



.....
Actualisatie IHP Heemstede

Opdrachtgever **Gemeente Heemstede**
Datum 22 april 2024
Referentie 1634106-0036.1.1

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Doelstelling	3
1.2.	Scope van het IHP	4
1.3.	Aanpak	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Actualisatie gegevens	6
2.1.	Actualisatie Leerlingenprognose	6
2.2.	Actualisatie Capaciteitsbehoefte	8
2.3.	Actualisatie Kengetallen	11
3.	Actualisatie Programmering	14
3.1.	Termijn 1 (0 – 5 jaar)	14
3.2.	Termijn 2 (5 – 10 jaar)	15
3.3.	Termijn 3 (10 – 20 jaar)	17
4.	Financiële doorrekening	19
4.1.	De interpretatie van investeringskosten uit dit IHP	21
4.2.	Total Cost of Ownership	22
5.	Van IHP naar uitvoering	23
5.1.	Inleiding	23
5.2.	Logisch vervolg	23
BIJLAGE I: Capaciteitsanalyse per school		25
 BIJLAGE II: Kostenconfigurator 2024		 28

1. Inleiding

In 2019 heeft de gemeente Heemstede het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Heemstede (IHP) vastgesteld. In dit plan zijn de kaders bepaald waarbinnen de gemeente Heemstede, samen met de schoolbesturen, investeert in de onderwijshuisvesting.

Het IHP stelt de gemeente en de schoolbesturen in staat om besluiten meer integraal af te wegen. In de eerste termijn van de uitvoering zijn diverse projecten gerealiseerd of geïnitieerd. Zo is de uitbreiding van De Evenaar gerealiseerd en heeft de zoektocht naar een geschikte wissellocatie geresulteerd in de aanwijzing van een locatie op het sportpark. De wissellocatie zal na de zomervakantie van 2024 in gebruik worden genomen door de Nicolaas Beetsschool. Tegelijkertijd kan daarmee de nieuwbouw voor deze school starten. Daarnaast zijn er meerdere onderzoeken uitgevoerd (alternatieve financiering en diverse haalbaarheidsonderzoeken). Het IHP wordt iedere vier á 5 jaar geactualiseerd. De noodzaak hiervan blijkt uit diverse (landelijke) ontwikkelingen:

1. De veranderende eisen aan schoolgebouwen op het gebied van energieneutraliteit en klimaatbeheersing, mede ingegeven door de coronacrisis en de klimaatakkoorden.
2. De ontwikkeling van de leerlingenaantallen in de gemeente Heemstede.
3. Stijgende bouwkosten.

Met inachtneming van het gedachtengoed (ambities) van het IHP Heemstede en de huidige ontwikkelingen is het wenselijk om het IHP op onderdelen te actualiseren. Deze onderdelen zijn in ieder geval de leerlingenprognoses, kostenkengetallen en de beoogde programmering. In essentie staat de volgorde van de projecten vast, de doorlooptijden dienen echter geactualiseerd te worden. Aanvullend dienen de beoogde gebouwmaatregelen (lees: scenario's) aangescherpt en waar nodig gewijzigd te worden.

Belangrijk is dat er wederom een geactualiseerd, gezamenlijk gedragen plan van gemeente en schoolbesturen ontstaat. Een geactualiseerd plan waarin richting wordt gegeven aan de onderwijshuisvestingsopgave van 2019 tot 2039 (cf. IHP). Zo kan er ook de komende jaren proactief, integraal en planmatig worden geïnvesteerd in de onderwijshuisvesting, en daarmee in de toekomst van de leerlingen in de gemeente Heemstede.

1.1. Doelstelling

Het IHP bepaalt op basis van visie, gerichte analyse, scenario-ontwikkeling en financiële vertaling de kaders waarbinnen de gemeente Heemstede, samen met de schoolbesturen, investeert in de onderwijshuisvesting.

Een strategisch IHP stelt gemeente en schoolbesturen in staat om op korte en lange termijn toekomstbestendige keuzes te maken en een proactief (investerings-)beleid te voeren. Het geactualiseerde IHP geeft voor de eerste termijn concreet aan wat de opgave is en geeft een doorkijk voor de langere termijn.

In aanvulling op de werkwijze (uitsluitend) op basis van de verordening, voegt het IHP een proactief onderwijshuisvestingsbeleid toe. In formele zin laat de gemeente hiermee zien op

welke wijze zij haar zorgplicht, op grond van de wettelijke taak die zij heeft in het voorzien van huisvesting voor het funderend onderwijs, wenst in te vullen.

Het IHP:

- Stelt de gemeente en schoolbesturen in staat om op korte en lange termijn strategische keuzes te maken en proactief beleid te voeren.
- Biedt een meerjarenperspectief waarop het eigen (investerings-)beleid van de schoolbesturen kan worden afgestemd.
- Vormt het beleidskader voor het onderwijshuisvestingsbeleid voor de komende periode. Het IHP wordt elke 4 jaar herijkt, zodat het beleidskader blijft aansluiten bij de vragen en behoeften van dat moment. De eerste termijn van het IHP omvat een periode van 5 jaar.

Actualisatie

De actualisatie van het huidige IHP is gezien de vele ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de opgedane ervaringen noodzakelijk. Door kritisch te kijken naar de gestelde eisen en ambities in het voorgaande traject en hier op voort te bouwen wenst gemeente Heemstede een toekomstbestendig scholenlandschap te realiseren.

De doelstelling van de opgave is het actualiseren (op onderdelen) van het huidige IHP om zo een scherper beeld te krijgen van de ontwikkelingen van het afgelopen jaar en de opgave waar de gemeente en de schoolbesturen gezamenlijk voor aan de lat staan.

Dit IHP is opgesteld onder de wet- en regelgeving zoals deze geldt op het moment van het opstellen daarvan. Echter, wet- en regelgeving is onderhevig aan voortschrijdend inzicht; zo ook de wetgeving met betrekking tot het huisvestingsstelsel voor het funderend onderwijs in Nederland. Bij (substantiële) wijzigingen van bijvoorbeeld het genoemde stelsel, de Algemene Uitkeringen van het gemeentefonds, de wijze van bepalen van normbedragen, wijzigingen ten aanzien van Bouwbesluit, energie-akkoorden of enig andere substantiële ontwikkeling, kan het nodig zijn om dit IHP (op onderdelen) aan te passen aan de dan geldende realiteit en mogelijkheden.

1.2. Scope van het IHP

Binnen het IHP is het onderwijsaanbod onderverdeeld in twee schaalniveaus; gemeenteniveau en clusterniveau. Scholen die zich in hetzelfde voedingsgebied (herkomst van leerlingen) bevinden vallen in één cluster. Heemstede is opgedeeld in drie clusters. Deze actualisatie beschouwt de diverse projecten allereerst op het vastgestelde clusterniveau, vervolgens worden er op gebouwniveau analyses gemaakt. De vastgestelde cluster zijn:

- | | |
|------------|--|
| Cluster 1: | Jacobaschool, Bosch en Hovenschool, Crayenesterschool, Prinses Beatrixschool |
| Cluster 2: | De Ark, De Evenaar, Icarus |
| Cluster 3: | Nicolaas Beetsschool, Voorwegschool, Kindcentrum Molenwerf |

1.3. Aanpak

Het geactualiseerde IHP is samen met gemeente en schoolbesturen ontwikkeld. Daarbij zijn gezamenlijk de volgende stappen doorlopen:

1. *Actualisatie gegevens:*

De gehanteerde gegevens zijn geactualiseerd en waar nodig aangevuld. De consequenties van (grote) verschillen zijn inzichtelijk gemaakt en de aangepaste kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden zijn samengevat.

2. *Actualisatie programmering*

Per project is de voortgang en stand van zaken benoemd. Deze huidige stand vormt de basis voor de verdere actualisatie van het IHP. Aanvullend is de vastgestelde programmering cf. het IHP waar nodig aangepast a.d.h.v. nieuwe inzichten en/of behoeftes van de gemeente en de schoolbesturen. Tevens is er per project een voorkeursscenario (Renovatie of Nieuwbouw) uitgesproken.

3. *Financiële doorrekening*

De geactualiseerde programmering wordt financieel doorgerekend (a.d.h.v. de geactualiseerde kengetallen) om het financiële kader voor de korte en lange termijn inzichtelijk te maken.

1.4. Leeswijzer

Na dit eerste inleidende hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 de actualisatie van de gehanteerde gegevens en uitgangspunten. Hoofdstuk 3 gaat in op huidige stand van zaken per project en de actualisatie van de programmering. Hoofdstuk 4 voorziet de geactualiseerde programmering van een financiële vertaling.

