

Scholen in Waddinxveen Noord

Uitwerking drie opties

Datum: 25 augustus 2012
Auteur: Ingrid de Moel

Inhoud

Inleiding	3
Scholen in Waddinxveen Noord	4
Opties	6
Kwaliteit	8
Locaties	12
Kostenvergelijking (gemiddelde jaarlasten)	16
Onderhoud en exploitatielasten scholen	19
Gemeentelijke kosten en mogelijke dekking	20
Alternatieve organisatieconstructies	23
Vergelijking opties	24
Risico's en onzekerheden	26
Bijlagen	27
Leerlingen en ruimte	27
Kwaliteit per school	32
Kosten voor kwaliteitsverbetering	40
Uitgaven onderwijshuisvesting	42
Energie en schoonmaakkosten	43
Referentiebeelden	44
Berekeningen	47

Inleiding

Deze notitie dient als basis voor de bestuurlijke besluitvorming in de gemeente Waddinxveen over de onderwijshuisvesting in Waddinxveen Noord, teneinde:

- de kwaliteit te verbeteren;
- in te spelen op toekomstige krimp;
- ongewenste leerlingenstromen van noord naar zuid te voorkomen.

In overleg met de gemeente en schoolbesturen zijn drie opties op hoofdlijnen uitgewerkt. Daarbij is pragmatisch te werk gegaan en is met de reeds beschikbare lokale informatie en algemene landelijke gegevens, in beperkte tijd een zo goed mogelijke onderbouwing gegeven.

Wat betreft de lokale informatie is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten die de gemeente en scholen hebben aangereikt. Deze zijn wel besproken, maar in verband met de beperkte tijd verder niet geverifieerd. De gegevens, tabellen en berekeningen (met uitgangspunten en aannames) zijn in de bijlagen opgenomen.

In deze notitie wordt per optie inzicht gegeven in de kosten, inhoudelijke voor- en nadelen en mogelijk tijdspad.

De laatste versie van dit rapport is in verband met de vakantieperiode nog niet met de scholen besproken.

Voor de volgende stap is het van belang:

- inzicht te hebben in de vraag of het gemeentebestuur bereid is extra in onderwijshuisvesting in Waddinxveen Noord te investeren, en zo ja hoeveel.
- inzicht te hebben in de visie van het gemeentebestuur op onderwijshuisvesting in Waddinxveen Noord op de lange termijn (kwaliteit, locaties).

Op basis daarvan kan in overleg met de scholen een meer concreet en al of niet gefaseerd plan worden gemaakt.

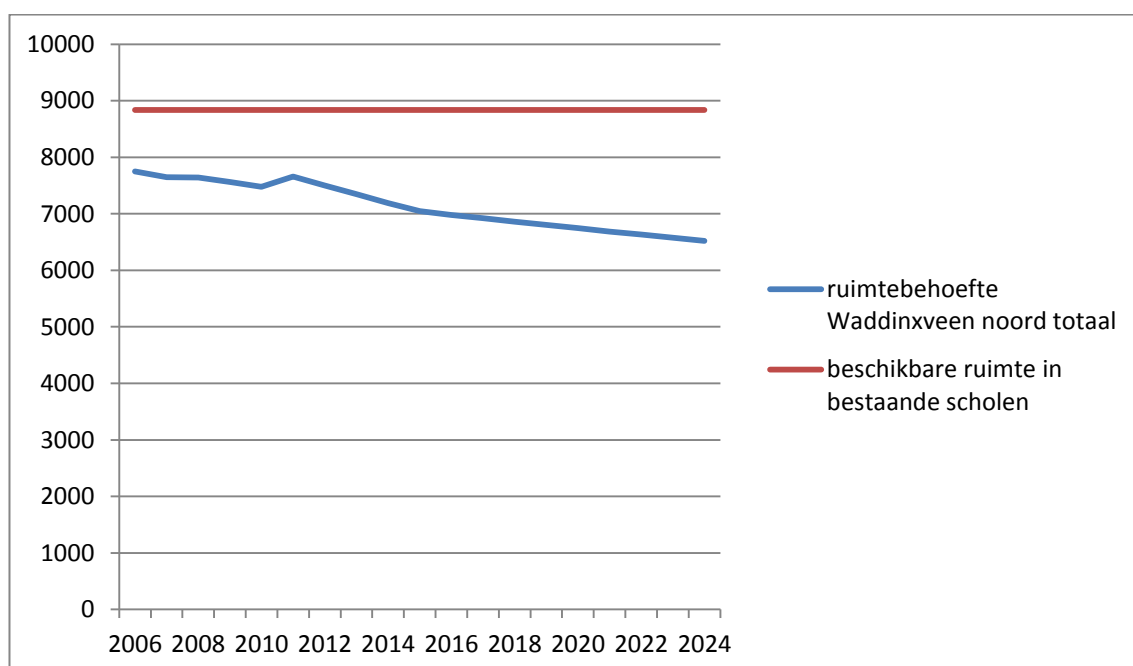
Scholen in Waddinxveen Noord

Momenteel zitten er zo'n 1.325 leerlingen op de scholen in Waddinxveen Noord, verspreid over 8 locaties. Er is meer onderwijshuisvesting dan volgens de gemeentelijke verordening nodig is. De kwaliteit van de gebouwen is naar het oordeel van de gemeente en de scholen over het algemeen matig. De Jac Catslaan is in 2006 is gerenoveerd (verlengde levensduur minimaal 20 jaar tot 2026). Verder zijn er geen grootscheepse renovaties geweest. Wel hebben alle scholen ruimte voor onderwijskundige vernieuwing gerealiseerd of toegezegd gekregen.

	Naam	Adres	Locatie	Bouw jaar	Kwaliteit	Oppervlak (m2 BVO)	Ruimte over (m2)
RK 1;	De Regenboog	Jac Catslaan 3	goed	1968	goed	1168	-63
RK 2	De Regenboog	Peter Zuidlaan 2	goed	1970	matig	949	-41
PC 1	Kon Juliana	Peter Zuidlaan 5	goed	1969	matig	1014	160
PC 2	Pr Willem Alex	Wingerd 45	goed	1974	matig	1160	346
PC 3	Pr Willem Alex	Oranjelaan 3	goed	1923	matig	1112	263
NH	Bethel	Heggewinde 22 a	goed	1972	matig	938	-429
Ger	Leilinde	Lindengarde 17a	goed	1971	matig	1611	747
OO	Th Thijssen	Kerkweg oost 230	goed	1930	slecht	887	-399

Verwachtingen en wensen

Verwachting van de gemeente en de scholen is dat het aantal leerlingen in Waddinxveen Noord in de toekomst zal dalen naar 1.100 leerlingen in 2025 als gevolg van krimp en dat deze krimp alle scholen in gelijke mate zal treffen. Dit betekent dat er op termijn ook minder ruimte voor onderwijshuisvesting nodig is (zie de bijlage voor verwachte ruimtebehoefte per school). Het PC-onderwijs gaat per 1 augustus 2013 de locatie Wingerd opheffen.



Het aantal leerlingen per richting en per school blijft naar alle waarschijnlijkheid boven de opheffingsnorm (141 leerlingen). Dit geldt niet voor het gereformeerd onderwijs (Leilinde) die nu al onder deze norm zit (132 leerlingen op 1 oktober 2011) en naar verwachting in de toekomst nog verder zal krimpen. Het bestuur tracht de school met de methode van “gemiddelde schoolgrootte” in stand te houden als zelfstandige basisschool. Het is bij de gemeente niet bekend of dit haalbaar (op den duur houdbaar) is.

Wensen van gemeente en van scholen t.a.v. hun huisvesting en de uitwerking van de opties:

- kwaliteit minimaal de huidige normen (basiskwaliteit);
- wellicht scholen ook voor wijk/andere functies gebruiken;
- huidige locaties open houden, maar bij nieuwe school is meer bespreekbaar;
- snelle oplossing voor Kon Julianaschool en Th. Thijssenschool;
- reële kosten in beeld.

Opties

In overleg tussen de gemeente en schoolbesturen zijn op 29 mei 2012 drie opties gekozen om uit te werken. Op basis van deze uitwerking zijn op 29 juni 2012, wederom in overleg, de opties aangepast. De uitgewerkte opties zijn:

1. alles renoveren m.u.v. Jac Catslaan (basis kwaliteit)
2. herschikken, deels renoveren, deels nieuw (betere kwaliteit)
3. nieuwbouw op 2 locaties (beste kwaliteit)

De resultaten van de laatste uitwerking zijn, in verband met de vakantieperiode, nog niet met de scholen besproken.

Optie 1: alles renoveren (basis kwaliteit)

Insteek:

- Alle scholen blijven op hun huidige locatie.
- De Wingerd (PC) wordt opgeheven (1 van de 8) en kan eventueel nog worden gebruikt voor tijdelijke huisvesting bij ingrijpende renovaties.
- de Jac Catslaan (RK) wordt niet aangepakt (is al gedaan).
- Bij de overige scholen wordt een beperkte kwaliteitsslag gepleegd volgens huidige normen.

Afhankelijk van de duur van de renovaties zou deze optie in een tijdbestek van 2 jaar worden uitgevoerd (desgewenst getemporiseerd). De Kon Julianaschool en Th. Thijssenschool kunnen als eerste worden aangepakt.

Deze optie kan worden gezien als referentiescenario voor doorgaan op de huidige weg met een beter kwaliteitsniveau dan nu. Deze optie heeft niet de voorkeur van de scholen en biedt ook op korte termijn geen oplossing voor capaciteitsproblemen bij de Th. Thijssenschool.

Optie 2: herschikken, deels renoveren, deels nieuw (betere kwaliteit)

Insteek:

- Op de Peter Zuidlaan komt nieuwbouw voor het PC onderwijs (Peter Zuidlaan en Oranjelaan), RK onderwijs (Peter Zuidlaan) en OO (Kerkweg Oost).
- De nieuwbouw heeft een omvang van 3.545 m² BVO (gezamenlijke inschatting van de behoefte in 2025) op een terrein van 3.572 m² (3.545:2 + 1800).
- De Wingerd (PC), Oranjelaan (PC) en Kerkweg Oost (OO) wordt opgeheven (3 van de 8 locaties).
- De NH en Ger. scholen blijven op hun huidige locatie en worden gerenoveerd.
- Bij deze scholen wordt een kwaliteitsslag gepleegd volgens de huidige normen.
- De Jac Catslaan (RK) wordt niet aangepakt (is al gedaan).

Deze optie kan in een tijdbestek van op zijn vroegst 2 tot 3 jaar worden uitgevoerd indien er stevig de vaart in wordt gezet.

Deze optie biedt een oplossing voor de huidige problemen bij de Th. Thijssenschool (capaciteit en kwaliteit) en de Kon. Julianaschool (betere kwaliteit), maar is niet de meest gewenste optie van de scholen.

