene uitgangspunten 17

5.3 Investeringskosten 18

Investeringskosten 18

5.4 Uitgangspunten scenario's 19

De Flint 19

Pontis 20

Campus Winschoten 20

5.5 Financiën 21

Vervolgstappen 21

Regelingen en subsidies 21

6. Uitgangspunten uitvoeringsagenda 22

6.1 Proces 22

6.2 Uitgangspunten uitvoering 22

6.3 Uitvoering IHP-projecten 22

6.4 Thema's vervolgstappen 23

Bijlage 1. Analyse leerlingprognoses 24

Bijlage 2. Uitsluitingen IHP-normbedragen 25

Bijlage 3. Overzicht afschrijvingen 26

Bijlage 4. Onderzoek naar verduurzamingsmaatregelen Pontis 27

1. Inleiding

Dit actueel Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor het voortgezet onderwijs (VO) in Winschoten is in opdracht van de gemeente Oldambt. Dit IHP geeft een zo compleet mogelijk beeld van de stand van zaken en ontwikkelingen op het gebied van de onderwijshuisvesting in de gemeente. Het biedt meerjarig inzicht in de omvang, kwaliteit en kosten van schoolgebouwen. Op basis van het IHP kan de gemeente, samen met het schoolbestuur, proactief huisvestingsbeleid voeren, strategische keuzes maken en besluiten integraal afwegen. Het VO-aanbod in de gemeente Oldambt bevindt zich in Winschoten. Er is één schoolbestuur actief dat verantwoordelijk is voor het VO-aanbod: Scholengroep Trivium (Trivium).

De huidige vastgoedvoorraad voor VO-onderwijs in Winschoten is van wisselende kwaliteit. Er is sprake van een relatief nieuwe locatie die goed aansluit, maar er is ook een deel verouderde huisvesting met de daarbij horende technische vraagstukken. Vanuit Trivium is het wenselijk om duidelijkheid te krijgen zodat de middelen voor onderhoud doelmatig besteed kunnen worden. Voor de gemeente Oldambt is het van belang dat het onderwijsaanbod goed en divers blijft, zodat de gemeente het voorzieningenniveau op peil houdt en een aantrekkelijke gemeente blijft.

1.1 Scope van het IHP

De scope betreft de schoolgebouwen voor het (VO) in Winschoten. Het IHP geeft een financieel meerjarenperspectief voor de periode van 2024 tot en met 2039. Investeren in vastgoed vraagt om een langetermijnvisie; dit IHP beslaat daarom een periode van 16 jaar. Dit zorgt voor een langetermijnkoers en creëert daarmee duidelijkheid voor stakeholders, wanneer:

- dit plan elke vier jaar herijkt wordt en de volgende periode van vier jaar geconcretiseerd.
- Feitelijke data als leerlingaantallen, actuele leerlingenprognoses en kostenkengetallen elk jaar worden geactualiseerd - bijvoorbeeld bij aanvang van een project die voortkomt uit dit IHP.

Daarmee is het plan een dynamisch document waarmee een wendbare koers gevaren kan worden.

Geen onderdeel van de scope:

- Voorzieningen voor bewegingsonderwijs. In een separaat traject wordt onderzoek gedaan naar voorzieningen voor sportaccommodaties (binnensport en zwembad). Vanuit de normering en de input komt een behoefte naar voren van 5 tot 6 zaaldelen voor het onderwijs voor.
- Huisvesting voor Onderwijs voor nieuwkomers, primair onderwijs (PO) en speciaal onderwijs.

Integrale aanpak Binnensport en Zwembad-bewegingsonderwijs PO/ VO

Er liggen kansen bij een integrale invulling van de vraag naar huisvesting voor VO, PO en binnensport en zwembad op de huidige percelen aan Hommesplein en Stikkerlaan die in eigendom zijn van de gemeente. Kansen worden globaal gezien in de functionele synergie, doorlopende leerlijnen, vitale jeugd en samenleving en een financiële besparingsmogelijkheid.

Dit wordt niet verder uitgewerkt in dit IHP VO. Het advies is om in een vervolgonderzoek thematisch in beeld te brengen welke opbrengsten deze integrale aanpak met zich mee zou kunnen brengen.

Masterplan Campussen¹

Het Masterplan Campussen richt zich op de ontwikkeling en versterking van het kennis- en innovatie-ecosysteem in de Groningen. Centraal staan de campussen, als de belangrijke hubs voor samenwerking tussen onderwijs, onderzoek en het bedrijfsleven. Doel is een toekomstbestendige regio te creëren die aantrekkelijk is voor wonen, werken, leren en ondernemen.

Voor de beoogde campus in Winschoten is de gehele spoorzone en de kop van bedrijventerrein De Rensel in beeld qua locatie.

¹ <https://groningen.nl/masterplancampussen>

1.2 Proces

Het IHP Oldambt is een gezamenlijk plan van de gemeente Oldambt en Trivium. In meerdere bijeenkomsten en gesprekken is het IHP in gezamenlijkheid tot stand gekomen. ICSadviseurs begeleidde het proces en bracht de informatie samen. De volgende stappen zijn daarbij doorlopen:

- Inventarisatie: voor de schoollocaties zijn de basisgegevens geïnterviewd. Daarnaast heeft het schoolbestuur ook een eigen beoordeling per gebouw gegeven, middels een score op kwaliteit. Bij Pontis is de mogelijke verduurzaming door ICSadviseurs nader bekeken.
- Interview: de lokale context voor de schoollocatie is tezamen met het schoolbestuur verkend in een bilateraal gesprek.
- Belangrijke thema's: met het schoolbestuur en de gemeente zijn thema's verkend en besproken die relevant zijn voor de locaties in Winschoten.
- Scenario's: op basis van de verkregen input is een scenario en prioritering voor het IHP gemaakt. Hierbij is tevens gezocht naar natuurlijke momenten voor mogelijke verduurzaming van schoolgebouwen.
- Financiën en uitvoeringsagenda: het scenario is vertaald naar indicatieve investeringskosten en in tijd uitgezet.

1.3 Leeswijzer

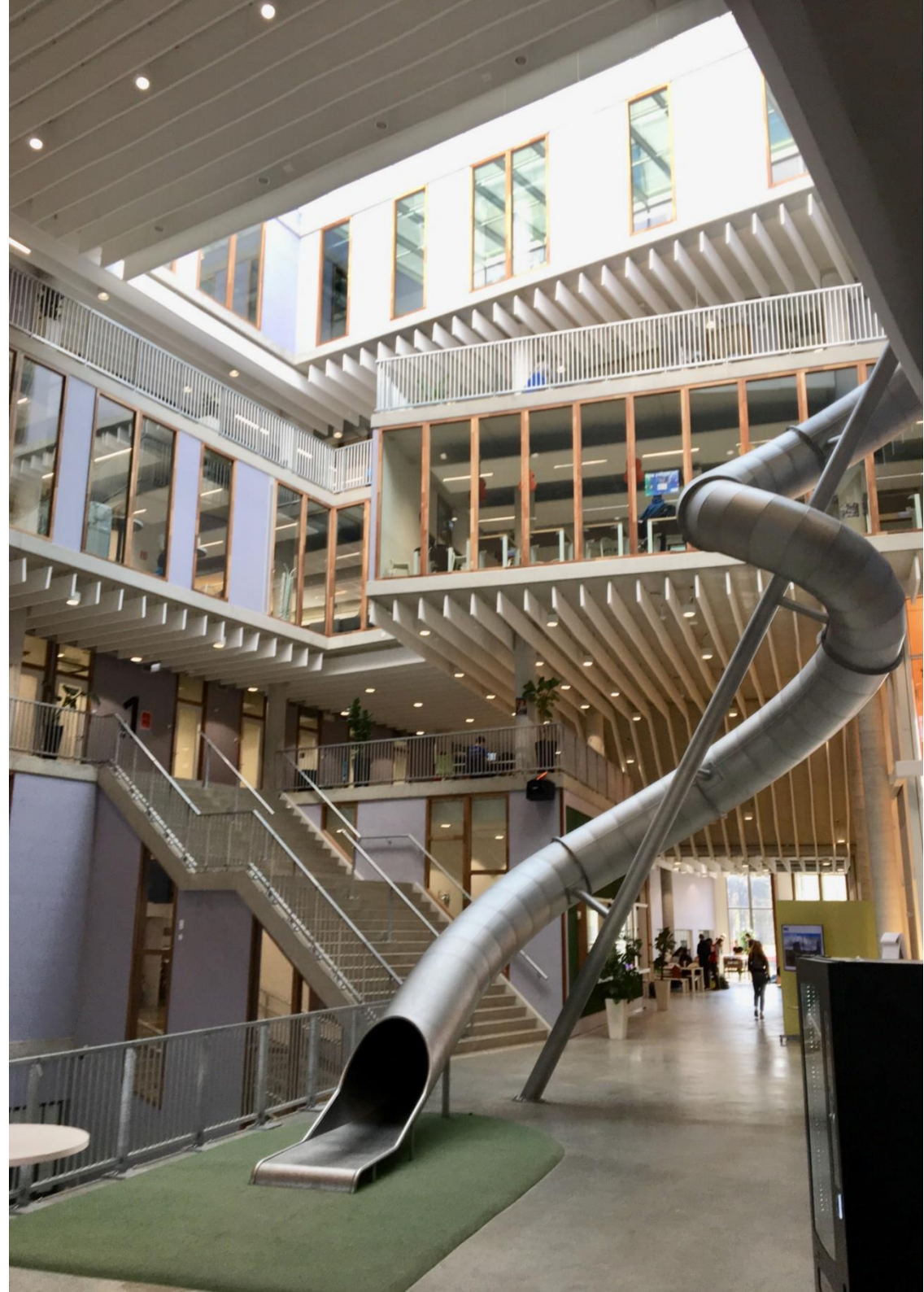
Hoofdstuk 2 bevat de kaders van dit IHP, waaronder de scope vanuit de opdracht en de status van het IHP.

In **hoofdstuk 3** is de ruimtebehoefte in kaart gebracht op basis van de huidige situatie en de actuele leerlingprognoses.

Vervolgens zijn de locaties in **hoofdstuk 4** weergegeven, aangevuld met oplossingsrichtingen en een routekaart.

Hoofdstuk 5 biedt inzicht in de financiële doorrekening van de projecten.