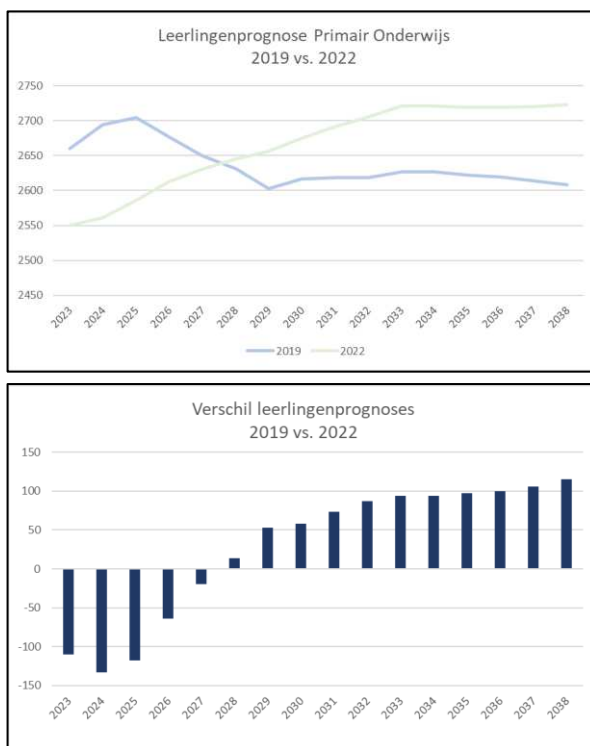
2. Actualisatie gegevens

Voor de actualisatie van de gegevens zijn de volgende (nieuwe) uitgangspunten gehanteerd:

- Actualisatie capaciteitsbehoefte cf. de laatste leerlingenprognoses (nieuw);
- Per project wordt gerekend met een gem. van 150 m2 bvo t.b.v. kinderopvang (bestaand);
- Per project wordt uitgegaan van de huidige m2's gymvoorzieningen per locatie (bestaand);
- Kwaliteitskader cf. IHP 2019 (bestaand);
- Kengetal onderwijs cf. kostenconfigurator (prijspeil 2024) (nieuw);
- Kengetal bewegingsonderwijs cf. VNG (2024) (nieuw).

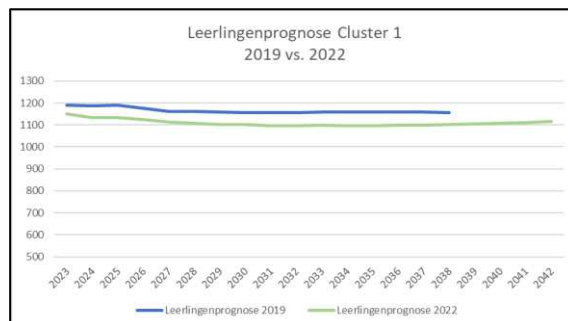
2.1. Actualisatie Leerlingenprognose

De leerlingenprognoses uit 2017 zoals gehanteerd in het IHP 2019-2039 zijn vergeleken en geactualiseerd met de gegevens uit 2022. De vorige leerlingenprognoses laten een bescheiden ander beeld zien dan de leerlingenprognoses uit 2022. De prognose uit 2017 laat een stijging in het aantal leerlingen zien tot ca. 2025, waarna een daling ingezet wordt tot 2029. Vanaf 2029 blijven de leerlingenaantallen stabiel rond de 2.600 leerlingen. De prognose uit 2022 laat een stijging in het aantal leerlingen tot ca. 2033 zien, waarna het aantal leerlingen stabiliseert rond de 2.700 leerlingen. Uitgaande van het gemiddelde aantal leerlingen (primair onderwijs) over 10 jaar (tot 2033) levert dit een verschil op van in totaal 94 leerlingen binnen gemeente Heemstede. Een verschil van slechts 3,5%.



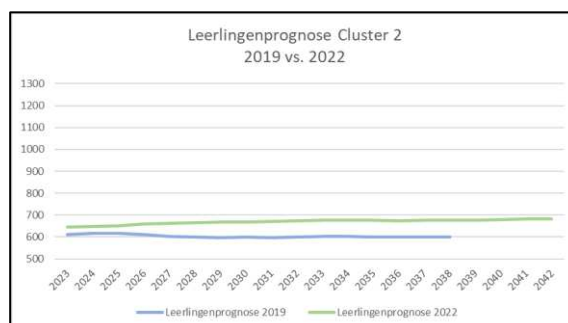
Cluster 1 (Noord):

De nieuwe prognoses (2022) geven aan dat het aantal leerlingen in cluster 1 zal gaan dalen. Dit is een (marginaal) ander beeld dan de prognoses gehanteerd in het IHP 2019 laten zien, de geprognosticeerde daling in het aantal leerlingen is in de nieuwe prognoses groter dan voorheen verwacht.



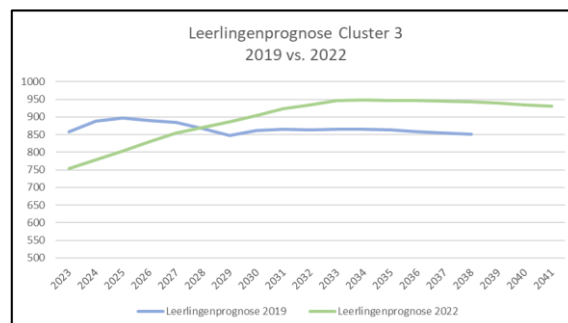
Cluster 2 (Midden):

Wanneer ingezoomd wordt op de drie vastgestelde clusters binnen gemeente Heemstede is te zien dat de prognosticeerde stijging in het aantal leerlingen vooral gaat spelen binnen cluster 2. De nieuwe prognoses (2022) laten een licht ander beeld zien dan de gehanteerde prognoses in het IHP 2019.



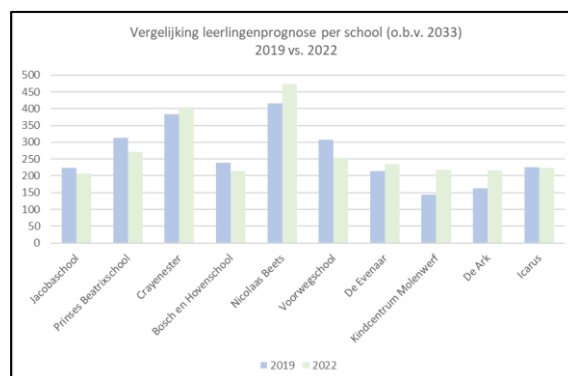
Cluster 3 (Zuid):

Binnen cluster 3 is het verschil tussen de prognoses uit 2019 en 2022 de eerste 5 jaar het grootst. De prognose van 2022 geeft een lager aantal leerlingen aan dan de prognose uit 2019. Vanaf ca. 2031 verandert dit beeld en zal het aantal leerlingen in cluster 3 licht verder stijgen dan de prognoses uit 2019.



Gebouwniveau:

Het geconstateerde verschil is niet zichtbaar bij alle individuele scholen. Bij vier van de tien scholen (Jacobaschool, Prinses Beatrixschool, Bosch en Hovenschool en de Voorwegschool) is een daling in het aantal leerlingen zichtbaar over de komende 10 jaar. Voor de overige 6 scholen wordt een stijging verwacht.



2.2. Actualisatie Capaciteitsbehoefte

Voor alle gebouwen is de beschikbare capaciteit voor het onderwijs geanalyseerd. De capaciteitsanalyse maakt een ruimtetekort of -overschot per gebouw inzichtelijk. De ruimtebehoefte van het onderwijs wordt bepaald door de leerlingentelling en de prognose te vertalen naar ruimtebehoefte (op basis van de criteria in de verordening). Deze ruimtebehoefte wordt vergeleken met het aantal vierkante meters dat beschikbaar is: de brutovloeroppervlakte (bvo).

Opmerking: dit is een genormeerde ruimtebehoefteberekening. In de praktijk zijn er efficiënte en minder efficiënte gebouwen. Wanneer een school bijvoorbeeld veel gangen heeft, of een grote aula, kan er een genormeed ruimteoverschot zijn, terwijl dit niet zo wordt ervaren. Er is relatief immers minder effectieve onderwijsruimte. Ook wordt in de praktijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot medegebruik of verhuur van ruimten. In het IHP is vanwege het beleidsrijke karakter ruimte voor nuance op de resultaten uit deze ruimtebehoefteberekeningen.

Naast het inzichtelijk maken van eventuele ruimtetekorten is de capaciteitsanalyse van belang omdat een eventueel ruimteoverschot de schoolbesturen geld kost voor exploitatie en onderhoud. Schoolbesturen ontvangen een vergoeding voor materiële instandhouding op basis van het aantal leerlingen en niet op basis van het aantal m² in een school. Bovendien vormen ruimteoverschotten een risico voor de gemeente. Wanneer een gebouw geheel leeg komt te staan, zal de eigenaar (het schoolbestuur) dit terug willen geven aan de gemeente. Daarnaast dient de gemeente (op basis van de verordening) te voorzien in oplossingen voor ruimtetekorten.

T.b.v. de actualisatie van de capaciteitsanalyse zijn de geprognoseerde leerlingenaantallen in 2033 als uitgangspunt genomen (lees: referentiejaar). Zoals aangegeven gaat de prognoses in het IHP d.d. 2019 uit van een daling van het aantal leerlingen i.p.v. een lichte toename (prognose 2022). Voor enkele scholen resulteert dit in een toenemende ruimtebehoefte en daarmee een ruimtetekort.

De tabel op de volgende pagina geeft voor gemeente Heemstede (gemeenteniveau) een overzicht van de huisvesting voor Primair Onderwijs in 2019, 2023 en de verwachtingen voor 2033. Waarbij het uitgangspunt is gesteld dat in 2033 bestaande tijdelijke huisvesting (noodlokalen bij scholen) opgeheven is. Aanvullend is er per locatie -cf. de uitgangspunten gesteld in het IHP 2019- gerekend met gem. 150 m² bvo t.b.v. kinderopvang (een verhouding van ca. 1 groep kinderopvang op 8 groepen onderwijs). Cf. het vigerende IHP wordt er per project gekeken naar de nut- en noodzaak betreffende het toevoegen van m²'s voor kinderopvang.

