

RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00645



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 1 november 2016

Portefeuillehouder(s) : wethouder Haring

Portefeuille(s) : Onderwijshuisvesting

16R.00645

Contactpersoon : S. Sneep

Tel.nr. : 06-22737640



E-mailadres : sneep.s@woerden.nl

Onderwerp:

Tussenrapportage Onderzoek Toekomstbestendige Organisatie en Financiering Onderwijshuisvesting

Kennisnemen van:

De voorliggende raadsinformatiebrief, inclusief bijlagen.

Inleiding:

In onze raadsinformatiebrief van 16 februari 2016 (bijgevoegd) informeerden wij u over de start en de aanpak van ons onderzoek naar een toekomstbestendige organisatie en financiering van de onderwijshuisvesting. Ook in bijlage 1.1.e bij ons voorstel voor het juni-overleg hebben wij aandacht aan dit onderzoek besteed. In de nu voorliggende raadsinformatiebrief geven wij inzicht in de resultaten van de inmiddels afgesloten 1^e fase van het onderzoek en in de opzet van de 2^e fase. Het onderzoek wordt extern begeleid door HEVO B.V. uit 's Hertogenbosch.

Kernboodschap:

1. Eindrapportage 1^e besluitvormingsfase (incl. Nulmetingen)

De eerste fase van het onderzoek bestond uit een kwalitatieve en kwantitatieve inventarisatie van de bestaande situatie, definiëring van het gezamenlijke ambitieniveau en inzicht in het benodigde budget om deze ambitie te realiseren.

In grote lijnen kwamen in de 1^e fase de volgende onderwerpen aan bod.

- De kwaliteit en de kwantiteit van de bestaande gebouwen, vastgelegd in de quickscans of nulmetingen. Alle schoolgebouwen zijn in dit onderzoek beoordeeld op de onderdelen uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. Aan de hand van scores wordt *indicatief* inzicht gegeven in de periodes waarin voor de vernieuwing van de bestaande schoolgebouwen structurele keuzes gemaakt moeten worden, nl. binnen 3 jaar (1 gebouw), tussen 5 en 10 jaar (6 gebouwen) en daarna (overige gebouwen). Een voorbeeldrapportage is bijgevoegd.
- De beoogde bouwkostennorm (kwaliteit) voor nieuwbouw en renovatie, zoals omschreven door de werkgroep Kwaliteit, bestaande uit deskundigen van HEVO, gemeente en scholen. Het advies van de werkgroep is gebaseerd op de keuzes die het landelijke programma "Frisse Scholen" biedt. De werkgroep koos bewust niet altijd voor de hoogste kwaliteitseis en formuleerde soms ook een

eigen eis; hoe hoger nl. een kwaliteitseis, hoe lastiger het is om een duurzaam gebouw neer te zetten.

- De beoogde bouwkostennorm gaat uit van **BENG** (een Bijna Energie Neutraal Gebouw), omdat gemeenten vanaf 2020 wettelijk verplicht zijn om volgens BENG te bouwen.
- De benodigde **stichtingskosten** per m²; deze zijn doorgerekend voor een aantal “modelscholen” van verschillende omvang en berekend op basis van de beoogde bouwkostennorm, inclusief BENG.
- De aldus verkregen resultaten voeden gezamenlijk met de leerlingprognose het zgn. **rekenmodel**. Het rekenmodel geeft aan welke investering op basis van voornoemde keuzes nodig is om de komende 40 jaar alle bestaande schoolgebouwen te kunnen vernieuwen.
- Naast de benodigde investering in de vernieuwing van het gebouwenbestand, moet ook rekening gehouden worden met andere huisvestings-gerelateerde uitgaven, waaronder de jaarlijkse **afschrijvingen** op de investeringen, de **boekwaarden** (die bij vernieuwing op enig moment terug moeten naar 0) en de niet vooraf te ramen **maatwerkoplossingen** als aankoop grond, gebiedsinrichting, infrastructurele zaken etc.

De betreffende rapportage van HEVO – getiteld “Onderwijshuisvesting in Woerden / Toekomstige financiering en organisatie” (versie 2.0) – is ter kennisneming bijgevoegd.

De hoofdstukken 1 (Managementsamenvatting) en 5 (Conclusie fase 1 en hoe verder?) van het rapport geven kort en bondig de hoofdlijnen weer.

Aanvullend merken wij graag het volgende op.

- Onder **vernieuwing** van schoolgebouwen verstaan wij onder meer nieuwbouw, uitbreiding, renovatie, sanering, aanpak leegstand, verplaatsing en samenvoeging van een of meer zelfstandige scholen onder 1 dak. Ook een combinatie van genoemde varianten is mogelijk.
- De scores van de nulmeting zijn gebaseerd op de zgn. Waardenwijzer, een meetmethodiek waarin onder meer ook **duurzaamheid** en **toegankelijkheid** aandacht krijgen.
- Naast de al genoemde uitgangspunten zetten wij in op **Inclusief Beleid** en **Klimaatneutraal 2030**. Deze ambities zijn nog niet verwerkt in de voorliggende plannen. Om de financiële consequenties hiervan in beeld te brengen, hebben wij de onderzoekers gevraagd deze afzonderlijk in het rekenmodel inzichtelijk te maken.
- Separaat aan het onderzoek werken wij aan een inhoudelijk georiënteerde onderwijsagenda en bespreken wij de **huisvestingsverwachtingen** van de scholen op de lange termijn. Een en ander moet inzicht geven in de gewenste toekomstige locaties van de scholen; deze keuzes worden beïnvloed door onderwerpen als de (demografische) ontwikkeling per wijk, de leerlingprognose, het opheffen van leegstand, de koppeling van onderwijsbeleid en -gebouw, differentiatie, de rol van het openbaar onderwijs, de vraag welke scholen/voorzieningen wel of niet onder 1 dak gerealiseerd kunnen worden etc.
- Wij constateren dat de Rijksvergoeding voor nieuwbouw en uitbreiding – in de onderwijshuisvestingsverordening vertaald in de zgn. **VNG-norm** - geen gelijke tred houdt met de kosten van de steeds verder toenemende wettelijke eisen, waaronder die van het Bouwbesluit. Sterker nog, door aanpassing van de VNG-norm aan het MEV-indexcijfer, zal de Rijksvergoeding voor nieuwbouw en uitbreiding in 2017 zelfs lager zijn dan in 2016. De gevolgen van deze kwestie spelen landelijk en hebben zowel politieke aandacht als de aandacht van onder meer VNG, PO-raad en VO-raad.
- Bij de vernieuwing staan wij een **planmatige aanpak** voor, zodat zowel scholen als gemeente vooraf weten waar zij aan toe zijn. In dit kader willen wij in de **meerjarenraming** jaarlijks een bedrag van voorlopig € 3.000.000 voor dit doel op te nemen. In 2020 is dit bedrag voor de eerste maal geraamd. Naar mate het onderzoek vordert, zal duidelijk worden of genoemde jaarlijkse reservering voldoende zal zijn om alle schoolgebouwen de komende 40 jaar te vernieuwen. Naast de ontwikkelingen rond Klimaatneutraal 2030 en Inclusief Beleid is ook met de **woningbouw in Snellerpoort** in genoemd bedrag nog geen rekening gehouden.
- Aan de hand van de nulmeting hebben wij in overleg met de gezamenlijke schoolbesturen - verenigd in het zgn. consensusoverleg - besloten om tot en met ongeveer 2019 bij voorrang de **R. de Jagerschool** (vernieuwing) en **De Keerkring** (vergroten speellokaal) aan te pakken. In de

meerjarenraming 2017-2020 zijn de hiervoor benodigde gelden gereserveerd.

- Een en ander laat onverlet dat ook een groot aantal schoolgebouwen die de komende 10 jaar niet vernieuwd behoeven te worden, op een aantal onderdelen minder goed scoort. Dit is met name het geval op de onderdelen **binnenmilieu en exploitatie**, waarvoor de schoolbesturen verantwoordelijk zijn. Deze scores doen zich overigens niet alleen bij de oudere schoolgebouwen voor. Wij nemen ons voor om in overleg met de schoolbesturen na te gaan of er mogelijkheden zijn om en deel van deze gebouwen op termijn beter te laten scoren.

2. Concept Plan van Aanpak fase 2

Met het in fase 1 verkregen inzicht in de *benodigde* en *beschikbare* middelen wordt in fase 2 gezocht naar de **optimale investeringsbalans** tussen nieuwbouw/uitbreiding, renovatie, onderhoud en gebouwexploitatie. Deze componenten worden als communicerende vaten beschouwd.

Daarnaast wordt in deze fase o.m. aandacht besteed aan **fiscale optimalisatie** en worden op hoofdlijnen **vier vormen van samenwerking** uitgewerkt (zie hierna), zodat kan worden beoordeeld met welk scenario de optimale investeringsbalans het beste kan worden bereikt. Het voorkeursscenario wordt t.z.t. uitgewerkt in fase 3 van het proces.

Om in fase 2 tot een goede rapportage te kunnen komen, is er naast de bestaande **voorbereidingswerkgroep** (van scholen en gemeente samen) en **interne werkgroep** (van consulenten), een tijdelijke **werkgroep Financieel** (scholen en gemeente) ingericht. Voorts wordt er een tweetal **workshops** georganiseerd, waarin de kennis van alle schoolbesturen op hetzelfde niveau wordt gebracht.

De afronding van fase 2 staat gepland voor maart/april 2017. Gelijktijdig wordt gepeild, of er voldoende draagvlak is om door te gaan met fase 3. In deze laatste fase wordt een keuze gemaakt uit een van de volgende scenario's en wordt het voorkeursscenario verder uitgewerkt, nl.:

- Doorgaan met de huidige **gescheiden financiering** van nieuwbouw/uitbreiding enerzijds (taak gemeente) en onderhoud/beheer/exploitatie anderzijds (taak schoolbesturen), met dien verstande dat financiering en aanpak altijd planmatig ter hand worden genomen;
- **Doordecentralisatie** van de rijksmiddelen voor nieuwbouw en uitbreiding naar de individuele schoolbesturen;
- Het vormen van een **fonds**, waarin de middelen voor nieuwbouw/uitbreiding en zo mogelijk ook onderhoud/exploitatie worden samengebracht en onder het beheer komen van een stichting of coöperatie. Het kan gaan om een fonds voor PO en VO gezamenlijk of voor (een van) beide afzonderlijk. De toekomstige beheerder van het fonds is verantwoordelijk voor de optimale balans tussen onderhoud en vernieuwing en speelt de middelen vrij die ten goede komen aan het onderwijs zelf.
- Een nog te ontwikkelen **Woerdens model**, dat componenten kan bevatten van de eerder genoemde scenario's.

Het Plan van Aanpak 2^e fase is ter kennisneming bijgevoegd.

3. Tot slot

Aan het einde van fase 3 volgt de finale besluitvorming, waarin naast gemeentebestuur en schoolbesturen onder meer ook de respectievelijke Raden van Toezicht en (Gemeenschappelijke) Medezeggenschaps Raden een stem hebben.

Vervolg:

Afronding 2^e fase in maart/april 2017, inclusief onderzoek draagvlak voor start 3^e fase.

Financiën:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

- Raadsinformatiebrief van 16 februari 2016 (16R.00063);
- Voorbeeldrapportage Nulmeting R. de Jagerschool (16.020251);
- Eindrapportage 1^e fase van 27 juli 2016, getiteld "Onderwijshuisvesting in Woerden / Toekomstige financiering en organisatie" (16.018360);
- Plan van Aanpak fase 2, getiteld "Toekomstige Financiering en Organisatie" van 24 augustus 2016 (16.019342).

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00063



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 16 februari 2016

Portefeuillehouder(s) : wethouder Stolk

Portefeuille(s) : Onderwijshuisvesting

Contactpersoon : S. Sneep

Tel.nr. : 06-22737640

E-mailadres : sneep.s@woerden.nl

16R.00063



Onderwerp:

Toekomstgerichte organisatie en financiering onderwijshuisvesting

Kennisnemen van:

De voorliggende raadsinformatiebrief.

Inleiding:

Tijdens de raadsinformatieavond op 11 juni 2015 hebben wij in een van de deelsessies toegelicht waarom wij samen met de schoolbesturen onderzoek doen naar een toekomstgerichte aanpak van de organisatie en financiering rond de huisvesting van het primair onderwijs (PO) en het voortgezet onderwijs (VO).

In de nu voorliggende Raadsinformatiebrief vatten wij de opzet van het onderzoek kort samen en informeren wij u over de stappen die tot aan de zomervakantie van dit jaar volgen.

Kernboodschap:

1. Aanleiding

Vanuit haar wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van het onderwijs staat de gemeente aan de vooravond van een periode waarin veel investeringen nodig zijn in de vernieuwing van de huisvesting van het onderwijs. De gemeente heeft in dit kader het initiatief genomen om gezamenlijk met de schoolbesturen onderzoek te doen naar de mogelijkheden van doordecentralisatie.

Directe aanleiding voor het gezamenlijke onderzoek is:

- de wetswijziging "Overheveling buitenonderhoud en aanpassing" voor het PO per 1 januari 2015;
- de nieuwe verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en schoolbesturen PO die hierdoor ontstaat;
- de Zorglokalennotitie 2001, die na de nieuwbouw in Harmelen als afgerond beschouwd kan worden en om een vervolg vraagt;
- de constatering dat meer dan de helft van het aantal schoolgebouwen 30-40 jaar oud is;
- het feit dat er ong. 25 leslokalen leeg staan en dat dit aantal de komende jaren oploopt tot ong. 40.

2. Plan van Aanpak

Op 30 juni 2015 hebben wij het Plan van Aanpak "Toekomstige organisatie en financiering onderwijshuisvesting" vastgesteld.

Het Plan van Aanpak stelt een besluitvormingstraject in 3 fasen voor, nl.:

Fase 1 Vaststellen ambitieniveau en financiële haalbaarheid (gereed zomer 2016);

Fase 2 Scenariokeuze (gereed zomer 2017);

Fase 3 Uitwerking voorkeursscenario (gereed zomer 2018).

De fasen 2 en 3 worden uitgewerkt onder het voorbehoud dat de voorgaande fase(n) aan scholen en gemeente voldoende draagvlak bieden om door te gaan met het onderzoek. Is er onvoldoende draagvlak, dan stopt het onderzoek en werken partijen samen overeenkomstig de hierna onder scenario 1 te noemen variant.

Fase 2 voorziet in de uitwerking van een drietal scenario's:

1. Doorgaan met de huidige gescheiden financiering van nieuwbouw/uitbreiding enerzijds en onderhoud/beheer/exploitatie anderzijds, met dien verstande dat financiering en aanpak vanaf nu planmatig ter hand worden genomen.
2. Doordecentralisatie van de rijksmiddelen voor nieuwbouw en uitbreiding naar de individuele schoolbesturen.
3. Het vormen van een fonds, waarin de middelen voor nieuwbouw/uitbreiding en onderhoud/exploitatie worden samengebracht. Het kan gaan om een fonds voor PO en VO gezamenlijk of voor (een van) beide afzonderlijk. De toekomstige beheerder van het fonds is verantwoordelijk voor de optimale balans tussen onderhoud en vernieuwing en speelt de middelen vrij die ten goede komen aan het onderwijs zelf.

Fase 3 voorziet in de uitwerking van (een variant op) het voorkeursscenario.

Sleutelwoorden in het hele traject zijn zekerheid (planmatige aanpak) en gezamenlijkheid (gemeente en schoolbesturen trekken gezamenlijk op, op basis van gelijkwaardigheid).

Het onderzoek wordt extern begeleid door adviesbureau HEVO uit 's Hertogenbosch.

3. Nulmeting

Om te kunnen inschatten in welke schoolgebouwen de komende jaren met voorrang moet worden geïnvesteerd, zijn alle schoolgebouwen in Woerden met elkaar vergeleken in een zgn. nulmeting. Deze meting is verricht door HEVO op basis van de systematiek van de zgn. Waardenwijzer. Dit meetinstrument beoordeelt schoolgebouwen op basis van een zestal factoren, nl.:

- Uitstraling gebouw;
- Bouwkundige staat;
- Veiligheid;
- Binnenmilieu;
- Exploitatie;
- Onderwijskundige staat.

Daarnaast zijn van alle schoolgebouwen de oppervlaktes in kaart gebracht volgens de voorgeschreven NEN-systematiek.

De resultaten zijn/worden in februari en maart 2016 toegelicht aan zowel de schoolbesturen als ons college.

Ongeveer tegelijkertijd wordt gestart met de uitwerking van een aantal in het Plan van Aanpak geformuleerde deelvragen, waaronder die met betrekking tot:

- de te hanteren bouwkostennorm;
- het gewenste onderhoudsniveau;
- de benodigde en de beschikbare middelen
- de vraag hoe om te gaan met de boekwaarden en
- de uitwerking van het niet-wettelijk geregelde begrip renovatie.

