



QuickScan



Vrije school Den Haag

Waalsdorperweg 12, 2597 JB Den Haag

Hans Heijltjes, Senior-adviseur onderwijshuisvesting HEVO
Rudger de Jong, projectmanager HEVO

22 januari 2021

Inleiding

De Vrije school Den Haag is voor een groot deel gehuisvest in een gebouw uit 1924. Daarmee is het gebouw al 93 jaar oud. Buiten dit bouwdeel beschikt de school over 2 recentere bouwdelen. Het gebouw is onderwijskundig en bouwkundig sterk verouderd, heeft een hoog energieverbruik en een matig binnenmilieu, zowel qua luchtkwaliteit als qua gehorigheid. Uw gebouw komt voor op de gemeentelijke prioriteitenlijst van schoolgebouwen die de komende jaren zullen moeten worden aangepakt. De prioriteit is echter niet zodanig dat snel tot een verbetering van de huisvestingsituatie kan worden overgegaan.

De school staat voor substantiële investeringen in het schoolgebouw. U bent op zich tevreden met de uitstraling van het gebouw maar er is een groeiende onvrede over de functionaliteit, kwaliteit (gehoorigheid) en het binnenmilieu.

Het is duidelijk dat er op korte termijn een forse investering nodig is om het gebouw te revitaliseren en daarmee met minimaal 25 jaar (maar bij voorkeur) 40 jaar te verlengen.



Maar kan daarmee een toekomstgericht, duurzaam en functioneel gebouw worden gerealiseerd? En herbergt het gebouw en het schoolterrein voldoende ruimte om de voorziene groei van het leerlingenaantal te kunnen opvangen?

Naast bouwkundige vervangingsinvesteringen zijn immers ook de onderwijskundige functionaliteit, het binnenmilieu en de verduurzaming van het gebouw (klimaatakkoord) binnen afzienbare tijd aan de orde.

U hebt HEVO gevraagd om een second opinion te doen op de spoedeisendheid c.q. prioriteit van de aanpak van uw schoolgebouw. Wij hebben dit onderzoek voor u uitgevoerd door middel van een Quickscan. Deze methodiek is al toegepast bij ruim 1600 schoolgebouwen in het PO en VO en vormt vaak de basis- fundering van de gemeentelijke integrale huisvestingsplannen.

Voorwoord

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



Het betreft:

1. **De bouwkundige staat** c.q. de kwaliteit en toekomstige investeringen,
2. **De onderwijskundige staat** c.q. functionaliteit en toekomstige investeringen;
3. **De exploitatiekosten** (energie en onderhoud). De onderhoudskosten en energiekosten van het gebouw worden afgezet tegen uw Velo-vergoeding. Een belangrijk aspect omdat tekorten op uw exploitatie ieder jaar weer terugkomen.
4. **Het binnenmilieu** (PvE frisse scholen);
5. **De veiligheid** van het gebouw;
6. **De uitstraling** van het gebouw.

HEVO heeft een methodiek ontwikkeld waarmee wij via een “QuickScan schoolgebouwen” al deze elementen voor u kort en krachtig in beeld brengen en waarbij u inzicht krijgt in de mogelijkheden-onmogelijkheden en de eventuele in de toekomst te verwachten investeringen. Deze methodiek staat aan de basis van de ontwikkeling van strategisch vastgoedbeleid. Aan de hand van de scores en onderbouwde resultaten van de QuickScans kunnen wij voor u de verwachte resterende levensduur van gebouwen indiceren. De methodiek is afgestemd op de wettelijke eisen en regelgeving t.a.v. onderwijshuisvesting en het bouwbesluit. Het overzicht per gebouw werkt met de verkeerslichtmethode: **groen** = voldoende tot goed, **oranje** = matig tot twijfelachtig en **rood** = onvoldoende tot slecht. Aan de hand van de score wordt de resterende levensduur c.q. gebruiksduur geïndiceerd.