Heemstede			
	2019	2023	2033
Leerlingen	2.490	2.550	2.657
Aantal lokalen	-	110	112
Permanente Capaciteit	14.385	14.385	15.154
Tijdelijke Huisvesting	732	1.087	0
Overige Partners (m2's bvo)	681	681	1.705
Totale capaciteit	15.117	15.472	15.154
Tekort / overschot	111	164	-1.716

Bovenstaand overzicht geeft aan dat er, in de huidige situatie (2023) en in 2033, voldoende capaciteit is voor het Primair Onderwijs in gemeente Heemstede. Wanneer gekeken wordt naar de situatie in 2033 (met in achtneming van de gestelde ambities) is er binnen gemeente Heemstede een tekort aan ruimte voor kinderopvang à 1.716m2 BVO. Dit tekort is niet gebaseerd op een verschil tussen vraag en aanbod maar op het uitgangspunt dat er binnen elke school ruimte voor kinderopvang moet zijn van minimaal 150m2. In de praktijk is dat niet altijd mogelijk of realistisch.

Cluster 1 (Noord)

De leerlingenprognose voor cluster 1 geeft een ander beeld dan de leerlingenprognose voor heel Heemstede. Cluster 1 heeft te maken met een daling in het totaal aantal leerlingen. Dit resulteert in een afnemende ruimtebehoefte wanneer alleen gekeken wordt naar het onderwijs. Op dit moment is er een tekort aan structurele ruimte, dit tekort wordt (grotendeels) opgevangen door het gebruik van ruimten in de voormalige Bronsteemavo. Rekening houdend met het dalende aantal leerlingen verdwijnt het ruimtetekort voor het onderwijs. Kijkend naar de benodigde ruimte voor kinderdagopvang neemt het ruimtetekort juist toe. In 2033 wordt een ruimtetekort van ca. 325 m2 geconstateerd voor kinderopvang.

Cluster 1 (Bosch en Hovenschool, Crayenester, Jacoba, Prinses Beatrix)			
	2019	2023	2033
Leerlingen	1159	1151	1098
Aantal lokalen	-	47	47
Permanente Capaciteit	6.414	6.414	6.414
Tijdelijke Huisvesting	0	225	0
Overige Partners (m2's bvo)	316	316	616
Totale capaciteit	6.414	6.639	6.414
Tekort / overschot	-332	-67	-325

Cluster 2 (Midden)

Binnen cluster 2 geeft de nieuwe leerlingenprognose het grootste verschil met de prognose uit 2019. Er worden meer leerlingen verwacht dan in 2019. Dit resulteert in een grotere ruimtebehoefte. Gezien er in de situatie in 2019 al een marginaal tekort aan ruimte geconstateerd is, is de verwachting dat dit tekort toe gaat nemen in de komende jaren. Rekening

houdend met het stijgende aantal leerlingen (onderwijs) en de benodigde ruimte voor kinderdagopvang wordt er een tekort van ca. 545 m2 bvo in 2033 verwacht.

Cluster 2 (De Ark, De Evenaar, Icarus)			
	2019	2023	2033
Leerlingen	595	645	677
Aantal lokalen	-	26	26
Permanente Capaciteit*	3.780	3.910	3.910
Tijdelijke Huisvesting	0	0	0
Overige Partners (m2's bvo)	214	214	450
Totale capaciteit	3.780	3.910	3.910
Tekort / overschot	-27	-148	-545

Cluster 3 (Zuid)

De scholen binnen cluster 3 hebben te maken met een stijging van het aantal leerlingen van ca. 15%. Aanvullend wordt er op dit moment gebruik gemaakt van tijdelijke huisvesting. De toename in het aantal leerlingen, het faciliteren in ruimte voor kinderdagopvang en het wegwerken van de tijdelijke huisvesting resulteren naar verwachting in een ruimtetekort in 2033. Een deel van dit ruimtetekort wordt opgelost door de nieuwbouw van de Nicolaas Beetsschool, echter blijft er een tekort van ca. 729 m2 bvo in 2033 bestaan, welke voor het grootste deel bij de kinderdagopvang ligt.

Cluster 3 (KC Molenwerf, Nicolaas Beets, Voorweg)			
	2019	2023	2033
Leerlingen	736	754	882
Aantal lokalen	-	37	39
Permanente Capaciteit	4.191	4.191	4.960
Tijdelijke Huisvesting	732	862	0
Overige Partners (m2's bvo)	151	151	653
Totale capaciteit	4.923	5.053	4.960
Tekort / overschot	470	509	-729

Gebouwniveau

Wanneer er op gebouwniveau gekeken wordt naar de capaciteit is de verwachting dat er in 2033 op twee verschillende scholen een wezenlijk ruimtetekort voor het onderwijs is. Deze scholen zijn de Crayenesterschool (-58 m2 bvo) en de Evenaar (-195 m2 bvo). Onderstaande tabel geeft een overzicht van (normatieve) ruimteoverschotten (groen) en ruimtetekorten (rood) per jaar. Het uitgangspunt voor deze analyse is de huidige (permanente) capaciteit incl. eventuele tijdelijke huisvesting. Tijdelijke huisvesting wordt binnen de analyses meegenomen tot het moment van vernieuwing. Ten tijden van de vernieuwing wordt gekeken hoeveel tijdelijke huisvesting vervangen dient te worden voor permanente m2's. Een compleet overzicht per school van de beschikbare ruimte en de benodigde ruimte in 2033 (capaciteitsanalyse) is te vinden in [bijlage I](#).

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Jacobaschool	42	67	82	103	113	118	123	128	133	133	133	133	133	128	128	123	118	113	108	103
Prinses Beatrixschool	26	46	46	46	46	36	31	16	6	-4	-14	-14	-14	-19	-19	-19	-19	-19	-19	-19
Crayenester	-139	-134	-159	-164	-134	-113	-98	-83	-68	-63	-58	-53	-53	-53	-53	-63	-68	-78	-83	-93
Bosch en Hovenschool	40	75	95	120	135	145	155	160	171	176	176	181	181	176	176	171	171	165	160	155
Nicolaas Beets	-644	-699	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Voorwegschool	353	343	338	343	328	322	317	312	307	307	302	302	307	307	307	302	302	302	302	307
De Evenaar	1	-9	-19	-49	-74	-94	-115	-140	-160	-180	-195	-200	-200	-195	-195	-195	-190	-185	-180	-180
Kindcentrum Molenwerf	581	526	461	380	335	295	259	214	169	139	113	103	103	108	108	118	129	139	154	169
De Ark	64	44	38	18	18	18	23	33	38	44	38	44	44	49	44	38	33	28	23	18
Icarus	-49	-39	-34	-24	-19	-14	-4	1	6	11	11	16	16	16	11	11	6	1	-4	-9

2.3. Actualisatie Kengetallen

In dit hoofdstuk worden de kengetallen zoals gehanteerd in het IHP geactualiseerd cf. de nu geldende eisen, wensen en situatie.

2.3.1. Gewenste kwaliteit

Voor de bepaling van het kwaliteitsniveau staat voorop dat schoolgebouwen worden gerealiseerd die klaar zijn voor de toekomst en die bijdragen aan het welzijn en een gezonde leeromgeving voor kinderen.

De totale kwaliteitsambitie gaat verder dan de wettelijke ondergrens. De kwaliteitsambitie komt ten goede aan de geformuleerde visie en de integrale definitie van duurzaamheid: bijna energieneutrale, gezonde, exploitabele en toekomstbestendige schoolgebouwen. Schoolgebouwen waarin verschillende onderwijsvisies een plek kunnen krijgen, die aanpasbaar zijn naar de toekomst en waar een comfortabele ontwikkelomgeving verzekerd is.

Voor deze kwaliteitsambitie is een onderverdeling gemaakt in het kwaliteitskader cf. IHP 2019 en de gewenste aanvullende kwaliteit door de gemeente en de schoolbesturen. Het in 2019 vastgestelde kwaliteitskader blijft, onveranderd, van toepassing.

Kwaliteitskader IHP 2019

- Bouwbesluit 2021 en BENG (bijna energieneutraal gebouw).
- Gasloos.
- Frisse scholen Klasse B.
- Exploitatiegericht bouwen: toepassen van onderhoudsarme vloer- en wandafwerking en onderhoudsarme kozijnen om hoge exploitatiekosten te voorkomen.

Aanvullende kwaliteit 2024:

- Indexering van kengetal IHP 2019 naar januari 2024
- Circulair bouwen: investeringen om het schoolgebouw meer circulair te realiseren, bijvoorbeeld door inzet van groenbeton en gedeeltelijk houten constructies.
- Flexibel gebouw: flexibiliteit door niet-dragende wanden zodat er bijvoorbeeld functiewijziging plaats kan vinden (tussentijds of bij einde gebruik door school).
- Werkplekken in verkeersruimten: een betere Frisse Scholen ventilatie-klasse in gangzones zodat deze ook voor onderwijs gebruikt kunnen worden.

- Vergroten zichtlijnen en verplaatsbare panelenwand: Extra transparantie en verplaatsbare panelenwanden voor interne flexibiliteit, met name gericht op het faciliteren van onderwijsconcepten waarbij ook buiten het klaslokaal les wordt gegeven.

Er is nog geen rekening gehouden met esthetische kwaliteit. Er wordt uitgegaan van een sober en doelmatige esthetische kwaliteit. Dit wordt nader onderzocht in de haalbaarheidsstudies. Indien er esthetische eisen worden gesteld vanuit de gemeente (bijv. door stedenbouw of welstand), dan zijn deze kosten voor rekening en risico van de gemeente. Deze kosten worden binnen de financiële doorrekening cf. IHP 2019 benaderd door een aanvullende toeslag van ca. 5% te rekenen (opslag architectuur).