Over de uitkomsten van deze onderzoeken zullen wij u op een later moment dit jaar informeren.

Vervolg:

Meerjarenraming 2017 e.v.

Zoals gezegd willen wij onafhankelijk van de resultaten van het onderzoek de vernieuwing van de onderwijshuisvesting planmatig aanpakken. Het systeem van aanvragen op grond van de onderwijshuisvestingsverordening moet in onze optiek plaats maken voor een systematiek waarbij zowel schoolbesturen als gemeente vooraf weten wanneer er voor welke gebouwen gelden beschikbaar zijn voor vernieuwing.

Wij nemen ons in dit kader voor om in het junioverleg 2016 met voorstellen te komen ten behoeve van de meerjarenraming 2017 e.v. Onze voorstellen zullen gebaseerd zijn op de resultaten van de nulmeting.

Bijlagen:

N.v.t.

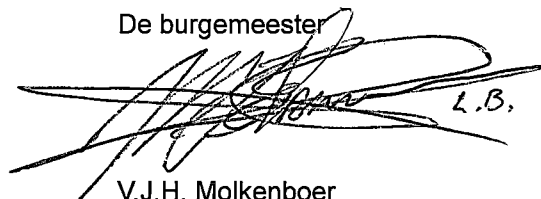
De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



Factsheet: R. de Jagerschool, Staatsliedenkwartier



Adres	Van Slingelandtlanen 145a				
Postcode en plaats	3445 TC, Woerden				
Schoolbestuur/Brin	SPCO / 11BO				
Directeur	Mw. Hanneke Mulder				
Telefoonnummer	415735				
Bouwja(a)ren	1973				Totaal
Bouwaard	Permanent				
Totaal bvo	1302 m ²				1302 m ²
Aantal lokalen	8				
Speellokalen	1				

Medegebruik / Verhuur	n.v.t.				
Naam					
Omvang					

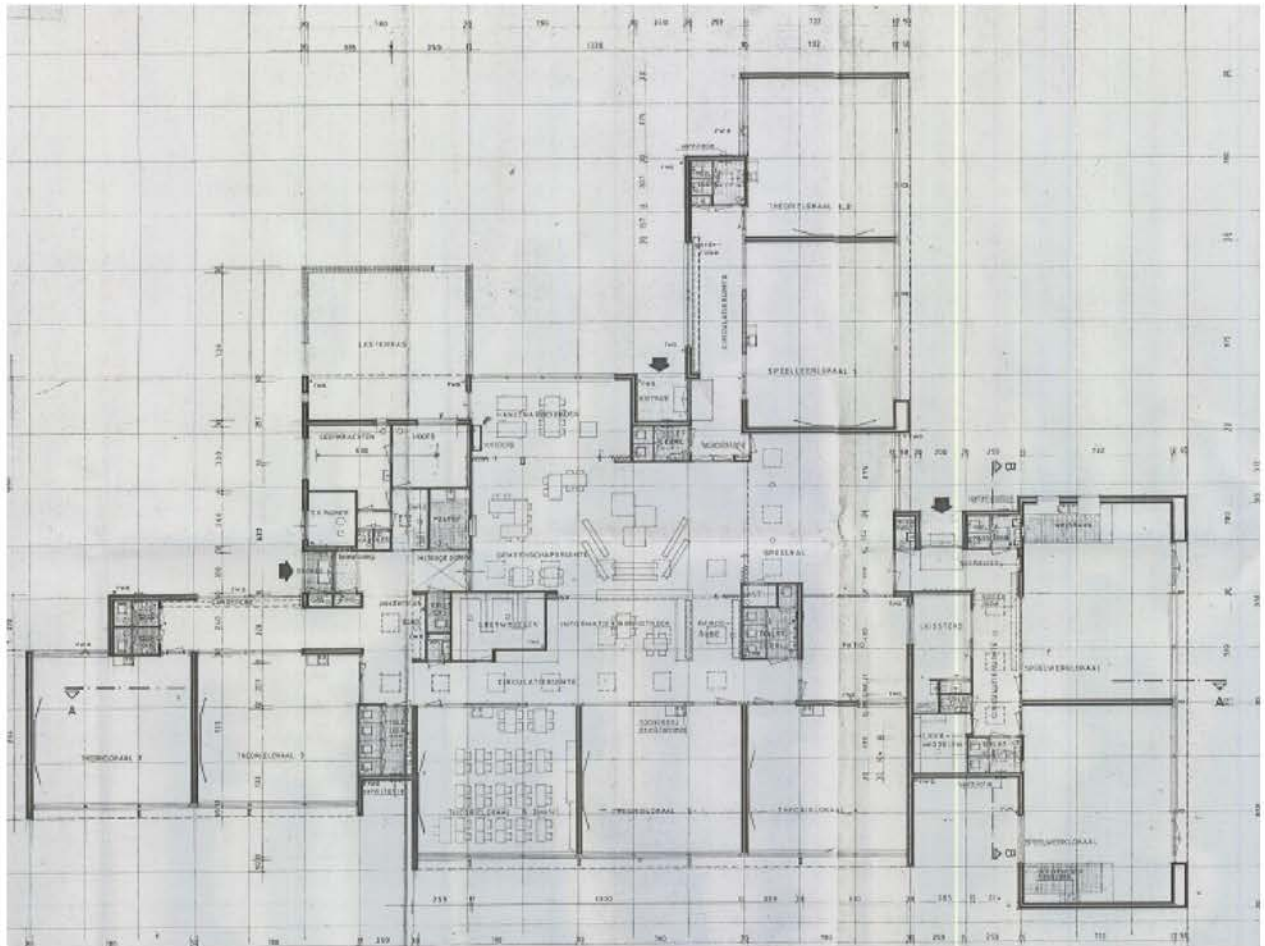
Factsheet prognose en ontwikkeling en ruimtebehoefte (HEVO)

R. de Jager										
	1-okt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
leerlingen		166	161	142	135	143	138	133	143	155
ruimtebehoefte in m ² bvo										
rbh in m ² bvo		1035	1010	914	879	919	894	869	919	980
cap in m ² bvo		1302	1302	1302	1302	1302	1302	1302	1302	1302
saldo in m ² bvo		267	292	388	423	383	408	433	383	322
ruimtebehoefte in groepen/lokalen										
rbh in groepen		7	6	6	5	6	6	6	6	7
cap in lokalen		8	8	8	8	8	8	8	8	8
saldo in lokalen		1	2	2	3	2	2	2	2	1

Op 1 oktober 2014 zijn er 166 leerlingen geteld. Op basis van de ruimtebehoefte wordt er een zekere overmaat vastgesteld (267 m²) en één lokaal leegstand. Op 1 oktober 2015 zijn er 151 leerlingen aanwezig. De prognose laat een doorgaande krimp zien, zodanig dat de leegstand gaat oplopen tot meer dan 400 m² bvo. De directeur ziet echter groeiperspectieven, vanwege de geplande bouw van een nieuwe woonwijk en vraagt zich af of dit gegeven is meegenomen door de prognosemaker. Uitgaande van de prognose wordt een toenemende leegstand verwacht.

De vermelde huidige capaciteit van 1302 m² bvo is conform de NEN 2580 (Hevo, december 2015). De leerlingprognose is van PVG (Planning Verband Groningen, mei 2015).

Plattegronden



Factsheet QuickScan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 5 oktober 2015 een QuickScan ondergaan op de onderdelen bouwkundige staat, onderwijskundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en uitstraling.

1. Beoordeling uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	5

Toelichting

Het schoolgebouw aan de rand van de wijk heeft een onopvallende, saaie en weinig uitnodigende uitstraling. Het gebouw is zichtbaar aan ingrijpend onderhoud toe. Ook de schoolomgeving helpt niet mee, zoals de tegenover de school gelegen garageboxen met een niet onderhouden uitstraling.



2. Beoordeling bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	4

Toelichting

Het gebouw stamt uit 1973 en is daarmee 42 jaar oud. Het gebouw maakt een rommelige en onverzorgde indruk, met het nodige achterstallige onderhoud. Voor 2016 staat een forse onderhoudsronde op de rol (€ 650.000). Dit betreft alleen het bouwkundige deel.



3. Beoordeling veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	5

Toelichting

De ontruimingsoefeningen gaan op de juiste wijze en zijn akkoord volgens de brandweer. Vanuit de RI&E worden de nodige, soms kleine tekortkomingen gemeld, die bij elkaar geteld een negatieve balans geven. Zoals losliggende en onveilige snoeren en contactdozen, te hete radiatoren en niet overal is veiligheidsglas aangebracht. De mjpg meldt dat er verschillende asbesthoudende elementen zijn waargenomen. Dit behoeft nader onderzoek.

4. Beoordeling onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	4,5

Toelichting:

De functionele staat van het gebouw wordt als onvoldoende bestempeld. De school richt zich o.m. op hoogbegaafden, waarvoor de faciliteiten in het gebouw onvoldoende zijn. Wenselijk is een mediatheek met stille werkplekken. Ook de staat van het interieur van de school draagt niet bij aan een goede onderwijskundige sfeer.



Het speellokaal voldoet qua hoogte en oppervlak ook niet aan de eisen voor een speellokaal. Ook berging is er in onvoldoende mate.

5. Beoordeling exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

Toelichting

Het exploitatieoverzicht van de R. de Jagerschool:

Exploitatie op jaarbasis				
	vergoeding	kosten	saldo	in %
energie	8.552	19.668	-11.116	230,0%
onderhoud	28.800	72.326	-43.526	251,1%
totaal	37.352	91.994	-54.642	246,3%

Uit de opgenomen tabel blijkt de forse overschrijding voor zowel energie als onderhoud. De mate van overschrijding laat niets aan onduidelijkheid over.

6. Beoordeling binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	5

Toelichting

De school beschikt niet over een mechanische ventilatie. Er kan natuurlijk worden geventileerd worden door te openen ramen ook op hoogte. Er wordt veel geklaagd over tocht en het gebouw heeft enkel glas, toch zijn er ook wel klachten m.b.t. hoofdpijn. Ook zijn er klachten over te warm of te koud. Het gebouw heeft platte daken en is niet geïsoleerd.



Totaaloverzicht QuickScan

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5	1	5
Bouwkundige staat	4	3	12
Veiligheid	5	1	5
Onderwijskundige staat	4,5	3	13,5
Exploitatie	4	2	8
Binnenmilieu	5	2	10
Totaal			53,5

Advies normaliter:

Bij < 57 punten: binnen 3 jaar optimalisering (renovatie) of vervangende huisvesting.

Bij 57 - 63 punten: binnen uiterlijk 5-10 jaar keuze structurele oplossing.

Bij > 63 punten: voorlopig geen (integrale) voorzieningen.

Conclusie

Het gebouw scoort op alle onderdelen een onvoldoende. Voor 2016 staat een grootschalige bouwkundige renovatie op het programma. Echter bij een keuze voor renovatie zullen ook de overige tekortkomingen van het gebouw meegenomen moeten worden. Ook vervangende nieuwbouw is dan een te onderzoeken optie.



Onderwijshuisvesting in Woerden
.....
**Toekomstige financiering en
organisatie**

Opdrachtgever	Gemeente Woerden
Project	Procesbegeleiding gemeente Woerden
Datum	27 juli 2016
Referentie	1595302-0165.2.0
Auteur(s)	de heer ir. D. Bouman - HEVO B.V. mevrouw M.J. Uhlenbusch - HEVO B.V.

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

Inhoudsopgave

1.	Managementsamenvatting	4
2.	Inleiding	6
2.1.	Uitgangspunten	6
3.	Kwaliteit	8
3.1.	Analyse (kwantitatief en kwalitatief) van bestaande gebouwen	8
3.1.1.	Leeftijd	8
3.1.2.	Beoordeling gebouwen kwalitatief	8
3.1.3.	Capaciteit in relatie tot ruimtebehoefte	9
3.2.	Ambitieniveau kwaliteit	9
3.2.1.	Werkwijze	10
3.2.2.	Het begrip Renovatie	10
3.2.3.	Nieuwbouw	10
3.2.4.	Renovatie	12
3.2.5.	Onderhoud	12
3.2.6.	GPR	12
4.	Financieel	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Benodigd budget voor (ver-)nieuwbouw	13
4.3.	Boekwaarden	14
4.4.	Overige kosten	15
4.4.1.	Eenmalige opstartkosten	15
4.4.2.	Opstal- en inboedelverzekering schoolgebouwen	15
4.4.3.	Eigen risico bij schade, vandalisme en glasbreuk	15
4.4.4.	Onroerende Zaak Belasting (OZB)	15
4.4.5.	Exploatievergoeding voor gymlokalen PO en SO/VSO	15
4.4.6.	Adviezen en kosten procedures	15
4.4.7.	Locatie specifieke kosten	15
4.5.	Bestaande eigenaarslasten Gemeente Woerden	16
4.6.	Gewenste exploitatielast = beschikbare exploitatievergoeding	16
4.7.	Het rekenmodel	16
4.8.	Samenvatting Financieel	17
5.	Conclusie fase 1 en hoe verder?	18
6.	Bijlagen	20
6.1.	Totaaloverzicht kwaliteit	21



6.2.	Totaaloverzicht VO	22
6.3.	Totaaloverzicht PO	23
6.4.	Advies Werkgroep Kwaliteit	24
6.5.	Definities	29
6.6.	Toelichting op conditiescores, gebrekenlijst en onderhoudsplannen	30
6.7.	Staat C: boekwaarden en afschrijvingen	32
6.8.	Berekening exploitatievergoedingen PO en VO scholen	33
6.9.	Rekenmodel en toelichting daarop	34
6.10.	Lijst onderhoudsactiviteiten (voorheen kruisjeslijst)	39

1. Managementsamenvatting

Deze rapportage vormt de afronding van fase 1 van een onderzoek naar de mogelijkheden om alle geldstromen voor onderwijshuisvesting beter op elkaar af te stemmen. Dit heeft als doel om te komen tot een optimale inzet van middelen voor de realisatie van onderwijshuisvesting in de gemeente Woerden in de komende 40 jaar.

De eerste fase van het onderzoek bestaat uit een kwalitatieve en kwantitatieve inventarisatie van de bestaande situatie, definiëring van het gezamenlijk ambitieniveau en inzicht in het benodigd budget om deze ambitie te realiseren. Deze rapportage en de overige documenten waarnaar wordt verwezen (deels opgenomen in de bijlage) bieden dat inzicht. In volgende fasen vindt een nadere verdieping plaats door het uitwerken van scenario's op hoofdlijnen en inzicht in de meest optimale investeringsbalans.

Onderzoek

Een belangrijke onderlegger voor het onderzoek naar de toekomstige financiering en organisatie, is inzicht in het huidige gebouwenbestand (feiten) en de huidige kwaliteit van de onderwijshuisvesting. Hiervoor is een nulmeting uitgevoerd. Via Quickscans zijn 28 scholen in Woerden kwalitatief beoordeeld op 6 verschillende criteria, en op basis van de scores in een globale rangorde geplaatst. Een analyse heeft plaatsgevonden van de beoordelingen en er zijn aandachtspunten opgenomen bij de verdere uitwerking.

In een aantal gespreksrondes, en met ondersteuning van experts zijn keuzes gemaakt met betrekking tot ambities in de beoogde kwaliteit en de daarbij benodigde budgetten. Daarmee is een optimale prijs-kwaliteitverhouding gezocht in relatie tot investering en exploitatie.

Tenslotte zijn de financiële gegevens geïnteriseerd en zijn de verschillende elementen verwerkt in een rekenmodel om de benodigde investeringen, gebaseerd op de ambities, te toetsen aan de beschikbare middelen.

Resultaten en conclusies

Kwalitatief scoort het totale gebouwenbestand over het algemeen redelijk tot goed, met de kanttekening dat er een aantal knelpunten zijn op locatieniveau. De onderdelen exploitatie en binnenmilieu verdienen extra aandacht.

Naast de kwaliteit zijn de feitelijke gegevens zijn in kaart gebracht. Aandachtspunt dat hier naar boven komt is de overcapaciteit/leegstand (op langere termijn) van circa 11.000 m² BVO.

De gezamenlijke ambities ten aanzien van kwaliteit zijn gedefinieerd en doorgerekend. Er is inzicht in budgetten van de gemeente en vergoedingen van het Rijk aan de schoolbesturen. Ter voorbereiding op fase 2 is een eerste financiële verkenning gedaan en een rekenmodel ontwikkeld. Alle bekende informatie is hierin opgenomen en het verschaft inzicht in de effecten van de investeringen, boekwaarden en overige kosten op het benodigd budget over een periode van 40 jaar.

De benodigde informatie, de gevoerde gesprekken en de gemaakte keuzes zijn tot stand gekomen door een goede samenwerking tussen gemeente en schoolbesturen in de werkgroep, met een groeiend vertrouwen in elkaar en groeiend commitment aan het gemeenschappelijke doel.

De resultaten en het groeiend commitment vormen de basis voor positieve besluitvorming en het starten met fase 2.