Optie 3; alles nieuw op twee bestaande locaties (beste kwaliteit)

Insteek:

- Alle scholen verhuizen op termijn naar nieuwbouw op twee bestaande locaties.
- Om de leerlingen tot 2025 op te vangen blijft de Jac Catslaan voorlopig open (verlengde levensduur tot 2025). Indien alle leerlingen in de nieuwbouw passen (naar verwachting 2025 of later) kan deze locatie worden opgeheven.
- De nieuwbouw heeft een omvang van 6.500 m2 BVO (gezamenlijke inschatting van de behoefte in 2025 voor 5 instituten).
 - Op de locatie van de Peter Zuidlaan komt nieuwbouw voor RK, PC en OO van 4.600 m2 BVO. Benodigde locatie is 4.100 m2 ($4.600:2+3 \times 600$).
 - Op de locatie Heggewinde/Lindengarde of Wingerd komt nieuwbouw voor het Nederlands Hervormd en Gereformeerd Onderwijs van 1.900 m2. Benodigde locatie is 2.150 m2 ($1.900:2+2 \times 600$).
- Om de verwachte leerlingen tijdens de nieuwbouw aan de Peter Zuidlaan onderdak te bieden maakt:
 - het PC-onderwijs gebruikt van de Oranjelaan en Wingerd (2270 m2 BVO nodig en 1112 resp. 1160 m2 BVO beschikbaar = voldoende).
 - het RK-onderwijs gebruik van Jac Catslaan en andere bestaande gebouwen bijvoorbeeld Kreator, E. Haezer, Wereldwijd (totaal 2150 m2 nodig en 1186 m2 BVO beschikbaar = aanvullend nodig 964 m2 BVO)

In de planning wordt als eerste gebouwd op de Peter Zuidlaan (= hoogste prioriteit). Daarna wordt de andere school onder handen genomen. Totaal benodigde tijd om deze optie te realiseren is 4 tot 6 jaar.

Deze optie is zowel voor de gemeente als de scholen de meest gewenste optie. De gemeente heeft wel twijfels bij de omvang van de nieuwe school op de locatie Peter Zuidlaan.

Kwaliteit

Gemeente en scholen willen een kwaliteit die voldoet aan de huidige normen en aansluit bij landelijk beleid.

Huidige normen en landelijk beleid

Waar een school aan moet voldoen is vastgelegd in de gemeentelijke verordening, landelijke wetgeving en landelijke beleidsregels (overeenstemmen over wat goed is). Bij de uitwerking van de opties is vooral gekeken naar:

- Gemeentelijke normen t.a.v. ruimte:
 - Binnen 5,03 m² per leerling
 - Algemene ruimte 200 m² per instituut
 - Buiten 3 m² per leerling (max 600 m² per instituut) verhard buitenoppervlak
- Bouwbesluit (maakt onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw)
- Arbo-wetgeving
- Beleid t.a.v. passend onderwijs
- Beleid t.a.v. frisse scholen (binnenklimaat, energiegebruik)

Het Bouwbesluit zit ongeveer op Frisse Scholen klasse C (de laagste klasse) wat betreft energie, luchtkwaliteit, thermisch, visueel en akoestisch comfort.

Er is nog niet expliciet rekening gehouden met wensen en mogelijkheden om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, waaronder andere tijden en combinaties van onderwijs en opvang. Deze ontwikkelingen stellen andere eisen aan de ruimtes en de aanwezigheid van voorzieningen, bijvoorbeeld een keuken. Indien er budget beschikbaar komt voor een kwaliteitsslag kan dit alsnog in de (ver) bouwplannen worden ingepast.

Ook is nog geen rekening gehouden met nieuwe normen ten aanzien van energie in de toekomst (energie-labels, energieneutrale bouw).

Huidige kwaliteit

De huidige kwaliteit van de onderwijshuisvesting in Waddinxveen Noord is naar het oordeel van de gemeente en de scholen over het algemeen matig.

Ter vergelijking

De kwaliteit van de meeste scholen in Nederland is onder de maat. De voorraad is over het algemeen verouderd en het energiegebruik hoog. In 2010 had 8 van de 10 scholen in Nederland een slecht binnenklimaat, waardoor leerprestaties negatief worden beïnvloed (zie voor [meer info over de kwaliteit](#) van de onderwijshuisvesting in Nederland de website van Bouwstenen). Daarom investeren veel gemeenten in Nederland extra in onderwijshuisvesting en zijn ze op zoek naar extra en nieuwe exploitatiemogelijkheden voor onderwijshuisvesting met andere dagarrangementen, multi-functioneel gebruik en nieuwe parnters.

Kwaliteitsslag door renovatie

Met het bovenstaande normen en beleid in gedachte hebben de schoolbesturen per school aangegeven welke maatregelen naar hun mening nodig zijn om de school van een matig kwaliteitsniveau (of slecht in geval van de Th. Thijssenschool) op een goed kwaliteitsniveau te brengen. Voor zover mogelijk is daarbij ook een indicatie van de kosten gegeven. Deze overzichten van de maatregelen per school zijn opgenomen in de bijlage.

De door de school opgegeven maatregelen en kosten zijn niet ter plaatse nagetrokken (te tijdsintensief), maar vergeleken met landelijke ervaring met en kentallen voor vergelijkbare scholen. Op basis hiervan hebben scholen en gemeenten samen een inschatting gemaakt van de kosten om de huidige scholen op een beter kwaliteitsniveau te brengen. Dit bedrag is uitgedrukt in percentage van de kosten van nieuwbouw. Het resultaat treft u in onderstaand schema.

	Naam	Adres	Bouw jaar	Minimale kwaliteit slag (in % van nieuwbouw)	Bruto vloeroppervlak als alle locaties open blijven (m2)		
					Beschikbaar	In 2025 nodig	Andere functies
RK 1	De Regenboog	Jac Catslaan 3	1968	0 %	1168	1910	207
RK 2	De Regenboog	Peter Zuidlaan 2	1970	50 %	949		
PC 1	Kon Juliana	Peter Zuidlaan 5	1969	70 %	1014	1990	1296 in of 136 ex Wingerd
PC 2	Pr Willem Alex	Wingerd 45	1974	60 %	1160		
PC 3	Pr Willem Alex	Oranjelaan 3	1923	60 %	1112		
NH	Bethel	Heggewinde 22 a	1972	60 %	938	1170	-232
Ger	Leilinde	Lindengarde 17a	1971	60 %	1611	750	861
OO	Th Thijssen	Kerkweg Oost 230	1930	125 %	887	1100	-213
	Totaal				7697	6920	777

Ter vergelijking

In de praktijk liggen de kosten voor een kwaliteitsslag (Bouwbesluit, frisse scholen, verbeteren functionaliteit) bij 40 jaar oude scholen tussen de € 925,- en € 1.550,- per m2 BVO (incl. BTW). Eén en ander is afhankelijk van hetgeen in het verleden al is gedaan. Zie voor meer informatie over de kosten voor een kwaliteitsslag de bijlage.

Voor Waddinxveen Noord gaan gemeenten en scholen er vanuit dat minimaal een investering van 60% van de nieuwbouwkosten nodig is om de scholen op een kwaliteitsniveau te brengen dat past bij de huidige normen (= optie 1).

Voor een iets betere kwaliteit (optie 2) is uitgegaan van 80% van de nieuwbouwkosten.

Kwaliteitslag door nieuwbouw

Wat betreft nieuwbouw is door de gemeente en de scholen gekeken naar twee verschillende varianten, namelijk de semi-permanente variant gebaseerd op prefab systeembouw en een duurzame variant. Onderstaand zijn deze met elkaar vergeleken. Zie voor een onderbouwing van de gegevens de bijlage.

Aspect	Prefab/systeembouw	Permanente bouw
Invloed op ontwerp	Beperkt	Groot
Kwaliteit, uitstraling en comfort	Goed	Goed
Kosten per m2 BVO incl BTW	€ 1.100,- / € 1.200,-	€ 1.500,- / € 2.400,-
Realisatie	1 jaar	2 jaar of langer
Levensduur	40 jaar	Eventueel langer
Exploitatiekosten	Onzeker	Redelijk zeker
Risico	Aansluitingen tussen modules	Bouwfouten
Gefaseerde op/af bouw	Mogelijk	Mogelijk
Verplaatsbaarheid	Kan soms	Niet

Gemeente en scholen hadden in eerste instantie een voorkeur voor de semi-permanente bouwmethode, vooral i.v.m. kosten en snelheid. In de loop van het proces is bij beide twijfel ontstaan over de semi-permanente bouw, met name met het oog op de langer termijn (kwaliteit en kosten onderhoud op termijn, niet duurzaam). De kwaliteit, uitstraling en comfort van semi-permanente huisvesting is de afgelopen jaren veel beter geworden en vergelijkbaar met permanente huisvesting. Leveranciers geven hierop ook garanties af. Maar er is nog weinig ervaring met exploitatiekosten op termijn. Deze zullen nauw samenhangen met het materiaalgebruik. Of permanente bouw langer dan 40 jaar mee kan wordt ook in belangrijke mate bepaald door het materiaalgebruik.

Omdat de semi-permanente bouw niet meer op steun van de scholen kan rekenen is in de uitwerking van de opties uitgegaan van permanente bouw.

Alternatieven

Met de kwaliteitsslag wordt mede beoogd om ongewenste leerlingenstromen van leerlingen uit Noord naar scholen in Zuid te voorkomen. Alternatieven zijn:

1. de totale hoeveelheid onderwijshuisvesting in Zuid strak aan te laten sluiten op de (groei van) de hoeveelheid leerlingen in Zuid. Deze oplossing biedt geen garantie dat er geen leerlingenstroom komt. Ouders kiezen soms voor een minder ruime en verder gelegen school als die om andere reden meer aanspreekt. Fris en identiteit zijn belangrijke criteria voor de schoolkeuze blijkt uit een breed uitgevoerd onderzoek onder ouders in Amsterdam. Een dergelijke maatregel kan wel enigszins regulerend werken.
2. In overleg met scholen te komen tot regels t.a.v. schoolkeuze in de eigen wijk. Het neven-effect van deze maatregel kan zijn dat ouders met jonge kinderen eerder kiezen voor een woning in Waddinxveen Zuid (de Triangel). Dit kan positief uitwerken op de

verkoop van woningen daar (is ook in belang van gemeente), maar heeft als mogelijke consequentie dat Waddinxveen Noord minder aantrekkelijk wordt voor jonge gezinnen en sterker vergrijst.

In de plannen voor de Triangel wordt gestreefd naar het realiseren van onderwijshuisvesting die aansluit bij de groei van de wijk (= alternatief 1). Omdat met de Triangel wordt gemikt op mensen van buiten Waddinxveen en de gemeente Noord ook aantrekkelijk wil houden voor gezinnen, wordt alternatief 2 verder niet meegenomen. Streven is ongewenste leerlingenstromen te voorkomen door een kwaliteitsverbetering.

Locaties

Onderstaand wordt kort ingegaan op de omvang en situering van de locaties en de mogelijke spreiding van het basis-onderwijs in Waddinxveen noord.

Huidige en mogelijke nieuwe locaties

In bijgevoegd kaartje zijn de huidige en mogelijke nieuwe locaties weergegeven.