2.3.2. *Kengetal Onderwijs*

Binnen het IHP worden 2 gebouwmaatregelen gehanteerd: Nieuwbouw en Renovatie. Uitgangspunt daarbij is dat deze gebouwmaatregelen in levensduur gelijkwaardig aan elkaar zijn (lees: minimaal 40 jaar).

Nieuwbouw

De bepaling van de kwaliteitsambitie leidt tot indicatieve investeringsbedragen per m² brutovloeroppervlakte (bvo). Met behulp van de kostenconfiguratoren van HEVO zijn de geldende investeringsniveaus per vierkante meter bepaald. Binnen dit onderzoek zijn de kosten uit 2019 (cf. IHP) vergeleken met de kosten prijspeil 2024.

Deze investeringsniveaus sluiten aan bij de in paragraaf 2.3.1. omschreven kwaliteit. Er ontstaan schaalvoordelen bij het bouwen van een school met een grotere omvang.

Renovatie

Het streven is om ook bij renovatie de gewenste nieuwbouwkwaliteit te realiseren (volwaardig alternatief). Er wordt daarom ook wel gesproken over 'Vernieuwbouw'. Voorafgaand aan de start van een project zal een uitgebreid onderzoek moeten plaatsvinden naar de technische haalbaarheid van vernieuwbouw versus nieuwbouw. In sommige gevallen is vernieuwbouw goedkoper dan nieuwbouw, omdat veel delen van het gebouw hergebruikt kunnen worden. Binnen de financiële doorrekening wordt voor renovatie daarom gerekend met 85% van de nieuwbouwkosten.

De investeringsniveaus (zie onderstaande tabel) zijn bepaald a.d.h.v. prijspeil januari 2024, inclusief btw.

Kengetallen cf. Kostenconfigurator (prijspeil januari 2019, cf. IHP)				
Aantal leerlingen school PO	100	200	300	400
Kosten nieuwbouw (m2 bvo)	€ 2.623	€ 2.397	€ 2.165	€ 2.107
Kosten renovatie (m2 bvo)	€ 2.224	€ 1.999	€ 1.919	€ 1.854

Kengetallen cf. Kostenconfigurator (prijspeil januari 2024)				
Aantal leerlingen school PO	100	200	300	400
Kosten nieuwbouw (m2 bvo)	€ 3.723	€ 3.544	€ 3.234	€ 3.186
Kosten renovatie (m2 bvo)	€ 3.165	€ 3.012	€ 2.749	€ 2.708

Aanvullende kwaliteit (m2 bvo)	€ 354	€ 300	€ 270	€ 258
Circulair bouwen	€ 42	€ 38	€ 27	€ 26
Flexibel bouwen	€ 123	€ 123	€ 123	€ 123
Werkplekken in verkeersruimten	€ 47	€ 45	€ 46	€ 45
Vergroten zichtlijnen	€ 142	€ 94	€ 74	€ 64

Bovenstaande kengetallen zijn incl. BTW, Incl. 5% regiotoeslag, excl. opslag architectuur. De kosten voor de aanvullende kwaliteit zijn gelijk voor nieuwbouw en renovatie.

2.3.3. Kosten Kinderopvang

Voor kinderopvang is gerekend met dezelfde kengetallen als voor het onderwijs incl. toeslag van 10%. Deze toeslag is toegekend, omdat er vanuit de wet- en regelgeving strengere eisen worden gesteld aan de huisvesting. De toeslag is een benadering en dient geactualiseerd te worden aan de dan geldende eisen vanuit wet- en regelgeving.

2.3.4. Bewegingsonderwijs

Vooralsnog worden 4 gymzalen die zijn aangesloten bij een school meegenomen in de afweging Renovatie of Nieuwbouw. Voor de financiële vertaling zijn we uitgegaan van de bestaande m2's. Cf. uitgangspunten VNG 2024 (nieuwbouw op afzonderlijk terrein, kleedruimtes en gem. paalfundering) bedragen de kosten voor nieuwbouw €1.920.000,-- incl. btw per gymzaal (prijspeil 2024). Voor renovatie bedragen de kosten €1.630.000,-- incl. btw (prijspeil 2024).

2.3.5. Sloopkosten

Bij vervangende nieuwbouw is voor de sloopkosten van het bestaande schoolgebouw €90,00 m2/bvo gehanteerd (prijspeil 2024).

3. Actualisatie Programmering

In dit hoofdstuk worden de vastgestelde gebouwmaatregelen herzien en waar nodig aangescherpt. Vervolgens worden de individuele gebouwmaatregelen voorzien van een financiële vertaling.

De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- Programmering cf. IHP 2019;
- Uitkomsten cf. studies Crayenesterschool, Jacobaschool en Bronsteemavo;
- Nieuwe inzichten op basis van het uitvoeringsprogramma, o.a. Nicolaas Beetsschool. Denk aan bijdrage schoolbestuur, bewegingsonderwijs.

Binnen het IHP uit 2019 is de programmering per termijn vastgesteld. Hierbij is voor termijn 1 (0 – 5 jaar) ook al duiding gegeven aan concrete gebouwmaatregelen, voor de daaropvolgende termijnen (5 – 10 jaar en 10 – 20 jaar) zijn de gebouwmaatregelen nog niet bepaald. Dit is onderdeel van voorliggende actualisatie.

De in het IHP d.d. 2019 vastgestelde programmering geeft de volgende planning weer:

0 – 5 jaar

1. Nieuwbouw Nicolaas Beetsschool
2. Aanpassing Evenaar/Ark
3. Renovatie Crayenesterschool
4. Renovatie vm. Bronsteemavo t.b.v. Jacobaschool

5 - 10 jaar

5. Nieuwbouw of Renovatie Prinses Beatrixschool
6. Nieuwbouw of Renovatie Voorwegschool
7. Nieuwbouw of Renovatie Bosch en Hovenschool

10 - 20 jaar

8. Nieuwbouw of Renovatie Evenaar & Ark
9. Nieuwbouw of Renovatie Icarus
10. Nieuwbouw of Renovatie IKC De Molenwerf

In navolgende paragrafen wordt per termijn beschreven welke (gewijzigde) gebouwmaatregelen de voorkeur van zowel de gemeente als de schoolbesturen hebben.

3.1. Termijn 1 (0 – 5 jaar)

Conform het huidige IHP (2019) zijn vier onderwijslocaties benoemd in termijn 1. Dit zijn de Nicolaas Beetsschool, de Evenaar, De Crayenesterschool en de Jacobaschool. Gezien de nieuwbouwplannen voor de Nicolaas Beetsschool al in een ver gevorderd stadium zijn en er een maatwerk oplossing is gezocht voor de aanpassing aan de Evenaar (een bijdrage van €250.000,-- door de gemeente en het restant van €300.000,-- door het schoolbestuur zelf) zijn deze twee locaties buiten beschouwing gelaten binnen deze actualisatie. De focus ligt binnen dit geactualiseerde IHP daarmee op de Crayenesterschool en de Jacobaschool.

Met inachtneming van de uitdagingen die beide locaties hebben op het gebied van beschikbare ruimte, faseringsplan (tijdelijke huisvesting), uitbreidingsmogelijkheden en architectonische waarde is er nader verkend welke gebouwmaatregelen mogelijk zijn om de scholen te vernieuwen. Binnen deze verkenning is ook de voormalige Bronsteemavo (lees: Bronsteemavo) meegenomen. Dit onderzoek is in Q4 van 2023 afgerond. Middels dit onderzoek is een voorkeursscenario uitgesproken waarbij de Jacobaschool naar de locatie van de Crayenesterschool verhuist en de Crayenesterschool naar de Bronsteemavo.

Nader onderzoek dient uit te wijzen of er in dit scenario ruimte is om een gymzaal te realiseren bij de Bronsteemavo en het daarmee een haalbaar scenario is.

Samenvatting Locatie Crayenesterschool	
Termijn	0 - 5 jaar
Gebouwmaatregel	Renovatie
Huidige aantal m2's	1.954
Aantal leerlingen (2033)	207
Ruimtebehoefte (2033)	1.241
Kostenraming cf. kwaliteit IHP 2019	€5.560.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€504.000,--

Samenvatting Locatie Bronsteemavo	
Termijn	0 - 5 jaar
Gebouwmaatregel	Renovatie
Huidige aantal m2's	2.135
Aantal leerlingen (2033)	405
Ruimtebehoefte (2033)	2.237
Kostenraming cf. kwaliteit IHP 2019	€6.464.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€813.000,--

3.2. Termijn 2 (5 – 10 jaar)

Voor termijn 2 is er middels een werksessie met de betreffende schoolbesturen per locatie verkend welke gebouwmaatregel (renovatie of nieuwbouw) gewenst is. Hierbij is gekeken naar het afwegingskader Renovatie of Nieuwbouw en eventueel het op kortere termijn verbeteren van het binnenklimaat/ de exploitatie. Wanneer geopteerd wordt voor het verbeteren van het binnenklimaat / de exploitatie op kortere termijn wordt automatisch voorgesorteerd op renovatie. Binnen de huidige kostenberekening is geen rekening gehouden met het eerder (voortijdig) verbeteren van het binnenklimaat / exploitatie door de gemeente.