In deze fase wordt de optimale investeringsbalans gezocht. Hierin worden de drie componenten nieuwbouw / uitbreiding, onderhoud en gebouwexploitatie beschouwd als communicerende vaten. De optimale investeringsbalans is de meest voordelige optelsom van de drie componenten.

Daarnaast worden in deze fase drie scenario's op hoofdlijnen uitgewerkt om te kunnen vergelijken en beoordelen met welk scenario het doel het best kan worden bereikt.

Doordecentralisatie is een van de scenario's die wordt onderzocht.

De werkgroep adviseert het consensusoverleg om het College en Schoolbesturen te verzoeken het volgende te besluiten:

1. Opdracht te geven aan de werkgroep om uitwerking te geven aan fase 2 van het Plan van Aanpak: "Toekomstige financiering en organisatie onderwijshuisvesting gemeente Woerden".
2. De gemeenteraad, (gemeenschappelijke) medezeggenschapsraden en Raden van Toezicht te informeren over de voortgang van het onderzoek.

2. Inleiding

Door de decentralisatie van het onderhoud van de scholen in het primair onderwijs (PO), zal de samenwerking tussen de gemeente en schoolbesturen een nieuwe invulling krijgen. De wethouder heeft een suggestie gedaan om de krachten, kennis en financiën te bundelen in een samenwerkingsverband en de mogelijkheden van verschillende samenwerkingsscenario's op het gebied van onderwijshuisvesting te verkennen. Om daar weloverwogen op te kunnen reageren dienen uiteraard ook de alternatieven te worden onderzocht. De werkgroep Consensus Overleg werkt dit onderzoek onder leiding van HEVO in een drietal fases uit.

De kernvraag is als volgt geformuleerd:

Hoe komt het Consensusoverleg tot een advies over een continu optimale balans van prijs-kwaliteit van de onderwijshuisvesting, uitgesplitst in nieuwbouw/uitbreiding, onderhoud en exploitatie en hoe kan dat op lange termijn worden gewaarborgd? (planning, financiering, zekerheid)

Tijdens het onderzoek is daaraan toegevoegd een verkenning van het begrip 'Renovatie' en de mogelijkheden die dit biedt voor het bovenstaande.

De eerste fase van het onderzoek bestaat uit een kwalitatieve en kwantitatieve inventarisatie van de bestaande situatie, definiëring van het gezamenlijk ambitieniveau en inzicht in het benodigd budget om deze ambitie te realiseren. In volgende fasen vindt een nadere verdieping plaats door het uitwerken van scenario's op hoofdlijnen en inzicht in de meest optimale investeringsbalans.

Dit rapport gaat in op de resultaten van de eerste fase van het onderzoek. Voordat fase 2 wordt ingegaan dient voldoende vertrouwen te bestaan om gezamenlijk tot resultaten te komen.

2.1. Uitgangspunten

Gemeenten en schoolbesturen hebben in het Plan van Aanpak 'Toekomstige financiering en organisatie onderwijshuisvesting gemeente Woerden', om onder andere de wederzijdse invloed duidelijk te maken, de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. *Zowel de gemeente als de schoolbesturen streven naar een goede kwaliteit van onderwijs en realiseren zich dat een goed schoolgebouw daar aan kan bijdragen en een matig schoolgebouw daaraan kan afdoen;*
2. *De schoolbesturen PO krijgen per 01-01-2015 direct budget vanuit het Rijk om het buitenonderhoud van de schoolgebouwen en pleinen te bekostigen. Daarmee ligt de verantwoordelijkheid voor het binnen- en buitenonderhoud bij de schoolbesturen;*
3. *De gemeente blijft verantwoordelijk voor de bekostiging van uitbreiding en nieuwbouw van de schoolgebouwen;*

4. *Adequaat onderhoud verlengt de levensduur van een gebouw en matig onderhoud verkort de levensduur van een gebouw;*
5. *Het ontwerp, de gebruikte materialen en de staat van oplevering van nieuwbouw hebben direct gevolgen voor zowel de levensduur van het gebouw als de exploitatie- en onderhoudskosten;*
6. *De knip in huisvestingskosten leidt er toe dat de partijen afhankelijk zijn van elkaar. Het ontwerp en gebruikte materialen van nieuwbouw / uitbreiding op kosten van de gemeente heeft direct invloed op de exploitatie- en onderhoudskosten van de schoolbesturen.*
7. *Andersom is ook het geval, onderhoud op kosten van de schoolbesturen heeft direct invloed op de levensduur van een gebouw, dat invloed heeft op de nieuwbouw frequentie voor rekening van de gemeente.*
8. *Beide partijen hebben baat bij adequate nieuwbouw en adequaat onderhoud, want dat heeft direct uitstraling op de omgeving en beeldvorming van de school, de buurt en de gemeente.*
9. *De gemeente en schoolbesturen realiseren zich dat beschikbare financiële middelen die niet worden besteed aan onderwijshuisvesting, kunnen worden besteed aan de kwaliteit van het onderwijs;*
10. *De gemeente en schoolbesturen streven daarom naar een goede balans tussen de totale onderwijshuisvestingskosten en kwaliteit van de onderwijshuisvesting;*
11. *Schoolbesturen PO hebben een wettelijk opgelegd investeringsverbod in gebouwuitbreiding (tenzij de investering aantoonbaar leidt tot lagere exploitatielasten, zoals zonnepanelen).*
12. *Het is geen doel om te tornen aan de individuele scholen en denominaties.*

3. Kwaliteit

3.1. Analyse (kwantitatief en kwalitatief) van bestaande gebouwen

Een belangrijke onderlegger voor het onderzoek naar de toekomstige financiering en organisatie, is inzicht in het huidige gebouwenbestand (feiten) en de huidige kwaliteit van de onderwijshuisvesting.

Hiervoor heeft HEVO een nulmeting uitgevoerd. In de periode van september 2015 tot en met november 2015 zijn 28 schoolgebouwen in de gemeente Woerden beoordeeld. Het volledige rapport is separaat behandeld en vastgesteld in het consensusoverleg van 19 April 2016. In deze rapportage zijn de belangrijkste bevindingen overgenomen.

3.1.1. Leeftijd

De leeftijd van de schoolgebouwen varieert tussen 62 jaar oud en recent opgeleverd. De leeftijdsverdeling is redelijk gelijkmatig, waarvan 19% schoolgebouwen (8 gebouwen) jonger is dan 20 jaar. 57% van de gebouwen is tussen de 31 en 62 jaar oud, waarbij op de korte en middellange termijn ingrepen te verwachten zijn. Onderstaand een overzicht van de leeftijd van de gebouwen. Daarbij zijn we uitgegaan van de leeftijd van het oudste deel van elke school: maar liefst 16 scholen zijn in verschillende fases gebouwd.

1953-1965 (51-62 jaar)	5 scholen	18%
1966-1975 (41-50 jaar)	4 scholen	14%
1976-1985 (31-40 jaar)	7 scholen	25%
1986-1995 (21-30 jaar)	4 scholen	14%
1996-2005 (11-20 jaar)	2 scholen	7%
2006-2015 (0-10 jaar)	6 scholen	12%

3.1.2. Beoordeling gebouwen kwalitatief

Bijna de helft van de gebouwen (13) scoort 70 punten of meer en is dus in goede staat. Tel daarbij op de gebouwen die tussen 64 en 69 scoren (8) en we concluderen dat over het algemeen de scholen in Woerden redelijk of goed scoren en op termijn van 10 jaar niet aan grote aanpassingen toe zijn. Daar horen wel kanttekeningen bij:

Ondanks een redelijke score zijn er op locatieniveau nog aandachtspunten per school.

Slechts 4 van 28 scholen scoren een voldoende of beter op het gebied van binnenmilieu. Zelfs een aantal gebouwen die minder dan 10 jaar geleden zijn gebouwd scoren onvoldoende.

Op het gebied van exploitatie ontstaat een vergelijkbaar beeld, al scoren de jonge gebouwen daar wel redelijk tot goed.

De scholen die onvoldoende scoren op onderwijskundige staat zijn vooral de scholen die hoog op de prioriteitenlijst staan, en als eersten in de komende 10 jaar moeten worden aangepakt.

Een vergelijkbaar beeld ontstaat bij bouwkundige staat, al is er een aantal scholen dat hier onvoldoende scoort, en toch voorlopig niet in aanmerking zou komen voor maatregelen, op basis van de quickscan-methodiek.

De scholen die onvoldoende scoren op uitstraling staan ook het hoogst in de prioriteit om te worden aangepakt.

Het overzicht van de scores van de VO-scholen toont aan dat deze scholen er goed bij staan, op knelpunten bij Minkema Stein na.

Het totaaloverzicht kwaliteit is opgenomen in bijlagen 6.1, 6.2 en 6.3.

3.1.3. *Capaciteit in relatie tot ruimtebehoefte*

Naast de kwalitatieve beoordeling van de gebouwen is ook gekeken naar de capaciteit van de gebouwen in relatie tot de benodigde ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte is afgeleid van de leerlingenprognose van Planning Verband Groningen (PVG) van mei 2015. Bij de berekeningen is uitgegaan van de ruimtebehoefte in 2030.

In het algemeen is in de toekomst sprake van krimp in Woerden. Bij veel schoolgebouwen leidt dit tot structurele overcapaciteit en leegstand. Dit is onwenselijk. De bekostiging voor de exploitatie, zoals die wordt ontvangen via de VELO-vergoeding, is gebaseerd op het aantal leerlingen. Het nu al aanwezige exploitatietekort zal in de toekomst dus alleen maar toenemen.

De totale huidige beschikbare capaciteit voor PO en VO samen is ruim 81.000 m² BVO. In de toekomst is minder dan 70.000 m² BVO nodig, er is op termijn dus een overcapaciteit van ruim 11.000 m² BVO. De overcapaciteit is verdeeld over een groot aantal scholen en is nader omschreven in de analyse van de quick scans. Op basis van de huidige prognoses zullen in 2030 circa 13 PO scholen minder dan 200 leerlingen hebben.

3.2. **Ambitieniveau kwaliteit**

De focus op kwaliteit voor Woerden als volgt geformuleerd:

Een schoolgebouw in de gemeente Woerden:

- Is een school waar **goed onderwijs** kan worden gegeven
- Is een gebouw met een **fris en gezond binnenklimaat**, dat wordt bereikt op een zo passief mogelijke wijze
- Is **Exploitatievriendelijk**, dat naast **energiezuinig** ook **onderhoudsvriendelijk** is
- Is **Toekomstbestendig** en **flexibel**
- **Past in zijn omgeving**
- Voldoet aan **kwaliteitseisen** (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde)

Op basis van deze uitgangspunten is een verdere uitwerking gemaakt van de technische kwaliteitseisen. De technische kwaliteitseisen zijn geformuleerd voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Hierna wordt op deze onderdelen ingegaan.

Bij de totstandkoming van het kwaliteitsniveau is gestreefd naar de meest optimale prijs-kwaliteit verhouding. Hierbij is niet alleen gekeken naar de investeringskosten maar ook naar

de exploitatiefase. Bijvoorbeeld bij de keuze voor het niveau van frisse scholen is niet alleen gekeken naar hoge luchtkwaliteit maar ook naar de relatie tot het energieverbruik.

3.2.1. *Werkwijze*

Na een algemene bespreking over kwaliteit hebben betrokkenen aan HEVO gevraagd om een eerste advies over de beoogde kwaliteit te presenteren. Vanuit de *gedachte "ik stuur mijn eigen kinderen naar deze school, en ik moet het zelf betalen"* heeft HEVO een advies opgesteld op basis van de eisen voor Frisse Scholen en de systematiek van GPR (zie toelichting op GPR in 3.2.6), omdat deze het meest bruikbaar is voor scholen en meestal door gemeenten wordt gehanteerd. Daarbij is er een constant spanningsveld tussen beoogde kwaliteit en ambities met betrekking tot energiezuinigheid en duurzaamheid in het algemeen: deze eisen zijn vaak tegengesteld. HEVO heeft een eerste advies gepresenteerd. Op basis hiervan is een werkgroep Kwaliteit samengesteld, met deskundigen van gemeente, de scholen, HEVO en een door twee schoolbesturen ingeschakelde extern adviseur. Deze werkgroep heeft het advies van HEVO besproken en op onderdelen aangescherpt of afgezwakt, en haar advies uitgebracht aan schoolbesturen en gemeente. Het verslag van het advies is opgenomen in bijlage 6.4. De schoolbesturen en gemeente hebben nog enkele opmerkingen toegevoegd. De uitkomst is hierna kort weergegeven, de argumentatie is in de bijlage opgenomen.

In bijlage 6.5 is een overzicht opgenomen van de definities van de verschillende hierna gehanteerde begrippen.

3.2.2. *Het begrip Renovatie*

Voor renovatie is er nog geen eensluidende landelijke omschrijving. Het betreft activiteiten die de levensduur van een gebouw verlengen. Wij stellen voor om voor Woerden de volgende definitie aan te houden:

'Renovatie moet ervoor zorgen dat het schoolgebouw voldoet aan de eisen van deze tijd en geschikt is voor het onderwijs van nu en de komende 40 jaar qua uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, onderwijskundige geschiktheid, exploitatie en binnenmilieu (criteria zoals gehanteerd bij quickscans)'.

Indien de renovatie als doel heeft een kortere resterende levensduur, dan kan de combinatie van de benodigde investering en de looptijd ervan namelijk leiden tot hogere investeringen en afschrijvingen op jaarbasis. Het maakt ook de afweging tussen nieuwbouw en renovatie zuiverder. In voorkomende gevallen kan het toch aantrekkelijk zijn om te kiezen voor een minder grondige renovatie, met een kortere levensduur, maar daarmee kan ook de grens tussen instandhoudingsonderhoud en renovatie vervagen. Daarom adviseren wij vooralsnog voor renovatie voor een periode van 40 jaar.

3.2.3. *Nieuwbouw*

Voor nieuwbouw wordt voor de onderwerpen uit 'Frisse Scholen' het volgende geadviseerd, met de volgende betekenis:

- **BENG:** Bijna Energie Neutrale Gebouwen: een uitvloeisel van het klimaat akkoord van Parijs 2015. Dit wordt vertaald in wettelijke eisen die per 2020 gelden.

- A, B of C: moet voldoen aan de betreffende eis zoals omschreven in 'Frisse Scholen', waarbij A de hoogste eis is en C de laagste.
- Bouwbesluit: hoeft alleen te voldoen aan wettelijke eisen, geen aanvullende eis.
- (A, B of C) inclusief 5 jarige resultaatplicht: uitvoerende partijen moeten voor 5 jaar garanderen dat de prestatie wordt geleverd. Dit heeft gevolgen voor de samenwerkings- en contractvormen. Hierover wordt in fase 2 of 3 nader gesproken.
- Overig: specifieke eis, afwijkend van hiervoor genoemde opties.

Energie

Energieprestatie:	BENG
Duurzame energie:	BENG
Beheer:	C, inclusief energiespiegel
Kwaliteitsborging:	C, inclusief 5 jarige resultaatplicht

Lucht

Luchtverversing	B
Spuiventilatie:	Bouwbesluit, PO eis geldt ook voor VO
Ruimtevolume:	B
Kwaliteit van de toevoerlucht:	A
Emissies van materialen en apparatuur:	B=A (eis B is gelijk aan eis A)
Schoonmaakbaarheid:	C=A
Tabaksrook:	A
Toiletten:	C=B
Legionella:	C=A
Kwaliteitsborging:	A, inclusief 5 jarige resultaatplicht

Temperatuur

Operatieve wintertemperatuur:	C
Operatieve zomertemperatuur:	C
Individuele beïnvloeding:	B
Lokaal thermisch discomfort:	B
Kwaliteitsborging:	B=A, inclusief 5 jarige resultaatplicht

Licht

Kunstlicht:	350 lux
Daglicht:	Bouwbesluit
Helderheidsvering:	C
Individuele beïnvloeding:	A
Kwaliteitsborging:	B, inclusief 5 jarige resultaatplicht

Geluid

Geluidswering van de gevel:	C=B
Installatiegeluid:	C, inclusief 5 jarige resultaatplicht
Ruimteakoestiek:	B
Luchtgeluidisolatie:	C=A

Contactgeluidisolatie: C=A
Kwaliteitsborging: C, inclusief 5 jarige resultaatsplicht

3.2.4. *Renovatie*

Voor renovatie gelden dezelfde eisen als voor nieuwbouw. Er is echter een beperkt aantal uitzonderingen, waarvoor geldt, dat deze niet de reden mogen zijn om een renovatie onmogelijk te maken. Het betreft:

Energieprestatie en duurzame energie: BENG is niet altijd haalbaar. Wel moet het energielabel tenminste twee klassen hoger worden dan de klasse vóór renovatie en moet tenminste energielabel C worden gehaald.

Ruimtevolume: indien de vrije hoogte van 2800 mm niet haalbaar is, dan mag dit niet de doorslaggevende factor zijn om geen renovatie te overwegen.