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

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

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

Bij een score met de hoogste prioriteit wordt geadviseerd om tot het moment van duidelijkheid over de toekomst van het gebouw, investeringen in het gebouw en het onderhoud te beperken tot echt belangrijke- en niet te voorkomen uitgaven (veiligheid).

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

Andere belangrijke afwegingspunten kunnen te zijn:

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

In dit rapport treft u de uitkomst van de QuickScan aan.

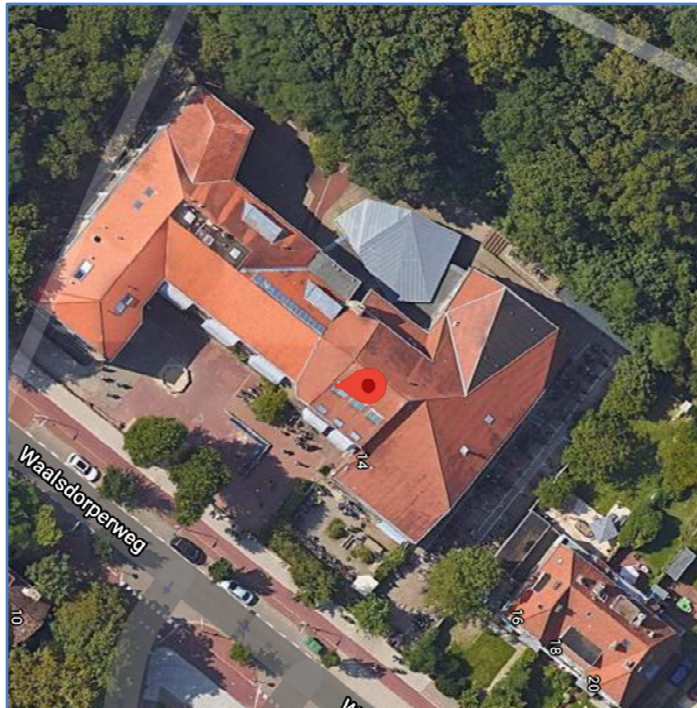
Huisvestingsituatie Vrije school



Hoofdgebouw

Adres	: Waalsdorperweg 12
Plaats	: Den Haag
Bouwjaar	: 1927, 2000 en 2014.
Totaal bvo	: 5352m ² , excl. 1 gymzaal (norm ca. 320m ²) *opgave gemeente
Medegebruik	: n.v.t.
Asbestinventarisatie	: Ja, 28-6-2019
Gebruiksvergunning	: Ja,
MJOP	: Ja, november 2019
Omvang terrein	: 2907+1868= 4775m ²
Juridische eigendom	: Erfpacht: Stichting Vrijescholen Zuidwest Nederland
Boekwaarde gebouw	: € - (1-1-2020)

Luchtfoto + kadastrale lijnen



Prognoses ontwikkeling leerlingenaantal en ruimtebehoefte

Op teldatum 1-10-2020 telde de Vrije school 665 leerlingen.

De verwachte ontwikkeling van de benodigde ruimtebehoefte op basis van de leerlingen prognose is in onderstaand overzicht aangegeven.

RBM Prognose	Leerweg	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Onderwijssoort		II	II	II	II	II	II	II	II
Prognosejaar		1	2	3	4	5	6	11	15
Jaar: 1 oktober		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2034
Totaal leerlingprognose		665	813	820	830	838	844	835	817
Onderbouw (leerjaar 1 en 2)		224	274	276	280	282	284	281	275
Bovenbouw avo/vwo		336	411	414	419	423	426	422	413
Bovenbouw tlw	TLW	37	45	46	46	47	47	46	45
	LWOO	68	83	84	85	86	86	85	84
Totaal		665	813	820	830	838	844	835	817
Resultaat (excl LO)									
Totaal RBM m² bvo		5.048	5.953	5.996	6.057	6.106	6.143	6.088	5.978
Totaal beschikbaar		5.352	5.352	5.352	5.352	5.352	5.352	5.352	5.352
Leegstand-Tekort		304	-601	-644	-705	-754	-791	-736	-626

Op basis van deze leerlingenprognoses van de gemeente Den Haag zal de omvang van de school binnen enkele jaren toenemen tot meer dan 800 leerlingen. Dat resulteert in een tekort aan vierkante meters van 700 tot 800m².