3.2.1. Prinses Beatrixschool

Het is een langgerekt gebouw wat bedoeld is voor klassikaal onderwijs (gangenstructuur). Deze structuur past niet bij de onderwijsvisie en is lastig aan te passen. Omdat het schoolgebouw niet beeldbepalend is wordt uitgegaan van sloop/nieuwbouw op de huidige locatie. Aangrenzend aan het gebouw zit kinderopvang (ca. 152 m2), dit is niet in eigendom van de gemeente/onderwijs en zodoende niet meegerekend in de capaciteitsanalyse.

Samenvatting Prinses Beatrixschool	
Termijn	5 – 10 jaar
Gebouwmaatregel	Nieuwbouw
Huidige aantal m2's	1.549
Aantal leerlingen (2033)	271
Ruimtebehoefte (2033)	1.563
Kostenraming cf. kwaliteit IHP 2019	€5.190.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€422.000,--

3.2.2. Voorwegschool

De Voorwegschool is een school bestaande uit meerdere (later) aangebouwde delen. Gezien de monumentale status van een gebouwdeel, dient er gekeken te worden naar een gecombineerde Renovatie of Nieuwbouw. Hierbij is het uitgangspunt dat het later aangebouwde bouwdeel (1981) gesloopt wordt en efficiënter nieuwgebouwd wordt.

Bouwdeel 1881:	ca. 880 m2 bvo
Bouwdeel 1981:	ca. 413 m2 bvo

In overleg met de gemeente dient besloten te worden of de bestaande gymzaal behouden moet worden of niet. Aandachtspunt hierbij is het intensieve gebruik door derden (maatschappelijke invulling).

Samenvatting Voorwegschool	
Termijn	5 – 10 jaar
Gebouwmaatregel	Renovatie en Nieuwbouw
Huidige aantal m2's	1.293 (excl. gymzaal)
Aantal leerlingen (2033)	255
Ruimtebehoefte (2033)	1.483
Kostenraming cf. kwaliteit IHP 2019	€4.530.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€400.000,--

3.2.3. Bosch en Hovenschool

De Bosch en Hovenschool heeft een beeldbepalende uitstraling welke behoudend dient te worden. Nieuwbouw is daardoor niet aan de orde.

Het gebouw heeft een inefficiënte indeling bestaande uit verschillende (onbruikbare) vides welke een deel van de ruimte onbruikbaar voor onderwijs maken. Aanvullend is het binnenklimaat/exploitatie een urgent aandachtspunt. Uitgangspunt is een interne aanpassing gecombineerd met het verbeteren van het binnenklimaat om zodoende voldoende, kwalitatief goede, lokalen/ruimte te realiseren. Hiermee wordt voorgesorteerd op renovatie op langere termijn.

Samenvatting Bosch en Hovenschool	
Termijn	5 – 10 jaar
Gebouwmaatregel	Renovatie
Huidige aantal m2's	1.537
Aantal leerlingen (2033)	215
Ruimtebehoefte (2033)	1.281
Kostenraming cf. kwaliteit IHP 2019	€4.440.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€415.000,--

3.3. Termijn 3 (10 – 20 jaar)

Ook voor termijn 3 zijn de beoogde gebouwmaatregelen nader geduid t.o.v. het huidige IHP.

3.3.1. De Evenaar

Op termijn (na 2033) volstaat een renovatie/uitbreiding waarbij t.z.t. gekeken dient te worden of kinderopvang toegevoegd kan worden. Tevens dient er bij de renovatie gekeken te worden hoe de losse (tijdelijke) gebouwen op het schoolterrein (eigendom van gemeente) ingepast kunnen worden in het (hoofd)gebouw. Uitgangspunt is dat De Evenaar gelijktijdig met De Ark gerenoveerd wordt (in fases).

Samenvatting De Evenaar	
Termijn	10 – 20 jaar
Gebouwmaatregel	Renovatie en uitbreiding
Huidige aantal m2's	1.192
Aantal leerlingen (2033)	236
Ruimtebehoefte (2033)	1.387
Kostenraming cf. kwaliteit IHP 2019	€4.280.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€416.000,--

3.3.2. De Ark

De dakbedekking en CV-ketels zijn recentelijk vervangen en nog niet afgeschreven. Op termijn volstaat een renovatie waarbij t.z.t. gekeken dient te worden of kinderopvang toegevoegd kan worden. Tevens dient er bij de renovatie gekeken te worden hoe de losse (tijdelijke) gebouwen op het schoolterrein (eigendom van Gemeente) ingepast kunnen worden in het (hoofd)gebouw. Uitgangspunt is dat De Ark gelijktijdig met De Evenaar gerenoveerd wordt (in fases).

Samenvatting De Ark	
Termijn	10 – 20 jaar
Gebouwmaatregel	Renovatie
Huidige aantal m2's	1.293
Aantal leerlingen (2033)	217
Ruimtebehoefte (2033)	1.292
Kostenraming cf. kwaliteit IHP 2019	€3.550.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€349.000,--

3.3.3. Icarus

Het gebouw van Icarus sluit goed aan op de onderwijskundige visie en functioneert (op enkele aandachtspunten na) goed. Op dit moment is er kinderopvang gesitueerd in het gebouw. Op termijn is het uitgangspunt renovatie, echter dient er al eerder gekeken te worden naar de duurzaamheid/ exploitatie van het gebouw (WTW-unit, PV-panelen, isolatie etc.). Middels deze ingrepen sorteert Icarus voor op renovatie.

Samenvatting Icarus	
Termijn	10 – 20 jaar
Gebouwmaatregel	Renovatie
Huidige aantal m2's	1.388
Aantal leerlingen (2033)	224
Ruimtebehoefte (2033)	1.327
Kostenraming cf. kwaliteit IHP 2019	€3.820.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€358.000,--

3.3.4. De Molenwerf

Het gebouw van De Molenwerf heeft een beeldbepalende status. Hierdoor is het uitgangspunt renovatie. In de Molenwerf is een bestuurskantoor gevestigd waarvan de ruimten niet ingezet kunnen worden voor het onderwijs. Op dit moment zit er aangrenzend aan het gebouw een deel kinderopvang (in eigendom van de gemeente). Er dient bij eventuele ingrepen besproken te worden of dit deel meegenomen worden of niet (ook qua financiën).

Op korte termijn dient er gekeken te worden naar het binnenmilieu en de exploitatie. Middels deze ingrepen sorteert de Molenwerf voor op renovatie. In overleg met de gemeente dient besloten te worden of de bestaande gymzaal behouden moet worden of niet*. Aandachtspunt hierbij is het intensieve gebruik door derden (maatschappelijke invulling).

Samenvatting De Molenwerf	
Termijn	10 – 20 jaar
Gebouwmaatregel	Renovatie
Huidige aantal m2's	1.410
Aantal leerlingen (2033)	218
Ruimtebehoefte (2033)	1.297
Kostenraming cf. kwaliteit IHP 2019	€4.070.000,--
Kostenraming aanvullende kwaliteit	€350.000,--

**In cluster 3 (Nicolaas Beetsschool, Voorwegschool en Kindcentrum Molenwerf) wordt er gelijktijdig met de nieuwbouw van de Nicolaas Beetsschool een nieuwe gymzaal gebouwd. Zodoende is er in dit cluster bij elke school een gymzaal gevestigd. Op grond van de huidige leerlingenaantallen is dit 1 gymzaal te veel. Bij Renovatie of Nieuwbouw van de Voorwegschool en de Molenwerf zal een keus moeten worden gemaakt zodat er uiteindelijk 2 gymzalen in dit cluster overblijven. Omwille van de financiële doorrekening is er nu geen gymzaal opgenomen bij Kindcentrum Molenwerf, deze keuze staat echter nog niet vast.*

Samenvatting Programmering				
Project	Start	Oplevering	Aard	Tijdelijke locatie
Nicolaas Beetsschool	Q3 2024	Q4 2025	Nieuwbouw	Wissellocatie
Bronsteemavo (Crayenesterschool)	Q1 2026	Q2 2027	Renovatie+nieuwbouw	Wissellocatie
Crayenestersingel (Jacobaschool)	Q3 2027	Q3 2028	Renovatie	Wissellocatie
Prinses Beatrixschool	Q4 2028	Q1 2029	Nieuwbouw	Wissellocatie
Voorwegschool	Q2 2029	Q3 2030	Renovatie+nieuwbouw	Wissellocatie
Bosch en Hovenschool	Q3 2030	Q3 2031	Renovatie	Wissellocatie
De Evenaar	Q4 2031	Q4 2032	Renovatie	Wissellocatie
De Ark	Q1 2032	Q1 2033	Renovatie	Wissellocatie
Icarus	Q2 2033	Q2 2034	Renovatie	Wissellocatie
Kindcentrum Molenwerf	Q3 2034	Q3 2035	Renovatie	Wissellocatie

**De genoemde doorlooptijden zijn onder voorbehoud en dienen project specifiek nader bepaald te worden.*

4. Financiële doorrekening

In dit hoofdstuk worden de visie op onderwijshuisvesting en de scenario's samengebracht en voorzien van een integrale financiële vertaling. Ook wordt toegelicht hoe de investeringskosten uit dit IHP in deze fase moeten worden geïnterpreteerd.