Geluidwering van de gevel: soms zal het halen van deze eis technisch onhaalbaar zijn bij een bepaalde bestaande gevel.

Contactgeluidisolatie: soms zal het halen van deze eis bij een constructie technisch onhaalbaar zijn.

In de praktijk zullen vooral beeldbepalende of anderszins bijzondere gebouwen van vóór 1960 juist in de categorie vallen waarbij renovatie serieus moet worden overwogen: te goed om zomaar te slopen.

3.2.5. *Onderhoud*

In bijlage 6.6 is een overzicht 'Toelichting op conditiescores, gebrekenlijst en onderhoudsplannen' opgenomen. Deze is gebaseerd op de NEN 2767.

Indien de NEN 2767 wordt gehanteerd, dan wordt geadviseerd dat de conditiescore voor opname gemiddeld 3 tot 4 moet zijn. Inhoudelijke kennis is echter noodzakelijk om dit goed te kunnen beoordelen. Het onderhoud moet meer gericht zijn op in stand houden en een functioneel werkend gebouw, dan op esthetica. Alles moet ten dienste staan van het primaire proces. Daarom is een gelijkwaardige beoordelingsmethodiek aan de NEN 2767 ook acceptabel, omdat de NEN 2767 zijn beperkingen kent.

3.2.6. *GPR*

GPR Gebouw is een instrument dat oorspronkelijk is ontwikkeld door gemeente Tilburg als Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen. Het is een methodiek om te bepalen hoe duurzaam een ontwerp is. Het is een goede toetsingsmethodiek die wordt gehanteerd bij het beoordelen van uitgewerkte ontwerpen.

Het voorstel dat is uitgewerkt op basis van de GPR 4.2 is een concept voorstel dat niet verder wordt uitgewerkt in deze fase. De methodiek maakt duidelijk dat BENG en milieu eisen elkaar tegenwerken: hoe hoger de BENG eisen, hoe moeilijker het is om aan milieu eisen te voldoen.

4. Financieel

4.1. Inleiding

Om inzicht te hebben in het benodigd budget om het ambitieniveau te realiseren zijn de geformuleerde ambities doorgerekend in investeringskosten.

Daarnaast is een rekenmodel opgesteld dat in hoofdlijnen inzicht verschaft in wat benodigd is om het gebouwenbestand in Woerden, de komende 40 jaar op het gewenste kwaliteitsniveau te krijgen en te behouden. Voor de verdere berekeningen in fasen 2 en 3 is een aantal basisgegevens nodig, die is aangegeven in het plan van aanpak. In dit hoofdstuk worden deze gegevens in beeld gebracht, beginnend bij de kosten, daarna de inkomsten.

4.2. Benodigd budget voor (ver-)nieuwbouw

De kwaliteit, zoals gedefinieerd in het vorige hoofdstuk is door HEVO doorgerekend voor 6 verschillende representatieve scholen. Daarbij is een uitsplitsing gemaakt naar:

- Normatieve bekostiging volgens de VNG (*);
- Extra benodigd om te voldoen aan bouwbesluit (*);
- Extra benodigd om te voldoen aan Marsh eisen van verzekeraars;
- Extra benodigd om te voldoen aan BENG(**);
- Extra benodigd om te voldoen aan overige adviezen van werkgroep Kwaliteit (zie 3.2.3.).

(*) De normatieve bekostiging is een vergoeding. In de praktijk blijkt deze niet voldoende om een nieuwe school te realiseren. Daarvoor is tenminste extra budget nodig om te voldoen aan het bouwbesluit 2015, waarmee slechts een sobere en doelmatige school kan worden gerealiseerd.

(**) BENG: Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Deze eis is een uitvloeisel van het Klimaat akkoord van Parijs, en behelst dat onder andere schoolgebouwen in 2020 bijna energie neutraal moeten zijn. Wetgeving wordt in de komende jaren ontwikkeld om dit a te dwingen.

De berekeningen komen uit op de volgende benodigde bedragen, per m2 bruto vloeroppervlak:

	PO	PO	PO	vmbo	havo/vwo	vmbo + havo/vwo
Opbouw kosten	200 II	300 II	400 II	5.000 m2	8.000 m2	13.000 m2
Normkosten VNG	€ 1.348,38	€ 1.284,03	€ 1.248,27	€ 1.271,77	€ 1.172,68	€ 1.163,49
Aanvullende kosten bouwbesluit	€ 292,62	€ 253,97	€ 227,73	€ 216,20	€ 199,36	€ 197,79
Marsh verzekeringseisen	€ 19,78	€ 19,78	€ 19,78	€ 19,13	€ 15,94	€ 15,94
Subtotaal	€ 1.660,78	€ 1.557,78	€ 1.495,78	€ 1.507,10	€ 1.387,98	€ 1.377,22
BENG	€ 371,46	€ 224,99	€ 241,60	€ 185,42	€ 163,52	€ 163,52
Extra benodigd, advies WG kwaliteit	€ 106,76	€ 102,23	€ 98,62	€ 85,48	€ 84,50	€ 83,26
Totaal	€ 2.139,00	€ 1.885,00	€ 1.836,00	€ 1.778,00	€ 1.636,00	€ 1.624,00

Deze bedragen worden opgenomen in het rekenmodel om een beeld te krijgen van de benodigde totale investeringen voor Woerden in de komende 40 jaar.

Het benodigd budget is inclusief:

- Bouwkundige werken;
- Installaties;
- Normatieve terreinaanleg;
- Honoraria;
- Leges, aansluitkosten en verzekeringen;
- BTW.

De volgende posten vormen géén onderdeel van het benodigd budget, hiervoor moet separaat worden gebudgetteerd:

- Grondkosten;
- Sloop en bouwrijp maken;
- Tijdelijke huisvesting;
- Verhuiskosten;
- Eerste inrichting;
- Extra randvoorwaarden zoals stedenbouwkundige eisen, beeld-kwaliteitsplannen etc.

4.3. Boekwaarden

Bij de decentralisatie zijn de schoolgebouwen voor Voortgezet Onderwijs zonder boekwaarde overgedragen van het ministerie naar de gemeente Woerden. Voor de scholen voor Primair Onderwijs moest de gemeente wel de boekwaarde vergoeden. In de periode na decentralisatie heeft de gemeente deels op deze boekwaarden afgeschreven, maar een deel staat nog als activa op de balans van de gemeente.

Voor alle investeringen ná decentralisatie geldt, dat deze door de gemeente zijn geactiveerd, en dat er vanaf dat moment jaarlijks op de investering is afgeschreven.

Er resteert nog een aanzienlijk bedrag in de boeken van de gemeente, dat is opgenomen in de zogenaamde Staat C. Daarin staan alle huidige boekwaarden en de bedragen die per jaar moeten worden afgeschreven. De Staat C is opgenomen in bijlage 6.7.

De staat C geeft alleen de investeringen weer die door de gemeente zijn gedaan. Dit is exclusief de investeringen die door schoolbesturen zelf zijn gedaan.

De staat C moet t.z.t. worden aangevuld met de investeringen in de 5 scholen in Harmelen en Kamerik.

De totale boekwaarde van gebouwen volgens de staat C per 31-12-2015 is **€ 73.370.708,--**. Deze boekwaarde moet in de komende 40 jaar tot nul worden afgeschreven. Dit leidt tot jaarlijkse rentelasten en jaarlijkse afschrijvingslasten.

De totale boekwaarde van grond per 31-12-2015 is **€ 3.934.461,--**

Op grond wordt niet afgeschreven, het verliest theoretisch geen waarde. De boekwaarde leidt wel tot jaarlijkse rentelasten.

De investeringen in de vijf scholen die in 2016 en 2017 worden gerealiseerd bedraagt naar verwachting **€ 8.682.791,--**.

Bij berekeningen moet rekening gehouden worden met de hiervoor genoemde rente- en afschrijvingslasten.

4.4. Overige kosten

Naast de benodigde bedragen voor investeringen in (ver-)nieuwbouw en ter dekking van rente- en afschrijvingen op boekwaarden is er een aantal andere kosten waarmee rekening moet worden gehouden. Het rekenmodel voorziet in de mogelijkheid om hiervoor reserveringen/inschattingen te maken.

4.4.1. Eenmalige opstartkosten

Voor een verdere uitwerking van de plannen worden opstartkosten gemaakt. Een bedrag moet worden gereserveerd om deze kosten te dekken.

4.4.2. Opstal- en inboedelverzekering schoolgebouwen

Deze verzekering wordt momenteel door de gemeente betaald.

4.4.3. Eigen risico bij schade, vandalisme en glasbreuk

Deze komt momenteel deels voor rekening van de gemeente, deels de scholen.

4.4.4. Onroerende Zaak Belasting (OZB)

Deze wordt momenteel deels door de gemeente, deels door de scholen betaald.

4.4.5. Exploatievergoeding voor gymlokalen PO en SO/VSO

Deze wordt momenteel door de gemeente betaald.

4.4.6. Adviezen en kosten procedures

De hiervoor genoemde benodigde budgetten voor (ver-)nieuwbouw houden geen rekening met mogelijke onderzoeken vooraf: haalbaarheidsonderzoeken, huisvestingsonderzoeken, leerlingprognoses, het doorlopen van procedures. Hiervoor moet een jaarlijks bedrag worden gereserveerd.

4.4.7. Locatie specifieke kosten

Bij diverse locaties zal sprake zijn van locatie specifieke kosten, zoals sloopkosten, tijdelijke huisvesting, huurkosten, buitensportvoorzieningen, bodemsaneringen, geluidwering, aanpassing aan de openbare ruimte. Hiervoor moet een jaarlijks bedrag worden gereserveerd.

4.5. Bestaande eigenaarslasten Gemeente Woerden

De investeringen uit het verleden leiden tot een bestaande exploitatielast. Het gaat dan om de kapitaalslasten (rente en afschrijving), verzekering, WOZ en heffingen, vandalisme en andere schades (eigen risico). Deze lasten zijn terug te vinden in de onderwijsbegroting van de gemeente Woerden. Uit de begroting 2016 blijkt een totaal begroot bedrag voor onderwijshuisvesting ter grootte van € 5.768.314,--. Hierin zijn de lasten van de scholen in Harmelen en Kamerik nog niet (volledig) opgenomen.

4.6. Gewenste exploitatielast = beschikbare exploitatievergoeding

Onderwijsinstellingen ontvangen een vergoeding voor onderhoud en energie voor hun gebouwen. Het uitgangspunt voor de financiële doorrekeningen is dat de gewenste exploitatielast gelijk is aan de exploitatievergoedingen die de onderwijsinstellingen ontvangen. In bijlage 6.8. is een overzicht opgenomen van de vergoedingen die de onderwijsinstellingen ontvangen voor onderhoud en energie. Voor VO scholen valt de vergoeding voor energie binnen de totaalpost 'Overige exploitatiekosten'. HEVO heeft hiervoor een inschatting gemaakt op basis van haar eigen ervaringscijfers. De som van alle vergoedingen voor onderhoud in 2016 bedraagt € 1.932.738,-- inclusief BTW. De som van alle vergoedingen voor energie in 2016 bedraagt € 668.769,-- inclusief BTW. Aan deze bedragen zijn nu nog geen verdere conclusies verbonden.

4.7. Het rekenmodel

Er is in deze fase een eerste rekenmodel ontwikkeld om zicht te krijgen op de globale haalbaarheid van de gezamenlijke ambities. Daarbij is nog geen onderscheidt gemaakt tussen VO en PO. Een toelichting op het rekenmodel is opgenomen in bijlage 6.9, hieronder zijn de belangrijkste punten weergegeven.

In het rekenmodel zijn alle in het verleden door de gemeente gedane investeringen verwerkt. De totale **boekwaarde** hiervan bedraagt ultimo 2015 € 73.370.708,-- voor de gebouwen (exclusief de scholen in Harmelen en Kamerik) en € 3.934.461,-- voor de grond. Daarnaast is rekening gehouden met de investeringen 2016 en 2017 (5 scholen) voor een verwacht totaalbedrag van € 8.682.791,--.

De totaal **benodigde investering voor alle 33 (28 + 5) schoolgebouwen** in Woerden in de komende 40 jaar wordt ingeschat op ca. € 125.000.000,-- (prijspeil 2016). Daarbij is uitgegaan van de verwachte leerlingaantallen per 2030. Op grond daarvan neemt de totale bedrijfsvloer-oppervlakte (bvo) terug van ca. 81.000m² naar ca. 70.000m². Bij het bepalen van de prijs per m² is uitgegaan van het Bouwbesluit 2020 en het ambitieniveau zoals hiervoor in hoofdstuk 3.2. uiteengezet.

Verdere uitgangspunten. In het rekenmodel is een aantal **bijkomende kosten** opgenomen, die jaarlijks terugkeren. Denk hierbij aan verzekeringen, onroerend zaakbelasting, vandalisme e.d. Daarnaast zijn schattingen opgenomen voor kosten van procedures zoals bestemmingsplanwijzigingen, sloopkosten, tijdelijke huisvesting e.d. Vooralnog is hiervoor, mede op basis van de door de gemeente aangeleverde overzichten een bedrag van circa € **680.000,--** opgenomen.

Voor verschillende berekeningen van rentelasten en indexeringen zijn de volgende aannames gedaan:

- Indexering kosten: **1,5%**
- Indexering inkomsten: **1,0%**
- Rente op financiering: **3,5%**
- Afschrijving: **2,5% (40 jaar)**

De uitkomst van de berekeningen levert een inschatting van een (gemiddeld) **jaarlijks benodigd bedrag** van € **6.250.000,--** .

In deze fase is nog niet onderzocht welke budgetten er beschikbaar zijn en op welke wijze een sluitende business case kan worden bereikt. Dit is onderwerp van studie en overleg in fase 2 van het proces.

4.8. Samenvatting Financieel

De gezamenlijke ambities ten aanzien van kwaliteit zijn gedefinieerd en doorgerekend. Er is inzicht in de bestaande begrotingslast van de gemeente en vergoedingen voor onderhoud, energie en schoonmaak van het Rijk aan de schoolbesturen.

Ter voorbereiding op fase 2 is een eerste financiële verkenning gedaan en een rekenmodel ontwikkeld. Alle bekende informatie is hierin opgenomen en het verschaft inzicht in de te verwachten omvang van de gewenst investeringen en het benodigd budget over een periode van 40 jaar.

5. Conclusie fase 1 en hoe verder?

Met de afronding van fase 1 hebben gemeente en Schoolbesturen kwantitatief en kwalitatief inzicht in het bestaande gebouwenbestand. Ook zijn de boekwaarden van de bestaande gebouwen en afschrijvingen in de komende 40 jaar in beeld.

De gezamenlijke ambities ten aanzien van kwaliteit zijn gedefinieerd aan de hand van de Frisse Scholen systematiek, maar nadrukkelijk rekening houdend met exploitatie en duurzaamheid. Daarmee is een optimale prijs-kwaliteitverhouding gezocht in relatie tot investering en exploitatie.

Alle bekende informatie is opgenomen in een eerste rekenmodel, dat inzicht geeft in de effecten van de investeringen, boekwaarden en overige kosten op het benodigd budget over een periode van 40 jaar.

De benodigde informatie, de gevoerde gesprekken en de gemaakte keuzes zijn tot stand gekomen door een goede samenwerking tussen gemeente en schoolbesturen in de werkgroep, met een groeiend vertrouwen in elkaar en groeiend commitment aan het gemeenschappelijke doel.

Het proces en deze voorliggende rapportage bieden een goed draagvlak en vertrouwen om de volgende fase in te gaan. Gemeente en Schoolbesturen kunnen op basis hiervan draagvlak creëren bij hun achterban en hen commitment vragen voor de tweede fase van dit proces.

Fase 2:

Met inzicht in de benodigde en beschikbare middelen wordt in deze fase de optimale investeringsbalans gezocht. Hierin worden de drie componenten nieuwbouw / uitbreiding, onderhoud en gebouwexploitatie beschouwd als communicerende vaten. De optimale investeringsbalans is de meest voordelige optelsom van de drie componenten.

Daarnaast worden in deze fase drie scenario's op hoofdlijnen uitgewerkt om te kunnen vergelijken en beoordelen met welk scenario het doel het best kan worden bereikt. Tijdens dit onderzoek kan een nieuw scenario ontstaan dat mogelijk beter aansluit bij de geformuleerde uitgangspunten. Tevens zal het efficiëncypotentieel door intensievere samenwerking tussen schoolbesturen worden aangeduid en wordt onderzocht of het voor zowel PO als VO voordelig is om gezamenlijk of afzonderlijk in een fonds deel te nemen.