Bij de analyse van de plattegronden en ruimtestaat valt het op dat het gebouw een ongunstige bruto/netto verhouding heeft. Dit is een gevolg van de brede gangen, ruime trappenhuizen en vlieringen.

Daarnaast heeft de school veel ruimtes welke niet wordt ingezet voor het dagelijkse onderwijs. Zo is er een (naast de kantine) een grote theaterzaal en heeft het pand bovengemiddeld veel bergingen. Hierdoor geeft het aantal bruto meters een vertekend beeld voor de inpassing van het onderwijsprogramma behorende bij het leerlingaantal. De school ervaart bij het huidige leerlingenaantal al krapte. Dit zal fors toenemen bij de voorziene groei van het leerlingenaantal.

QuickScan beoordeling locatie:

De bouwdelen 1927 en uitbreidingen (excl. Uitbreiding 2014) zijn integraal beoordeeld op de onderdelen bouwkundige staat, staat van onderhoud, binnenmilieu, exploitatie, uitstraling.

De conclusies worden op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode groen (voldoende), oranje (gevaarzone) en rood (onvoldoende) gevisualiseerd.



Bouwdeel 1927

1.2.1. Beoordeling Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	7

Toelichting:

Het gebouw is aangemerkt als beschermd stadsgezicht, zonder formele monumentenstatus.

Het gebouw wordt gewaardeerd op een 7.

1.2.2. Beoordeling Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	4

Toelichting:

Het bouwdeel is grotendeels 93 jaar oud.

Belangrijke gebouwelementen zoals kozijnen (deels uitgevoerd), daken, dorpels en lateien, boeiboorden, gevelbekleding, deuren, elektrische leidingen, radiatoren, vervangen plafonds en armaturen, en isolatie van waterleidingen en riolering zijn aan het einde van hun levensduur. Het gebouw is opgezet met dragende muren waardoor grote aanpassingen bijna niet uitvoerbaar zijn.

Daarnaast zit er een gymzaal op de 1^e verdieping terwijl er niet of nauwelijks akoestische voorzieningen zijn getroffen in de vloer. Hierdoor is er sprake van forse geluidsoverlast in de ondergelegen ruimtes (kantoor rector, spreekkamer en toneel).

Dat alles brengt hoge en substantiële investeringen met zich mee zonder dat daarin binnenmilieu, onderwijskundige functionaliteit en duurzaamheid (na-isolatie en nieuwe moderne installaties) zijn meegenomen. Het gebouw heeft baat bij een integrale aanpak om kapitaalvernietiging te voorkomen.



Op grond van de beoordelingssystematiek scoort deze locatie de laagst mogelijk beoordeling, te weten een 4.

1.2.3. Beoordeling Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	4

Toelichting:

Dit bouwdeel kent alleen gangen en lokalen. Het bouwdeel faciliteert het onderwijs sterk onvoldoende. Er is behoefte aan grotere lokalen, diversiteit aan werkruimten, individuele- en groepsworkplekken.

Het gebouw heeft slechts één kleine spreekkamer waar vertrouwelijke gesprekken met personeel en/of ouders kunnen worden gevoerd.

De onderwijskundige staat wordt beoordeeld op een 4.

1.2.4. Beoordeling Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

Toelichting:

Onderhoudskosten:

Op basis van de uit te voeren werkzaamheden staan er substantiële investeringen op stapel die ver uitgaan boven de bekostiging die de school ontvangt.