Sinds de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor gemeente Heemstede in 2019 is er veel gebeurd, waaronder stijging van de bouw prijzen. Op basis van deze ontwikkeling en enkele gewijzigde uitgangspunten (waaronder de leerlingenprognose) is de financiële doorrekening van het IHP herzien. In voorliggend hoofdstuk worden de wijzigingen besproken en worden de nieuwe kostenramingen gepresenteerd. Het overzicht op pagina 20 toont de investeringskosten. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De kostenconfiguratoren 2019 (cf. IHP) en 2024 zijn gehanteerd en zijn inclusief btw (zie **bijlage II** voor de kostenconfigurator prijspeil 2024).
2. In de investeringskosten zijn ook bijkomende kosten opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met de volgende kosten: honoraria (voor ontwerpteamleden (architect, installatieadviseur, constructeur, bouwfysicus en projectmanager), aansluitkosten, heffingen, verzekeringen, beperkte risicoverrekening en onvoorzien. De bijkomende kosten zijn gebaseerd op een eenvoudig gebouw met een compacte gebouwvorm en een daarbij passende voorbereidings- en uitvoeringsplanning.

3. De indicatieve budgetten worden per 1 januari jaarlijks geïndexeerd op basis van het BDB indexcijfer voor schoolgebouwen (nieuwbouw). Deze indexatie geldt ook voor eventuele bijkomende kosten.
4. Er is voor de ruimtebehoefte bij de doorrekening van de investeringskosten uitgegaan van de geprognosticeerde leerlingenaantallen uit de prognose van Pronexus (2022). Het jaar op basis waarvan de ruimtebehoefte (en dus de financiën) is berekend met referentiejaar 2033. In de haalbaarheidsonderzoeken, voorafgaand aan het afgeven van een voorbereidingskrediet, wordt het leerlingenaantal nogmaals herijkt op basis van de meest recente prognoses. Indien uit de prognoses blijkt dat leerlingenaantallen aanzienlijk fluctueren of zijn veranderd ten opzichte van het IHP treden de gemeente en het betreffende schoolbestuur in overleg om de leerlingenaantallen (en daarmee de indicatieve budgetten) aan te scherpen.
5. Binnen de financiële vertaling zijn de verwachte indicatieve investeringskosten per termijn opgenomen (0-5 jaar, 5-10 jaar, 10-20 jaar). Voor de projecten is ook een financiële vertaling gemaakt van een aantal overige kosten:
 - a. Kosten voor aanvullende kwaliteit incl. indexering naar prijspeil januari 2024
 - b. Kosten voor bewegingsonderwijs: Er is inzichtelijk gemaakt welke kosten worden verwacht voor de realisatie van gymzalen.
 - c. Kosten voorfinanciering kinderopvang: voor projecten is inzichtelijk gemaakt welk beslag voorfinanciering van kinderopvang legt op de gemeentelijke financieringscapaciteit.
6. Het streven is om projecten tijdig op te starten en indien mogelijk te realiseren in de termijn waarin de projecten zijn genoemd. Indien er op projectniveau vertraging ontstaat in een of meerdere projecten, blijft het mogelijk om andere projecten parallel op te pakken.

Opmerking: Aanvullende kosten die locatiegebonden zijn, of anderszins niet vallen onder de bouwkosten en bijkomende kosten* voor de realisatie van een schoolgebouw, zijn binnen het IHP niet opgenomen. In lijn met het IHP zijn deze kosten ook niet opgenomen in voorliggende actualisatie.

**Per opgave komen er diverse kosten bij, dit kan sterk verschillen. De kosten waarmee rekening moet worden gehouden zijn onder andere kosten voor, grondkosten, locatiegebonden kosten, infrastructurele aanpassingen, aanvullende maatregelen vanuit netwerkcongestie, tijdelijke huisvesting, kosten voor bouwrijp maken en (eventueel) asbest- en bodemsanering, aanvullende kosten Omgevingswet (uitgangspunt is een reguliere aanvraag), interne kosten voor gemeente/schoolbestuur bijvoorbeeld voor adviezen of projectbegeleiding, kosten voor organisatorische ondersteuning, verhuiskosten en nieuwe wet- en regelgeving. Deze kosten kunnen hoog oplopen, zeker als tijdelijke huisvesting benodigd is. Per opgave worden deze na het vaststellen van het IHP nader gespecificeerd en onderbouwd in de haalbaarheidsstudie. Let wel; niet al deze kosten kunnen worden gekapitaliseerd, een deel van deze kosten moet direct worden genomen.*

De geraamde kosten voor termijnen 1, 2 en 3 zijn in onderstaande tabel samengevat en vergeleken met de kosten cf. IHP 2019. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de kosten van de Nicolaas Beetsschool uit het overzicht van 2019 en 2024 zijn gelaten.

Totale investering 2019 (cf. IHP)							
Termijn	Nieuwbouw	Sloop	Renovatie	Totaal	Aanvullende kwaliteit	Kinderopvang	Gymzalen
Termijn 1	€ -	€ -	€ 5.970.000	€ 5.970.000	€ 1.194.000	€ 670.000	€ 1.090.000
Termijn 2	€ 10.970.000	€ 220.000	€ -	€ 11.190.000	€ 2.238.000	€ 990.000	€ 3.270.000
Termijn 3	€ 10.460.000	€ 230.000	€ -	€ 10.690.000	€ 2.138.000	€ 1.390.000	€ 1.090.000
Totaal	€ 21.430.000	€ 450.000	€ 5.970.000	€ 27.850.000	€ 5.570.000	€ 3.050.000	€ 5.450.000

Totale investering 2024							
Termijn	Nieuwbouw	Sloop	Renovatie	Totaal	Aanvullende kwaliteit	Kinderopvang	Gymzalen
Termijn 1	€ -	€ -	€ 12.020.000	€ 12.020.000	€ 1.317.000	€ 530.000	€ -
Termijn 2	€ 7.000.000	€ 180.000	€ 6.980.000	€ 14.160.000	€ 1.237.000	€ 1.590.000	€ 3.262.024
Termijn 3	€ 690.000	€ -	€ 15.030.000	€ 15.720.000	€ 1.057.000	€ 2.170.000	€ 1.630.000
Totaal	€ 7.690.000	€ 180.000	€ 34.030.000	€ 41.900.000	€ 3.611.000	€ 4.290.000	€ 4.890.000
Verschil	€ (13.740.000)	€ (270.000)	€ 28.060.000	€ 14.050.000	€ (1.959.000)	€ 1.240.000	€ (560.000)

4.1. De interpretatie van investeringskosten uit dit IHP

In het IHP 2019 zijn de kwaliteitsuitgangspunten bepaald. Deze zijn in samenspraak tussen gemeente en schoolbesturen vastgesteld. De gemeente en schoolbesturen maken zich hard voor deze kwaliteitsuitgangspunten. De kwaliteitsuitgangspunten zijn de basis geweest voor de investeringskosten. Deze investeringskosten zijn gepresenteerd in de vorm van kengetallen en zijn *indicatief*. Het doel van bovenstaande investeringskostenoverzicht is om de gemeente en de schoolbesturen inzicht te geven in de financiële omvang van de opgave en hen te helpen bij de voorbereiding van deze opgave.

Na vaststelling van de actualisatie van het IHP worden (indien nodig) voor de individuele projecten, op het moment dat deze actueel worden en indien noodzakelijk, haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. In deze haalbaarheidsstudies worden de investeringskosten opnieuw berekend, dan op basis van *projectspecifieke* kengetallen. In deze fase wordt immers duidelijk voor hoeveel leerlingen en hoeveel vierkante meters daadwerkelijk gebouwd wordt, op welke locatie, in hoeveel bouwlagen etc. Na het haalbaarheidsonderzoek zijn naast de kwaliteitsuitgangspunten uit het IHP ook de herberekende investeringskosten het uitgangspunt. Op basis hiervan wordt het krediet aangevraagd bij de gemeenteraad.

Vervolgens kan het project daadwerkelijk starten met de definitiefase en daarna de ontwerpfase. Op basis van een Programma van Eisen of een Voorontwerp kan een eerste investeringskostenraming op elementniveau worden gemaakt. Het kan voorkomen dat op basis van deze investeringskostenraming het budget ontoereikend blijkt te zijn. In dit geval is het mogelijk om het benodigd budget te herijken en terug te gaan naar de gemeenteraad. Dit kan alleen wanneer duidelijk onderbouwd kan worden dat het budget uit de haalbaarheidsstudies ontoereikend is om de kwaliteitsuitgangspunten te realiseren.

4.2. Total Cost of Ownership

De gemeente Heemstede en de schoolbesturen vinden de duurzaamheid, gezondheid en onderwijskwaliteit van onderwijshuisvesting belangrijk. Dit leidt tot een aanvullende gewenste kwaliteitsambitie* zoals gepresenteerd in par 2.3.1. De gemeente is verantwoordelijk voor de financiering van wettelijke ondergrens. De gemeente en de schoolbesturen hebben de intentie uitgesproken om gezamenlijk de gewenste kwaliteitsambitie te realiseren. Daarbij streven de schoolbesturen ernaar om binnen hun financiële en wettelijke mogelijkheden een bijdrage te leveren aan de bovenwettelijke ambities (gewenste kwaliteit) volgens de principes van Total Cost of Ownership.

Voor het leveren van een bijdrage maken schoolbesturen gebruik van de vergoeding die zij ontvangen van het rijk. Een deel van de kwaliteitsambitie kan bijvoorbeeld gefinancierd worden vanuit een mogelijk exploitatievoordeel (op energiekosten of bijv. kozijnen of afwerkingen die langer meegaan) gedurende een deel van de levensduur van het gebouw. Aanvullend onderzoek in de haalbaarheidsonderzoeken zal nodig zijn om aan te tonen of en hoe groot het exploitatievoordeel is (in de dan geldende context). Het is mogelijk dat de bijdrage per m² bvo bij aanvang van de investering in één keer wordt ingebracht alsook dat het bedrag kan worden teruggestort vanuit de exploitatie.