De uitgangspunten voor de uitvoeringsagenda voor dit IHP bevinden zich in **Hoofdstuk 6** met suggesties voor vervolgstappen.



2. Kaders

Status

Het IHP legt de basis voor het treffen van voorzieningen in de onderwijshuisvesting. Het IHP is in gezamenlijkheid tussen gemeente Oldambt en schoolbestuur tot stand gekomen. Aan de hand van opgenomen scenario's kan Trivium een voorziening aanvragen. De aanvraag wordt vervolgens door de gemeente Oldambt getoetst. De uitgangspunten voor de uitvoeringsagenda in dit IHP zijn leidend voor aanvragen en uitvoering.

Voor alle projecten voortvloeiend uit dit IHP wordt een businesscase opgesteld die wordt behandeld in een Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) en opgenomen in de Integrale Afweging van de gemeente Oldambt. Zodra het IHP is vastgesteld en het project akkoord is bevonden in de Integrale Afweging kan het voorbereidingskrediet worden afgegeven.

Wettelijke zorgplicht

De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht om te voorzien in voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor onderwijs en bewegingsonderwijs. Daarnaast heeft de gemeente een rol in het in stand houden van het openbaar onderwijs. De zorgplicht is verankerd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) en de Wet op de Expertise Centra (WEC).

De gemeente heeft de zorg voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting en onderwijsleerpakketten, herstel van constructiefouten en herstel en vervanging bij schade door bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld vandalisme of schade door weersomstandigheden). Gemeenten ontvangen via de algemene uitkering uit het Gemeentefonds van het Rijk financiële middelen om te kunnen voldoen aan deze zorgplicht.

De gemeente is vrij om deze middelen naar eigen inzicht te besteden en weegt daarvoor de investeringen in onderwijshuisvesting af tegen haar andere taken en verantwoordelijkheden. Het schoolbestuur gaat over de inhoud van het onderwijs en is verantwoordelijk voor onderhoud, aanpassingen, exploitatie en beheer van de onderwijshuisvesting. Hiervoor ontvangen zij middelen van het Rijk, de zogenaamde materiële instandhoudingsvergoeding (ook wel de MI-vergoeding genoemd).

Duurzaamheid

Op 1 januari 2021 is het nieuwe Bouwbesluit voor de bouw van (school)gebouwen van kracht gegaan. Vanaf deze datum dienen alle nieuwbouwprojecten te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente heeft daarmee de plicht om bij nieuwbouw minimaal in dit kwaliteitsniveau te voorzien. De gemeente kan vanuit haar ambitie de duurzaamheidslat hoger leggen.

Energiebesparingsplicht

Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving verplicht bedrijven en instellingen om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder uit te voeren. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet is de energiebesparingsplicht opgenomen in artikel 5.15 onder het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en in artikel 3.84 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze geldt voor locaties van instellingen die per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas(equivalent) gebruiken.

Vernieuwbouw

In de huidige wetgeving is renovatie geen gemeentelijke verantwoordelijkheid. Momenteel is het 'Wetsvoorstel doelmatige aanpak onderwijshuisvesting' in voorbereiding. Renovatie, die de levensduur van een gebouw met 25 jaar verlengt, wordt opgenomen als voorziening in huisvesting waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Het is vooralsnog de verwachting dat de wet per 1 januari 2025 wordt ingevoerd. In dit document is levensduurverlengende renovatie in de vergelijking opgenomen zodat de gemeente met het schoolbestuur tot afgewogen besluitvorming kan komen.

In het IHP kan de term 'renovatie' ook worden gelezen als 'vernieuwbouw' om te benadrukken dat de ingreep gelijkwaardig is aan nieuwbouw.

Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs

De lokale verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs legt de grondslag voor het aanvragen en toetsen van voorzieningen en processen. De totstandkoming van scenario's in dit IHP zijn getoetst aan de regelgeving in de verordening.

3. Leerlingenaantallen

3.1 Vergelijking prognoses

De gemeente Oldambt heeft in 2023 door Planningsverband Groningen (PVG) een leerlingprognose op laten stellen die voldoet aan de eisen die de verordening stelt. Om vanuit het schoolbestuur te beoordelen of deze prognoses reëel zijn is een vergelijking gemaakt met de prognose die Trivium zelf opstelt en de gegevens die bij DUO beschikbaar zijn. Hier komt het volgende uit naar voren:

- De prognose van PVG komt exact overeen met de leerlingaantallen die DUO heeft geregistreerd over de afgelopen schooljaren, met dien verstande dat de leerlingen van het Praktijkonderwijs (PrO) door PVG niet zijn opgenomen in de prognose. Voor PrO wordt derhalve de prognose van DUO aangehouden.
- De prognose van Trivium komt een stuk lager uit dan de andere twee prognoses doordat de nieuwkomers (m.n. vluchtelingen uit Oekraïne) niet zijn opgenomen in de prognose van Trivium, terwijl die wel terugkomen in de prognoses van PVG en DUO.
- De trend die de prognose van Trivium laat zien is vergelijkbaar met die van PVG, waar de DUO prognose een duidelijke piek laat zien, gevolgd door een daling die zich slecht laat verklaren.

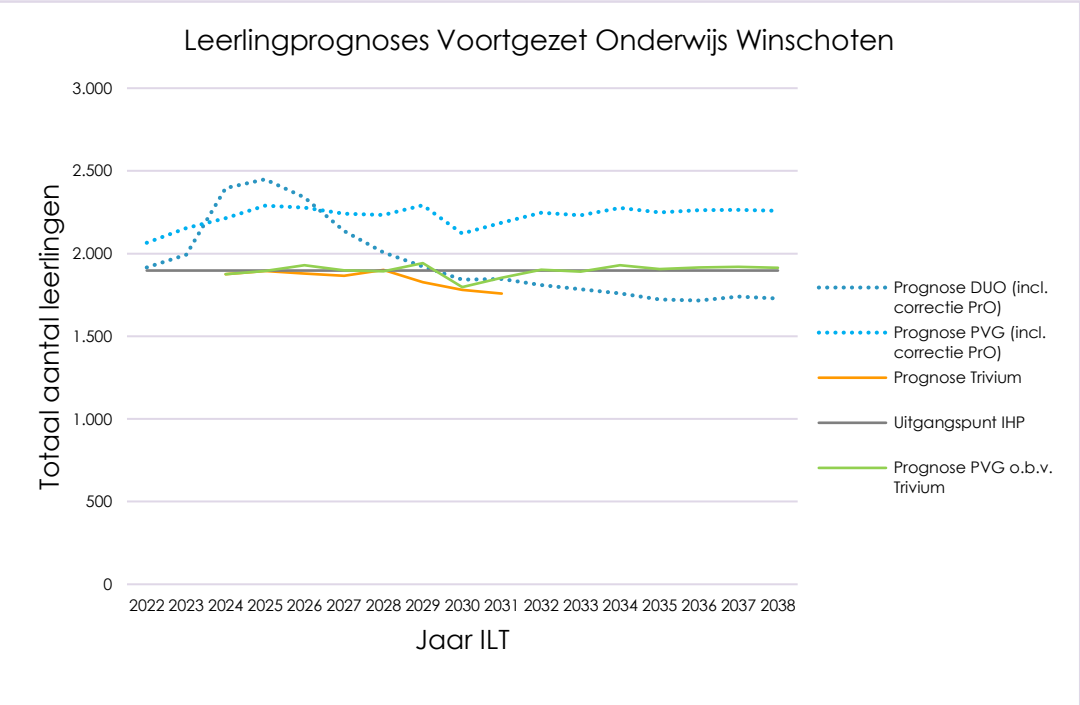
Om deze prognoses vergelijkbaar te maken zijn de in Tabel 1 weergegeven stappen genomen. Het resultaat wordt weergegeven in Figuur 1.

De prognose van PVG laat een min of meer vlakke trend zien die grotendeels overeenkomt met de trend die de prognose van Trivium laat zien. Het verschil laat zich mogelijk verklaren doordat de prognose van PVG gebruikmaakt van instrumenten waarbij het mogelijk wordt gemaakt om een langjariger perspectief te bieden. Dit verantwoordt om met een langjarig gemiddelde te rekenen voor het uitgangspunt voor de ruimtebehoefte.

Het volledige overzicht is bijgevoegd in Bijlage 1

Stap	Prognose	Toelichting
1.	DUO	Een deel van de PrO leerlingen ontbraken bij het uitlezen van de dataset, die zijn zichtbaar gemaakt
2.	DUO	De prognose is inclusief ISK-leerlingen. Zie de laatste stap.
3.	PVG	Een deel van de PrO leerlingen ontbrak, dit is overgenomen van DUO
4.	PVG	De prognose is inclusief ISK-leerlingen. Zie de laatste stap.
5.	Trivium Scholengroep	Trivium heeft een prognose tot 2032, en de cijfers zijn exclusief de ISK-leerlingen. De geprognosticeerde ontwikkelingslijn van PVG is gekoppeld aan de aantallen van 2024 en 2025 zoals door Trivium aangeleverd.

Tabel 1: Stappen vergelijking prognoses



Figuur 1: Vergelijking verschillende prognoses

3.2 Uitgangspunt

Het **totaal aantal leerlingen** wat gehanteerd is in het IHP is **1.897**

De Verordening Voorzieningen Onderwijsruimte van de gemeente Oldambt schrijft voor dat een gebouw een groei en krimp van 10% op moet kunnen vangen.

Het gehanteerde aantal leerlingen leidt ertoe dat dit op een termijn van 15 jaar binnen een bandbreedte van 10% blijft pieken en dalen, zodat er verwacht kan worden dat er geen nieuw dan wel aanvullende huisvestingsaanvragen gedaan worden.

3.3 Ruimtebehoefte VNG

Het aantal leerlingen laat zich onderverdelen zoals onderstaand in **Error! Reference source not found.** weergegeven. In de rechterkolom wordt de ruimtebehoefte volgens de VNG-normering weergegeven.