Mogelijke nieuwbouwlocaties in Waddinxveen Noord zijn:

- Willem de Zwijgerlaan; dit is het voormalig WSE terrein, naast de rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- Peter Zuidlaan; dit is de huidige locaties van de Regenboog (RK, 2749 m²) en Kon Julianaschool (PC, 4267 m²), samen 4.300 m². De verkeersproblematiek is oplosbaar door stedenbouwkundige aanpassingen.
- Heggewinde en Lindengarde; dit is de huidige locatie van het NH (2775 m²) en Ger onderwijs (4780 m²).
- Kerkstraat 13 (Kreater) + achterliggende locatie (1.957 m² + 2317 m²); bestemming niet bekend.
- Mauritslaan 55; Wereldwijd (2.935 m², niet vrij)
- Wingerd 45 (4035 m²)

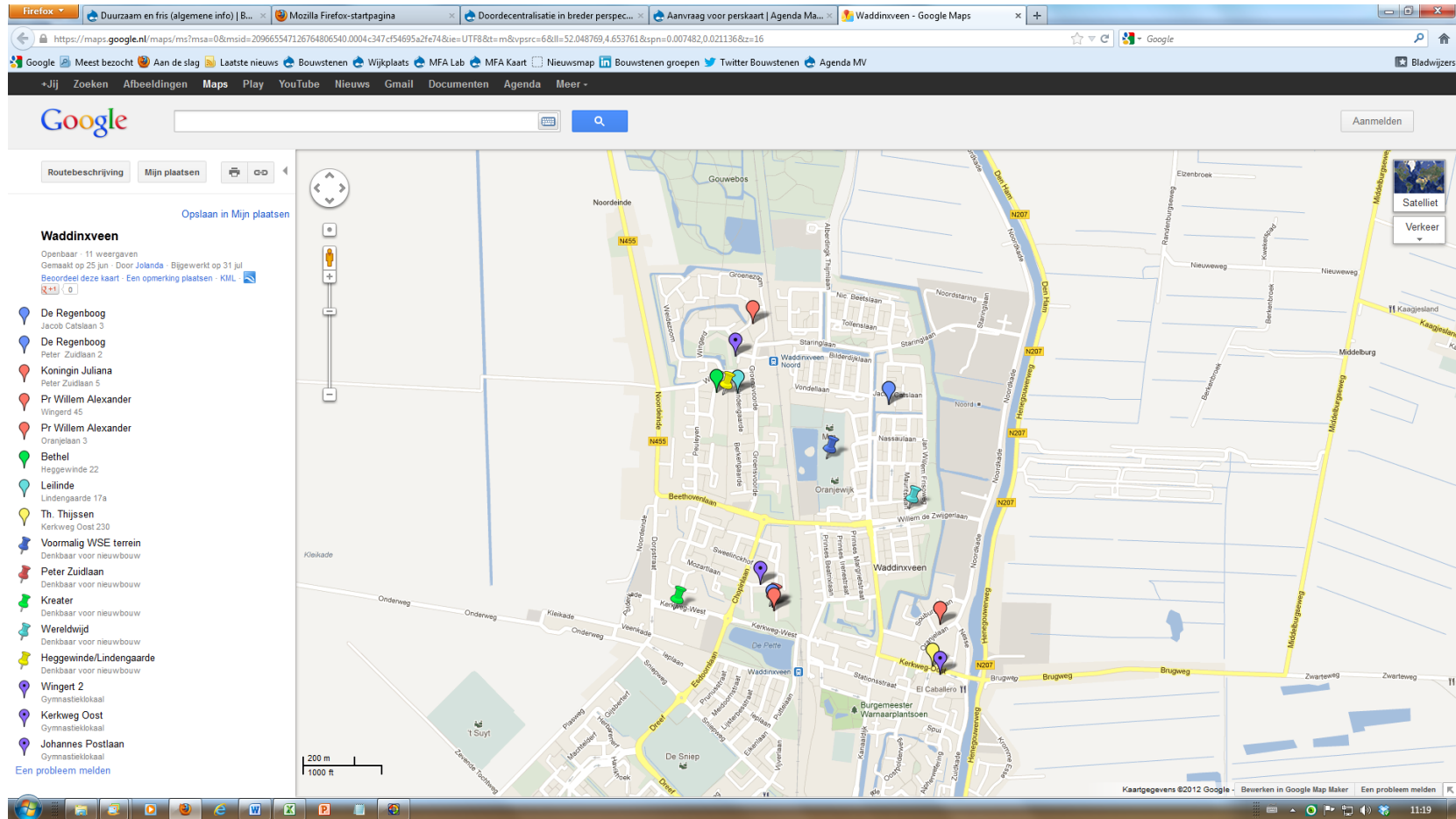
Denkbare locaties voor tijdelijke huisvesting in Waddinxveen Noord en Zuid binnen en straal van 2 kilometer zijn:

- Wingerd;
- Kanaalweg
- Mauritslaan
- Jan Dorrekenskade

Niet geschikt:

- Eben Haezerschool (nog steeds te klein?);
- De Boog/ De Vlieger (te ver en te klein)

Overzichtskaartje PO scholen in Waddinxveen Noord



Mogelijke herschikking uit oogpunt van capaciteit

Bij optie 1 en 2 blijft het NH onderwijs met een structureel ruimtetekort zitten op de eigen locatie. Dat geldt ook voor het OO bij optie 1.

Het NH onderwijs maakt vanwege het capaciteitstekort gebruik van de ruimte die bij het Ger. Onderwijs beschikbaar is. Wettelijk gezien is dit okee (gemeente voldoet aan haar taak), maar voor het NH onderwijs is deze situatie onbevredigend. Om dit op te lossen zijn binnen de bestaande ruimte een aantal oplossingen denkbaar:

- Het NH- en Ger. onderwijs zouden van gebouw kunnen wisselen. Nu heeft de een te veel en de ander te weinig ruimte. Deze optie stuit tot nog toe op verzet van het schoolbestuur van het Ger. onderwijs die op de huidige locatie wil blijven zitten, ook indien het gebouw van het NH onderwijs zou worden gerenoveerd.
- Het NH onderwijs zou naar de gerenoveerde school op de Wingerd kunnen verhuizen (ongeveer zelfde bouwjaar en ongeveer 220 m2 BVO groter).
- Het Ger onderwijs zou naar de gerenoveerde school op de Wingerd kunnen verhuizen (ongeveer hetzelfde bouwjaar en ruim voldoende oppervlak), waarna het NH onderwijs in de gerenoveerde oude school van het Ger. Onderwijs kan en ook ruim voldoende ruimte krijgt.

Omdat er voor deze varianten (nog) geen draagvlak is bij de scholen, zijn ze verder buiten beschouwing gelaten.

Voor het OO ligt de capaciteitskwestie anders. Zij zijn gaande het proces tot de conclusie gekomen dat de Kerkweg Oost op termijn geen optie meer voor de school is (niet alleen te klein, maar ook kwalitatief slecht en verkeersproblematiek). Aan het openbaar onderwijs is de optie voorgelegd te verhuizen van de Kerkweg Oost naar de Wingerd. Het schoolbestuur kiest niet voor deze optie vanwege de ligging van het schoolgebouw in combinatie met het ontbreken van natuurlijk aanwas voor deze school vanuit dit deel van Waddinxveen.

Variant van optie 1, 2 en 3 is dat het OO verhuist naar een nieuwbouwlocatie niet zijnde Peter Zuidlaan, zodat de capaciteit- en kwaliteitsproblemen bij het OO los van andere beslissingen kan worden opgelost.

Twee of meer locaties

Bij de verdeling van nieuwbouw over twee locaties is met name gekeken naar de mogelijke samenwerking tussen de scholen en de wens van zowel de gemeente als de schoolbesturen het aantal dislocaties te beperken. Dit heeft tot gevolg dat er dan voor het RK, PC en OO één grote school wordt gebouwd die 2,5 keer zo groot is als die voor het NH en Ger. Onderwijs. De betrokken schoolbesturen denken dat dat goed kan, zeker indien deze school multi-functioneel wordt gebruikt en het de wijk ook iets extra's biedt. De gemeente vraagt zich af hoe groot een school naar de beleving van ouders mag zijn. Of zij zich nog wel met zo'n grote school kunnen identificeren. Om een idee te krijgen van de omvang van de grootste school zijn in de bijlage referentiebeelden toegevoegd. Mogelijk alternatief is om Jac Catslaan open te houden (RK blijft dan ook op langer termijn op 2 locaties) en/of voor het OO nieuwbouw op

een andere locatie te realiseren (alle richtingen hebben dan op termijn één locatie). Dat laatste geeft ook de mogelijkheid de nieuwbouw te faseren en op korte termijn de huidige kwaliteits- en capaciteitsproblemen bij het OO op te lossen.

Mogelijke nieuwbouwlocatie

Bij de uitwerking van de opties is er vanuit gegaan dat nieuwbouw plaats vindt op een bestaande locatie. Stedenbouwkundig en praktisch gezien is het denkbaar dat de nieuwbouw van de school voor het RK, PC en OO (optie 2 en 3) plaats vindt op het voormalige WSE terrein, gezien:

- de centrale ligging van dit terrein in Waddinxveen Noord;
- de mogelijkheid tot faseren en de ruimte om te bouwen (geen verhuizingen en tijdelijke huisvesting nodig);
- de mogelijkheid de nieuwbouw eventueel te combineren met andere functies (veel ruimte op dit terrein).

De nieuwe school voor NH en Ger onderwijs zou dan op de Peter Zuidlaan gesitueerd kunnen worden. Dit is niet alleen praktisch maar wellicht ook extra aantrekkelijk voor de school die alleen in Waddinxveen noord vertegenwoordigd is (Ger).

Locaties gymnastiekonderwijs

Alle drie de opties hebben in beginsel geen gevolgen voor de capaciteit van het gymnastiek onderwijs. Wel kan het (vaker) voorkomen dat groepen niet in de dichtstbijzijnde accommodatie kunnen gymmen.

Kostenvergelijking (gemiddelde jaarlasten)

Per optie is globaal berekend wat de gemiddelde jaarlasten zouden zijn als alle kosten over de levensduur van een gebouw zouden worden meegerekend en afgeschreven (zie bijlage voor de berekeningen). Daarbij is uitgegaan van landelijke kentallen. De berekeningen zijn vooral bedoeld voor de financiële vergelijking van de opties.

Nieuwbouw- en renovatie kosten

In de gemeentelijke verordening van 2010 worden bedragen genoemd voor nieuwbouw. Daarbij wordt uitgegaan van een vaste kostenvoet van € 721.165,- voor de eerste 350 m² + € 1.234,12 voor de m² daar boven op. Omgerekend komt dit voor een school van zo'n 1.100 m² neer op zo'n € 1.500,-/m².

In de berekeningen is uitgegaan van landelijke praktijkgegevens voor de kosten van nieuwbouw, namelijk € 1.600,- per m² BVO (incl. BTW). De kosten van renovatie zijn hiervan afgeleid. De prijsniveau's zijn onderstaand weergegeven.

	Optie 1	Optie 2	Optie 3
Renovatie	60%	80%	
Nieuwbouw		100%	100%

Andere eenmalige kosten

Naast de bouwkosten zijn ook andere eenmalige kosten als investering in de berekening ingebracht. Het gaat hier om boekwaarden, sloopkosten, verhuiskosten en kosten voor tijdelijke huisvesting.

Wat betreft de boekwaarden en sloopkosten is uitgegaan van de volgende door de gemeente verstrekte bedragen.

		Boekwaarde	Sloopkosten
Plannen			
De Regenboog	Jac. Catslaan	€ 887.000,00	€ 75.000,00
De Regenboog	Peter Zuidlaan 2	€ 190.773,00	€ 150.000,00
Kon Juliana	Peter Zuidlaan 5		
Pr Willem Alex.	Wingerd 45	€ 51.136,00	€ 75.000,00
Pr Willem Alex.	Oranjelaan 3	€ 136.126,00	€ 70.000,00
Bethel	Heggewinde 22 a	€ 122.158,00	€ 50.000,00
Leilinde	Lindengarde 17a	€ 183.411,00	€ 100.000,00
Th Thijsen	Kerkweg Oost	€ 113.185,00	€ 50.000,00
Totaal		€ 1.683.789,00	€ 570.000,00

Bij de Peter Zuidlaan zit hier ook de afboeking van de Vonk in (geen afzonderlijke gegevens beschikbaar).