De schoolbesturen geven aan dat zij voorzichtig zijn in het toezeggen van bijdragen aan Total Cost of Ownership. Daarvoor zijn de volgende argumenten benoemd:

- De aanzienlijke tekorten op onderhoud en exploitatie.
- Op dit moment geldt er nog steeds een verbod om te investeren in het gebouw voor de schoolbesturen (artikel 115 WPO). Sinds 2018 wordt er gesproken over de opheffing van dit verbod maar het is nog steeds niet wettelijk geregeld. In het IHP uit 2019 is voorgesorteerd op de voorgenomen wetwijziging betreffende de eigen bijdrage van de schoolbesturen. Gezien dit wetvoorstel nog geen doorgang heeft gekregen is een eigen bijdrage door de schoolbesturen niet (of in mindere mate) mogelijk.
- De positieve effecten van één nieuw gebouw zijn benodigd voor de negatieve exploitatie van de gehele portefeuille van het schoolbestuur.

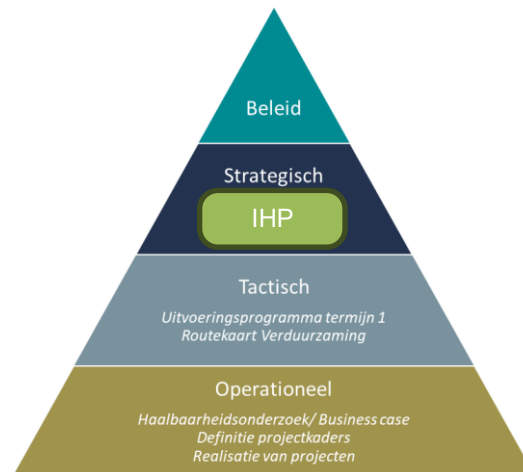
Of er sprake is van een bijdrage vanuit de schoolbesturen wordt nader bepaald bij de totstandkoming van de haalbaarheidsstudies. Gemeenten en schoolbesturen zijn overeengekomen de kansen voor TCO op projectniveau nader te willen onderzoeken en vast te willen leggen. Mocht TCO in de haalbaarheidsstudies niet haalbaar blijken zullen gemeente en schoolbesturen zich gezamenlijk beraden over de eventuele consequenties ten aanzien van de mogelijkheid tot het realiseren van de gewenste kwaliteit.

Cf. het vigerend IHP is de standaardkwaliteit bepaald op minimaal Bouwbesluit, BENG + Frisse Scholen Klasse B (ook bij renovatie is dit het streven). De gehanteerde kostenconfigurator is te vinden in **bijlage II, hierbij zijn kwaliteitsuitgangspunten cf. het IHP gehanteerd.*

5. Van IHP naar uitvoering

5.1. Inleiding

Na vaststelling van het IHP wordt de uitvoeringsplanning jaarlijks in het OOGO en het College van B&W gemonitord. Het monitoren/ programmeren is onderdeel van het tactisch niveau. Op dit niveau worden tevens afspraken gemaakt over het proces en de organisatie. De uitvoering van de projecten is onderdeel van het operationeel niveau. Voorafgaand aan ieder project worden de projectuitgangspunten vastgesteld op basis van een haalbaarheidsonderzoek.



Tabel 5.1: logisch vervolg op het IHP

5.2. Logisch vervolg

Het voorliggende IHP is opgesteld in samenspraak met de gemeente en de schoolbesturen. De voorgestelde programmering kent een strakke doorlooptijd en vormt een ambitieuze planning. Om deze planning te halen is er inspanning vereist van zowel de schoolbesturen als de gemeente. Hierbij dient extra rekening gehouden te worden met de programmering van de projecten. Vanuit exploitatieverlaging willen schoolbesturen de mogelijkheden verkennen om voor te sorteren op renovatie. Tot slot is de netwerkcongestie benoemd als belangrijk aandachtspunt, welke mede bepalend is voor de programmering.

Programmering

Het is wenselijk om toe te werken naar een uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd in overleg met de schoolbesturen. Binnen dit uitvoeringsprogramma worden projecten in gezamenlijkheid opgestart middels haalbaarheidsonderzoeken en wordt fasegewijs het project nader uitgewerkt en vastgesteld. Belangrijke aspecten binnen het uitvoeringsprogramma is het efficiënte inzetten van de tijdelijke huisvesting, het tijdig opstarten van eventuele procedures (zoals het wijzigen van bestemmingsplannen of het aanvragen van diverse aansluitingen) en het onderzoeken van mogelijkheden om processen te versnellen (zoals een standaarden en onderleggers in projectdocumenten).

Het standaardiseren van processen en onderzoeken in het onderwijsvastgoed biedt kansen om consistentie, kwaliteit en efficiëntie te waarborgen. Een voorbeeld van standaardisatie is de ontwikkeling van een uniform technisch programma van eisen of format voor het haalbaarheidsonderzoek renovatie/ nieuwbouw. Door toe te werken naar bijv. gestandaardiseerd programma van eisen en andere onderleggers, kunnen verschillende scholen en onderwijsinstellingen profiteren van de opgedane kennis en ervaringen, wat de kwaliteit van het onderwijsvastgoed verhoogt. Bovendien bevordert het de efficiëntie door het vereenvoudigen van het plannings- en uitvoeringsproces, waardoor tijd en middelen worden bespaard. Door standaardisatie kunnen ook beste praktijken worden geïdentificeerd en gedeeld, waardoor de algehele prestaties van het onderwijsvastgoed worden verbeterd.

Het implementeren van standaardisatie vereist betrokkenheid en samenwerking van verschillende belanghebbenden, waaronder schoolbesturen, architecten, aannemers en overheidsinstanties. Het is belangrijk om rekening te houden met de specifieke behoeften en omstandigheden van elke school of onderwijsinstelling bij het ontwikkelen en toepassen van standaardprocessen en -richtlijnen. Door een evenwicht te vinden tussen standaardisatie en flexibiliteit kunnen scholen optimaal profiteren van de voordelen van gestandaardiseerde processen in het beheer van hun vastgoed.

Voorsorteren op renovatie:

Door gefaseerd te renoveren kunnen de kosten gespreid worden, kunnen exploitatieverlagende maatregelen voortijdig toegepast worden en kan de school blijven functioneren zonder grote verstoringen van het onderwijsproces. Een gefaseerde renovatie brengt echter ook risico's met zich mee die op voorhand goed in beeld gebracht dienen te worden. Het is van belang om toe te werken naar een integraal ontwerp van het eindplaatje van de renovatie (vernieuwbouw). Bij vernieuwbouw worden levensduurverlengende maatregelen getroffen, gelijk aan de levensduur van nieuwbouw.

Het gefaseerd renoveren van een schoolgebouw vereist een zorgvuldige planning en uitvoering om zowel de duurzaamheid als de functionaliteit te verbeteren, zonder daarbij desinvesteringen te doen. Het is immers niet wenselijk te investeren in de schil, welke nadien de ontwerp vrijheid van het eindplaatje (vernieuwbouw) beïnvloeden. Denk aan bouwfysische (isolatiewaarde) of installatietechnische beperkingen (capaciteit).

De eerste stap is het uitvoeren van een grondige inspectie en analyse van het gebouw om de huidige staat, eventuele gebreken en verbeterpunten te identificeren. Vervolgens worden de prioriteiten vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met zowel het integrale ontwerp (eindplaatje) de technische aspecten als de budgettaire beperkingen. Dit kan onder andere inhouden dat de isolatie wordt verbeterd, verlichting wordt geüpgraded naar energiezuinige opties, installatiesystemen worden gemoderniseerd etc.. Per project dient verkend te worden wat de mogelijkheden zijn en welke risico's er spelen bij het betreffende project. Zonder een gedegen voortraject is het af te raden gefaseerd te renoveren.

Netcongestie:

Vooraf de huidige problematiek omtrent netcongestie vraagt extra aandacht van de betrokken partijen. Netcongestie kan immers aanzienlijke risico's met zich meebrengen voor zowel de renovatie als de nieuwbouw van onderwijshuisvesting. De beperkte capaciteit van het elektriciteitsnetwerk kan leiden tot vertragingen in de uitvoering van bouwprojecten, wat resulteert in kostenoverschrijdingen en mogelijke negatieve gevolgen voor de onderwijskwaliteit. Het identificeren en beheren van deze risico's vereist zorgvuldige planning, samenwerking met netbeheerders en het implementeren van passende maatregelen om de impact van netcongestie te minimaliseren. Per project dient vroegtijdig geïnventariseerd te worden wat de huidige situatie qua aansluiting is en op welke manier omgegaan dient te worden met de huidige wachttijden op grote(re) aansluitingen.