Locaties		Gemiddeld aantal leerlingen	Ruimtebehoefte VNG
PrO / De Flint	Traject		
19UR00	PrO	120	1.791 m² bvo
20CM10	VMBO BK	10	61 m² bvo
Totaal locatie PrO / De Flint		130	1.852 m² bvo
Pontis			
20CM00	Onderbouw + Bovenbouw H/V	907	6.827 m² bvo
20CM08	Onderbouw	281	1.858 m² bvo
Totaal locatie Pontis		1.188	7.720 m² bvo
Campus Winschoten			
20CM09	VMBO	579	6.644 m² bvo
Totaal locatie Campus		579	6.644 m² bvo
Totaal		1.897	16.216 m² bvo

Tabel 3: Ruimtebehoefte conform VNG-normering

Huidige situatie versus norm			
Locatie	Huidig oppervlak in eigendom	Uitgangspunt uitvoering IHP	Ruimtebehoefte VNG
De Flint	1.763 m²	1.613 m²	1.852 m²
Pontis	8.046 m²	8.046 m²	7.720 m²
Bovenburen 60	2.793 m²		
Bovenburen 72	1.291 m²		
Campus	4.406 m²	4.406 m²	6.644 m²
Totaal Winschoten	18.299 m² bvo	14.065 m² bvo	16.216 m² bvo

Tabel 2: Aanbod versus vraag

4. Locaties

De Flint

Opp.	1.763 m ² bvo
Sport	Inpandig
Jaar	1986/2010

Functionaliteit
Capaciteit
Duurzaamheid
Vastgoedkwaliteit
Financieel

Bovenburen 60

Opp.	2.793 m ² bvo
Sport	447 m ² bvo
Jaar	1980

Functionaliteit
Capaciteit
Duurzaamheid
Vastgoedkwaliteit
Financieel

Bovenburen 72

Opp.	1.291 m ² bvo
Sport	441 m ² bvo
Jaar	1975

Functionaliteit
Capaciteit
Duurzaamheid
Vastgoedkwaliteit
Financieel

Pontis

Opp.	8.046 m ² bvo
Sport	886 m ² bvo
Jaar	1965/1991

Functionaliteit
Capaciteit
Duurzaamheid
Vastgoedkwaliteit
Financieel

Campus Winschoten

Opp.	4.406 m ² bvo
Sport	886 m ² bvo
Jaar	2010/2024

Functionaliteit
Duurzaamheid
Vastgoedkwaliteit
Financieel

4.1 Huidige situatie

Op dit moment wordt op vijf locaties in Winschoten voortgezet onderwijs verzorgd. Op locatie De Flint wordt specifiek praktijkonderwijs verzorgd en daarnaast wordt het betreffende gebouw Campus Winschoten gedeeld met het Noorderpoort College (MBO).

Weergegeven is steeds de informatie en de data vanuit de gemeente.

4.2 Locaties

Praktijkonderwijs (PrO)

Huidige situatie

Locatie De Flint (in Winschoten) is een locatie specifiek voor praktijkonderwijs. De locatie heeft naast de reguliere bouw ook semipermanente huisvesting staan, omdat de oorspronkelijke gebouwdelen te klein zijn.

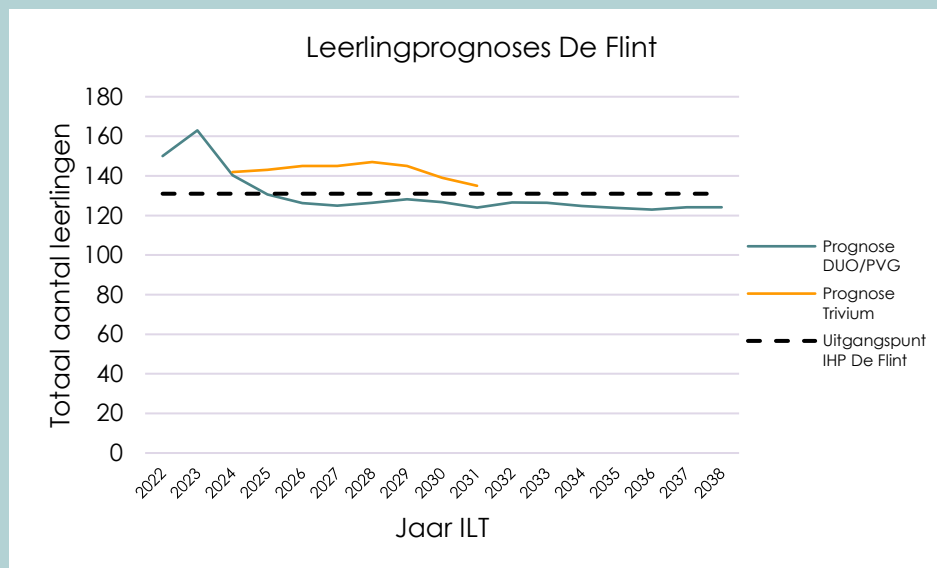
De locatie sluit goed aan bij de onderwijsvisie van PrO en heeft een goede ligging.



Gebouwgegevens

Locatie	De Flint	
Adres	Bovenburen 11/11a	
	Hoofdgebouw	Uitbreiding
Bouwjaar	1986	2010
P/T	permanent	tijdelijk
Oppervlakte		
Onderwijs	1.480 m² bvo	133 m² bvo
Sportzaal	in pandig	
Terrein	n.b.	
Financieel		
Boekwaarde	€ 91.935	

Ontwikkelingen leerlingenaantallen



De leerlingaantallen blijven stabiel volgens de verschillende prognoses. Het huidige ruimteaanbod minus het semipermanente deel is onvoldoende om in de ruimtebehoefte te voorzien.

Analyse

Vanuit het onderwijs is er geen noodzaak tot grote veranderingen op deze locatie, maar vanuit de gebouwtechnische kant is actie noodzakelijk. Er is door Trivium een ingreep gepland vanuit de wettelijke verplichtingen, maar deze investering draagt onvoldoende bij aan de gewenste verbeteringen.

De gebouwschil is in slechte conditie. Samen met de verhoogde doelen voor duurzaamheid vraagt dit de komende periode aandacht. Omdat er geïnvesteerd moet worden om hier de komende jaren goed onderwijs te kunnen blijven geven, is het advies om ook uitbreiding van de locatie hierin mee te nemen, waarmee de semipermanente huisvesting afgestoten kan worden.

Campus Winschoten

Huidige situatie

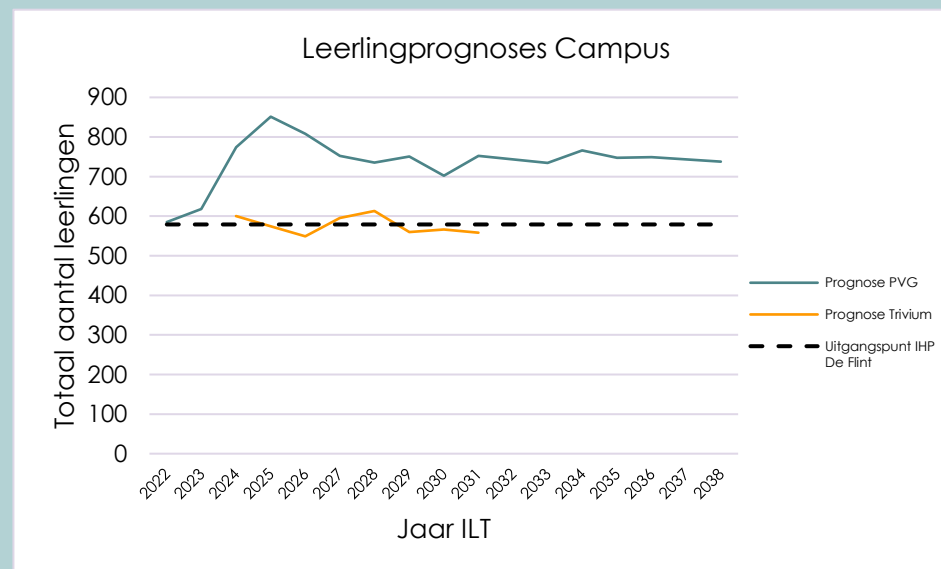
De laatste locatie is een gedeelde locatie voor VO- en MBO-onderwijs. Deze locatie is het nieuwste van alle locaties en sluit goed aan bij de onderwijsvisie en de gebouwtechnische eisen. Momenteel wordt er een uitbreiding van 9 lokalen uitgevoerd voor deze locatie. Deze locatie heeft verder geen opgave voor de komende periode volgens het onderwijs.



Gebouwgegevens

Locatie	Campus Winschoten (29,35% in eigendom)	
Adres	P.C. Hooftlaan 1	
	Hoofdgebouw (incl. praktijk)	Uitbreiding lokalen
Bouwjaar	2010	2024
P/T	permanent	permanent
Oppervlakte		
Onderwijs	3.443 m² bvo	963 m² bvo
Sportzaal	886 m² bvo	
Terrein	33.638 m²	
Financieel		
Boekwaarde	€ 4.950.641	€ 2.381.334

Ontwikkelingen leerlingenaantallen



De leerlingaantallen blijven stabiel volgens de verschillende prognoses. De prognose van Trivium is aangehouden omdat daar de ISK leerlingen niet in zijn meegenomen. De huidige beschikbare ruimte inclusief de extra lokalen is volgens de schoolleiding voldoende om in de ruimtebehoefte te voorzien.

Analyse

Voor deze locatie volstaat het uitvoeren van het (D)MJOP.

Bovenburen 60

Huidige situatie

Nummer 60 wordt gebruikt als overlooplocatie voor Pontis en zal worden ingezet voor de huisvesting van ISK-leerlingen waarvoor het onderwijs op dit moment op (voormalige) locatie Stikkerlaan 4 wordt verzorgd. Wat betreft onderwijsvisie sluit deze locatie slecht aan omdat de voorzieningen op deze manier (te) verspreid zijn.



Gebouwgegevens

Locatie	Bovenburen
Adres	Bovenburen 60
Bouwjaar	1980
P/T	permanent
Oppervlakte	
Onderwijs	2.793 m² bvo
Sportzaal	447 m² bvo
Terrein	5.469 m²
Financieel	
Boekwaarde	€ 242.246

Ontwikkelingen leerlingenaantallen

Wordt gebruikt als overlooplocatie van locatie Pontis.

Daarnaast is de gemeente van plan deze locatie in te zetten voor ISK wat nu nog op locatie Stikkerlaan 4 verzorgd wordt. Deze aantallen leerlingen vallen buiten de scope van dit IHP.