Voor ieder scenario zal een SWOT-analyse worden uitgewerkt. De volgende scenario's worden in hoofdlijnen uitgewerkt:

1. Doorgaan met investeren vanuit verschillende verantwoordelijkheden en vanuit gescheiden budgetten.
2. Doordecentralisatie van nieuwbouw/uitbreiding van scholen van gemeente aan schoolbestuur. De gereserveerde middelen voor nieuwbouw/uitbreiding jaarlijks aan een

schoolbestuur overmaken, (model Nijmegen)

3. Doordecentralisatie in een vorm waarin de schoolbesturen zich verenigen en gezamenlijk de volledige verantwoordelijkheid dragen van de onderwijshuisvesting, waarbij de gemeente de gereserveerde middelen voor nieuwbouw/uitbreiding aan het collectief overmaakt. Deze vorm voor PO en VO gezamenlijk en afzonderlijk.



6. Bijlagen

Overzicht QuickScans gebouwen scholen Woerden



6.1. Totaaloverzicht kwaliteit

	WEGING	BOUWJAAR	UITSTRALING	BOUWKUNDIGE STAAT	VEILIGHEID	ONDERWIJSKUNDIG	EXPLOITATIE	BINNENMILIEU	TOTAALSCORE
			1	3	1	3	2	2	
6	R. de Jager	1973	5	4	5	4,5	4	5	53,5
1	Wilhelmina	1978/2004	6,5	5	6	4	4	5	57,5
19	Sint Bavo	1960/1980	5	4,5	5	5	4	5,5	57,5
22	Franciscus OKE-gebouw	1980/2007	5	4	7	5	4	6	59
4	De Kring	1970/1992/ 1998/2000	5	5	7	5	4	5	60
11	De Wegwijzer	1975/2011	6	4,5	6,5	5	5,5	5	62
20	Jorai	1962/1985/2002	6	4,5	6,5	6	4	5	62
13	Willem van Oranje	1956/1976/2008	7,5	4	6,5	7	4	4,5	64
17	Constantijn	1985	6	5	7	6	4	5	64
27	Minkema (Stein)	2003	7	5	6	5	5	5,5	64
12	Jan de Bakker	1978/1989/2003	6	5	6	6	4	6	65
16	Johan Friso	1976/1991	6,5	6	7	6	4	5	67,5
14	De Achtsprong	1976/1984/ 1994/2007	6,5	5,5	7	6,5	4	5,5	68,5
7	Andersenschool	1995	6,5	6,5	7	6	5	4	69
21	SBO De Keerkring	1953/2005	6	5,5	7	5,5	6	5,5	69
5	De Schakel	1971/2003	6,5	5,5	7	7	5	5	71
23	Kalsbeek College (J. Israëls perm.)	1987/1992/2004	6,5	5,5	7	6,5	6	5	71,5
18	Franciscus	1985/2007	6,5	5,5	7	7	5,5	5	72
15	De Molenwiek	1991	5	6	7	7	5	6	73
24	Kalsbeek College (J. Israëls, semiperm.)	2011	6,5	6,5	7	6,5	6	6	76,5
25	Kalsbeek College (B. v. Kempens.)	1953/2006	7,5	7	7	6	6	5,5	76,5
28	Futura College	2013	7,5	8	8	6	4	7	79,5
8	De Regenboog	2008	7	8	8	7	6	5	82
26	Minkema (Mink)	2013	7,5	7,5	8	6,5	7	7	85,5
2	Rembrandt van Rijn	2007	7	8	7	7	-	5,5	
3	Willem Alexander	2007	7	8	7	6,5	-	5,5	
9	Margrietschool (Alphenstraat)	2000/2011	7	6	7	6	-	5	
10	Margrietschool (Oeralstraat)	1995/2008	7	6,5	7	5,5	-	5	
2	Rembrandt van Rijn	2007	7	8	7	7	-	5,5	####
3	Willem Alexander	2007	7	8	7	6,5	-	5,5	####
9	Margrietschool (Alphenstraat)	2000/2011	7	6	7	6	-	5	####
10	Margrietschool (Oeralstraat)	1995/2008	7	6,5	7	5,5	-	5	####

6.2. Totaaloverzicht VO

Overzicht QuickScans gebouwen VO-scholen Woerden

		BOUWJAAR	UITSTRALING	BOUWKUNDIGE STAAT	VEILIGHEID	ONDERWIJSKUNDIG	EXPLOITATIE	BINNENMILIEU	TOTAALSCORE
WEGING			1	3	1	3	2	2	
27	Minkema (Stein)	2003	7	5	6	5	5	5,5	64
23	Kalsbeek College (J. Israëls perm.)	1987/1992/2004	6,5	5,5	7	6,5	6	5	71,5
25	Kalsbeek College (B. v. Kempens.)	1953/2006	7,5	7	7	6	6	5,5	76,5
24	Kalsbeek College (J. Israëls, semiperm.)	2011	6,5	6,5	7	6,5	6	6	76,5
28	Futura College	2013	7,5	8	8	6	4	7	79,5
26	Minkema (Mink)	2013	7,5	7,5	8	6,5	7	7	85,5



VEILIG



MONITOREN



ACTIE



Overzicht QuickScans gebouwen PO-scholen Woerden per wijk



6.3. Totaaloverzicht PO

	WEGING	BOUWJAAR	UITSTRALING	BOUWKUNDIGE STAAT	VEILIGHEID	ONDERWIJSKUNDIG	EXPLOITATIE	BINNENMILIEU	TOTAALSCORE
			1	3	1	3	2	2	
	<i>Schilderskwartier-Binnenstad</i>								
1	Wilhelmina	1978/2004	6,5	5	6	4	4	5	57,5
	<i>Schilderskwartier</i>								
4	De Kring	1970/1992/ 1998/2000	5	5	7	5	4	5	60
21	SBO De Keerkring	1953/2005	6	5,5	7	5,5	6	5,5	69
2	Rembrandt van Rijn	2007	7	8	7	7	-	5,5	
3	Willem Alexander	2007	7	8	7	6,5	-	5,5	
	<i>Staatsliedenkwartier</i>								
6	R. de Jager	1973	5	4	5	4,5	4	5	53,5
5	De Schakel	1971/2003	6,5	5,5	7	7	5	5	71
	<i>Snel en Polanen-Waterrijk</i>								
7	Andersenschool	1995	6,5	6,5	7	6	5	4	69
8	De Regenboog	2008	7	8	8	7	6	5	82
9	Margrietschool (Alphenstraat)	2000/2011	7	6	7	6	-	5	
10	Margrietschool (Oeralstraat)	1995/2008	7	6,5	7	5,5	-	5	
	<i>Bomen en Bloemenkwartier</i>								
11	De Wegwijzer	1975/2011	6	4,5	6,5	5	5,5	5	62
13	Willem van Oranje	1956/1976/2008	7,5	4	6,5	7	4	4,5	64
12	Jan de Bakker	1978/1989/2003	6	5	6	6	4	6	65
	<i>Molenvliet Oost</i>								
16	Johan Friso	1976/1991	6,5	6	7	6	4	5	67,5
14	De Achtsprong	1976/1984/ 1994/2007	6,5	5,5	7	6,5	4	5,5	68,5
15	De Molenwiek	1991	5	6	7	7	5	6	73
	<i>Molenvliet West</i>								
22	Franciscus OKE-gebouw	1980/2007	5	4	7	5	4	6	59
17	Constantijn	1985	6	5	7	6	4	5	64
18	Franciscus	1985/2007	6,5	5,5	7	7	5,5	5	72
	<i>Harmelen</i>								
19	Sint Bavo	1960/1980	5	4,5	5	5	4	5,5	57,5
	<i>Zegveld</i>								
20	Jorai	1962/1985/2002	6	4,5	6,5	6	4	5	62

6.4. Advies Werkgroep Kwaliteit



Verslag

Vergadering	tweede bijeenkomst Werkgroep Kwaliteit
Vergaderdatum	12 mei 2016
Vergaderplaats	Woerden
Aanwezig	Eddy Everhard - Stichting Klasse Jan van Leer - Gemeente Woerden Maaike Wolfs - Maaike Wolfs Bouwkundig Advies en Organisatie Rob Kersten - HEVO B.V. Dick Bouman - HEVO B.V. Martijn van Gemert - HEVO B.V.
Notulist	Dick Bouman - HEVO B.V.
Project	Procesbegeleiding gemeente Woerden
Referentie	1595302-0140.1.0

1. Opening

- Doel van de bespreking is het aanleveren van een advies over de volgende onderwerpen:
- Voorstel voor de gewenste kwaliteit en bijbehorend benodigd budget;
 - Voorstel de gewenste kwaliteit bij renovatie;
 - Voorstel het gewenste onderhoudsniveau;
 - Een eerste indicatie van de gewenste GPR score.

Deze output van de werkgroep vormt de input voor het overleg met de wethouder op 31-05-2016.

2. Verslag vorige bespreking, ref. 1686302-0123.1.0

De opmerkingen op het verslag worden in het navolgende verslag verwerkt en geel gemarkeerd, in hoofdstukken 3 t/m 7.

Uitgangspunten

Een duurzaam gebouw is niet per definitie een fysiek goed gebouw: het gebouw dat wordt gerealiseerd moet ook werkelijk goed worden ontworpen en gerealiseerd. Vervolgens zijn goed beheer en exploitatie essentieel voor het borgen dat het gebouw blijft voldoen aan de eisen.

3. Energie

3.1. Energieprestatie BENG

Energie is momenteel te goedkoop, daarom zijn energiebesparende maatregelen moeilijk terug te verdienen. Rob Kersten verwacht wel dat PV panelen in prijs zullen dalen en het rendement zal stijgen, momenteel in beide gevallen circa 10% per jaar. Ideaal is nul op de meter. Frisse scholen A is een lagere eis dan BENG, dat vanaf 2020 wettelijk verplicht is. Bovenstaand zijn forse eisen, maar worden op korte termijn een wettelijke plicht en zijn reëel. De techniek moet zich nog ontwikkelen om een en ander betaalbaar te maken.

1595302-0140.1 Pagina 1 van 5

- 3.2. Duurzame energie BENG
Zie hiervoor
- 3.3. Beheer C, inclusief energiespiegel
Eis A maakt de regelinstallatie erg complex en duur.
- 3.4. Kwaliteitsborging C, inclusief 5 jarige resultaatsplicht
Wel garanties van bouwers, maar bewegingsvrijheid voor opdrachtgever. Het gaat om de 'Total cost of ownership' (TCO) oftewel de totale levensduur kosten. Het is van belang om realistische zekerheden te vragen van bouwers en een afweging maken tussen het wegleggen van het risico en de kosten daarvan. Deze afweging zal gevolgen hebben voor de bouworganisatievorm en de contractvormen.
4. Lucht
- 4.1. Luchtverversing B
Aanvullend aan bouwbesluit stelt dit eisen aan CO2 waarden. Eis A is onnodig en zeer energieverwendend.
- 4.2. Spuiventilatie Bouwbesluit
Eis C heeft al zeer grote impact op gevelontwerp en kosten. Het is ook lastig verenigbaar met zonwering en detaillering. Door het te kiezen ventilatie systeem is spuiventilatie niet noodzakelijk, daarom is de eis van het bouwbesluit voldoende.
- 4.3. Ruimtevolume B: 2800 mm vrije hoogte
Om budgettaire redenen is 2800 mm een verantwoorde keuze, 3000 mm geeft een prettige beleving en meer volume in de lokalen.
- 4.4. Kwaliteit van de toevoerlucht A
In de praktijk worden installaties gerealiseerd die aan deze eis voldoen
- 4.5. Emissies van materialen en apparatuur B=A (B en A zijn gelijk)
- 4.6. Schoonmaakbaarheid C=A
Zie ook rapport 'Naar een schone school' van VSR & OGB
- 4.7. Tabaksrook A
Er mag niet worden gerookt in de school of op het schoolplein.
- 4.8. Toiletten C=B
In de toiletten voor de jongste kinderen PO extra ventilatie voorzien.
A is alleen haalbaar als toiletten grenzen aan de gevel. Dit beperkt de ontwerpvrijheid te veel.

- 4.9. Legionella C=A
- 4.10. Kwaliteitsborging A, inclusief 5 jarige resultaatsplicht
Wel garanties van bouwers, maar bewegingsvrijheid voor opdrachtgever.
6. **Temperatuur**
- 6.1. Operatieve temperatuur winter C
Vanwege luchthoeveelbeden verwarmen met ventilatielucht. Een snel systeem is gewenst: vloerverwarming werkt in de praktijk te traag.
- 6.2. Operatieve temperatuur zomer B
Zo veel mogelijk oplossen met passieve koeling, waarschijnlijk is toch beperkt actieve koeling nodig. Eis A is onhaalbaar zonder actieve koeling en erg duur in exploitatie.
- 6.3. Individuele beïnvloeding B
Elektrisch bediende zonwering, centraal en decentraal te bedienen.
- 6.4. Lokaal thermisch comfort B
Eis A is te extreem en duur.
- 6.5. Kwaliteitsborging B=A, inclusief 5 jarige resultaatsplicht
Wel garanties van bouwers, maar bewegingsvrijheid voor opdrachtgever.
8. **Licht**
- 6.1. Kunstlicht 350 lux
LED, max 8w/m², bewegingssensoren in algemene ruimten.
- 6.2. Daglicht Bouwbesluit
Eisen Frisse Scholen zijn te zwaar: te veel licht in het gebouw. Er moet wel voldoende licht zijn in het gebouw. Bouwbesluit is minimale eis.
- 6.3. Helderheidsvering C
Leeringen moeten de omgeving kunnen waarnemen. Als de helderheidsvering te sterk is, kan dit worden belemmerd.
- 6.4. Individuele beïnvloeding A
Aanvullend: daglichtafhankelijke regeling in leslokalen, ook centraal te bedienen.
- 6.5. Kwaliteitsborging B, inclusief 5 jarige resultaatsplicht
Wel garanties van bouwers, maar bewegingsvrijheid voor opdrachtgever.

- 7. Geluid**
- 7.1. Geluidswering van de gevel C=B
Eis A is veel te duur.
- 7.2. Installatiegeluid C, inclusief 5 jarige resultaatplicht
Het grootste probleem is het handhaven van het niveau in de tijd. Eis B is niet nodig, als C langjarig wordt geborgd.
- 7.3. Ruimte akoestiek B
Eis B is haalbaar met goede systeemplafonds en is voldoende.
Eis A is niet te realiseren met systeemplafonds, zonder aanvullende maatregelen.
- 7.4. Luchtgeluidsisolatie C=B
Eis A is niet wenselijk, een kleine overdracht van geluid tussen lesruimten is juist wenselijk.
- 7.5. Contactgeluidsisolatie C=A
- 7.6. Kwaliteitsborging C, inclusief 5 jarige resultaatplicht
Wel garanties van bouwers, maar bewegingsvrijheid voor opdrachtgever.
- 8. Benodigd budget**
HEVO heeft een doorrekening gemaakt, van de gevolgen van de hiervoor gemaakte keuzes en deze aan de leden van de werkgroep verstuurd. Het stichtingskosten niveau is voor Jan van Leer herkenbaar. Harmelen zit op een vergelijkbaar niveau, waarbij Harmelen profiteerde van een schepere markt, maar wel een aantal locatie gebonden meerkosten kende.
Het is van groot belang om bij bestuurders te benadrukken dat de genoemde kosten de stichtingskosten inclusief BTW zijn, en exclusief een aantal specifieke locatie gebonden kosten:
- Grondkosten;
 - Sloop en bouwrijp maken;
 - Tijdelijke huisvesting;
 - Extra randvoorwaarden gemeente zoals beeld-kwaliteitsplannen en stedenbouwkundige randvoorwaarden;
 - Verhuiskosten;
 - Eerste inrichting.
- 9. Renovatie**
In eerste instantie kiest de werkgroep ervoor om voor Renovatie dezelfde eisen te stellen als voor nieuwbouw. Voor de meeste eisen geldt namelijk dat daar geen concessies moeten worden gedaan bij renovatie ten opzichte van nieuwbouw.

Er is echter een aantal eisen dat bij specifieke renovaties wellicht niet realistisch haalbaar is. Dit geldt vooral voor beeldbepalende of anderszins bijzondere schoolgebouwen van vóór 1960. In dat geval moet genuanceerder worden gekeken naar deze eisen. Het betreft:

3.1 Energieprestatie. Wel moet het energielabel tenminste twee klassen hoger worden dan de klasse vóór renovatie en moet minimaal Energie label C worden gehaald.

3.1 Duurzame energie. Idem ditto.

4.3 Ruimtevolume. Indien de vrije hoogte van 2800 mm niet haalbaar is, mag dat niet de doorslaggevende factor zijn.

7.1 Geluid. Soms zal het halen van deze eis technisch onhaalbaar zijn bij een bepaalde bestaande gevel.

7.5 Contactgeluidisolatie. Idem ditto.

10. Onderhoudsniveau

Indien de NEN 2767 wordt gehanteerd, dan moet de conditiescore voor opname gemiddeld 3 tot 4 zijn. Inhoudelijke kennis is noodzakelijk om dit goed te kunnen beoordelen. Het onderhoud moet meer gericht zijn op in stand houden en een functioneel werkend gebouw, dan op esthetica. Alles moet ten dienste staan van het primaire proces. Daarom is een gelijkwaardige beoordelingsmethodiek aan de NEN 2767 ook acceptabel, omdat de NEN 2767 zijn beperkingen kent.