BIJLAGE I: Capaciteitsanalyse per school

Jongleren

Jacobaschool		Bouwjaar		1929
55	2018	2023	2033	
Leerlingen	235	225	207	
Aantal lokalen		10	10	
Permanente Capaciteit	1.374	1.374	1.374	
Tijdelijke huisvesting	0	0	0	
Overige Partners (m2's bvo)	0	0	150	
Tekort / overschot	-8	42	-17	

De Ark		Bouwjaar		1976
67	2018	2023	2033	
Leerlingen	166	212	217	
Aantal lokalen		9	9	
Permanente Capaciteit	1.330	1.330	1330	
Tijdelijke huisvesting	0	0	0	
Overige Partners (m2's bvo)	0	0	150	
Tekort / overschot	295	64	-112	

Kindcentrum Molenwerf		Bouwjaar		1930
67	2018	2023	2033	
Leerlingen	104	125	218	
Aantal lokalen		7	7	
Permanente Capaciteit	1.410	1.410	1.410	
Tijdelijke huisvesting	0	0	0	
Overige Partners (m2's bvo)	50	50	150	
Tekort / overschot	637	531	-37	

Evenaar

De Evenaar		Bouwjaar		1974
66,5	2018	2023	2033	
Leerlingen	194	197	236	
Aantal lokalen		8	8	
Permanente Capaciteit	1.062	1.192	1192	
Tijdelijke huisvesting	0	0	0	
Overige Partners (m2's bvo)	65	65	150	
Tekort / overschot	-179	-64	-345	

TWijs

Prinses Beatrixschool	Bouwjaar		1959
56	2018	2023	2033
Leerlingen	291	263	271
Aantal lokalen		11	11
Permanente Capaciteit	1.549	1.549	1.549
Tijdelijke huisvesting	0	0	0
Overige Partners (m2's bvo)*	152	152	152
Tekort / overschot	-115	26	-14

* Aangrenzend aan het gebouw zit ca. 152m2 bvo aan kinderopvang, dit in eigendom van de organisatie zelf.

Nicolaas Beetsschool	Bouwjaar		1978
52,5	2018	2023	2033*
61			
Leerlingen	366	384	409
Aantal lokalen		14	16
Permanente Capaciteit	1.488	1.488	2.257
Tijdelijke huisvesting	240	370	0
Overige Partners (m2's bvo)	0	0	353
Tekort / overschot	-313	-274	0

* De huidige prognose ligt hoger, echter is het een bewuste keuze om niet meer dan ca. 400 leerlingen toe te laten.

Bosch en Hovenschool	Bouwjaar		1924
61	2018	2023	2033
Leerlingen	232	242	215
Aantal lokalen		10	10
Permanente Capaciteit	1.537	1.537	1.537
Tijdelijke huisvesting	0	0	0
Overige Partners (m2's bvo)	164	164	164
Tekort / overschot	6	-44	92

Icarus

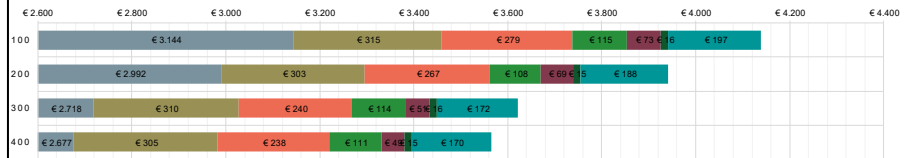
Icarus	Bouwjaar		1978
67	2018	2023	2033
Leerlingen	235	236	224
Aantal lokalen		9	9
Permanente Capaciteit	1.388	1.388	1.388
Tijdelijke huisvesting	0	0	0
Overige Partners (m2's bvo)	149	149	150
Tekort / overschot	-143	-148	-89

STOPOZ

Voorwegschool		Bouwjaar		1881
	54	2018	2023	2033
	62,5			
Leerlingen	266			255
Aantal lokalen				16
Permanente Capaciteit	1.293		1.293	1.293
Tijdelijke huisvesting	492		492	0
Overige Partners (m2's bvo)	101		101	150
Tekort / overschot	146		252	-340

Crayenester		Bouwjaar		1937
	60	2018	2023	2033
	76			
Leerlingen	401		421	405
Aantal lokalen			16	16
Permanente Capaciteit	1.954		1.954	1.954
Tijdelijke huisvesting	0		225	0
Overige Partners (m2's bvo)	0		0	150
Tekort / overschot	-263		-139	-433

BIJLAGE II: Kostenconfigurator 2024

NIEUWBOUW KOSTENCONFIGURATOR PRIMAIR ONDERWIJS					
Kosten in stichtingskosten incl. BTW / m² BVO					
Prijspeil 1 januari 2024, regio 's-Hertogenbosch					
Projectnaam: IHP Heemstede					
UITGANGSPUNTEN					
Aantal leerlingen:	100	200	300	400	
Aantal leerlingen indien SBO:	62	130	199	267	
Uitgangspunt bouwlagen:	1	1	2	2	
Norm bruto vloeroppervlak (BVO) [m²]:	703	1.206	1.709	2.212	
RESUME					
Kosten vaste kosten, basis	€ 3.144	€ 2.992	€ 2.718	€ 2.677	
Kosten vaste kosten, overig	€ 315	€ 303	€ 310	€ 305	
Kosten Frisse Scholen	€ 279	€ 267	€ 240	€ 238	
Kosten exploitatiegericht bouwen	€ 115	€ 108	€ 114	€ 111	
Kosten duurzaam bouwen	€ 73	€ 69	€ 51	€ 49	
Kosten verhogen kwaliteitsniveau	€ 16	€ 15	€ 16	€ 15	
Subtotaal:	€ 3.942	€ 3.754	€ 3.449	€ 3.395	
Marktwerking en/of regio toeslag (t.o.v. regio 's-Hertogenbosch') ¹	5%	€ 188	€ 172	€ 170	
TOTAALKOSTEN:	€ 4.139	€ 3.942	€ 3.621	€ 3.565	
Let op: dit is prijspeil 1 januari en zonder reserveringen voor prijsstijgingen					
					
INVULVELDEN (in €)					
Vaste kosten, basis					
Kosten onderwijsgebouw conform wettelijk minimum ²	100	200	300	400	
Marsh eisen	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32	
Aanvullende kosten ENG school (BENG-2 = 0) ³	€ -	€ -	€ -	€ -	
Kwaliteitskader Huisvesting ⁴ van toepassing (excl. additionele zaken)	€ -	€ -	€ -	€ -	
Kosten vaste kosten, basis	€ 3.144	€ 2.992	€ 2.718	€ 2.677	
Vaste kosten, overig					
Herindeelbaar gebouw (beperking dragende binnenwanden)	100	200	300	400	
Werkplekken in verkeersruimtes	€ 47	€ 45	€ 46	€ 45	
Toeslag ambitieniveau voor esthetische kwaliteit: 0 = sober, 1 = laag, 2 = midden, 3 = hoog	€ 145	€ 135	€ 141	€ 137	
Kosten vaste kosten, overig	€ 315	€ 303	€ 310	€ 305	
Ga verder met onderstaande invulvelden voor het toevoegen van aanvullende wensen/eisen					
Programma van Eisen Frisse Scholen⁵					
Standaard Kwaliteitsadvies Frisse Scholen HEVO ⁷ van toepassing (incl. ENG)	A/B/C	100	200	300	400
Energie	B	€ 143	€ 140	€ 113	€ 114
Lucht	B	€ 30	€ 28	€ 27	€ 27
Temperatuur	C	€ 59	€ 58	€ 59	€ 58
Licht	C	€ 22	€ 20	€ 21	€ 20
Geluid	C	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Kwaliteitsborging	C	€ 15	€ 11	€ 10	€ 9
Kosten Frisse Scholen		€ 279	€ 267	€ 240	€ 238
Exploitatiegericht bouwen					
Toepassing aluminium kozijnen (i.p.v. hout)	j/n	100	200	300	400
Onderhoudsarme vloerafwerking (vinyl i.p.v. marmoleum)	j	€ 47	€ 42	€ 45	€ 43
Onderhoudsarme wandafwerking (scanbehang met coating i.p.v. spuitwerk)	j	€ 27	€ 27	€ 29	€ 29
Kosten exploitatiegericht bouwen		€ 115	€ 108	€ 114	€ 111
Duurzaam bouwen					
Verhogen isolatiewaarde gebouw (vervalt bij ENG)	j/n	100	200	300	400
Triple beglazing (i.p.v. HR++ glas)	j	€ 54	€ 52	€ 33	€ 32
Groen gevel	n	€ 19	€ 17	€ 18	€ 17
Groen dak	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Toeslag circulair bouwen: 0 = n.v.t., 1 = laag (o.a. groen beton), 2 = midden (o.a. deels hout), 3 = hoog (o.a. volledig hout)	0	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten duurzaam bouwen		€ 73	€ 69	€ 51	€ 49
Verhogen kwaliteitsniveau					
Vergroten zichtlijnen binnen (meer transparantie binnenwanden/-openingen, van 12% naar 18%)	j/n	100	200	300	400
Verplaatsbare paneelwanden (50 m² in totaal)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Elektrisch (centraal) bedienbare zonwering (vervalt bij ENG)	j	€ 16	€ 15	€ 16	€ 15
Kosten verhogen kwaliteitsniveau		€ 16	€ 15	€ 16	€ 15

¹ Voor prijsstijgingen zie <http://bdb.nl/indexcijfers/Kostenontwikkelingen/default.aspx>.

² Betreft de kosten voor het wettelijk minimum bouwniveau, geldend op de peildatum.

³ ENG betekent EnergieNeutraal Gebouw. Gebaseerd op NTA 8800.

⁴ Kwaliteitskader Huisvesting PO versie 2021, zoals uitgegeven door Stichting Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte-OK).

⁵ Overige locatiegebonden kosten zoals gevelafscherming tegen fijnstof/geluid, hemelwaterberging, verdiept parkeren e.d. zijn niet voorzien en zeer locatieafhankelijk.

⁶ Het Programma van Eisen Frisse Scholen versie mei 2021 is verwerkt.

⁷ Standaard kwaliteitsadvies HEVO, te vinden op onze website <https://www.hevo.nl/diensten/naar-markt/onderwijs/nieuwbouw-kwaliteitsadvies-voor-scholen>.