Conclusie:

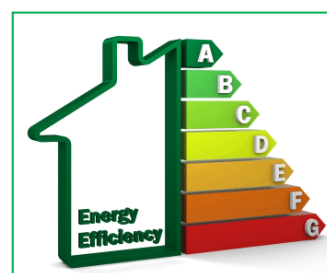
Qua in zicht zijnde onderhoudskosten scoort de gebouwsituatie een sterke onvoldoende (4).

Energiekostenkosten:

De energiekosten zijn niet specifiek voor dit bouwdeel zichtbaar te maken maar duidelijk is dat het gebouw qua isolatie matig tot slecht scoort.

Dit doet vermoeden, mede door de ervaring met gebouwen uit dezelfde bouwjaren dat het energieverbruik voor dit bouwdeel verhoudingsgewijs erg hoog is.

Dat alles maakt dat de beoordeling ten aanzien van de energiekosten uitkomt op een 4.



Conclusie:

Bij de beoordeling van de exploitatiekosten worden zowel de onderhouds- als energiekosten meegenomen. De verschillende aan elkaar geknoopte bouwdeelen en verbindingsgangen geven een verhoudingsgrote geveloppervlakte op grond waarvan onderhoud en energiekosten nadelig worden beïnvloed. Gebaseerd op de bovenstaande conclusies scoort het gebouw gemiddeld een 4.

1.2.5. Beoordeling Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	4,5

Toelichting:

De school beschikt niet over een gebalanceerd ventilatiesysteem en de ventilatiemogelijkheden bestaan uit klappen. In sommige gevallen hooggeplaatst maar veelal op hoogte van de leerlingen. Deze zijn daardoor maar beperkt bruikbaar (bij regenachtig en koud weer blijven ze dicht). Dat beperkt de ventilatiemogelijkheid als de lokalen in gebruik zijn. In de hogere verdiepingen is een afzuiginstallatie toegevoegd om in de warmte zomersituaties een luchtstroom te creëren via de openstaande ramen. Echter is deze installatie van beperkte capaciteit.

Het resulteert in een matig tot slecht binnenmilieu waarbij het CO₂ gehalte de normen overschrijdt.

Op basis van de waardenwijzer QuickScan scoort het gebouw op dit onderdeel een 4,5.



1.2.6. Beoordeling Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting:

Het gebouw is voldoende veilig en via specifiek beleid zorgt de school ook voor een goed sociaal veilige omgeving.

Op basis van de waardenwijzer QuickScan scoort het gebouw op dit onderdeel een 6.

Totaaloverzicht QuickScan

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	7	1	7
Bouwkundige staat	4	3	12
Onderwijskundige staat	4	3	12
Exploitatie	4	2	8
Binnenmilieu	4,5	2	9
Veiligheid	6	1	6
			54

Advies normaliter:

Bij < 57 punten : Binnen drie tot vijf jaar optimalisering (renovatie-aanpassing) of nieuwbouw
 Bij 57 – 63 : Binnen uiterlijk 5-10 jaar keuze structurele oplossing
 Bij > 63 : Voorlopig geen (integrale) voorzieningen

Advies specifiek:

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

Conclusies Quickscan

Op grond van de resultaten uit de Quickscan scoort de Vrij School 54 punten.

Op basis van de prioritering van deze toegepaste methodiek, scoort de school daarmee minder dan 57 punten, de ondergrens voor een aanpak **binnen een periode van 5 jaar**.

Op zich zou de leeftijd van het oudste- en grootste bouwdeel van het gebouw van 93 jaar (1927) al een sterk argument zijn om het gebouw prioriteit te geven en de planning naar voren te halen.

Deze prioriteit wordt nog versterkt doordat er binnen een aantal jaren vanwege een toename van het leerlingenaantal (volgens de prognose) een groeiend ruimtetekort zal gaan ontstaan.