11. GPR

Het eerste voorstel van HEVO wordt door de werkgroep overgenomen als concept voorstel voor de afronding van fase 1. Van belang is, dat de methodiek duidelijk maakt dat milieu eisen en BENG elkaar (deels) tegenwerken: hoge eisen aan BENG leiden tot het lastiger halen van eisen voor milieu.

De berekening van HEVO komt uit op:

Energie:	9,5
Milieu:	6,0
Gezondheid:	7,8
Gebruikswaarde:	8,1
Toekomstwaarde:	7,7

12. Rondvraag en sluiting

Bij de bespreking van de kwaliteit volgens Frisse scholen zal Dick Bouman een toelichtende zin opnemen.

13. Distributie

Verslag wordt op Chapoo en per mail ter beschikking gesteld aan alle betrokkenen.

6.5. Definities

Nieuwbouw

Conform art. 2, a lid 1 van de huisvestingsverordening

“ Nieuwbouw voor een school die voor het eerst door het rijk voor bekostiging in aanmerking wordt gebracht of nieuwbouw om een gebouw waarin een school is gehuisvest geheel of gedeeltelijk te vervangen, al dan niet op dezelfde locatie”;

Uitbreiding

Conform art. 2, a lid 2 van de huisvestingsverordening

Uitbreiding van een gebouw waarin een school is gehuisvest;

Binnen onderhoud - Buiten onderhoud - Schoolpleinonderhoud

De onderhoudskosten zijn voor het PO en SO-VSO sinds 1-1-2005 (VO als sinds 1-1-2005) samengevoegd in een totale integrale onderhoudsvergoeding die scholen ontvangen in de lumpsum, via de zogenaamde Velo vergoeding. (VO via de BSM systematiek).

Hierin is ook een bedrag (ca. 1,50 per m²) in opgenomen voor kleine aanpassingen in het gebouw.

Tot 1-1-2015 was de zogenaamde kruisjeslijst onderhoud van toepassing met een verdeling tussen binnen onderhoud en buitenonderhoud. Zowel bij binnen onderhoud (herstel) als buitenonderhoud (vervanging) waren onderdelen van het schoolpleinonderhoud opgenomen. De kruisjeslijst treft u in bijlage 6.10 aan.

Exploitatielasten

Met exploitatielasten de exploitatiekosten bedoeld van scholen. Deze zijn voor PO en SO-VSO gesplitst in:

- groepsafhankelijke kosten (onderhoud, schoonmaak, energiekosten en gemeentelijke heffingen).
- Leerling afhankelijke kosten (meubilair, onderwijsleerpakket, ICT, MR, etc. (zie Velo lijst).

Voor VO is dat grofmaziger en is dit over 3 posten verdeeld:

- Schoonmaak
- Onderhoud
- Overige kosten

Renovatie (levensduurverlenging)

Voor renovatie is er nog geen eensluitende landelijke omschrijving. Het betreft activiteiten die de levensduur van een gebouw verlengen. Voorstel definitie voor Woerden:

‘Renovatie moet ervoor zorgen dat het schoolgebouw voldoet aan de eisen van deze tijd en geschikt is voor het onderwijs van nu en de komende 40 jaar, qua functionaliteit, duurzaamheid, flexibiliteit, exploitatie en uitstraling.

6.6. Toelichting op conditiescores, gebrekenlijst en onderhoudsplannen

Conditiescores:

De conditiescore wordt bepaald door het belang, de omvang en de intensiteit van de geconstateerde gebreken. In de hieronder staande omschrijvingen worden belang en omvang in algemene zin verwoord. Voor intensiteit is bij het noemen van gebrekenvoorbeelden uitgegaan van gemiddelde intensiteit.

Conditiescore 1 – Geen of zeer beperkte veroudering

Gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies als gevolg van veroudering komen niet voor. Installaties functioneren storingsvrij waardoor de bedrijfszekerheid is gewaarborgd. Bedrijfsonderbrekingen als gevolg van uitval van installaties enz. vinden niet plaats. Gebreken in de vorm van lichte mechanische beschadigingen of van esthetische aard kunnen incidenteel worden aangetroffen. Verder kunnen goed uitgevoerde reparaties voorkomen. Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld geldt dat bouw- en installatiedelen in een uitstekende en vakkundig uitgevoerde staat verkeren

Conditiescore 2 – Beginnende veroudering

Gebreken aan bouw- en installatiedelen in de vorm van materiaal aantasting en veroudering van afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies komen incidenteel voor. Installaties functioneren, op een enkele uitzondering na, storingsvrij waardoor de bedrijfszekerheid is gewaarborgd. Bedrijfsonderbrekingen als gevolg van uitval van installaties enz. vinden nagenoeg niet plaats. Gebreken, zoals verweringsverschijnselen, worden slechts plaatselijk gesignaleerd. De bouw- of installatiedelen kunnen zichtbare vuilaanslag (milieu) vertonen. Ten aanzien het totale gebrekenbeeld geldt dat de bouw- en installatiedelen als goed kunnen worden beoordeeld. Dit duidt op een goed ontwerp, goede detaillering, alsook een gedegen uitvoering en montage.

Conditiescore 3 – Verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen

Bouw- en installatiedelen vertonen plaatselijk gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies. Een enkel probleem met vocht en tocht kan het gevolg zijn. Het functioneren van de installaties kan een enkele keer worden verstoord. De gebreken hebben geen invloed op het functioneren van het bouw- of installatiedeel. Het bedrijfsproces wordt niet geschaad. Gebreken, in de vorm van verwerking enz., kunnen plaatselijk tot regelmatig voorkomen. Regelmatig kunnen goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden vastgesteld. Ook kunnen plaatselijk reparaties met minder geschikte middelen zijn uitgevoerd. Een bouw- of installatiedeel kan in zijn geheel een zichtbare vuilaanslag (milieu) vertonen. Ten aanzien van totale gebrekenbeeld wordt de technische staat als redelijk gekwalificeerd. De kwaliteit van de toegepaste materialen en/of gebreken in ontwerp, detaillering en uitvoering speelt hierin een rol van betekenis.

Conditie score 4 – Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep

Bouw- en installatiedelen vertonen regelmatig gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies. Plaatselijk kunnen storingen in het functioneren van het bouw- of installatiedeel optreden. Overlast en onbruikbaarheid van bouw- en installatiedelen (bijvoorbeeld als gevolg van lekkages) kunnen zich per jaar enkele keren voordoen. Het aantal storingen bij de installaties neemt toe. De bedrijfszekerheid van installaties is matig gewaarborgd. Er kunnen bedrijfsonderbrekingen voorkomen.

Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld worden de bouw- en installatiedelen als matig beoordeeld. Dit kan mede worden veroorzaakt door fouten in materiaalkeuze, ontwerp en/of uitvoering.

Conditie score 5 – Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden

Bouw- en installatiedelen vertonen in aanzienlijke mate gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies. De primaire functies van onderdelen die het functioneren van bouw- of installatiedelen beïnvloeden, zijn dan niet meer gewaarborgd. Het functioneren van de installaties is niet meer gewaarborgd. Regelmatig kunnen bedrijfsonderbrekingen plaatsvinden. Het totale gebrekenbeeld van de bouw- en installatiedelen is slecht. Oorzaak zijn de structurele gebreken in de materialen, het ontwerp en/of de uitvoering. Er treden regelmatig storingen op in het functioneren van het bouw- of installatiedeel.

Conditie score 6 – Maximaal gebrekenbeeld

De conditie van bouw- en installatiedelen is zo slecht dat het niet meer te classificeren is onder conditie 5. Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld en voortdurend treden storingen op in de functievervulling van bouw- en installatiedelen.

6.8. Berekening exploitatievergoedingen PO en VO scholen

Procesbegeleiding Woerden				Vergoedingen zijn berekend per 2016						
Overzicht vergoedingen per school				Gebaseerd op leerlingen aantallen 2015 en 2016						
1595302-0155				Bron: leerlingenprognoses PVG Groningen 2014-2032						
				Berekeningen per m2 obv huidige m2						
				Voor VO scholen is energievergoeding niet geoormerkt, dus inschatting						
Naam School	Huidige m2 beschikbaar	Nieuwe m2 nodig	Verschil m2	Onderhouds vergoeding	Energie vergoeding	Onderhoud per m2 nu	Energie per m2 nu			
1	Wilhelmina	1.176	1.206	30	€ 37.426	€ 10.373	€ 31,82	€ 8,82		
2	Rembrandt van Rijn	1.169	549	-620	€ 21.075	€ 5.740	€ 18,03	€ 4,91		
3	Willem Alexander	1.331	1.324	-7	€ 40.605	€ 11.274	€ 30,51	€ 8,47		
4	De Kring	1.526	879	-647	€ 31.067	€ 8.571	€ 20,36	€ 5,62		
5	De Schakel	1.298	1.231	-67	€ 37.426	€ 10.373	€ 28,83	€ 7,99		
6	R. De Jager	1.298	1.231	-67	€ 31.067	€ 8.571	€ 23,93	€ 6,60		
7	Andersenschool	1.141	1.307	166	€ 37.426	€ 10.373	€ 32,80	€ 9,09		
8	De Regenboog	3.461	3.249	-212	€ 92.687	€ 26.032	€ 26,78	€ 7,52		
9	Margrietschool Alphenstraat	2.102	2.589	487	€ 70.431	€ 19.725	€ 33,51	€ 9,38		
10	Margrietschool Oeralstraat	1.100	0	-1.100	bij Alphenstraat (9)					
11	De Wegwijzer	1.183	930	-253	€ 31.067	€ 8.571	€ 26,26	€ 7,25		
12	Jan de Bakker	1.355	1.156	-199	€ 37.426	€ 10.373	€ 27,62	€ 7,66		
13	Willem van Oranje	1.681	1.360	-321	€ 43.785	€ 12.175	€ 26,05	€ 7,24		
14	De Achtsprong	1.244	691	-553	€ 25.162	€ 6.898	€ 20,23	€ 5,55		
15	De Molenviek	1.527	929	-598	€ 34.246	€ 9.472	€ 22,43	€ 6,20		
16	Johan Friso	1.138	773	-365	€ 25.162	€ 6.898	€ 22,11	€ 6,06		
17	Constantijn	1.368	1.241	-127	€ 43.785	€ 12.175	€ 32,01	€ 8,90		
18	Fransiscus	919	1.205	286	€ 37.426	€ 10.373	€ 40,72	€ 11,29		
19	Sint Bavo	1.462	1.141	-321	€ 37.426	€ 10.373	€ 25,60	€ 7,10		
20	Jorai	1.167	960	-207	€ 31.067	€ 8.571	€ 26,62	€ 7,34		
21	SBO de Keerkring	2.251	1.229	-1.022	€ 46.964	€ 11.274	€ 20,86	€ 5,01		
22	Fransiscus OKE gebouw	822	286	-536	Bij Fransiscus gebouw (18)					
23	Kalsbeek Israëlslaan Hoofdgebouw	9.337	9.272	-65	€ 239.534	€ 88.702	€ 25,65	€ 9,50		
24	Kalsbeek Israëlslaan Bruggebouw	1.508	0	-1.508	Bij Israëlslaan hoofdgebouw (23)					
25	Kalsbeek van Kempensingel	9.606	9.778	172	€ 308.231	€ 91.257	€ 32,09	€ 9,50		
26	Minkema Mink	10.894	8.559	-2.335	€ 205.067	€ 103.493	€ 18,82	€ 9,50		
27	Minkema Stein	10.128	8.680	-1.448	€ 178.572	€ 96.216	€ 17,63	€ 9,50		
28	Futura College	2.764	3.084	320	€ 46.914	€ 26.258	€ 16,97	€ 9,50		
29	De Notenbalk	1.085	1.085	0	€ 37.426	€ 10.373	€ 34,49	€ 9,56		
30	De Fontein	1.270	1.270	0	€ 43.785	€ 12.175	€ 34,48	€ 9,59		
31	De Horizon	640	640	0	€ 21.075	€ 5.740	€ 32,93	€ 8,97		
32	Eben Haezer	1.120	1.120	0	€ 25.162	€ 6.898	€ 22,47	€ 6,16		
33	de Wijde Blik	834	834	0	€ 34.246	€ 9.472	€ 41,06	€ 11,36		
Totaal PO, SBO en VO				80.905	69.788	-11.117	€ 1.932.738	€ 668.769	€ 27,12	€ 8,04
				m2 huidig	m2 Nieuw	m2 verschil				
Totaal PO				34.417	29.186		€ 907.456	€ 251.569	€ 28,16	€ 7,76
Totaal SBO				2.251	1.229		€ 46.964	€ 11.274	€ 20,86	€ 5,01
Totaal VO				44.237	39.373		€ 978.318	€ 405.926	€ 22,23	€ 9,50

6.9. Rekenmodel en toelichting daarop

Het rekenmodel, versie 8 d.d. 16-06-2016 staat op Chapoo en is dusdanig omvangrijk dat dit niet in deze rapportage kan worden opgenomen. Hieronder is blad 1 van het rekenmodel opgenomen.

Meerjaren exploitatiemodel gemeente Woerden		d.d. 16-06-2016	Versie 8	HEVO DUURZAAM PRESTEREN	
1 Inkomsten bij doorcentralisatie					
Inbreng gemeente	€ -				
Inbreng gemeente vanuit ambitie	€ -				
Inbreng gemeente vanuit Zorglicht	€ -				
Inbreng school besturen vanuit energiebesparing	€ -				
Inbreng school besturen vanuit onderhoudsmiddelen	€ -				
	€ 6.250.000	prijspeil 2016		Exploitatie resultaat	Liquiditeit Totaal
				€ 18.744	€ 18.744
2 Metrages en investeringskosten					
	PO	SO	SBO	VO	Totaal
Aantal vierkante meters bestaande situatie	34.407	-	2.251	44.349	81.007
Aantal vierkante meters genormeerd	29.176	-	1.229	39.373	69.778
Kosten nieuwbouw (per m2 BVO)	€ 1.970		€ 2.139	€ 1.650	
Totaal benodigde investering (excl. LO) bij nieuwbouw- renovatie/upgrade	€ 57.466.995	€ -	€ 2.628.831	€ 64.965.450	€ 125.061.276
3 Algemene informatie					
Percentage scholen dat in aanmerking komt voor nieuwbouw	100,0%	NB. Model gebaseerd op nieuwbouw / levensduurverlenging 40 jaar			
Startjaar financieel model + prijspeildatum	2016				
Indexatie kosten	1,5%				
Indexatie opbrengsten	1,0%				
Economische levensduur nieuwbouw, afschrijving in 40 jaar	40	jaar, restwaarde = nihil mvv grond			
Enmalige opstartkosten	€ 250.000	nog in te schatten			
4 Gemiddelde jaarlijkse vaste kosten gemeente Woerden					
	Inschatting				
Opstal- en inboedelverzekering school gebouwen ca. 1,45 per m ²	€ 126.489	Totaal m2 x € 1,45, check door gemeente wat huidige bedrag is			
Eigen risico schade/ vandalisme/ glasbreuk	€ 32.658	Opgave gemeente			
OZB gebruikers- en eigenaarsdeel	€ 223.182	Werkelijke OZB opgave gemeente d.d. 03-05-2106 exclusief rioolheffing			
Exploitatievergoeding gymlokalen PO en SO-VSO	€ -	opgave gemeente d.d. 03-05-2016			
Adviezen (HBO's, prognoses, onderzoeken, etc) + kosten procedures	€ 100.000	nog in te schatten			
Sloopkosten, tijdelijke huisvesting, huurkosten, buitensport en onvoorzien	€ 200.000	nog in te schatten			
Totaal gemiddelde jaarlijkse vaste kosten	€ 682.329				
Als % ten opzichte van totale inkomsten					
Eigenaars- en beheerslasten (excl. kapitaalslasten) per m2	€ 9,78				
5 Over te nemen boekwaardes					
Grond	€ 3.934.461	Boekwaarde per 31-12-2015, opgave gemeente			
Gebouwen	€ 78.680.330	BW 31-12-2015, opgave gemeente nieuwbouw 31-12-2015			
	€ 8.682.791	Nog te realiseren nieuwbouw door Gem. Woerden per 31-12-2015			
6 Aannames financiering (=rente en aflossing)					
Rentepercentage bij overname boekwaarde	3,50%	Vooralsnog niet gebruikt in model			
Annuitaire last bij 40 jaar - obv rentepercentage	4,68%				
Rentepercentage op financiering (40 jaar)	3,50%				
Annuitaire last bij 40 jaar - obv rentepercentage	4,68%			bespreken	
Percentage scholen dat in aanmerking komt voor Renovatie	0%	Renovatie en upgrade pas optie bij levensduurverlenging met 40 jaar			
Aflossing bij lineaire lening	3,50%				