Er is vanuit gegaan dat:

- bij renovaties bij drie scholen zo ingrijpend zijn dat zij tijdelijk in een ander bestaand gebouw worden gehuisvest;
- bij nieuwbouw de bouwplanning zodanig wordt vormgegeven dat een minimum aantal verhuisbewegingen nodig zijn;
- een verhuizing gemiddeld € 12.500,- (incl. BTW) kost;
- bij optie 1 € 20.000,- en bij optie 2 en 3 € 30.000,- wordt geïnvesteerd om de bestaande gebouwen voor onderwijshuisvesting geschikt te maken.

	Optie 1	Optie 2	Optie 3
Aantal verhuizingen	3 keer	6 keer	8 keer
Kosten tijdelijke huisvesting	€ 20.000,-	€ 30.000,-	€ 30.000,-

Naast bovengenoemde kosten zijn er bij nieuwbouw mogelijk ook nog kosten om de verkeersproblematiek rond de Peter Zuidlaan op te lossen (ander stedenbouwkundig ontwerp). Deze zijn nog niet in beeld.

Jaarlijkse lasten gemeenten

De investeringskosten zijn omgerekend naar de gemiddelde jaarlijkse kapitaalslasten (rente en afschrijving). Bij de berekening van de kapitaalslasten is uitgegaan van een 4,5 % rente (de rekenrente van de gemeente) en de volgende afschrijvingsperiode.

Afschrijving	Optie 1	Optie 2	Optie 3
Renovatie	20 jaar	25 jaar	
Nieuwbouw		40 jaar	40 jaar

Ter vergelijking

Veel gemeenten schrijven nieuwe scholen in 40 jaar af. In Amsterdam worden solids gebouwd die in principe voor de eeuwigheid worden gebouwd en er zijn ook voorbeelden bekend van gebouwen die in 60 jaar worden afgeschreven. Maar in dat geval wordt aan de voorkant ook veel meer geïnvesteerd en wordt een groter bedrag voor onderhoud gereserveerd. Dat is hier niet gedaan.

Bij de jaarlijkse lasten zijn ook de kosten van het buitenonderhoud en andere zakelijke lasten meegenomen, waaronder OZB en verzekeringen. Daarbij is aangesloten bij landelijke kentallen. Die komen uit op gemiddeld € 15,- per m2 BVO.

Ter vergelijking

De huidige kosten voor buitenonderhoud en zakelijke lasten zijn ongeveer € 14,- m2 BVO. Om de gebouwen goed te onderhouden zou dit bedrag wat hoger moeten zijn. Eventuele bezuinigingen op de OZB en verzekeringen zitten niet zozeer in de m2 prijs als wel in het aantal meters. Bij optie 1, 2 en 3 neemt het aantal m2 af en dus ook de totale kosten voor buitenonderhoud en zakelijke lasten.

Grond voor nieuwbouw en opbrengsten uit verkoop

In de berekening bij nieuwbouw is uitgegaan van een school in twee bouwlagen + 600 m² buitenruimte per instituut verhard oppervlak. Er is (nog) geen rekening gehouden met onverhard oppervlak.

Als er scholen worden opgeheven en/of nieuwbouw op een kleinere locatie plaats vindt zal er per saldo minder grond nodig zijn. De mogelijke opbrengsten daarvan zijn in deze berekening als volgt meegenomen. De boekwaarde die op de gebouwen rust wordt afgeschreven en het gebouw gesloopt. De grond wordt verkocht voor € 100,- m².

Kostenvergelijking opties

De gemiddelde jaarlijkse lasten voor de drie opties bij het huidige prijspeil zijn onderstaand weergegeven. In de rente zit een zekere risico-opslag. Andere risico-opslagen zijn nog niet meegerekend.

	Inhoud	scholen		Gem jaarlijkse kosten	
		M2 BVO	Locaties	Totaal	Per M2 BVO
1	Alle scholen renoveren (basiskwaliteit) m.u.v. Jac Catslaan	7697	7	€ 722.000	€ 94
2	Herschikken, renoveren en nieuwbouw (betere kwaliteit)	7280	4	€ 711.000	€ 98
3	Alles nieuwbouw (goede kwaliteit)	6500	2	€ 722.000	€ 94

De jaarlijkse kosten voor de drie opties liggen de komende 20 jaar gemiddeld tussen de € 711.000,- en € 722.000,- . Een paar opmerkingen:

- Bij optie 1 heb je meer school dan bij optie 3.
- Bij alle opties ontstaat na 20 jaar een nieuwe situatie. Bij optie 1 en 2 zijn de gerenoveerde gebouwen in principe weer afgeschreven en staat de gemeente opnieuw voor de keuze nieuwbouw of doorexpluiten. Bij optie 3 kan na 20 jaar de Jac Catslaan worden afgestoten en kunnen de andere gebouwen nog 20 jaar mee.

Onderhoud en exploitatielasten scholen

In voorgaand overzicht zijn alleen jaarlijkse lasten voor het onderhoud van de gemeente beschouwd. Voor een goed vergelijk van de opties vinden de scholen het van belang dat ook naar de exploitatielasten van de scholen wordt gekeken. De kosten die zij maken hangen namelijk nauw samen met de kwaliteit van het gebouw en daar zijn gemeenten en scholen samen verantwoordelijk voor.

Onderhoud

Indien voor optie 1 wordt gekozen (renovatie) zijn er naast voornoemde kosten ook kosten die voor rekening van de scholen vallen. Naar inschatting van de gemeente gaat het daarbij om een totaal bedrag van € 250.000,-. Zie de bijlage voor de inschatting per school.

Daarnaast heeft de school nog eventueel inrichtingskosten indien zij in een nieuwe school wil starten met nieuw en fris meubilair.

Exploitatielasten

Bij alle opties is wellicht een structurele besparing mogelijk op de exploitatielasten van de scholen. Denk aan:

- de kosten voor verzekering, OZB en vandalisme;
- de energielasten van de scholen;
- de schoonmaakkosten van de scholen.

De huidige energielasten van de scholen zijn zo'n € 115.000,- per jaar en gemiddeld ruim € 15,-/m² (zie bijlage). Scholen met een gymzaal hebben de hoogste energielasten. Als deze niet worden meegerekend zijn de energielasten gemiddeld € 13,50/m². Bij een goede renovatie en nieuwbouw wordt vaak gerekend met € 10,-/m². Een en ander is mede afhankelijk van computergebruik op de school en de aanwezige installaties (high tech of low tech oplossingen voor frisse scholen). Dit zou betekenen dat t.o.v. de huidige situatie en energieprijzen de scholen een besparing zouden kunnen realiseren van ongeveer € 31.000,-/jaar bij optie 1 tot zo'n € 50.000,-/jaar bij optie 3. Deze bedragen zullen hoger zijn indien de energieprijzen stijgt.

De schoonmaakkosten van de scholen zijn gemiddeld zo'n € 16,-/m². Uitschieter naar boven is de Th. Thijssenschool (oud gebouw is slecht schoon te maken) en de Bethelschool. Beide scholen worden zeer intensief gebruikt. Naar verwachting valt op de schoonmaakkosten niet (zoveel) te besparen. Landelijk wordt gerekend met zo'n € 17,50/m² voor schoonmaak.

Bij elkaar kan een bedrag van € 45.000 tot € 65.000,- /jaar worden bespaard op de exploitatielasten van de scholen.

Gemeentelijke kosten en mogelijke dekking

Onderstaand worden ingegaan op de huidige kostendekking en worden een aantal mogelijkheden voor financiering verkend. Deze zijn globaal uitgewerkt en niet met de schoolbesturen besproken.

In de berekeningen worden geen zaken uit het verleden meegenomen (geen discussie over eventuele achterstallige investeringen en onderhoud). De blik ligt, zoals bij de gesprekken tussen de gemeenten en de scholen in de afgelopen maanden, vooral naar voren.

Jaarlijkse kosten volgens liniaire afschrijvingsmethodiek

Eerder zijn de gemiddelde kosten van de drie opties in beeld gebracht; vooral bedoeld voor de vergelijking. Deze kosten komen op een ander wijze in de gemeentelijke boeken omdat de gemeente niet annuitair maar liniair afschrijft. Dit betekent dat de kosten het eerst jaar hoger zijn en afnemen naarmate het gebouw wordt afgeschreven. Voor de uiteindelijke dekking zal de gemeente uit moeten gaan van de liniaire afschrijvingsmethodiek.

Gemeentekas (structureel)

De gemeente ontvangt in het gemeentefonds van het rijk een vergoeding voor onderwijshuisvesting. Dit bedrag is niet geoormerkt. Hierdoor is het ook niet vast te stellen hoeveel het precies is. Volgens berekeningen van de PO-raad gaat het voor Waddinxveen om een bedrag van ongeveer € 1,8 miljoen voor de totale onderwijshuisvesting waarvan ongeveer € 1,1 miljoen voor het basisonderwijs in heel Waddinxveen (zie [website van de PO-raad](#)).

In 2011 is aan onderwijshuisvesting voor scholen in Waddinxveen Noord door de gemeente ongeveer € 310.000,- uitgegeven, voornamelijk kapitaallasten. Het bedrag voor buitenonderhoud was in 2011 iets minder dan € 80.000,- (zie bijlage). Samen met de kosten voor gymnastiekonderwijs en personeelslasten is door Waddinxveen in 2011 ongeveer € 500.000,- aan onderwijshuisvesting voor Noord uitgegeven (zie bijlage). Volgens opgave van de gemeente is dit representatief.

Noch de huidige uitgave, noch de rijksvergoeding volgens de berekening van de PO-raad zijn voor de uitgewerkte opties toereikend. Voor een structureel hogere bijdrage uit de gemeentekas is een beleidswijziging nodig.

Incidentele opbrengsten gemeenten

Onderstaand een aantal mogelijke posten die eventueel kunnen worden gebruikt ter dekking van de kosten. Het betreft hier een opgave van de onderwijsbeleidsmedewerker van de gemeente. Het was in het kader van deze verkenning niet mogelijk deze gegevens verder na te trekken.

Incidentele post	Bedrag	Opmerking
Onttrekking reserves huisvesting onderwijs	€ 800.000,-	De huidige stand van deze reserves is naar opgave van de gemeente hoger dan als buffer nodig is. Dat is in het IHP van 2005-2022 als aandachtspunt meegegeven. Het bedrag dat niet nodig is om als reserve te hanteren kan voor renovatie/nieuwbouw worden ingezet.
Vrijvallen onderwijskundige vernieuwing Peter Zuidlaan 2	€ 124.948,-	Dit krediet is beschikbaar gesteld. Het bouwplan wordt in afwachting van besluitvorming over onderhavig onderzoek nog niet uitgevoerd. Bij optie 2 en 3 kan dit bedrag voor vervangende nieuwbouw worden ingezet.
Vrijvallen onderwijskundige vernieuwing Peter Zuidlaan 5	€ 108.481,-	Idem als hiervoor
Vrijvallen vervanging buitenkozijnen Peter Zuidlaan 5	€ 186.068,-	Idem als hiervoor
Reserve accommodatiebeleid	€ 100.000,-	Restant van een budget
Totaal	€ 1.319.497,-	

Daarnaast kan, volgens opgave van de onderwijsbeleidsambtenaar van de gemeente nog gedacht worden aan de terugbetaling van de reserves doordecentralisatie Coenecoop College (eenmalig ca € 1.200.000,-).