Analyse

De technische kwaliteit van beide locatie is slecht. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende mogelijkheden tot aanpassingen, zowel technisch als functioneel,

Bovenburen 72

Huidige situatie

Nummer 72 wordt binnenkort teruggeven aan de gemeente, nadat de extra lokalen bij de Campus zijn gerealiseerd. Wat betreft onderwijsvisie sluit deze locatie slecht aan omdat de voorzieningen op deze manier (te) verspreid zijn.



Gebouwgegevens

Locatie	Bovenburen	
Adres	Bovenburen 72	
Bouwjaar	1975	
P/T	permanent	
Oppervlakte		
Onderwijs	1.291 m ² bvo	
Sportzaal	441 m ² bvo	
Terrein	5.979 m ²	
Financieel		
Boekwaarde	€ 0	

Ontwikkelingen leerlingenaantallen

Deze locatie voorziet niet in een ruimtebehoefte, aanhouden voor VO Winschoten zou overcapaciteit betekenen.

Analyse

De technische kwaliteit van beide locatie is slecht. Daarnaast biedt de locatie onvoldoende mogelijkheden tot aanpassingen, zowel technisch als functioneel,

Pontis

Huidige situatie

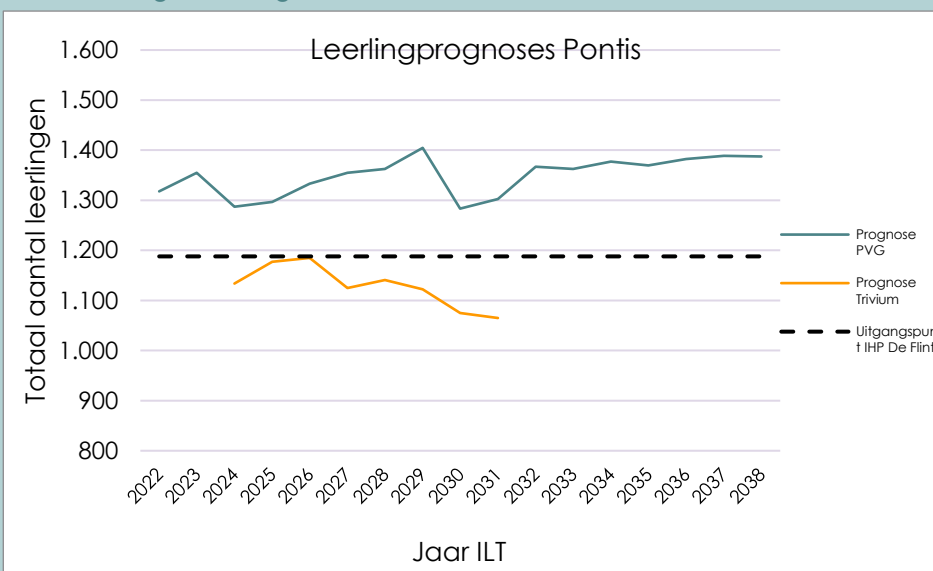
De locatie Hommesplein 2 biedt de potentie om aan te sluiten bij de onderwijsvisie, maar heeft momenteel uitdagingen. Het oudste gebouwdeel heeft een conventionele plattegrond die relatief minder goed functioneel aanpasbaar is ten behoeve van bijv. onderwijsontwikkelingen. Door de compacte plattegrond is het deel met een recenter bouwjaar functioneel beter aanpasbaar.



Gebouwgegevens

Locatie	Pontis	
Adres	Hommesplein 2	
	Hoofdgebouw	Uitbreiding
Bouwjaar	1965	1991
P/T	permanent	permanent
Oppervlakte		
Onderwijs	4.829 m ² bvo	3.217 m ² bvo
Sportzaal		
Terrein	19.489 m ²	
Financieel		
Boekwaarde	€ 0	€ 0

Ontwikkelingen leerlingenaantallen



De leerlingaantallen blijven stabiel over langere termijn volgens de verschillende prognoses van PVG en Trivium. Het huidige ruimteaanbod minus het semipermanente deel is onvoldoende om in de ruimtebehoefte te voorzien.

Analyse

De gebouwschil is bouwtechnisch en qua energieprestatie van onvoldoende kwaliteit, dit vraagt minimaal een grondige renovatie.

Het oudste deel van het gebouw heeft recent een opwaardering van de klimaatinstallatie gehad, dat deel is bouwfysisch/energie-technisch echter slecht door de aanwezigheid van koudebruggen en zeer lage/nihil isolatie van de gevel met enkelglas in de kozijnen.

Het andere deel is juist klimatologisch niet voldoende opgewaardeerd en van matige kwaliteit, maar de gevel is bouwfysisch beter.

4.3 Oplossingsrichtingen

In het voorgaande hoofdstuk is een beeld geschetst van de huidige onderwijsvoorzieningen in de gemeente. Op basis van alle input leidt dit in dit hoofdstuk tot oplossingsrichtingen en een scope voor de ruimtelijke opgaven.

Scope IHP	Opgave bij	Opgave bij	
Locatie	Nieuwbouw	Renovatie	waarvan uitbreiding
De Flint	1.852 m ²	2.037 m ²	424 m ²
Pontis	7.720 m ²	8.492 m ²	446 m ²
Bovenburen 60	-	-	-
Bovenburen 72	-	-	-
Campus	-	-	0 m ²

Tabel 4: Ruimtelijke opgave IHP

Locatie De Flint²

De grootste ingreep die gewenst is, is het verhogen van de isolatiewaarde incl. bijbehorende installaties voor een prettig leer- en werkklimaat. Doordat de ingrepen voornamelijk aan de gebouwschil plaatsvindt, is dit de minst complexe opgave en is het advies om dit traject als eerste op te starten. De scope voor het onderzoek voor dit IHP bestaat voor De Flint uit een renovatieopgave en een uitbreidingsopgave door nieuwbouw. Voor de volledigheid zijn de cijfers bij nieuwbouw eveneens opgenomen.

NB formeel is renovatie (nog) geen taak van de gemeente. Gezien het einde van de afschrijvingstermijn van 40 jaar in 2030 dient een afweging te worden gemaakt over aanhouden of vervangen en zijn zowel nieuwbouw als renovatie + uitbreiding naast elkaar gezet. Voor De Flint wordt het renovatie + uitbreidingscenario als uit te voeren scenario geadviseerd. Nadere toelichting in paragraaf 5.4.

Oppervlakten zoals aangegeven in Tabel 4.

² Inclusief de voormalige locatie van De Schakel

³ Alpha Consultancy is onder de noemer BOA Advies opgenomen bij ICS-ruimteregiegroep, waar ICSadviseurs ook deel van uitmaakt

Locatie Pontis

De locatie Hommesplein vraagt de komende jaren veel aandacht. Het gebouw sluit onvoldoende aan bij de onderwijsvisie, maar is ook technisch in slechte staat. Er bevindt zich op plekken nog asbest en ook is Chroom-6 geconstateerd bij de kozijnen, waardoor uitvoeren van onderhoud complex en kostbaar is.

Om inzichtelijk te krijgen of het verduurzamen van de locatie haalbaar is, heeft Alpha Consultancy³ een opname gedaan van de locatie en een raming van de maatregelen opgesteld. Hierbij zijn twee varianten onderzocht:

1. De eerste variant is een renovatie op het niveau van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) gebracht. Hierbij wordt in eerste instantie de huidige CV-installatie in stand gehouden tot het natuurlijke vervangingsmoment. Wel is in het onderzoek een voorbereiding opgenomen die de stap naar gasloos makkelijk te nemen maakt.
2. De andere variant is op alle onderdelen vergelijkbaar, met als verschil dat de gasgestookte CV-installatie vervangen wordt door warmtepompen en installaties in het gebouw 'gasloos' worden. De scenario's zijn vergeleken met de kwaliteit bij nieuwbouw en ook is er een investering aan gekoppeld.

Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage. De raming betreft enkel een deel van de totale investeringskosten voor de beoogde renovatie, namelijk die voor het casco, de bouwkundige werkzaamheden (aan de gebouwschil) en installatietechnische werkzaamheden. Voor de andere onderdelen is een inschatting gemaakt op kengetallenniveau.

Gehanteerde investeringskosten Pontis	Renovatie variant 2	Nieuwbouw
Casco, bouwkundig, installatie	€ 1.300 ⁴	€ 1.203
Inbouw	€ 600 ⁵	€ 1.203
Afbouw	€ 600 ⁵	€ 1.203
Investeringskosten per m²	2.500 / m² bvo	3.610 / m² bvo
Relatie tot normbedrag	69%	

⁴ O.b.v. raming Alpha Consultancy/ BOA advies

⁵ Deels instandhouding

Samenvattend is de conclusie dat renovatie niet het niveau van nieuwbouw haalt. Dit heeft grotendeels te maken heeft met het feit dat er in de huidige situatie te weinig ruimte is voor het plaatsen van zonnepanelen (ook in relatie met de plek die de huidige installaties op daken inneemt). Het aandeel hernieuwbare energie blijft hierdoor achter, wat ook maakt dat er meer behoefte blijft aan primair fossiele energie.

Voor het vervolg bij de bepaling van investeringskosten van de renovatieopgave is uitgegaan van het scenario 'gasloos'.

NB formeel is renovatie (nog) geen taak van de gemeente. Gezien de leeftijd van de beide gebouwdelen (1965 en 1991) dient in ieder geval een afweging te worden gemaakt over aanhouden of vervangen en zijn zowel nieuwbouw als renovatie + uitbreiding naast elkaar gezet. Het nieuwbouwsценario voor Pontis wordt als uit te voeren scenario geadviseerd. Nadere toelichting in paragraaf 5.4.

Oppervlakten zoals aangegeven in Tabel 4.

Locatie Campus Winschoten

Doorrekenen van de leerlingprognose conform VNG-normering laat een ruimtetekort zien. De schoolleiding geeft zelf echter aan dat ondanks dat er geen uitbreidingsbehoefte verwacht wordt.

Op dit moment maakt Trivium gebruik van ca. 40% van de Campus, wat 10,7% meer is dan het eigendom (29,35%). De school voldoet (ook) voor dit extra deel de exploitatiekosten. Dit komt neer op een oppervlak van 5.655 m² bvo. De negen extra lokalen zijn nog niet opgeleverd op het moment van het schrijven van dit rapport, maar zijn wel meegerekend in de berekening.