Hieronder is blad 3 van het rekenmodel opgenomen, met het overzicht van alle schoolgebouwen, de huidige m2 en de benodigde m2 o.b.v. prognoses voor 2030:

Naam School	Huidige m2 beschikbaar	Nieuwe m2 nodig	Vershil m2	Opmerking	d.d. 16-06-2016 Versie 8
1-5 jaar					
6 R. De Jager	1.298	1.231	-67	Overcapaciteit Staatsliedenkwartier wordt hiermee opgelost	
1 Wilhelmina	1.176	1.206	30	Enige school in binnenstad	
19 Sint Bavo	1.462	1.141	-321	Enige school in Harmelen Noord	
Totaal 1-5 jaar	3.936	3.578	-358		
6-10 jaar					
22 Franciscus OKE gebouw	822	286	-536	Rest wordt gevuld met andere functies	
4 De Kring	1.526	879	-647	Eerst samenhang in Schilderskwartier beoordelen: overcapaciteit bij Rembrandt van Rijn	
11 De Wegwijzer	1.183	930	-253	Alle scholen Bomen en bloemenkwartier hebben overcapaciteit, op te lossen met vernieuwbouw	
20 Jorai	1.167	960	-207	Enige school in Zegveld	
Totaal 6-10 jaar	4.698	3.055	-1.643		
11-20 jaar					
13 Willem van Oranje	1.681	1.360	-321	Alle scholen Bomen en bloemenkwartier hebben overcapaciteit, op te lossen met vernieuwbouw	
17 Constantijn	1.368	1.241	-127	Molenvliet West	
27 Minkema Stein	10.128	8.680	-1.448	Waarschijnlijk geen nieuwbouw op deze termijn	
12 Jan de Bakker	1.355	1.156	-199	Alle scholen Bomen en bloemenkwartier hebben overcapaciteit, op te lossen met vernieuwbouw	
16 Johan Friso	1.138	773	-365	Forse overcapaciteit in Molenvliet Oost: eerst scenario bepalen	
14 De Achtsprong	1.244	691	-553	Forse overcapaciteit in Molenvliet Oost: eerst scenario bepalen	
7 Andersenschool	1.141	1.307	166	Geen knelpunten in Snel en Polanen Waterrijk	
21 SBO de Keerkring	2.251	1.229	-1.022	Medegebruik, overige gehuisveste functies onderzoeken	
Totaal 11-20 jaar	20.306	16.437	-3.869		
21-40 jaar					
5 De Schakel	1.298	1.231	-67	Overcapaciteit Staatsliedenkwartier was al opgelost	
23 Kalsbeek Israëlslaan Hoofdgebouw	9.337	9.272	-65	Bruggebouw inzetten voor Kalsbeek Israëlslaan en minder m2 bouwen?	
18 Franciscus	919	1.205	286	Benodigde capaciteit beoordelen irt Franciscus OKE gebouw	
15 De Molenviek	1.527	929	-598	Forse overcapaciteit in Molenvliet Oost: eerst scenario bepalen	
24 Kalsbeek Israëlslaan Bruggebouw	1.508	0	-1.508	Bruggebouw inzetten voor Kalsbeek Israëlslaan en minder m2 bouwen?	
25 Kalsbeek van Kempensingel	9.718	9.778	60	Aangepast n.a.v. controles	
28 Futura College	2.764	3.084	320	Herijken n.a.v. uitbreidingsbehoefte op korte termijn	
8 De Regenboog	3.461	3.249	-212		
26 Minkema Mink	10.894	8.559	-2.335		
2 Rembrandt van Rijn	1.169	549	-620	Herijken irt vernieuwbouw De Kring in Schilderskwartier	
3 Willem Alexander	1.331	1.324	-7	Herijken irt vernieuwbouw De Kring in Schilderskwartier	
9 Margrietschool Alphenstraat	2.102	2.589	487	Bezien in samenhang tussen beide locaties Margrietschool	
10 Margrietschool Oeralstraat	1.100	0	-1.100	Bezien in samenhang tussen beide locaties Margrietschool	
Niet in quick scans opgenomen					
29 De Notenbalk	1.085	1.085	0		
30 De Fontein	1.270	1.270	0		
31 De Horizon	640	640	0		
32 Eben Haezer	1.115	1.115	0		
33 De Wijde Blik	829	829	0		
Totaal 21-40 jaar	52.067	46.708	-5.359		
Molenvliet West					
Schilderskwartier					
Bomen en Bloemenkwartier					
Molenvliet Oost					
Snel en Polanen Waterrijk					
Totaal PO, SBO en VO	81.007	69.778	-11.229		
	m2 huidig	m2 Nieuw	m2 verschil		
Totaal PO	34.407	29.176			
Totaal SBO	2.251	1.229			
Totaal VO	44.349	39.373			

Toelichting op het rekenmodel (memo 1595302-0136)

In deze memo wordt een toelichting gegeven op het rekenmodel dat is ontwikkeld voor het onderzoek naar samenwerkingsvormen tussen gemeente en schoolbesturen.

Het rekenmodel zoals dat thans voorligt probeert inzicht te geven in de (on)mogelijkheden van het vernieuwen van het scholenpark in de komende veertig jaar. Daarbij is vooralsnog aangesloten bij uitgangspunten en reken- en verwerkingsregels zoals die door gemeenten worden gehanteerd. Denk hierbij aan gelijkblijvende afschrijving over 40 jaar en rente berekening over de boekwaarde. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de situatie waarbij de scholen aan de schoolbesturen worden doorgedecentraliseerd.

Blad 1, uitgangspunten**1. Inkomsten bij doordecentralisatie**

Hier worden de verschillende bronnen van inkomsten opgenomen die moeten leiden tot dekking van de investeringen. Rechts zijn twee cellen opgenomen die het effect van de investering weergeven op de exploitatie en de liquiditeit. Deze zijn overgenomen van blad 2 en geven inzicht in het effect van het invullen van een bedrag bij de inkomsten.

2. Metrages en investeringskosten

Hier zijn voor de verschillende schoolsoorten (PO, SO, SBO en VO) de huidige m2 opgenomen, en daaronder de toekomstige m2, en de benodigde investering per m2 per schooltype. De hoogte van het investeringsbedrag wordt bepaald door het voorstel van de werkgroep kwaliteit. Vooralsnog is gerekend met bedragen vanuit de HEVO investeringskosten configurator. De benodigde m2 zijn gebaseerd op de quickscans die gebruik maken van de leerlingenprognose van PVG Groningen, tot het jaar 2030. Dit leidt uiteindelijk tot een lager aantal te realiseren m2.

De totaal benodigde investering is daarvan afgeleid en op prijspeil 2016.

3. Algemene informatie

Hier zijn de uitgangspunten opgenomen voor de berekeningen in blad 2. De eenmalige opstartkosten worden genoemd, omdat de opstart van een nieuw samenwerkingsverband gepaard gaat met een aantal kosten die niet jaarlijks terugkomen, maar wel nodig zijn voor het 'kwartier maken'.

4. Gemiddelde jaarlijkse vaste kosten gemeente Woerden

De gemeente krijgt vanuit het Gemeentefonds een jaarlijkse vergoeding voor onderwijshuisvesting. Uit deze vergoeding moet ze een aantal zaken bekostigen, die jaarlijks terugkomen, en die zijn gerelateerd aan onderwijshuisvesting. Daarnaast zijn posten opgenomen voor toekomstig jaarlijks terugkerende kosten: huisvestingsonderzoeken, sloopkosten, tijdelijke huisvesting etc.

Over te nemen boekwaardes

De gemeente heeft geïnvesteerd in onderwijshuisvesting en heeft deze investeringen geactiveerd. Op het totaal van de boekwaarde grond wordt niet afgeschreven (behoudt haar waarde), wel wordt hierover rente berekend. De boekwaarde van de gebouwen wordt afgeschreven op basis van de te verwachten gebruiksduur. Indien gebouwen worden overgedragen aan een andere entiteit, dan kan de gemeente deze boekwaarden niet meer afschrijven en moet dit bedrag worden gecompenseerd. Het komt weer in de boeken van de nieuwe entiteit, die erop kan afschrijven. Vooralsnog wordt aangesloten bij de te verwachten afschrijving zoals die thans in de boeken van de gemeente Woerden is opgenomen.

5. Aannames financiering en aflossing

Voor de berekening op blad 2 wordt op deze plaats een aantal aannames gedaan. Door de aannames in deze cellen te wijzigen kan men zien wat het effect is op blad 2 en op de benodigde investering bovenaan blad 1. Vooralsnog is uitgegaan van een aflossing in 40 jaar. Deze loopt dus parallel aan de afschrijving. Op basis hiervan wordt de rente berekend.

Blad 2, berekeningen

1. Jaren en indexerings

Hier is aangegeven welk jaar het betreft en wat de cumulatieve index is van inkomsten en kosten, afgeleid van de invoer op blad 1.

2. Totaal exploitatieoverzicht

Hier zijn de jaarlijkse baten (groen aangegeven) en de jaarlijkse lasten (afgeleid van alle berekeningen op het blad bij elkaar gebracht. Het totaal onderaan (blauw aangegeven) geeft het saldo weer in het betreffende jaar: het exploitatieresultaat. De lasten voor verzekering, WOZ, gymnastiekvergoedingen e.d. zijn gebaseerd op een bedrag per m² (en vervolgens gerelateerd aan de in gebruik zijnde m²).

3. Verloop liquiditeit per jaar

Dit geeft het liquiditeitsverloop per jaar aan. Omdat vooralsnog het uitgangspunt is gehanteerd dat afschrijvingen en aflossingen gelijk zijn (beide in 40 jaar) is het liquiditeitsverloop gelijk aan het exploitatieresultaat.

4. Verloop in bvo (bruto vloer oppervlak)

Het totale bvo start met het huidige bvo. Telkens wanneer een school wordt vervangen, dan vervallen de huidige m² van deze school en worden de nieuwe m² opgenomen. Aan het einde van de 40 jaar zijn de m² gerealiseerd conform geprognosticeerde behoefte per 2030. Let op, dit is in 2066!

5. Investering nieuwbouw in euro's

Dit zijn de totale investeringen per jaar, op prijspeil van het betreffende jaar. Ze zijn afgeleid van 7.

6. Verloop kapitaalslasten nieuwbouw

In dit overzicht zijn alle investeringen, afschrijvingen, rente en aflossingen voor de toekomstige investeringen opgenomen. Het betreft een hulptabel.

7. Overzicht alle scholen

In dit overzicht is aangegeven welke school in welk jaar wordt vervangen met hoeveel m2. In deze hulptabel is de investering prijspeil 2016 opgenomen, onderaan is deze vertaald naar de benodigde en geïndexeerde investeringsbedragen in het betreffende jaar. Dit bedrag is vervolgens opgenomen in tabel 5.

Blad 3, Overzicht scholen

Op dit blad zijn alle scholen overgenomen van de quickscans. Daarbij is de verdeling in periodes aangegeven, en de informatie over huidige m2 en toekomstige m2. Met kleurcodering is aangegeven welke PO scholen bij elkaar in één wijk zitten.

6.10. Lijst onderhoudsactiviteiten (voorheen kruisjeslijst)

A	NL- SfB	BOUWKUNDIG ONDERHOUD
A1.0		ALGEMEEN
A1.2	31.0	herstellen gebroken glas muv vandalisme
A1.3	21.0	herstellen loszittende geveldelen
A2.0	90.0	TERREIN/BUITENINRICHTING
A2.1	90.4	herstellen beschadigde verharding
A2.2	90.4	(vervangen)verzakte verharding
A2.3	90.3	herstellen beschadigd hekwerk
A2.4	90.3	vervangen hekwerk
A2.5	90.2	herstellen beschadigingen rijwielstalling
A2.6	90.2	vervangen rijwielstaanders
A2.7	90.2	vervangen rijwielstalling
A2.8	24.0	vervangen stalen buitentrappen
A2.9	90.2	vervangen buitenopstallen
A2.10	90.5	vervangen leidingen/putten
A2.11	21.0	herstellen/controlé voegwerk
A2.12	21.0	herstellen lateien / controle wapeningsdekking
A2.13	90.2	vervangen zand in zandbak
A2.14	90.5	ontstoppen riolering
A2.15	90.2	herstellen tuinberging/afvalberging
A2.16	90.8	vervangen speeltoestellen (=meubilair)
A3.0		ZONWERING
A3.1	31.4	herstellen van zonwering
A3.2	72.1	onderhoud touwen/banden van binnenzonwering
A3.3	72.1	onderhoud overgordijnen/vitrages/verduistering
A3.4	32.2	vervangen van binnenzonwering (horizontale lamellen)
A3.5	31.4	vervangen van buitenzonwering

A4.0		DAKEN
A4.1	47.1	herstellen daklekkages
A4.2	47.1	partieel herstel dakranden
A4.3	47.1	herstellen /controle daken semi-permanente buitenopstallen
A4.4	37.2	vervangen/herstellen glas in daklichten, lichtstraten en
A4.5	37.2	lichtkoepels (excl. vandalisme)
A4.6	47.1	vervangen dakbedekking platte daken
A4.7	47.1	vervangen boeiboorden, daktrimmen, windveren c.a.
A4.8	47.1	vervangen lood- en zinkwerken (pvc) bij platte daken met
A4.9	47.1	boeiboord (incl. HWA en kiezelbakken)
A4.10	52.1	vervangen (bij schuin dak) dakgoot/mastgoot van pvc incl. hwa
A4.11	52.1	vervangen hemelwaterafvoer
A4.12	47.1	vervangen dakpannen
A5.0		VOORZIENINGEN INPANDIG GEBOUW
A5.1	32.3	herstellen hang- en sluitwerk
A5.2	32.3	vervangen sluitwerk binnendeuren
A5.3	32.3	vervangen binnenkozijnen (incl. hang- en sluitwerk)
A5.4	31.4	vervangen buitenkozijnen (incl. hang- en sluitwerk)
A5.5	72.1	vervangen kapstokhaken
A5.6	72.1	vervangen prikboarden
A5.7	74.1	vervangen sanitair
A5.8	45.1	partieel herstel plafond, dakoversteken en luifels
A5.9	45.1	vervangen (systeem)plafonds
A5.10	43.2	herstellen losse/gebroke vloertegels
A5.11	43.2	herstellen vloerbedekking
A5.12	43.2	vervangen vloerbedekking
A5.13	43.2	vernieuwen plastic toplaag
A5.14	42.1	herstellen losse/gebroke wandtegels
A5.15	42.1	herstellen kapotte wandplaten (gips/spaanplaat)
A5.16	42.1	herstellen stuc- en schuurwerk en gipsplaten
A5.17	72.1	gangbaar maken van vouwwanden
A5.18	72.1	vervangen verplaatsbare scheidingswanden
A5.19	45.1	vastzetten losgeraakte systeemplafonds
A5.20	45.1	vastzetten losgeraakte zachtboardplafonds
A5.21	72.1	onderhoud prikboarden
A5.22	74.1	onderhoud waterreservoirs (tap- en afsluitkranen)
A5.23	52.2	ontstoppen van afvoeren

A6.0		RENOVATIE
A6.1	32.3	vervangen binnenkozijnen (incl. hang- en sluitwerk)
A6.2	32.3	vervangen binnendeuren (incl. hang- en sluitwerk)
A6.3	16.1	fundering
A6.4	21.0	buitenwanden
A6.5	23.0	vloeren
A6.6	27.0	dakconstructie
A6.7	28.0	draagconstructie
A6.8	31.0	buitenwandopeningen
A6.9	47.0	dakafwerkingen
A6.10	31.0	vervangen buitenkozijnen
A6.11	31.0	vervangen buitendeuren
A6.12	53.0	waterleiding
A6.12	52.0	riolering
A6.13	66.0	transportinstallaties
A6.14	90.0	terreinafwerkingen
B		WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES
B1.1	51.0	onderhoud kleine installatieonderdelen (thermokoppelement cv)
B1.2	51.0	jaarlijks onderhoud cv-installatie
B1.3	56.0	vervangen pomp en expansievat cv-installatie
B1.4	57.0	herstellen beschadigde ventilatiekokers, buiten etc, bij natuurlijke ventilatie
B1.5	57.0	ventilatie
B1.6	57.0	jaarlijks onderhoud ventilatiesysteem
B1.7	53.0	vervangen ventielen, inlaatkombinatie en pompkranen
B1.8	53.0	controle bij onderhoud en brandslangen
B1.9	51.0	vervangen ketel cv-installatie (+aansluiting en bouwkundige voorzieningen)
B1.10	58.0	vervangen regelapparatuur, kleppen, schakelkasten, elektrische bedrading cv.
B1.11	57.0	vervangen luchtbehandelingsunit, incl. accessoires, appendages
B1.12	58.0	regelinstallatie, schakelkast en pompje.
B1.13	53.0	vervangen brandhaspels met slang
B1.14	53.0	vervangen brandslang
B1.15	65.0	vervangen beveiligingsapparaten (alarminstallatie)
B2.0		RENOVATIE
B2.1	56.0	vervangen radiatoren
B2.2	56.0	vervangen convectoren
B2.3	56.0	vervangen leidingen cv-installatie