Naar opgave van een financieel medewerker van de gemeente kunnen deze incidentele posten worden ingezet om incidentele zaken uit te bekostigen die verder geen waarde vertegenwoordigen. Te denken valt aan het eenmalig afschrijven van de boekwaarden en de aanloopkosten indien er nieuw wordt gebouwd, de verhuiskosten en de kosten van tijdelijke huisvesting.

Als voornoemde posten voor onderwijshuisvesting worden ingezet kunnen ze uiteraard niet meer voor andere doeleinden en bezuinigingen worden ingezet.

Structurele besparingen

Volgens opgave van de onderwijsbeleidsmedewerker zou eventueel bespaard kunnen worden op onderstaande posten.

Structurele post	Bedrag/jaar	Opmerking
Stoppen schoolzwemmen onderwijs	€ 80.000,- €115.000,-	Vanaf bijvoorbeeld 2014 Vanaf ca 2018

Schoolkas

Schoolbesturen worden geacht te reserveren voor het onderhoud van de bestaande gebouwen (installaties, plafonds, armaturen, schilderwerk). Als er nieuw wordt gebouwd hoeven zij deze reserves niet aan te spreken en is het denkbaar dat ze net als gemeenten deze reserves inzetten ter financiering van de kwaliteitsverbetering. Volgens de gemeentelijke

beleidsambtenaar onderwijshuisvesting gaat het hierbij om een bedrag van ongeveer € 250.000,-.

In een brief van Minister Bijsterveld wordt gesteld dat scholen niet mee mogen betalen aan investeringen voor een nieuw schoolgebouw.

Wat wel mogelijk is, is dat partijen met elkaar een lagere vergoeding afspreken, bijvoorbeeld een bedrag zonder opstartkosten, en de school gaat bouwen (bouwheer) en voor het gebouw verantwoordelijk blijft (doordecentralisatie). Dat hoeft niet voor alle scholen tegelijk. Dat kan ook via een projectafpraak.

Indien het om grote bedragen gaat, zoals bij nieuwbouw, en de school een hypotheek nodig heeft, zijn de voorbereidingskosten voor een school vaak een probleem. In principe moeten deze worden gedekt uit de jaarlijkse vergoeding, maar in het begin is dit geld er nog niet. Dit kan worden opgelost door de school aan het begin een lening te verstrekken.

Nieuwe berekeningen

Onderstaand wordt een indicatie gegeven van de jaarlijkse lasten indien gekeken wordt naar de gemiddelde kosten over de hele looptijd en de jaarlijkse lasten indien wordt uitgegaan van de gemeentelijke afschrijvingsmethodiek (liniair). Ook wordt een indicatie gegeven wat de jaarlijkse lasten zijn indien oude gebouwen, verhuiskosten en kosten voor tijdelijke huisvesting in één keer worden afgeschreven. Dit is per optie anders en als alle voornoemde posten worden ingezet is er nog ruimte voor meer (met lagere jaarlijkse kosten als resultaat).

De kosten moeten niet te absoluut worden beschouwd. Eén en ander is afhankelijk van hoe binnen de gemeente diverse incidentele bedragen kunnen worden ingezet. Daarnaast zijn de gegevens en de uitgangspunten bij deze berekeningen ook niet meer nagetrokken bij de gemeente (geen ruimte meer voor). Ze worden hier met name gepresenteerd ten behoeve van de vergelijking van de opties en te zien wat de verschillende berekeningen met de jaarlijkse kosten kunnen doen als niet de gemiddelde kosten als uitgangspunt worden genomen maar de wijze van boekhouding binnen de gemeente.

Grove indicatie jaarlijkse kosten	Optie 1	Optie 2	Optie 3
Gemiddeld	€ 720.000	€ 710.000	€ 720.000
- met eenmalige afboeking en grond	€ 575.000	€ 630.000	€ 635.000
Liniar 1 ^e jaar	€ 865.000	€ 885.000	€ 915.000
- met eenmalige afboeking en grond	€ 690.000	€ 790.000	€ 815.000
- met afboeking zonder grond	€ 720.000	€ 885.000	€ 950.000

Ter vergelijking

Het is een lastige zaak om de precieze financiële gegevens over onderwijshuisvesting bij de gemeente uit de boeken te halen. Dat is in Waddinxveen niet anders dan in veel andere gemeenten. In het algemeen verdient het aanbeveling alle posten stuk voor stuk langs te lopen en te verifiëren. Voor het haalbaar maken van plannen verdient de financiële engineering de nodige aandacht.

Alternatieve organisatieconstructies

Om de financiering van nieuwbouw rond te krijgen wordt in de lande wel gebruik gemaakt van de mogelijkheden die een derde partij kan spelen, bijvoorbeeld een corporatie, (scholen) coöperatie of private partij.

Voordeel van een dergelijke constructie is dat:

- het budget van gemeenten en scholen voor huisvesting en exploitatie bij elkaar in één hand kunnen worden gebracht, waardoor andere beslissingen kunnen worden genomen (meer investeren in energiebesparing);
- een andere partij de investeerder is (het investeringsbedrag niet in één keer door de gemeente hoeft te worden opgebracht, maar als vergoeding in de vorm van huur
- een derde partij de ontwikkeling ter hand kan nemen (veelal sneller)
- professioneel beheer kan worden ingericht waardoor medegebruik beter mogelijk is.

In principe kunnen gemeente en scholen het voornoemde ook onderling regelen, via doordecentralisatie van taken van de gemeente naar de schoolbesturen of door het budget van de scholen naar de gemeente over te dragen. Overdracht aan een nieuwe te vormen (publieke of private) partij is echter ook denkbaar.

Indien voor een andere organisatorische constructie wordt gekozen zullen een aantal kosten waarschijnlijk iets hoger zijn. Hoeveel is afhankelijk van wie het gaat doen en daarmee ook voor hoeveel deze partij kan lenen (hogere rentelasten), hoeveel rendement gewenst is (wel of geen rendement) en waar het risico ligt (risico-opslag). Maar idee van deze constructie is dat een aantal andere kosten juist weer lager zijn door het professioneel ontwikkelen en beheren.

Ter vergelijking

De vierkante meter prijs bij de hier gepresenteerde opties ligt in de buurt van de € 100,- per m2 BVO per jaar. Op de markt zijn prijzen bekend van € 120,-/ € 130,- per m2 BVO. Let wel; de prijzen hebben een ander risicoprofiel.

Vergelijking opties

Algemeen

Bij een vergelijking van de verschillende scenario's t.o.v. de huidige situatie ontstaat het volgende beeld.

	Optie 1	Optie 2	Optie 3
In cijfers			
Omvang in m2 BVO	7.679	7.277	7.668
Locaties	7	4	2
Kwaliteit algemeen	Basis	Beter	Best
Realisatie minimaal in	2 jaar	2 tot 4 jaar	4 tot 6 jaar
Gemiddelde jaarlijkse kosten per m2	€ 94	€ 98	€ 94
Gemiddelde jaarlijkse kosten	€ 722.000	€ 711.000	€ 722.000
Kosten 1 ^e jaar bij lineaire afschrijving	€ 865.000	€ 885.000	€ 915.000,-
Klaar voor	20 jaar	25 jaar	40 jaar
Na 20 jaar	Nieuwe kosten	Nieuwe kosten	Opbrengsten
In waardering			
Kwaliteit	+	++	+++
Bundeling krachten	--	+	+++
Belevingswaarde omvang/eigen identiteit	++	+	-
Bereikbaarheid/veiligheid	--	++	++
Exploitatiekosten (besparing)	++	++	+++
Mogelijkheid nieuwe aanpak	O	+	+++
Vrijspelen locaties (opbrengsten)	O	+	++
Mogelijkheden voor afboeking	+	++	+++
Mogelijkheid van faseren/temporiseren	+++	++	++

Jaarlijkse kosten

In 2011 is aan onderwijshuisvesting voor scholen in Waddinxveen Noord door de gemeente naar schatting ongeveer € 310.000,- uitgegeven. Bij de hier gepresenteerde opties liggen de kosten ruim 2 keer zo hoog.

Prijs - kwaliteit

Voor deze prijs kan je de huidige matige kwaliteit opschroeven naar een kwaliteit die voldoet aan de huidige normen (basis-beter-best). Bij optie 1 en 2 is er nog geen oplossing voor de capaciteitsproblemen bij het NH (optie 1 en 2) en O-onderwijs (optie 1). Optie 3 biedt op alle fronten de beste kwaliteit en heeft de beste prijs-kwaliteitverhouding; ook op termijn.

Bundeling – (eigen) identiteit

Hoe minder locaties hoe beter gebruik kan worden gemaakt van de bij de scholen aanwezige krachten, maar ook hoe minder mogelijkheid om de eigen identiteit tot uitdrukking te brengen. In de landelijke praktijk leidt dit soms tot problemen. De efficiëntie winst van bundeling die aan de voorkant wordt ingeboekt, kan in de praktijk, als scholen vast houden aan de eigen organisatie, lang niet altijd worden gerealiseerd.

Bij te veel bundeling herkennen kinderen en ouders hun school wellicht ook minder. Het beeld in de lande is dat ouders zich vasthouden aan een kleine school.

Locatie, bereikbaarheid

De bereikbaarheid/verkeerveiligheid is nu bij een aantal scholen (Peter Zuidlaan, Kerkweg Oost) niet goed. Door nieuwbouw voor deze scholen te realiseren kan dit worden verbeterd (nieuw stedenbouwkundig ontwerp).

Optie 3 biedt de beste mogelijkheden voor een betere spreiding van onderwijshuisvesting in Waddinxveen noord en de mogelijkheid eventueel grondopbrengsten te genereren.

Vernieuwing

Mogelijkheid van nieuwe aanpak; denk aan opvang, eten (keuken), andere tijden en passend onderwijs: Hoe meer nieuw en/of hoe meer ruimte, hoe meer mogelijkheden hierop in te spelen.

Risico's en onzekerheden

Risico's en onzekerheden m.b.t. de uitgewerkte opties liggen vooral in:

- de inschatting van het aantal leerlingen; Verloopt die als gedacht? Nieuwe prognoses leveren niet per definitie een beter beeld op. Uiteindelijk gaat het er om of scholen en gemeente hier een gelijk beeld bij hebben.
- de toekomst van het Gereformeerde onderwijs; Blijft die? Alvorens voor deze school te bouwen/renoveren is het verstandig hier meer zicht op te hebben?
- hoe brandweer met renovatie om gaat; zien zij de renovatie als nieuwbouw en hanteren ze daarom ook strengere normen voor renovatie? Hier wordt in de landelijke praktijk verschillend mee omgesprongen.
- de prijs-kwaliteit verhouding; Levert de renovatie/nieuwbouw voor deze prijs het gewenste resultaat op? Ervaring leert dat gaande het proces vaak nieuwe eisen worden toegevoegd die het geheel duurder maken. Bij kleinschaligere projecten, met minder partijen is dit risico vaak kleiner.
- De financiële gegevens en uitgangspunten van de gemeente; Kloppen die?
- de ontwikkelkracht van de gemeente; Is de gemeente in staat de renovatie of nieuwbouw goed te begeleiden en tot een resultaat te brengen die partijen willen en past bij het budget?
- mogelijke problemen met samenwerking; Scholen vinden elkaar nu in de wens om nieuwbouw, maar kunnen ze dat ook waarmaken?
- economische ontwikkelingen; de hoogte van de rijksbijdrage en de ontwikkelingen in Waddinxveen.