Om te voldoen aan de vraag o.b.v. de leerlingaantallen zou Trivium een genormeerde ruimtebehoefte van 6.644 m² hebben. Een oplossing kan zijn om te overleggen met het MBO om het gebruik van de Campus door Trivium uit te breiden naar 48,4%.

Het risico voor de gemeente is dat, wanneer het MBO groeit, alsnog huisvesting voor Trivium gerealiseerd dient te worden.



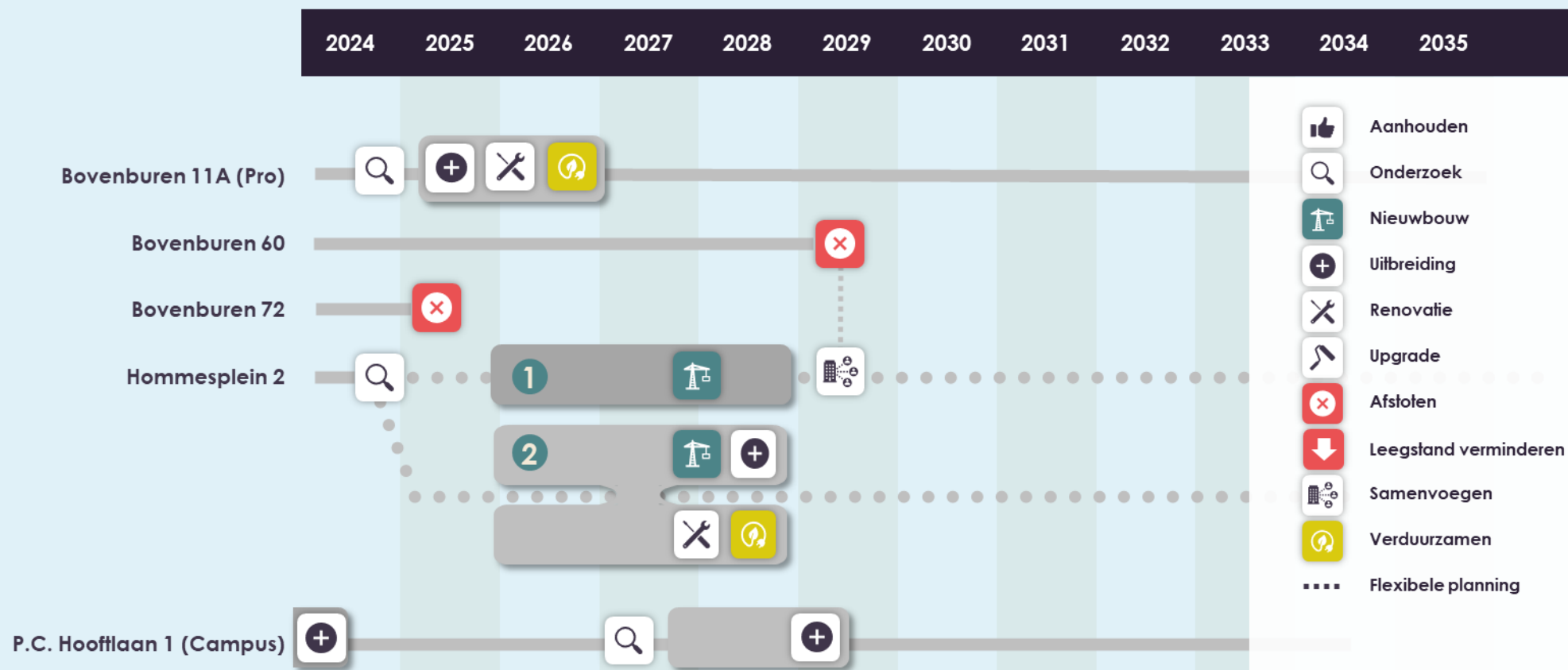
4.4 Routekaart & scenario's

In onderstaande routekaart wordt aangegeven:

- Onderzoek: locatie-/ haalbaarheidsonderzoek en verdere besluitvorming als vervolgstap en uitvoering van dit IHP (initiatieffase)
- De grijze balkjes geven globaal de duur aan van de projectvoorbereiding (definitiefase), ontwerp(-fase) en uitvoering (realisatiefase)

Op basis van de oplossingsrichtingen, rekening houdend met de complexiteit van trajecten en voorgestelde renovatiemomenten, leidt dit tot onderstaande tijdspaden.

Vooral de locatie Hommesplein vraagt een verdiepend onderzoek, rekening houdend met onderwijsvisie, maar ook met de andere belangen vanuit het primair onderwijs en sport & bewegen.



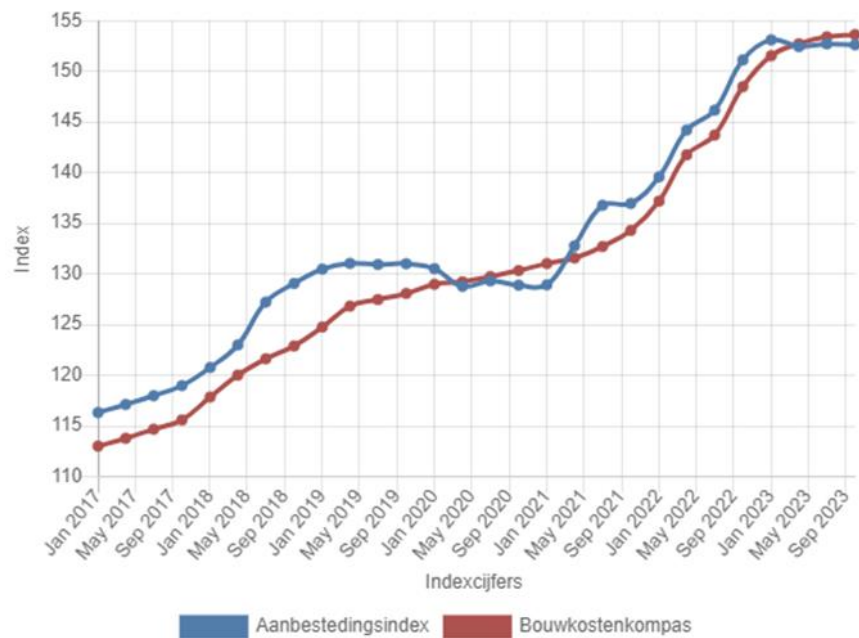
5. Financieel

5.1 Bouwkosten

De bouwkosten zijn de afgelopen vijf jaar flink gestegen. Redenen zijn de toegenomen regelgeving en veiligheidsvoorschriften in de sector, de COVID-19-pandemie en de oorlog in Oekraïne.

Deze aanzienlijke stijging van de bouwkosten brengt uitdagingen met zich mee in de realisatie van veel (nieuwe) maatschappelijke projecten. Figuur 2 geeft inzicht in de stijging van de bouwkosten sinds 2017.

De reguliere indexatie die gemeenten in het verleden toepasten bij projecten heeft de afgelopen jaren de daadwerkelijke bouwkostenstijgingen niet bij kunnen houden.



Figuur 2: bouwkostenontwikkeling

5.2 Algemene uitgangspunten

Aangeleverd door de gemeente (grijs = niet gehanteerd)

Omslagrente (gehanteerd in de berekeningen)	2,45 %
Rente op de kapitaalmarkt	3,20

Afschrijvingstermijnen

Nieuwbouw – permanent	40 jaar
Wezenlijke uitbreiding – permanent	30 jaar
Nieuwbouw – semipermanent	20 jaar
Aankoop bestaand gebouw	20 jaar
Renovatie, restauratie en vervangen constructiedelen	20 jaar
Overig levensduur verlengend onderhoud gebouwen	20 jaar
Vervangen (technische) installaties	15 jaar
Werkzaamheden, overwegend aan/op/in de grond	25 jaar



5.3 Investeringskosten

In deze paragraaf wordt de gevraagde investering op basis van kengetallen weergegeven. Voor het bepalen van de investeringskosten is uitgegaan van de IHP-normbedragen 2024 van ICSadviseurs⁶. Deze worden jaarlijks door ons bijgesteld op basis van marktontwikkelingen en ervaringen in onze projecten. Het prijspeil is januari 2024 en de bedragen zijn incl. 21% btw en exclusief terrein.

Investeringskosten

Bij renovatie hangen de kosten in grote mate af van de staat van het gebouw, de gewenste duurzaamheidsmaatregelen et cetera. In onze projecten blijkt dat bij een verduurzamingsopgave van bestaande gebouwen de stichtingskosten vaak op dezelfde hoogte komen als bij nieuwbouw en bij hogere duurzaamheidsambities hoger.

Naar aanleiding van het eerdergenoemde onderzoek komen we voor de renovatie van de bestaande gebouw(del)en van Pontis, waarbij de relatief recent geplaatste installatie gehandhaafd blijft, met het scenario 'gasloos' op ca. 69% van het kengetal voor de investeringskosten voor nieuwbouw. De kwaliteit van het gerealiseerd is op verschillende aspecten echter minder. Bij het inschatten van de investeringen van zowel nieuwbouw als renovatie wordt in deze rapportage rekening gehouden met:

- De omvang van de ingreep; hoe kleiner de omvang hoe hoger de kosten per m²
- Het bouwjaar van het gebouw/ de gebouwdelen
- De locatie van de werkzaamheden: regio Noord
- De mate van duurzaamheid die kan worden bereikt die wij hanteren in deze rapportage is:
 - BENG⁷ en PvE Frisse Scholen klasse B
 - BENG², PvE Frisse Scholen klasse B en gasloos