Dat betekent in eerste instantie dat de school het gebruik van de voor Vrije schoolonderwijs belangrijke ruimten zoals de toneelzaal (pijnlijke keuze) en de opslag van materialen zal moeten heroverwegen. Binnen de vierkante meters moet een school immers eigen keuzes en prioriteiten maken. Los daarvan ontstaat ook een formeel ruimtetekort van ca. 700 tot 800m². Dat is meer dan de drempel van 10% op grond waarvan de gemeente hiervoor verantwoordelijk is. Het is echter zéér de vraag of deze extra capaciteit op het al krappe schoolterrein van de school kan worden gerealiseerd. Daar is nader onderzoek voor nodig.

De school zal de komende jaren diverse vervangingsinvesteringen moeten doen die geen- tot nauwelijks verbetering brengen in de gebruikswaarde van het gebouw.

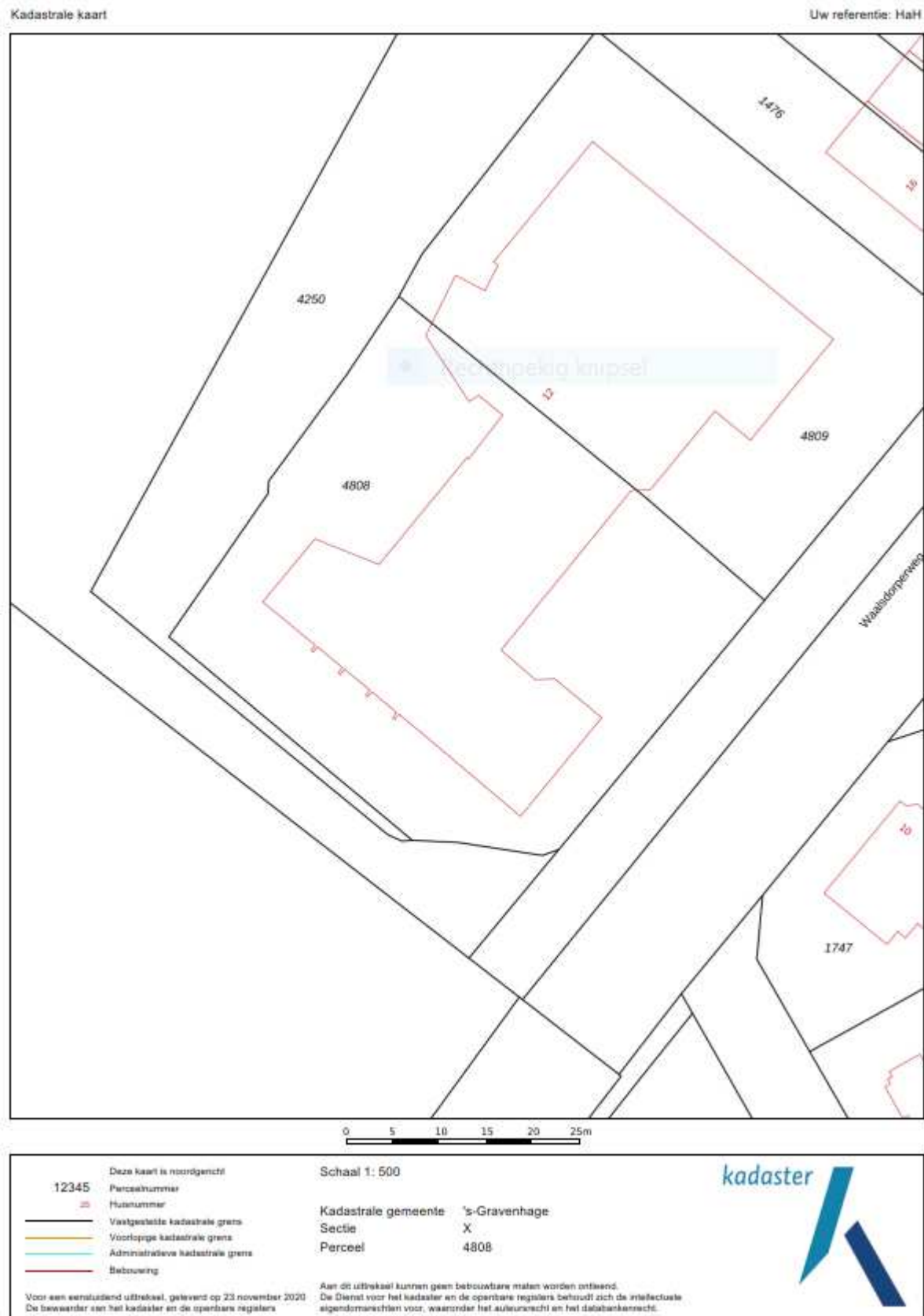
Het lijkt verstandiger om samen met de gemeente te zoeken naar een passende integrale- en structurele oplossing waarbij een oplossing van het dreigende ruimtetekort en de vernieuwbouw op elkaar worden afgestemd, dus ook qua uitvoeringstermijn.