Bijlagen

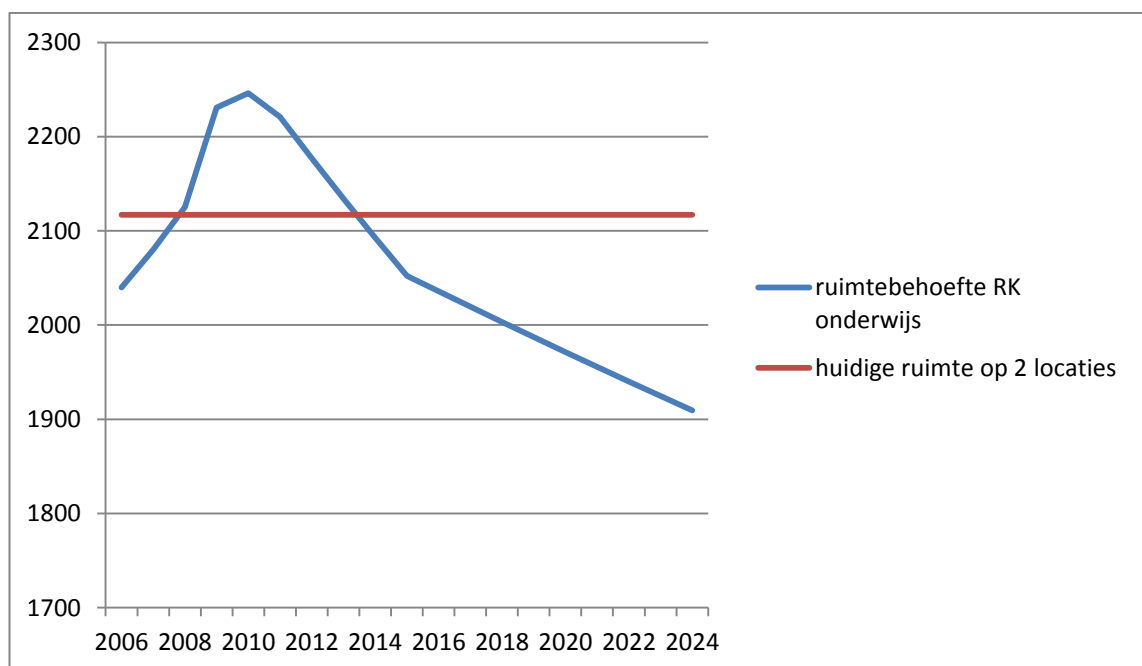
Leerlingen en ruimte

Uitgangspunten toekomstige ruimtebehoefte

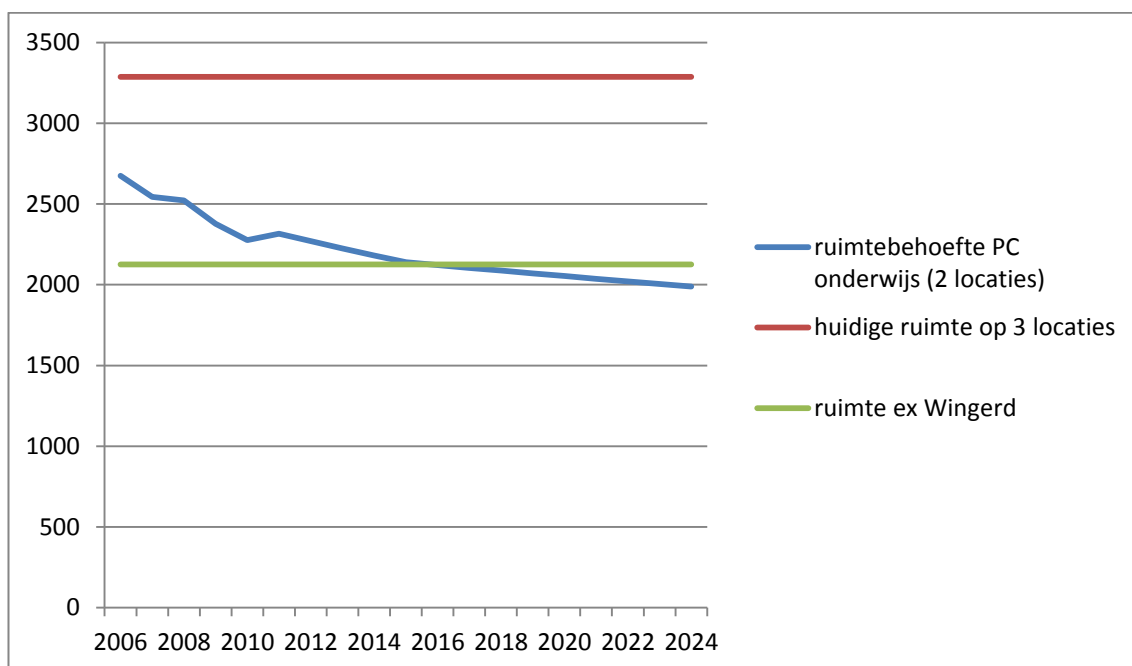
Uitgangspunten

- aantal leerlingen van 2006 tot 2011 is aantal gemeten leerlingen zoals bekend bij gemeente
- bij leerlingen in de toekomst is rekening gehouden met ontwikkelingen zoals aan gegeven in het boekje van de besturenraad “Eerste hulp bij krimp” van maart 2011.
- Bij berekening ruimtebehoefte is uitgegaan van 5,03 m² per leerling + 200 m² per instituut.
- Wat betreft de omvang van de benodigde ruimte voor nieuwbouw is uitgegaan van 3 m² per leerling met een max van 600 m² per instituut.

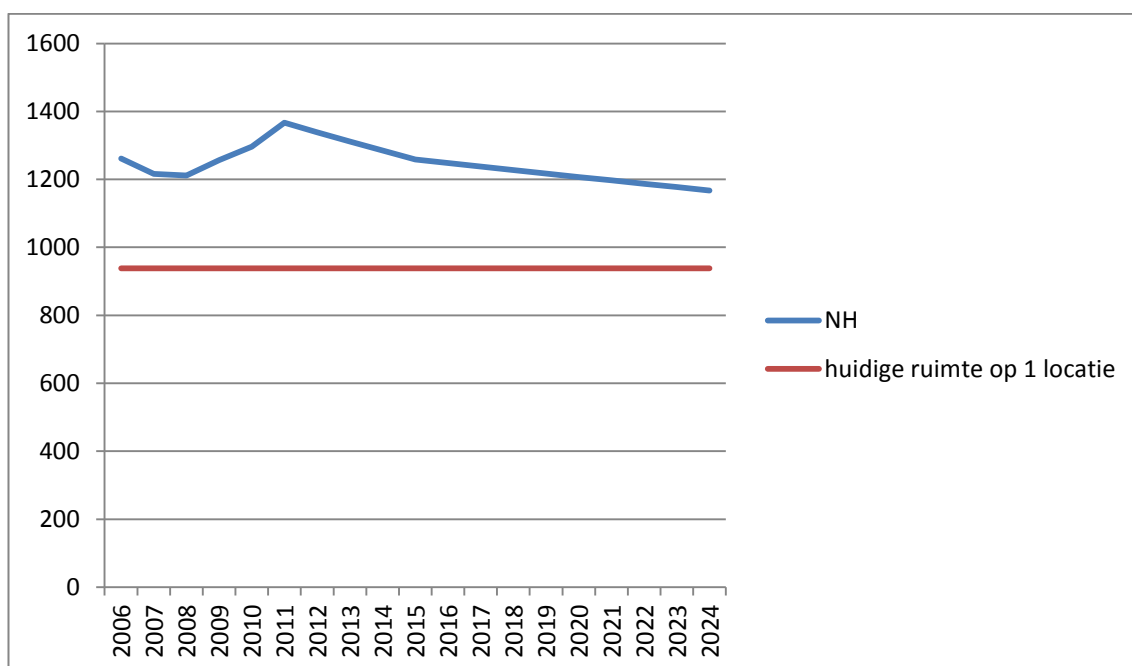
Ruimtebehoefte RK onderwijs in Waddinxveen Noord



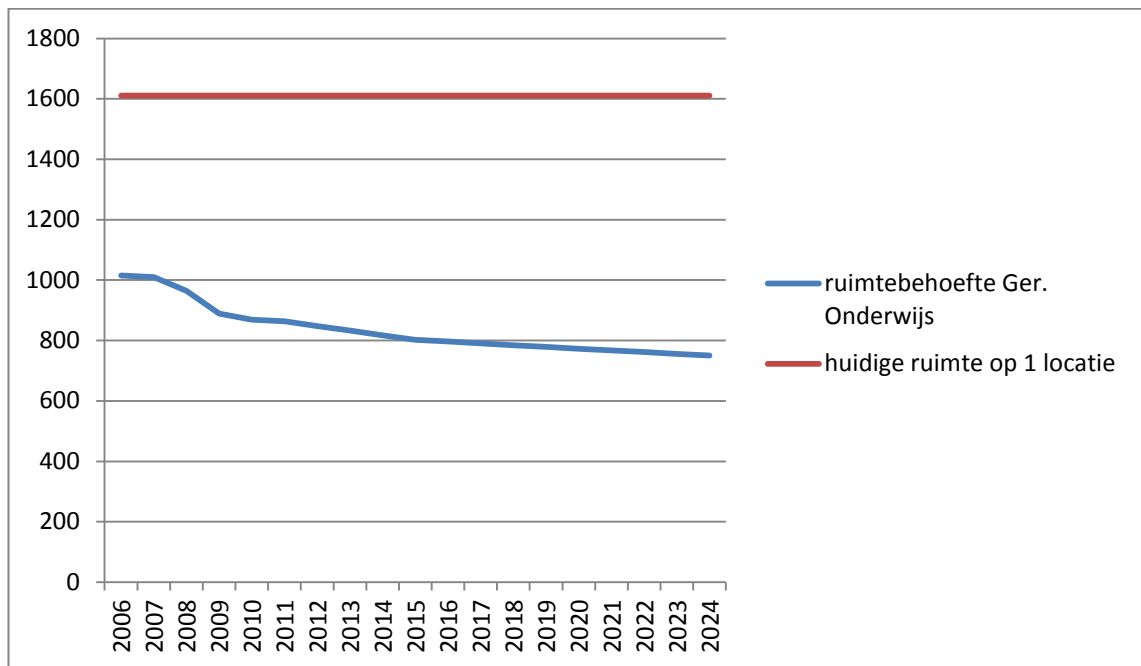
Ruimtebehoefte PC onderwijs in Waddinxveen Noord