Locatie	Scenario	Maatregelen	Oppervlakte	Investering	Afschrijvings- termijn	Kapitaallasten jaar 1 Afschrijving	Rentelasten	Gemiddelde jaarlijkse Rentelasten	Lopende afschrijvingen boekwaarde	Gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten	
De Flint											
	Scenario 1	Renovatie + uitbreiding									
		Renovatie	Verduurzamen, Functioneel verbeteren (incl. sport)	1.613 m² bvo	€ 4.880.535	20 jaar	€ 244.027 / jaar	€ 119.573 / jaar	€ 59.787 / jaar	€ 17.232 / jaar	€ 321.045 / jaar
		Tijdelijke huisvesting	P.M. - nader te bepalen								P.M.
		Uitbreiding	Vervangende nieuwbouw noodlokalen en uitbreiding	424 m² bvo	€ 1.833.605	30 jaar	€ 61.120 / jaar	€ 44.923 / jaar	€ 23.210 / jaar	-	€ 84.331 / jaar
Totalen			2.037 m² bvo	€ 6.714.139							€ 405.376 / jaar
	Scenario 2	Nieuwbouw									
		Tijdelijke huisvesting	P.M. - nader te bepalen								P.M.
		Nieuwbouw	(excl. sport)	1.852 m² bvo	€ 6.685.720	40 jaar	€ 167.143	€ 163.800 / jaar	€ 83.948 / jaar	-	€ 251.091 / jaar
Totalen			1.852 m² bvo	€ 6.685.720							€ 251.091 / jaar
Pontis											
	Scenario 1	Renovatie + uitbreiding									
		Renovatie	Verduurzamen, Functioneel verbeteren (excl. sport)	8.046 m² bvo	€ 20.115.000	20 jaar	€ 1.005.750 / jaar	€ 492.818 / jaar	€ 258.729 / jaar		€ 1.264.479 / jaar
		Tijdelijke huisvesting	P.M. - nader te bepalen								P.M.
		Uitbreiding	Uitbreiden	446 m² bvo	€ 1.928.786	30 jaar	€ 64.293 / jaar	€ 47.255 / jaar	€ 22.840 / jaar	-	€ 87.133 / jaar
Totalen			8.492 m² bvo	€ 22.043.786							€ 1.351.612 / jaar
	Scenario 2	Nieuwbouw									
		Tijdelijke huisvesting	Waarschijnlijk niet nodig								-
		Nieuwbouw	(excl. sport)	7.720 m² bvo	€ 27.869.922	40 jaar	€ 696.748	€ 682.813 / jaar	€ 349.942 / jaar	-	€ 1.046.690 / jaar
Totalen			7.720 m² bvo	€ 27.869.922							€ 1.046.690 / jaar
Campus Winschoten											
	Uitbreiding	0									
		Handhaven	-	4.406 m² bvo						€ 189.526 / jaar	€ 189.526 / jaar
		Uitbreiding	Uitbreiden	963 m² bvo	€ 5.124.000	30 jaar				€ 170.800 / jaar	€ 170.800 / jaar
Totalen			5.369 m² bvo	€ 5.124.000							€ 360.326 / jaar

Tabel 5: Overzicht scenariovergelijking investeringskosten

⁶ zie Bijlage 2

⁷ Bijna Energie Neutraal Gebouw, wat is opgenomen in het bouwbesluit

5.4 Uitgangspunten scenario's

De Flint

Scenario 1 Renovatie + uitbreiding (uitgangspunt)

Dit scenario is inclusief sport omdat het zaaldeel inpandig is. Bij renovatie is mogelijk geen tijdelijke huisvesting nodig, bijvoorbeeld omdat uitvoering van werkzaamheden in schoolvakanties mogelijk zou kunnen zijn.

- Afschrijvingstermijn Renovatie 20 jaar
- Afschrijvingstermijn Uitbreiding 30 jaar
- Oplevering 2026

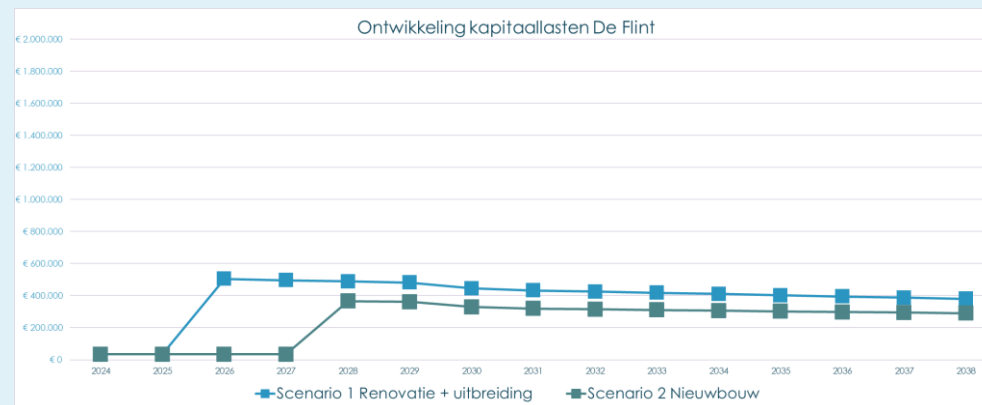
De Flint - Scenario 1 Renovatie + uitbreiding komt gunstiger uit:

- Energetisch en qua duurzaamheid (gasloos, opwekken van energie, isolatie) is de levensduur goed te verlengen
- Financieel (o.b.v. de afschrijvingslasten) komt dit scenario gunstiger uit, wanneer de investeringskosten voor tijdelijke huisvesting en sport op de locatie meegenomen worden bij het nieuwbouwscenario
- Functioneel (de actuele onderwijsvisie kan worden gerealiseerd)

Scenario 2 Nieuwbouw

Dit scenario is exclusief sport en er is geen rekening met tijdelijke huisvesting gehouden omdat dat van een aantal factoren afhankelijk is zoals de beschikbaarheid van locaties. De leerlingen in dit traject zouden niet te ver van de locatie moeten reizen. Logisch zou zijn om sport op een vergelijkbare manier te integreren als in de huidige situatie. De locatie wordt als zeer geschikt beschouwd, dus nieuwbouw op deze locatie heeft de voorkeur van de school. Daarnaast zal een andere locatie niet snel gevonden zijn, wat maakt dat de kans dat tijdelijke huisvesting nodig zal zijn groot is.

- Afschrijvingstermijn Nieuwbouw 40 jaar
- Oplevering 2027



Figuur 3: scenariovergelijking De Flint

Pontis

Scenario 1 Renovatie + uitbreiding

Na ongeveer een termijn van 20 jaar komt opnieuw de vraag welke investeringskosten gevraagd worden om de levensduur opnieuw te verlengen. Met als belangrijkste verschil dat de duurzaamheidseisen waarschijnlijk vele malen hoger zijn en dat dan waarschijnlijk alsnog tot vervangende nieuwbouw overgegaan dient te worden.

- Afschrijvingstermijn Renovatie 20 jaar
- Afschrijvingstermijn Uitbreiding 30 jaar
- Oplevering 2027

Scenario 2 (uitgangspunt)

Bij sloop dient vanuit de gemeente rekening te worden gehouden met een aanvullend benodigd sloopbudget van ca. € 1.000.000.

- Afschrijvingstermijn Nieuwbouw 40 jaar
- Oplevering 2027

Pontis - Scenario 2 Nieuwbouw komt op alle vlakken gunstiger uit:

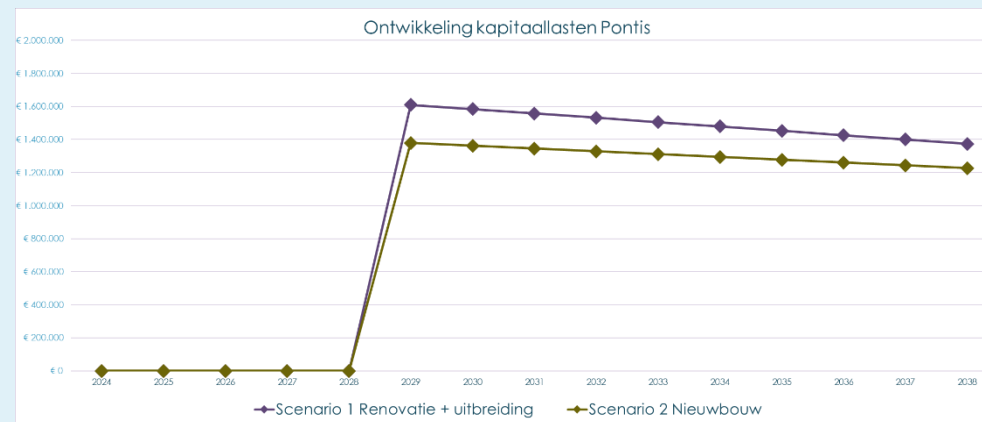
- Energetisch/ duurzaamheid (gasloos, opwekken van energie, isolatie)
- Financieel (o.b.v. de afschrijvingslasten)
- Functioneel (de actuele onderwijsvisie kan gerealiseerd)
- Exploitatie (minder vierkante meters, over een langere levensduur)

NB De PO-scholen de Tweemaster en de Maranathaschool zijn voor 10 jaar gerenoveerd en komen daarna voor nieuwbouw in aanmerking. Voor de korte afschrijvingstermijn is met name besloten met het oog op de op pagina **Error! Bookmark not defined.** beschreven kansen bij een integrale aanpak van de genoemde huisvestingsvragen.

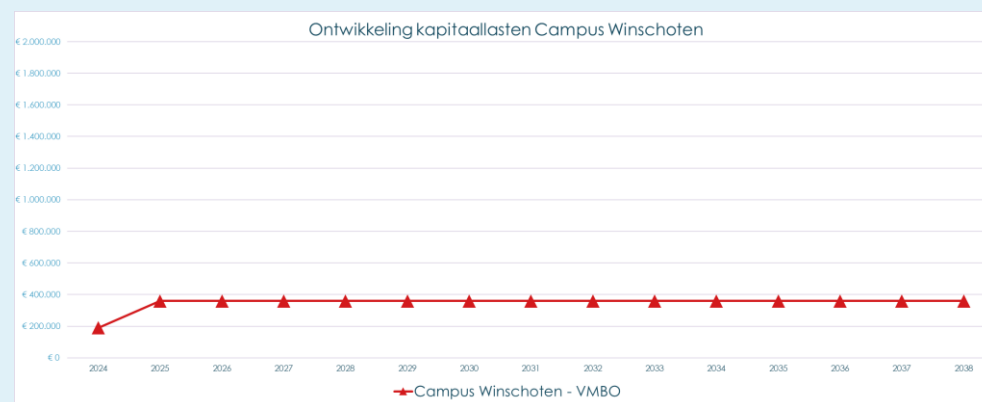
Campus Winschoten

Handhaving + uitbreiding lokalen

- Afschrijvingstermijn Uitbreiding 30 jaar
- Oplevering 2024



Figuur 4: scenariovergelijking Pontis



Figuur 5: kapitaallasten Campus

5.5 Financiën

Vervolgstappen

VNG-normbedragen voor investeringen liggen beneden de feitelijk benodigde investering. Daarnaast heeft verduurzaming van gebouw en installaties invloed op de exploitatie; afhankelijk van de maatregelen en gebouwelijke situatie kan de exploitatie voordeliger of juist duurder worden.