C		ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES
C1.1	63.0	vernieuwen gloeilampen
C1.2	63.0	vernieuwen tl-buizen
C1.3	62.0	vervangen gebroken schakelaars/wandkontakt dozen
C1.4	53.0	jaarlijks onderhoud boiler/geijser
C1.5	82.2	controle en vervangen poederblussers (inhoud)
C1.6	82.2	controle en vervangen poederblussers (geheel)
C1.7	65.2	controle en onderhoud alarminstallatie
C1.8	61.0	vervangen hoofdgroepkast
C1.9	63.0	vervangen armaturen
C1.10	53.0	vervangen elektrische boiler (incl. accessoires)
C1.11	53.0	vervangen gasboiler/gasgeijser (incl. accessoires)
C2.0		RENOVATIE
C2.1	62.0	electrische installaties
C2.2	57.0	luchtbehandeling
D		SCHILDERWERK
D1.1	31.0	schilderwerk stalen onderdelen (buiten kozijnen, ramen en deuren)
D1.2	31.0	schilderwerk houten onderdelen (kozijnen, ramen, deuren, dichte puien)
D1.3	47.1	boeiboorden, goten en draagconstructies
D1.4	90.3	houtconserveringsolie op afscheidingen
D1.5	28.0	betonverf op betonnendraagconstructies/afscheidings
D1.6	31.0	schilderwerk stalen onderdelen (binnen kozijnen, ramen, deuren)
D1.7	28.0	draagconstructies en plinten
D1.8	28.0	betonverf op draagconstructies
D1.9	42.0	schilderwerk wanden en plafonds
D1.10	42.0	behang, sude of vinyl op wanden
D1.11	42.0	behangpapier
D1.12	42.0	vervangen/reparatie wandplaten (0,5)
D1.13	56.0	schilderwerk radiatoren en leidingen

- E** **NIEUWBOUW**
- E1.1 nieuwbouw schoolgebouw (eerste voorziening)
- E1.2 aanschaf eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair (1e
voorziening)
- E1.3 uitbreiding schoolgebouw
- E1.4 uitbreiding eerste inrichting
- E1.5 vervangende (nieuw)bouw 1)
- E1.6 aankoop schoolterrein
- E1.7 aanpassingen buitenzijde
- E1.8 aanpassingen binnenzijde (bv creeren extra ruimte om zodoende dislocatie
te kunnen afstoten)
- E1.9 te kunnen afstoten)
- E1.10 herstel constructiefouten, alsmede schade aan gebouw en inventaris
(verzekeringen)
-
- F** **VOORZIENINGEN OP BASIS VAN WET- EN REGELGEVING**
- F1.1 arbo
- F1.2 milieu/energie
- F1.3 brandweereisen



Onderwijshuisvesting in Woerden
.....
Plan van aanpak fase 2
Toekomstige Financiering en
Organisatie

Opdrachtgever **Gemeente Woerden**
Project procesbegeleiding fase 2 Gemeente Woerden
Datum 24 augustus 2016
Referentie 1595304-0001.2.0
Auteur(s) mevrouw M.J. Uhlenbusch - HEVO B.V.
de heer ir. D. Bouman - HEVO B.V.

.....
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
2.	Stappenplan	4
2.1.	Vaststellen rapportage fase 1 en Plan van Aanpak fase 2 (30-08-2016)	4
2.2.	Fiscale optimalisatie, het BTW Verhaal (30-08-2016)	4
2.3.	Optimalisatie Investeringsbalans	4
2.4.	Renovatie	4
2.5.	Financiële doorrekeningen, werkgroep Financieel	4
2.6.	Workshop Oriëntatie op de samenwerkingsvormen (11-10-2016)	5
2.7.	Workshop Onderzoeken van belangen en ontwikkeling beoordelingskaders (01-11-2016)	5
2.8.	Uitwerking scenario's op hoofdlijnen, SWOT analyse	5
2.9.	Bespreking scenario's in Consensus Overleg (20-12-2016)	6
2.10.	Beoordeling scenario's vanuit PO, vanuit VO, en gezamenlijk	6
2.11.	Concept rapportage	6
2.12.	Rapportage bespreken in Consensus Overleg (07-03-2017)	6
2.13.	Interne Projectgroep gemeente	6
2.14.	Onderzoek efficiency potentieel door nauwere samenwerking	7

1. Inleiding

De gemeente Woerden en schoolbesturen zijn een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om de geldstromen voor onderwijshuisvesting beter op elkaar af te stemmen. Dit heeft als doel te komen tot een optimale inzet van middelen voor de realisatie van onderwijshuisvesting in de gemeente Woerden in de komende 40 jaar.

De eerste fase van het onderzoek bestond uit een kwalitatieve en kwantitatieve inventarisatie van de bestaande situatie, definiëring van het gezamenlijk ambitieniveau en inzicht in het benodigd budget om deze ambitie te realiseren. De HEVO rapportage 'Toekomstige financiering en organisatie Onderwijshuisvesting in Woerden' met kenmerk 1595302-0165 biedt dat inzicht. De resultaten en het groeiend commitment vormen de basis voor positieve besluitvorming en het starten met fase 2.

Met inzicht in de benodigde en beschikbare middelen wordt in deze fase de optimale investeringsbalans gezocht. Hierin worden de componenten nieuwbouw / uitbreiding, renovatie, onderhoud en gebouwexploitatie beschouwd als communicerende vaten. De optimale investeringsbalans is de meest voordelige optelsom van de componenten.

Daarnaast worden in deze fase vier samenwerkingsscenario's op hoofdlijnen uitgewerkt om te kunnen vergelijken en beoordelen met welk scenario het doel het best kan worden bereikt. Tevens zal het efficiëncypotentieel door intensievere samenwerking tussen schoolbesturen worden aangeduid en wordt onderzocht of het voor zowel PO als VO voordelig is om gezamenlijk of afzonderlijk in een fonds deel te nemen.

Voor ieder scenario zal een SWOT-analyse worden uitgewerkt. De volgende scenario's worden in hoofdlijnen uitgewerkt:

1. Doorgaan met investeren vanuit verschillende verantwoordelijkheden en vanuit gescheiden budgetten.
2. Doordecentralisatie van nieuwbouw/uitbreiding van scholen van gemeente aan schoolbestuur. De gereserveerde middelen voor nieuwbouw/uitbreiding jaarlijks aan een schoolbestuur overmaken (model Nijmegen).
3. Doordecentralisatie in een vorm waarin de schoolbesturen zich verenigen en gezamenlijk de volledige verantwoordelijkheid dragen van de onderwijshuisvesting, waarbij de gemeente de gereserveerde middelen voor nieuwbouw/uitbreiding aan het collectief overmaakt. Deze vorm voor PO en VO gezamenlijk en afzonderlijk (model Breda).
4. Een maatwerkmodel afgestemd op de Woerdense situatie

Het hierna volgende Plan van Aanpak is gebaseerd op het door de gemeente opgestelde Plan van Aanpak versie 1.1. 'Toekomstige financiering en organisatie Onderwijshuisvesting gemeente Woerden' en geeft aan op welke wijze we beogen fase 2 te doorlopen en welke opbrengsten deze fase zal hebben.

2. Stappenplan

In het overzicht 1595302-0171 is een vergaderschema opgenomen met een aantal stappen die worden doorlopen in fase 2. Hierna volgt een toelichting op deze stappen.

2.1. Vaststellen rapportage fase 1 en Plan van Aanpak fase 2 (30-08-2016)

In het Consensus overleg van 5 juli 2016 hebben aanwezigen zich gecommitteerd aan de uitkomsten van fase 1 en de intentie om te starten met fase 2. In de vergadering van 30 augustus 2016 kunnen bestuurders desgewenst het resultaat van overleg met hun achterban terugkoppelen. Daarnaast wordt het nu voorliggende Plan van Aanpak voor fase 2 vastgesteld.

2.2. Fiscale optimalisatie, het BTW Verhaal (30-08-2016)

Op 22 juni 2016 heeft het Hof van Justitie arrest gewezen in de zaak van de Gemeente Woerden over de aftrek van BTW bij scholen. De gemeente is daarin in het gelijk gesteld bij de verrekening van de BTW op de investering in de bouw van een school. Dit kan een grote impact hebben op de benodigde middelen en de te kiezen rechtsvorm. Een specialist op fiscaal gebied, de heer Ronald Brouwer, zal een inleiding hierover geven in het consensus overleg van 30 augustus 2016.

2.3. Optimalisatie Investeringsbalans

In fase 1 is de beoogde kwaliteit bepaald en zijn de bijbehorende stichtingskosten door HEVO geraamd. In fase 2 zal HEVO een aantal berekeningen maken van de totale levensduur kosten voor schoolgebouwen die worden gerealiseerd met de beoogde kwaliteit:

- De benodigde investeringskosten zijn bekend;
- Wat zijn de benodigde budgetten voor instandhouding en vervangingsonderhoud gedurende 40 jaar;
- Wat zijn de benodigde budgetten voor energie gedurende 40 jaar.

Met dit inzicht ontstaat een beeld van de totale levensduur kosten voor de schoolgebouwen die in de komende periode worden gerealiseerd.

2.4. Renovatie

In fase 1 is een korte inleiding gegeven op het begrip Renovatie en het advies om daarbij uit te gaan van een periode van 40 jaar. Dit onderwerp wordt nader besproken, met als doel om tot verantwoorde uitgangspunten te komen bij de optimalisatie van de investeringsbalans.

2.5. Financiële doorrekeningen, werkgroep Financieel

In fase 1 heeft HEVO een eerste rekenmodel ontwikkeld. Dit model moet nader worden gevuld naar aanleiding van de hiervoor genoemde onderwerpen en daarbij gekozen uitgangspunten. Bij de afronding van fase 1 is in het Consensus Overleg afgesproken dat snel inzicht moet zijn in de beschikbare middelen en budgetten voor het realiseren van de plannen, zodat snel duidelijkheid ontstaat over de haalbaarheid van de plannen. Dit is de eerste prioriteit in fase 2. Daarnaast moet inzicht ontstaan in de door de scholen gedane investeringen in huisvesting.

Omdat het werken met het rekenmodel specialistisch werk is, stellen wij voor om een Werkgroep Financieel in te stellen, met (2 tot 4) financieel deskundige vertegenwoordigers namens de gemeente en (2 tot 4) namens de scholen. Namens HEVO zullen Dick Bouman en Jos de Kleijne zitting nemen in deze werkgroep. De werkgroep zal het rekenmodel verder uitwerken tot een basismodel dat in een later stadium zal worden overgenomen door degene die de verantwoordelijkheid krijgt voor de onderwijshuisvesting. Daarom blijft het een rekenmodel op hoofdlijnen.

Omdat de sportvoorzieningen voor het Voortgezet Onderwijs zijn gekoppeld aan de (nieuwe) huisvesting, zullen deze voor het VO worden opgenomen in het rekenmodel.

Vooralsnog houden wij rekening met twee bijeenkomsten van de werkgroep Financieel. Indien daartoe aanleiding is, kan de werkgroep aanvullende bijeenkomsten beleggen.

2.6. Workshop Oriëntatie op de samenwerkingsvormen (11-10-2016)

In fase 2 worden verschillende scenario's nader onderzocht. Bij dit proces zijn naast de gemeente 10 verschillende schoolbesturen betrokken, variërend van grote schoolbesturen tot en met besturen die verantwoordelijk zijn voor slechts één school. De kans is groot dat er veel verschil is in kennis en inzicht in wet- en regelgeving, begrippen en de verschillende mogelijke oplossingsrichtingen. Daarom zal HEVO een eerste workshop leiden waarin een algemene inleiding wordt gegeven op de wet- en regelgeving, en op de begrippen die worden gehanteerd, zoals doordecentralisatie. Doel van de workshop is het verkleinen van de verschillen in kennis, en een eerste oriëntatie en gedachtewisseling over de verschillende samenwerkingsvormen. Het is van groot belang dat alle betrokkenen aanwezig zijn. Dit houdt concreet in, dat vanuit elk schoolbestuur twee mensen deelnemen, waaronder de bestuurder, en het lid van de werkgroep consensus overleg (indien het bestuur daar een vertegenwoordiger heeft). Vanuit de gemeente dienen de wethouder en de meest betrokken ambtenaren deel te nemen.

2.7. Workshop Onderzoeken van belangen en ontwikkeling beoordelingskaders (01-11-2016)

In de tweede workshop, met dezelfde samenstelling als de eerste workshop, worden de verschillende belangen van de betrokkenen nader onderzocht. Daarnaast ontwikkelen we de beoordelingskaders, aan de hand waarvan de verschillende scenario's worden beoordeeld.

2.8. Uitwerking scenario's op hoofdlijnen, SWOT analyse

Met de input van de twee workshops kan de werkgroep CO de verschillende scenario's op hoofdlijnen uitwerken en van elk scenario een SWOT analyse maken. Het vierde scenario, het Woerdens Model, kan een variant zijn op één van de scenario's. of een volledig afwijkend scenario. De input en analyses zullen daarover duidelijkheid bieden.

2.9. **Bespreking scenario's in Consensus Overleg (20-12-2016)**

De vier scenario's en hun SWOT analyse worden gepresenteerd aan het Consensus Overleg zodat bestuurders er kennis van kunnen nemen en een eerste reactie kunnen geven. Er is nog geen sprake van standpuntbepaling, maar van uitwisselen van eerste reacties en gedachten. In de vergadering vindt ook terugkoppeling plaats over Renovatie en de optimale investeringsbalans.

2.10. **Beoordeling scenario's vanuit PO, vanuit VO, en gezamenlijk**

Het is goed denkbaar dat de verschillende scenario's verschillend worden beoordeeld vanuit het PO en vanuit het VO. De uitgangspositie, huisvestingsopgaven en problematieken van het PO en VO verschillen van elkaar. Het Plan van Aanpak houdt rekening met twee separate werkgroepen: één met alle PO scholen en één met alle VO scholen. In deze werkgroepen worden de scenario's nader besproken en bekeken vanuit het perspectief van het PO, respectievelijk het VO, en in beide gevallen vanuit de gemeente.

In deze twee specifieke werkgroepen zijn bij voorkeur vertegenwoordigers van alle PO, respectievelijk VO scholen in de betreffende werkgroep aanwezig.

De uitkomst van deze werkgroepen vormt input voor gezamenlijke bespreking in de werkgroep CO. Daarbij is de insteek dat zo veel mogelijk in één gemeenschappelijk model wordt ondervangen, en dat afwijkingen zo beperkt mogelijk blijven. De opbrengst van de gezamenlijke bespreking vormt de input voor de eindrapportage. Indien verdere bespreking of verdieping nodig is, dan kunnen daarnaast extra werkgroep vergaderingen worden ingepland.

2.11. **Concept rapportage**

HEVO zal alle input van fase 2 verwerken tot een concept rapportage die in de werkgroep CO wordt besproken zodat het voor advies kan worden voorgelegd aan het Consensus Overleg. Belangrijkste output van Fase 2:

- Inzicht in de optimale investeringsbalans;
- Omschrijving van de 4 scenario's, met een SWOT analyse per scenario;
- Een verder uitgewerkt basis rekenmodel met inzicht in de financiële uitgangspunten en de bijdragen van de gemeente en de scholen.
- De te doorlopen stappen in fase 3

2.12. **Rapportage bespreken in Consensus Overleg (07-03-2017)**

De rapportage van Fase 2 wordt voor advies voorgelegd aan het Consensus Overleg. Vooraf worden afspraken gemaakt over goedkeuring en voortzetting in fase 3.

2.13. **Interne Projectgroep gemeente**

HEVO zal tussentijds de interne projectgroep van de gemeente informeren over de voortgang van fase 2. Dit geschiedt op uitnodiging van Siebe Sneep, die de interne projectgroep bijeen roept.

2.14. Onderzoek efficiency potentieel door nauwere samenwerking

De nieuwe schoolgebouwen in Harmelen en Kamerik huisvesten meerdere scholen onder één dak. Het zijn voorbeelden waaruit blijkt dat door een nauwere samenwerking tussen schoolbesturen efficiency kan worden bereikt. Dit geldt met name bij het Primair Onderwijs, waar sprake is van een groot aantal kleine scholen (tot 200 leerlingen). Juist door voor deze scholen nauwere samenwerking te zoeken kan grotere efficiency worden bereikt in de huisvesting. Gemeente en schoolbesturen gaan in een separaat overleg hierover de dialoog aan. Dit wordt nadrukkelijk los gekoppeld van de voortgang van het voorliggende onderzoek, om ongewenste onderlinge beïnvloeding te vermijden.