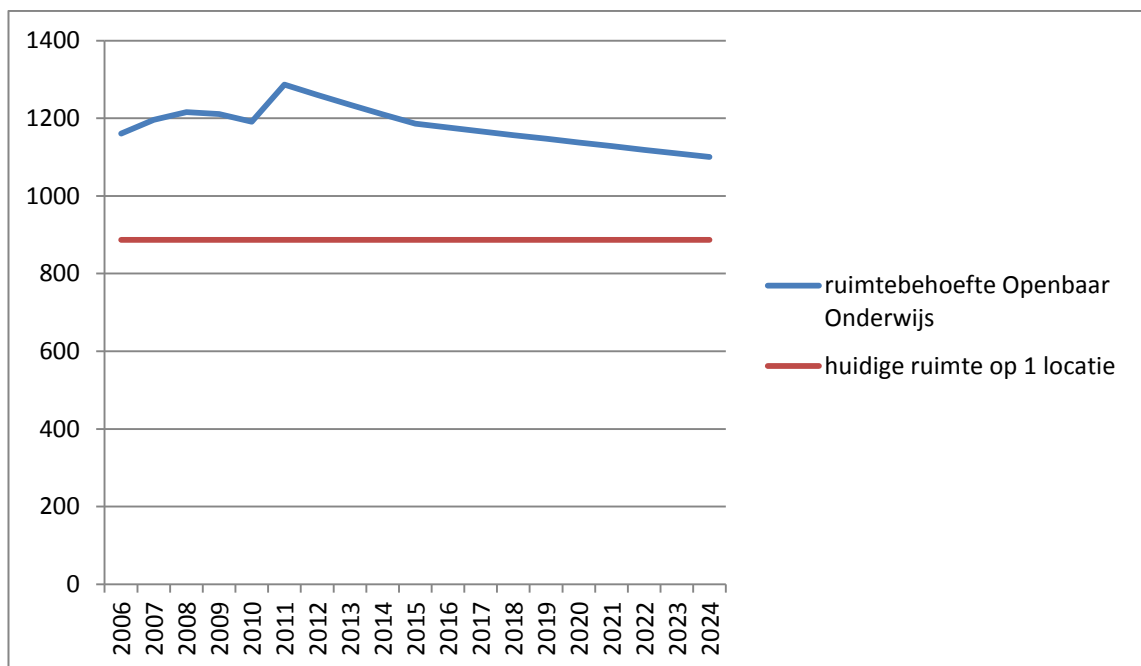
Ruimtebehoefte NH onderwijs in Waddinxveen Noord



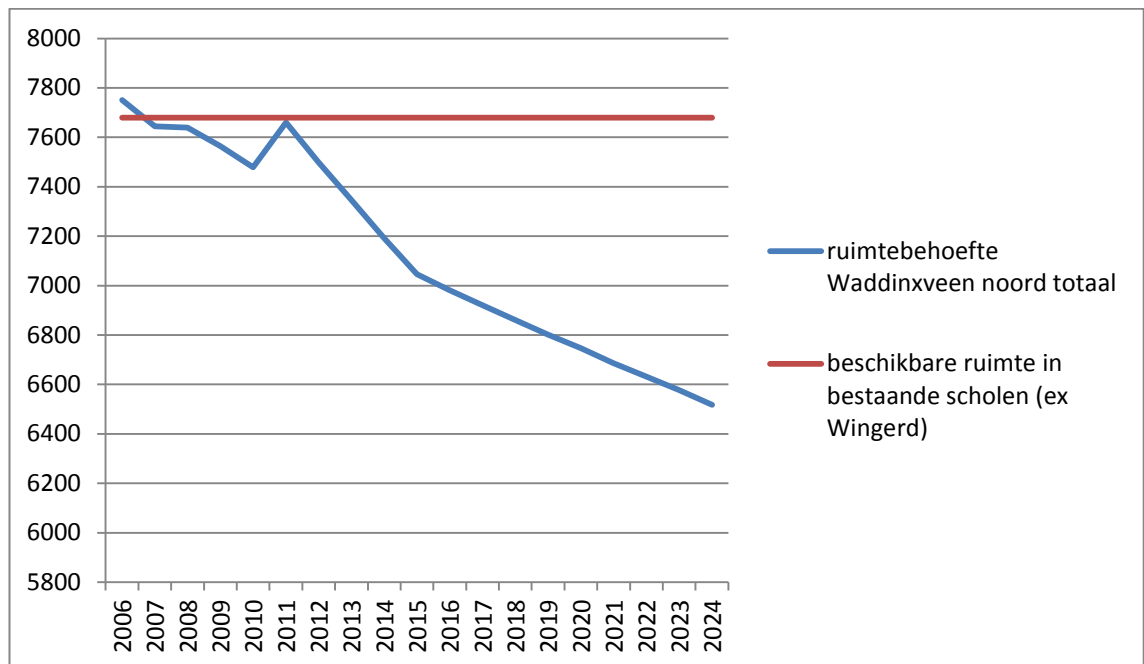
Ruimtebehoefte Ger. onderwijs in Waddinxveen Noord



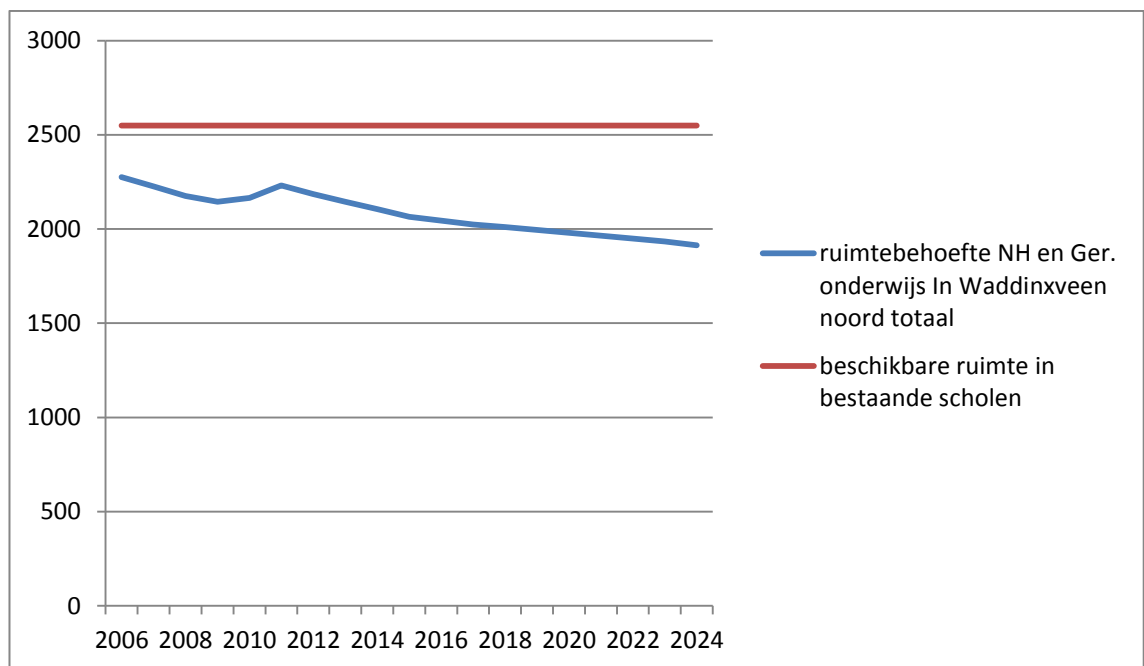
Ruimtebehoefte O-onderwijs in Waddinxveen Noord



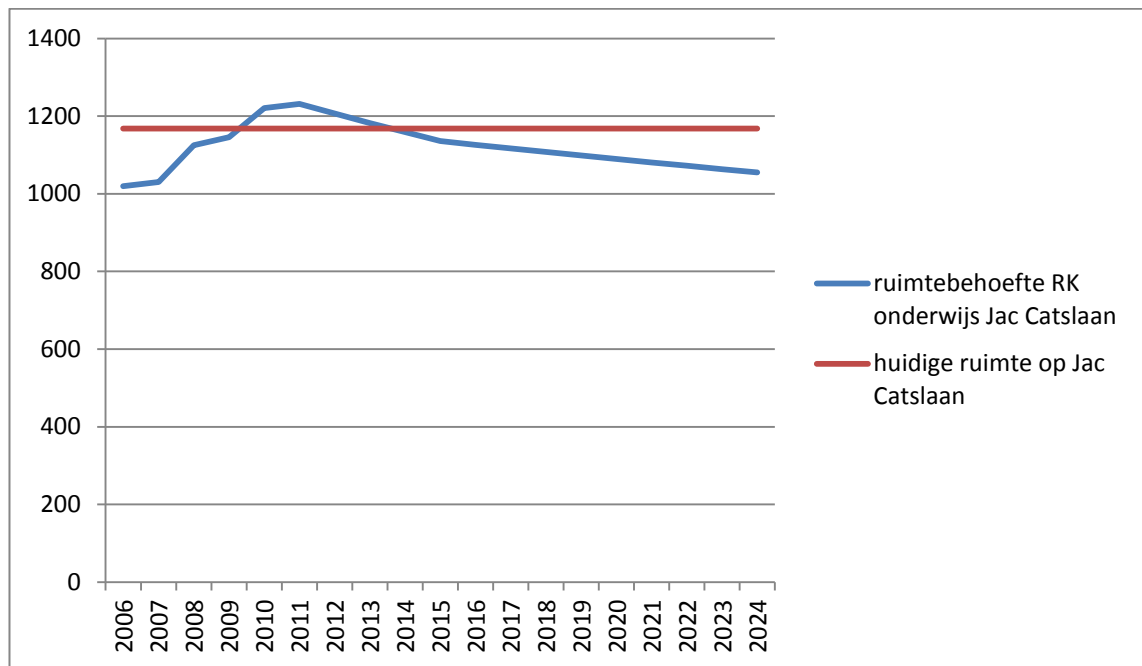
Ruimtebehoefte al het onderwijs in Waddinxveen Noord huidige locaties (ex Wingerd)



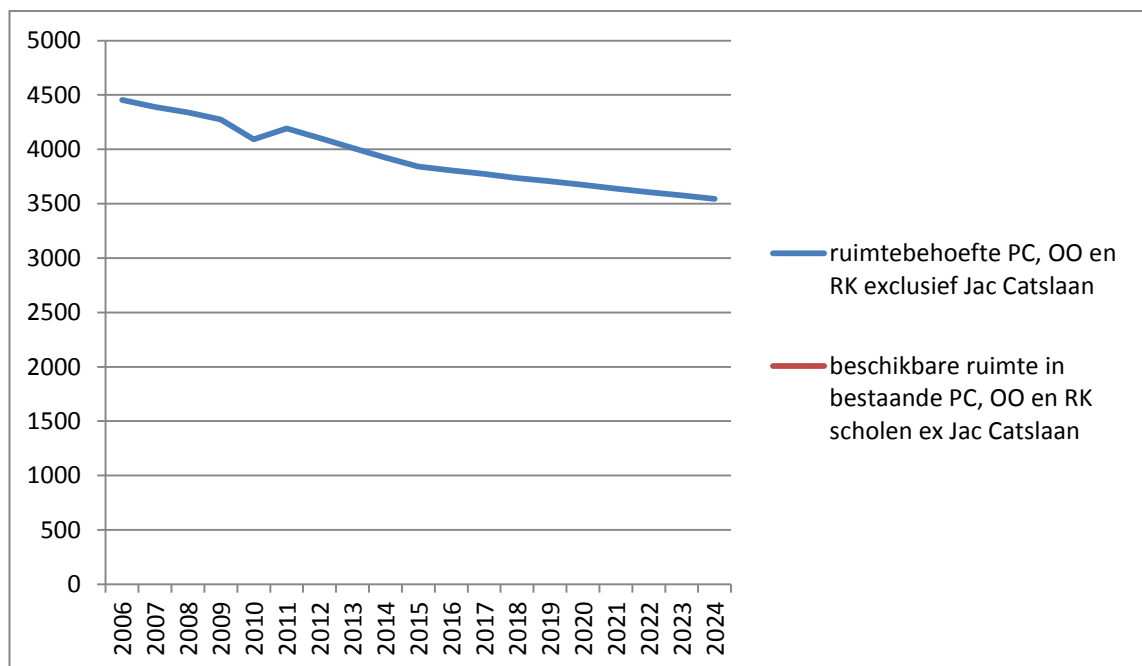
Ruimtebehoefte NH en Ger onderwijs in Waddinxveen Noord