Per situatie dient in een businesscase worden onderzocht wat verduurzaming betekent qua investering en exploitatiekosten en hoe deze kosten zich verhouden tot de materiële instandhoudingsvergoeding die schoolbesturen van het Rijk ontvangen.

Er gelden twee verschillende inspanningsverplichtingen in de samenwerking tussen gemeente en schoolbestuur:

- Gemeente en schoolbestuur voeren per situatie een gesprek, en;
- Gemeente en schoolbestuur zoeken samen naar de meest passende oplossing per situatie.

In financiële zin wordt naar cofinanciering gezocht. De gemeente investeert in verduurzaming tot minimaal BENG-niveau volgens het huidige Bouwbesluit. Het schoolbestuur draagt bijvoorbeeld, mits de haalbaarheid is voor beide partijen is aangetoond door een sluitende businesscase, bij voor het gedeelte van BENG naar ENG-niveau.

De investeringsbijdrage van schoolbesturen in renovatie of nieuwbouw gaat altijd gepaard met goedkeuring van de zijde van de accountant om daadwerkelijk de betreffende investering te mogen doen. Hiermee wordt voorkomen dat men in een later stadium problemen met de accountant krijgt over gedane investeringen in 'stenen'.

Per situatie dient gekeken te worden aan de hand van de TCO-benadering (Total Costs of Ownership). De terugverdientijd van duurzaamheidsmaatregelen moet draagbaar zijn in de exploitatie. De hoogte van een eventuele restwaarde in relatie tot bijvoorbeeld circulariteit en hergebruik van materialen zal per businesscase moeten worden bepaald.

Regelingen en subsidies

Het BNG-duurzaamheidsfonds

Het BNG-duurzaamheidsfonds biedt de mogelijkheid voor een zakelijke lening voor duurzaamheid. Dit fonds is een opvolging van de energielening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Energiebesparende maatregelen als zonnepanelen, LED-verlichting en isoleren maar ook duurzame warmtecentrales en herbruikbare batterijsysteem kunnen worden gefinancierd met deze maatregelen. Aanvragen kunnen gedaan worden van € 50.000 tot € 2.500.000 met een rentepercentage tussen de 3 en 5%.

<https://www.bngduurzaamheidsfonds.nl/themas/energie/>

Het Nationaal Warmtefonds

Het Nationaal Warmtefonds, ook wel het voormalige Nationaal Energiebespaarfonds, biedt leningen aan voor onder andere VvE's en scholen voor het verduurzamen van hun gebouwen. De leningen hebben aantrekkelijke voorwaarden om duurzaamheidsmaatregelen aan de vastgoedportefeuille mogelijk te maken. De rente is maximaal 2,1% waarbij een leenbedrag tot € 65.000 mogelijk is.

<https://www.energiebespaarlening.nl/>

Investeringssubsidie Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA)

Bent u eigenaar van maatschappelijk vastgoed? Of houdt u zich bezig met het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed zoals scholen, overheidsgebouwen, zorginstellingen of monumenten? De subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet in de kosten om te verduurzamen.

<https://dumava.nl/>

6. Uitgangspunten uitvoeringsagenda

6.1 Proces

Leg het IHP VO Winschoten 2024 ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Voer elke 4 jaar een evaluatie uit van het IHP, waarbij indien nodig het IHP wordt geactualiseerd. Bij de evaluatie van het IHP hoort ook een actualisatie van de leerlingenprognose. Wanneer grote afwijkingen op basis van de leerlingentellingen worden geconstateerd, wordt de herijking van de prognose naar voren gehaald.

Stel een uitvoeringsplan op waarin staat omschreven staat welke stappen dienen te worden gezet, wie welke rol daarbij heeft en welke planning wordt aangehouden. Het uitvoeringsplan wordt vastgesteld door de raad. Het uitvoeringsplan en de voortgang van de realisatie van het IHP dienen jaarlijks terugkerend tussen gemeente en schoolbesturen te worden besproken tijdens het OOGO.

6.2 Uitgangspunten uitvoering

De onderwijshuisvestingsverordening dient als 'juridisch vangnet' voor situaties waarin het IHP niet voorziet. De verordening wordt op basis van de VNG-modelverordening (jaarlijks) geactualiseerd.

Het schoolbestuur beoordeelt geregeld of er sprake is van structurele onderbezetting en stelt een integraal en toekomstbestendig plan op als er meer dan 20% structurele onderbezetting/ leegstand is in een schoolgebouw.

Bij het bepalen van het investeringsbedrag voor renovatie of (ver)nieuwbouw wordt uitgegaan van een investeringsbedrag bepaald op basis van een BENG-kwaliteitsniveau en actuele marktprijzen. Investeringsbedragen worden jaarlijks geïndexeerd en tot einde project(en). De VNG-norm wordt daarmee losgelaten. Onderzoek daarnaast of het hanteren van hogere duurzaamheidsambities zoals ENG (Energie Neutraal Gebouw) of NoM (Nul-op-de-Meter) wenselijk is als uitgangspunt.

Wanneer de projecten concreet worden gemaakt kunnen er nadere afspraken gemaakt worden tussen gemeente en schoolbestuur over een eventuele inbreng (eigen bijdrage) door de school voor de investering. Die zou kunnen bestaan uit (een deel van) de besparing op huisvestingslasten (bijvoorbeeld energiekosten) die voor rekening van de school zijn die zich mogelijk voordoen door bijvoorbeeld de extra duurzaamheidsmaatregelen.

Aan de hand van dit IHP kan de intentie worden uitgesproken dat de eigen bijdrage om mede te investeren in extra duurzaamheidsmaatregelen een intentie is, maar geen verplichting voor het schoolbestuur. Het bedrag dat mogelijk door het schoolbestuur bijgedragen wordt, wordt gezamenlijk door gemeente en schoolbestuur bepaald, onder voorwaarde van een sluitende businesscase. Onderzoek op welke wijze de ambitie kan worden gerealiseerd als blijkt dat het schoolbestuur op basis van een businesscase aantoonbaar niet te kunnen bijdragen.

6.3 Uitvoering IHP-projecten

Communiceer indien relevant gezamenlijk over besluiten en projecten, vanuit gemeente en schoolbestuur, over de huisvestingsplannen richting betrokkenen. De realisatie van het huisvestingsplan heeft in elk geval impact op leerlingen, ouders en omwonenden.

Zet een sluitende businesscase per project op, waarin onder andere gekeken wordt naar:

- De functionele ruimtebehoefte middels een inschatting in een globaal Ruimtelijk Programma van Eisen
- Renovatie van huidige gebouw of leegstaande gebouwen elders (eventueel incl. uitbreiding) versus nieuwbouw
- Het realiseren van de mate van duurzaamheid
- De kosten die dat met zich meebrengt
- En de doorlooptijd (planning) van het betreffende project

Doorloop vervolgens de ontwikkelcyclus (initiatieffase, definitiefase – Programma van Eisen en projectkaders en realisatiefase) waarbij de stakeholders steeds meegenomen dan wel geïnformeerd worden.

6.4 Thema's vervolgstappen

De gemeente gaat na het vaststellen van het IHP 2024 samen met het schoolbestuur aan de hand van het doen van onderzoeken aan de slag met een verdere uitwerking in businesscases. Onderstaand zijn de belangrijkste aandachtspunten per thema verder uitgewerkt.

Thema **duurzaamheid**:

- Neem naast energieprestatie en bredere duurzaamheidsthema's bijvoorbeeld ook gebruikswaarde en circulariteit mee.
- Formuleer kaders en spelregels voor de in stand te houden gebouwen. Schoolbesturen hebben vaak niet voldoende middelen om alle duurzaamheidsinvesteringen te maken die nodig zijn, maar formeel vallen deze investeringen op dit moment niet onder de wettelijke verantwoordelijkheid vanuit de gemeente.

Thema **gezondheid**:

- Een schoolbestuur heeft vaak niet voldoende middelen om het binnenklimaat van bestaande gebouwen te verbeteren, maar ook hiervoor geldt dat deze investeringen niet onder de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente vallen. Daarom zijn ook voor dit thema kaders en spelregels gewenst.

Thema **renovatie & vernieuwbouw**:

- In het nieuwe IHP dient op een andere manier omgegaan te worden met de budgetten. Voor een vernieuwbouw (casco renovatie) zijn de kosten vaak vergelijkbaar aan nieuwbouw, de voordelen zitten daarmee voornamelijk in de bespaarde milieu-uitstoot en het behouden van de plek in de wijk en stad.
- Tijdelijke huisvesting bij de renovatie-opgaven onderzoeken. Die (PM-post in het overzicht van de investeringskosten).

Thema **bewegingsonderwijs**:

- Voor het uitwerken van de ambities in het bewegingsonderwijs dienen ook het sportaccommodatiebeleid en lopende ontwikkelingen van sportaccommodaties (binnensport en zwembad) meegenomen te worden en de behoefte van het PO.
- Er zijn veel nieuwe ontwikkelingen in het aanbod van bewegingsonderwijs die meegenomen kunnen worden. Denk aan het toepassen van het Athletic Skills Model of buitengymzalen. In een nieuwe visie wordt stilgestaan bij andere (aanvullende) ambities met betrekking tot het bewegingsonderwijs.

Thema **buitenruimte**:

- De kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte is bij nieuwe scholen vaak beperkt vanwege de manier waarop de norm dat voorschrijft. Sta voor het vervolg stil bij dit vraagstuk.
- In het kader van vitaliteit, biodiversiteit, klimaatbewustzijn en natuureducatie kan bijvoorbeeld aan de inrichting van een zogenaamd 'groenblauw schoolplein' worden gedacht. Een groenblauw schoolplein is een klimaatbestendige, gezonde en natuurrijke speelleeromgeving bij een school. Het maakt kinderen spelenderwijs bekend en vertrouwd met de natuur door erbuiten te spelen én te leren. Het groen verwijst naar planten en natuurlijke elementen en het blauw verwijst naar bijvoorbeeld regenwateropvang. Dit is een trend, met name nog voor de jongere doelgroepen, en vragen om aanvullende afspraken en budgetten in het IHP.