Daarbij zouden diverse scenario's kunnen worden onderzocht, zoals bijvoorbeeld:

- **Levensduurverlenging** en upgrading (vernieuwbouw met minimaal 25, maar liefst 40 jaar) van het huidige schoolgebouw in combinatie met een uitbreiding (eventueel vanwege ruimtetekort op een dislocatie?);
Dit scenario vraagt wel om tijdelijke huisvesting tijdens de uitvoering gedurende ca. 1,5 tot 2 jaar. Is deze niet beschikbaar dan zal kostbare tijdelijke huisvesting (ca. 4 miljoen) ter overbrugging moeten worden gehuurd.
- **Vervangende nieuwbouw** op een andere locatie, waarbij het huidige gebouw kan worden herontwikkeld voor de realisatie van bijv. appartementen.
In dit scenario kan de school gewoon gebruik maken van haar gebouw in afwachting van de oplevering van de nieuwbouw.

Wij adviseren u met de gemeente te gaan overleggen om samen te komen tot een passende oplossing.

Kadastrale kaart



Eigendom (1)

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage X 4809 Kadastrale objectidentificatie : 022380480970000
Locatie	Waalsdorperweg 12 2597 JB 's-Gravenhage Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0518010000691015
Kadastrale grootte	1.868 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	81199 - 457321
Omschrijving	Onderwijs Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. Basisregistratie Kadaster
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB. Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 16318/52 Zoetermeer	Ingeschreven op 02-02-2000
	84 GVH16/689 GVH	
Naam gerechtigde	Gemeente 's-Gravenhage	
Adres	Spui 70 2511 BT 'S-GRAVENHAGE	
Postadres	Postbus 12655 2500 DP 'S-GRAVENHAGE	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
1.1 Erfpacht (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16318/52 Zoetermeer	Ingeschreven op 02-02-2000
Naam gerechtigde	Stichting Vrijescholen Zuidwest Nederland	

Eigendom (2)

	BETREFT 's-Gravenhage X 4808 UW REFERENTIE HaH GELEVERD OP 23-11-2020 - 09:53 VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M 20-11-2020 - 14:59 BLAD 1 van 2 PRODUCTIEORDERNUMMER S11081157781 VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 20-11-2020 - 14:59
---	--

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage X 4808 Kadastrale objectidentificatie : 022380480870000
Locatie	Waaltdorperweg 12 2597 JB 's-Gravenhage Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0518010000691015
Kadastrale grootte	2.097 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	81150 - 457315
Omschrijving	Onderwijs Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. Basisregistratie Kadaster
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB. Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 16318/52 Zoetermeer	Ingeschreven op 02-02-2000
	84 G VH16/689 GVH	
Naam gerechtigde	Gemeente 's-Gravenhage	
Adres	Spui 70 2511 BT 'S-GRAVENHAGE	
Postadres	Postbus 12655 2500 DP 'S-GRAVENHAGE	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
1.1 Erfpacht (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16318/52 Zoetermeer	Ingeschreven op 02-02-2000
Naam gerechtigde	Stichting Vrijescholen Zuidwest Nederland	