Bijlage 1. Analyse leerlingprognoses

Locaties																					
PrO / De Flint	Traject	Jaar ILT	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Gemiddeld aantal leerlingen	Ruimtebehoefte VNG
19UR00	PrO	# leerlingen o.b.v. DUO	138	145	130	121	117	116	117	118	117	115	116	117	115	114	113	113	113	120	
		# leerlingen o.b.v. PVG																			
		Ruimtebehoefte o.b.v. PVG (m² BVO)	1.867	1.944	1.600	1.538	1.549	1.628	1.714	1.825	1.751	1.774	1.856	1.878	1.908	1.908	1.911	1.892	1.895	1.791 m² bvo	
20CM10	VMBO BK	# leerlingen o.b.v. DUO	12	18	12	11	10	9	9	9	9	8	9	8	8	8	8	9	9		
		# leerlingen o.b.v. PVG	12	18	10	10	9	9	9	10	10	9	11	9	10	10	10	11	11	11	
		Ruimtebehoefte o.b.v. PVG (m² BVO)	69	104	61	57	54	52	55	59	57	52	61	55	57	57	58	64	64	61 m² bvo	
Totaal locatie PrO / De Flint		Totaal aantal leerlingen	150	163	140	131	126	125	126	128	127	124	127	126	125	124	123	124	124	131	
Totaal locatie PrO / De Flint		Ruimtebehoefte o.b.v. PVG (m² BVO)	1.937	2.048	1.661	1.596	1.603	1.680	1.769	1.884	1.808	1.826	1.918	1.933	1.965	1.965	1.968	1.956	1.960	1.852 m² bvo	
Pontis																					
20CM00	Onderbouw + Bovenbouw H/V	# leerlingen o.b.v. DUO	921	1.161	1.089	1.126	1.134	1.067	1.004	945	900	890	885	879	856	843	839	849	846		
		# leerlingen o.b.v. PVG	921	1.160	942	992	1.043	1.057	1.054	1.064	975	995	1.038	1.038	1.047	1.041	1.047	1.046	1.045	907	
		Ruimtebehoefte o.b.v. PVG (m² BVO)	6.161	7.501	6.370	6.682	6.970	7.027	6.987	7.029	6.508	6.630	6.861	6.853	6.908	6.870	6.903	6.905	6.897	6.827 m² bvo	
20CM08	Onderbouw	# leerlingen o.b.v. DUO	397	195	399	346	316	301	294	302	285	275	281	275	270	266	269	278	277		
		# leerlingen o.b.v. PVG	397	195	345	305	291	298	309	340	309	307	329	325	330	329	336	343	342	281	
		Ruimtebehoefte o.b.v. PVG (m² BVO)	2.289	1.122	2.023	1.795	1.710	1.748	1.802	1.981	1.794	1.789	1.913	1.883	1.916	1.904	1.946	1.988	1.985	1.858 m² bvo	
Totaal locatie Pontis		Totaal aantal leerlingen	1.318	1.355	1.287	1.297	1.333	1.355	1.363	1.405	1.283	1.303	1.367	1.362	1.377	1.370	1.382	1.389	1.387	1.188	
Totaal locatie Pontis		Ruimtebehoefte o.b.v. PVG (m² BVO)	8.450	8.623	8.393	8.478	8.680	8.774	8.789	9.009	8.301	8.418	8.774	8.736	8.824	8.774	8.849	8.893	8.882	7.720 m² bvo	
Campus Winschoten																					
20CM09	VMBO	# leerlingen o.b.v. DUO	585	619	895	966	879	759	700	666	648	673	634	622	626	605	600	603	597		
Totaal locatie Campus		# leerlingen o.b.v. PVG	585	618	774	851	808	752	735	750	702	752	743	734	766	747	749	743	738	579	
Totaal		Ruimtebehoefte o.b.v. PVG (m² BVO)	6.742	7.038	8.556	9.293	8.897	8.352	8.171	8.291	7.840	8.306	8.211	8.120	8.406	8.234	8.248	8.204	8.151	6.644 m² bvo	

Bijlage 2. IHP-normbedragen ICSadviseurs

Gehanteerde bedragen

Kengetallen		
De Flint		
	Scenario 1	
	Renovatie	€ 3.026 / m² bvo
	Uitbreiding	€ 4.323 / m² bvo
	Scenario 2	
	Nieuwbouw	€ 3.610 / m² bvo
Pontis		
	Scenario 1	
	Renovatie	€ 2.500 / m² bvo
	Uitbreiding	€ 4.323 / m² bvo
	Scenario 2	
	Nieuwbouw	€ 3.610 / m² bvo

Uitsluitingen

De gehanteerde inschattingen van de Investeringskosten zijn t.b.v. budgetbepaling. Niet opgenomen in de kengetallen voor investeringen (investeringskosten) zijn kosten voor:

- eventuele aankoop van grond en woonrijp maken
- aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte buiten de school en de hekken van het speelplein
- het eventueel verleggen van (nuts) kabels en leidingen
- eventueel saneren van asbest en vervuilde grond.
- eventuele proefsleuvenonderzoek en opgravingen. Ten behoeve van archeologisch onderzoek is een post opgenomen voor bureauonderzoek
- autoparkeren
- het eenmalig afboeken van boekwaarde bij nieuwbouw
- lopende boekwaarden
- tijdelijke huisvesting
- verhuiskosten
- contextuele factoren/ locatie gebonden kosten
- mogelijke kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair (losse inrichting, losse componenten ICT-voorzieningen, speciale decoratieve verlichting etc.)
- consequenties uit eventuele Flora- en fauna activiteiten (bescherming van soorten)
- kosten en baten bij het eventueel afstoten van gebouwen en gronden
- kosten voor het realiseren van ruimte voor kinderopvang
- kosten voor extra wensen van het schoolbestuur (vouwwanden, podium etc.)
- consequenties voor de exploitatiekosten zijn buiten beschouwing gelaten.
- prijsindexering tot start bouw en tijdens de bouw
- eventuele interne (gemeentelijke) rente ten behoeve van financiering
- eventuele precariokosten
- gemeentelijke plan- en apparaatskosten
- faseringskosten; voor de kengetallen is uitgegaan van bouwen in 1 (aansluitende) fase.

Bijlage 3. Overzicht afschrijvingen

De Rint	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Lopende afschrijvingen																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Boekwaarde	€ 212.941	€ 178.477	€ 144.014	€ 109.550	€ 75.087	€ 40.433	€ 6.140	€ 0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Abschrijvingskosten	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464	€ 34.464																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Scenario 1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Renovatie + uitbreiding																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Renovatie																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Abschrijving	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027	€ 244.027																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Boekwaarde	€ 638.508	€ 439.241	€ 390.428	€ 360.401	€ 316.374	€ 268.294	€ 240.267	€ 219.241	€ 195.214	€ 170.187	€ 146.180	€ 122.134	€ 97.107	€ 72.080	€ 47.053	€ 22.026	€ 0	€ 0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Rentelast	€ 59.787	€ 119.573	€ 113.594	€ 107.616	€ 101.637	€ 95.658	€ 89.680	€ 83.701	€ 77.723	€ 71.744	€ 65.765	€ 59.787	€ 53.808	€ 47.829	€ 41.851	€ 35.872	€ 29.893	€ 23.915	€ 17.936	€ 11.957	€ 5.979	€ 0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
Uitbreiding																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Abschrijving	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120	€ 61.120																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Boekwaarde	€ 177.484	€ 171.344	€ 160.244	€ 159.124	€ 158.004	€ 146.884	€ 140.573	€ 134.443	€ 128.323	€ 122.403	€ 116.283	€ 110.163	€ 103.943	€ 97.722	€ 91.802	€ 85.582	€ 79.562	€ 73.442	€ 67.322	€ 61.201	€ 55.081	€ 48.961	€ 42.841	€ 36.721	€ 30.601	€ 24.481	€ 18.360	€ 12.240	€ 6.120	€ 0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Rentelast	€ 23.210	€ 44.923	€ 43.426	€ 41.928	€ 40.431	€ 38.934	€ 37.436	€ 35.939	€ 34.441	€ 32.944	€ 31.446	€ 29.948	€ 28.451	€ 26.954	€ 25.457	€ 23.959	€ 22.464	€ 20.964	€ 19.467	€ 17.969	€ 16.472	€ 14.974	€ 13.477	€ 11.980	€ 10.483	€ 8.985	€ 7.487	€ 5.990	€ 4.492	€ 2.995	€ 1.497																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Totaal	€ 82.997	€ 34.464	€ 34.464	€ 504.107	€ 496.631	€ 489.155	€ 481.679	€ 443.999	€ 432.963	€ 429.767	€ 417.311	€ 409.535	€ 402.358	€ 394.882	€ 387.435	€ 379.953	€ 372.454	€ 364.973	€ 357.502	€ 350.026	€ 342.550	€ 335.074	€ 327.597	€ 320.121	€ 312.645	€ 305.169	€ 297.693	€ 290.217	€ 282.741	€ 275.265	€ 267.789	€ 260.313	€ 252.837	€ 245.361	€ 237.885	€ 230.409	€ 222.933	€ 215.457	€ 207.981	€ 200.505	€ 193.029	€ 185.553	€ 178.077	€ 170.601	€ 163.125	€ 155.649	€ 148.173	€ 140.697	€ 133.221	€ 125.745	€ 118.269	€ 110.793	€ 103.317	€ 95.841	€ 88.365	€ 80.889	€ 73.413	€ 65.937	€ 58.461	€ 50.985	€ 43.509	€ 36.033	€ 28.557	€ 21.081	€ 13.605	€ 6.129	€ 0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						</

Bijlage 4. Onderzoek naar verduurzamingsmaatregelen Pontis

Het onderzoek is uitgevoerd samen met Alpha Consultancy⁸ en is uitgewerkt in de volgende onderdelen:

- Rapportage/ verslag d.d. 12-12-23
- Raming verduurzamingsmaatregelen conform BENG d.d. 12-12-23
- Raming verduurzamingsmaatregelen conform BENG + gasloos d.d. 12-12-23

⁸ Alpha Consultancy is onder de noemer BOA Advies opgenomen bij ICS-ruimteregiegroep, waar ICSadviseurs ook deel van uitmaakt

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 22 juli 2024
Auteur(s): Anjo Schaafsma, Koert
Klevant Groen, Maurice van
Delden en Pepijn van
Sandijk
Gereviewd door: Bram Treffers

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