Ruimtebehoefte RK Jac Catslaan



Ruimtebehoefte PC, OO en RK (exclusief Jac Catslaan)



Kwaliteit per school

RK: De Regenboog

Straat: Peter Zuidlaan 2, Waddinxveen

Kwaliteit	Benodigde aanpassingen	kostenindicatie
Functionele kwaliteit		
Indeling ruimte, tussenwanden, nieuwe ruimte, functiewijziging bestaande ruimte, flexibilisering gebruik, passend onderwijs	2 lokalen in voormalige aula OKV (RT, IB, directie, team)	€ 30.000,- € 110.000,-
Duurzaam en fris		
Frisse school wat betreft energie, lucht, thermisch, visueel en akoestisch klasse C of hoger	Dakisolatie hoge daken Ventilatieregeling TI verlichting Isolatieglas	€ 15.000,- € 15.000,- € 12.000,- € 45.000,-
Overige kwaliteit buitenkant		
Overige aanpassingen conform wet- en regelgeving	Brandveiligheid	€ 5.000,-
Buitenonderhoud	Dakbedekking hoge daken Gevelkozijnen Boeidelen metaal hoge dak Cv leidingen/radiatoren	€ 45.000,- € 135.000,- € 23.000,- € 30.000,-
Overige kwaliteit binnenkant		
Niet eerder genoemd bijvoorbeeld beveiliging, hygiëne, vloerbedekking.	Keukenblokken Vloerafwerking Electra/armatuur schilderwerk	€ 6.500,- € 12.500,- € 23.000,- € 20.000,-
Overig		
Versterken wijkfunctie, multifunctioneel gebruik		
Verder		
Totale kosten	Voor 949 m2 BVO = € 555,-/m2 (ex BTW?)	€ 527.000,-
Prijs renovatie t.o.v. normbedrag verordening	Inschatting op basis van bovenstaande kostenindicatie	50%
Kostenverdeling	Gemeente : school	? : ?

PC: Kon Juliana

Straat: Peter Zuidlaan 5

Kwaliteit	Benodigde aanpassingen	kostenindicatie
Functionele kwaliteit		
Indeling ruimte, tussenwanden, nieuwe ruimte, functiewijziging bestaande ruimte, flexibilisering gebruik, passend onderwijs	Onderwijskundige vern. 2003 (budget beschikb) Interne verbouwingen	€ 125.000,- € 115.000,-
Duurzaam en fris		
Frisse school wat betreft energie, lucht, thermisch,	Binnenklimaat (armaturen) Frisse school	€ 37.500 € 100.000

visueel en akoestisch klasse C of hoger	Isolatie, kozijnen, dubbel glas	€ 100.000,-
Overige kwaliteit buitenkant		
Overige aanpassingen conform wet- en regelgeving		
Buitenonderhoud	Buitenkozijnen (programma 2013)	€ 186.000
Overige kwaliteit binnenkant		
Niet eerder genoemd bijvoorbeeld beveiliging, hygiëne, vloerbedekking.		
Overig		
Versterken wijkfunctie, multifunctioneel gebruik	Kinderopvang	€ 175.000
Verder 10 % onvoorzien		€ 83.850
Totale kosten alleen voor school (ex kinderopvang)	Voor 1014 m2 BVO = € 737,- (ex BTW?)	€ 747.350,-
Prijs renovatie t.o.v. normbedrag	Inschatting op basis van bovenstaande kostenindicatie	70 %
Kostenverdeling	Gemeente : school	? : ?

P.W. Alexanderschool

Straat: Wingerd 45

Kwaliteit	Benodigde aanpassingen	kostenindicatie
Functionele kwaliteit		
Indeling ruimte, tussenwanden, nieuwe ruimte, functiewijziging bestaande ruimte, flexibilisering gebruik, passend onderwijs	Onderwijskundige vernieuwingen	€ 100.000
Duurzaam en fris		
Frisse school wat betreft energie, lucht, thermisch, visueel en akoestisch klasse C of hoger		€ 300 a € 400 / m2 (bron Agentschap)
Overige kwaliteit buitenkant		
Overige aanpassingen conform wet- en regelgeving		
Buitenonderhoud	Kozijnen vervangen Technisch onderhoud gemeente komende 10 jaar	€ 157.000 € 152.969
Overige kwaliteit binnenkant		
Niet eerder genoemd bijvoorbeeld beveiliging, hygiëne, vloerbedekking.	Schilderwerk binnen en plafonds vervangen Renoveren speelplaats Preventief onderhoud komende 10 jaar Technisch onderh bestuur komende 10 jaar	?? ?? € 140.629 € 92.186
Overig		
Versterken wijkfunctie, multifunctioneel gebruik		
Verder		

Totale kosten	Voor 1160 m2 BVO = € 750,-/m2 (ex BTW?)	
Prijs renovatie tov normbedrag verordening	Inschatting op basis van bovenstaande kostenindicatie	60%

PC: Pr. Willem Alexanderschool

Straat: Oranjelaan 3

Kwaliteit	Benodigde aanpassingen	kostenindicatie
Functionele kwaliteit		
Indeling ruimte, tussenwanden, nieuwe ruimte, functiewijziging bestaande ruimte, flexibilisering gebruik, passend onderwijs	Interne verbouwingen	€ 150.000
Duurzaam en fris		
Frisse school wat betreft energie, lucht, thermisch, visueel en akoestisch klasse C of hoger	Binnenklimaat (armaturen + ventilatie) Isolatie (gevels plafond dak)	€ 100.000 € 125.000,-
Overige kwaliteit buitenkant		
Overige aanpassingen conform wet- en regelgeving		
Buitenonderhoud	Buitenkozijnen (isolatie)	€ 250.000
Overige kwaliteit binnenkant		
Niet eerder genoemd bijvoorbeeld beveiliging, hygiëne, vloerbedekking.		
Overig		
Versterken wijkfunctie, multifunctioneel gebruik		
Verder 10 % onvoorzien		€ 62.500
Totale kosten	Voor 1112 m2 BVO = € 618,-/m2 (ex BTW?)	€ 687.500,-
Prijs renovatie t.o.v. normbedrag verordening	Inschatting op basis van bovenstaande kostenindicatie	60 %
Kostenverdeling	Gemeente : school	? : ?

NH: Bethelschool

Straat: Heggewinde 22a

Kwaliteit	Benodigde aanpassingen	kostenindicatie
Functionele kwaliteit		
Indeling ruimte, tussenwanden, nieuwe ruimte, functiewijziging bestaande ruimte, flexibilisering	- Handvaardigheidslokaal toevoegen - Eigenlijk 3 lokalen uitbreiden, gezien grootte van schoolbevolking: ruilen is een betere optie met Leilinde?! 4 lokalen vergroten door interne wanden meer in de gangen te plaatsen	

gebruik, passend onderwijs	• Herindeling magazijnruimten • Uitbreiding computerlokaal voor een gehele groep	
Duurzaam en fris		
Frisse school wat betreft energie, lucht, thermisch, visueel en akoestisch <u>klasse C of hoger</u>	• Alle lokalen voorzien van luchtbehandeling en drie lokalen daarvan ook van luchtkoeling • Dak isoleren: er verdwijnt nu heel wat warmte de lucht in. Het dak isoleren kan alleen indien de bestaande dakbedekking en isolatie wordt verwijderd en de dakopstanden wordt verhoogd. Dit wordt goed zichtbaar in de gevel t.p.v. metselwerk. De dakbedekking is van goede kwaliteit en kan nog 5 – 10 jaar mee. • Verwarmingssysteem vervangen: roestige leidingen. • Waterleiding checken. Recent viel er een gat in een dikke koperen leiding en was er lekkage... • Vloer controleren op betonrot • Elektrisch systeem vernieuwen. Voldoet vermoedelijk niet aan laatste normen • Plafonds vernieuwen: isolerende en geluiddempende plaat kiezen. • Verlichting vernieuwen: zuinig en ingebouwde armaturen • Aanschakelen verlichting vernieuwen en automatisch • Veilige verlichting in speellokaal • Ander plafond in speellokaal. • Nieuwe gymvloer in speellokaal • 6 koepels toevoegen aan gangen. Deze zijn structureel te donker. Dit verhoogt wel de warmtelast. Alternatieve oplossingen moeten overwogen worden. Er is nu structureel te weinig licht in de gangen. • Houten plafonds gangen vervangen • Verwarmingsinstallatie zodanig wijzigen dat er beter partieel verwarmd kan worden. • Entrees vergroten, zodat er luchtsluizen kunnen worden ingebouwd. (ivm warmteverlies in de winters) • Als dak ontoegankelijk is: zonnepanelen...	€ 300 a € 400 / m2 (bron <u>Agentschap</u>)
Overige kwaliteit buitenkant		
Overige aanpassingen conform wet- en regelgeving	• Hek om het hele plein. Bij kleuterdeel ingegeven vanuit de praktijk dat kleuters gemakkelijk over de lage hekjes weg kunnen lopen en voor de rest ingegeven door teveel vandalisme aan de speeltoestellen. • Groen beperken en straatwerk uitbreiden, rondom de school. • Plein herstraten en fietsenstalling vernieuwen en uitbreiden • Groen om het plein: bespreken of we hierin in samenwerking met de gemeente een nieuwe stap kunnen zetten • Kiss en ride zone realiseren: parkeerproblemen door het ontbreken van doorstroming Heggewinde	

	• Begane grondvloer inspecteren op betonrot; • Begane grondvloer na-isoleren; • Spouwmuur onderzoeken op eventueel aanwezige isolatie en mogelijkheden voor na-isolatie; • Buitenvoegwerk plaatselijk vervangen (zeer plaatselijk); • Buitenschilderwerk is goed. Wel overschilderen gezien de diverse werkzaamheden en mogelijke nieuwe kleurstelling. • Herstelwerk beschadigde binnenwanden op diverse plekken	
Buitenonderhoud	• Dak ontoegankelijker maken, dit combineren met verhogen en vergroten ingangen. Geen hangplekingangen/ nissen meer met een schuildakje voor de regen. De ingangen zijn nu zo laag dat gemakkelijk het dak betreden kan worden. • Kozijnen vernieuwen , in combinatie met nieuwe radiatoren en luchtbehandelingssysteem. Het vernieuwen van de kozijnen is niet echt noodzakelijk. Wel onderdelen daarvan zoals de stalen raamdelen, multiplex borstweringen, een aantal aluminium raamdorpels , hang- en sluitwerk. • Wel noodzakelijke kozijnaanpassingen /vernieuwen om overal dubbel glas te verkrijgen (ongeveer 50% aanwezige enkele beglazing)	
Overige kwaliteit binnenkant		
Niet eerder genoemd bijvoorbeeld beveiliging, hygiëne, vloerbedekking.	• Beveiligingssysteem vernieuwen • Nieuwe vloerbedekking in de gangen en lokalen • Toiletten vervangen en schaamschotten renoveren • Vernieuwing alle sloten door een getrapt systeem, zodat verschillende soorten van gebruikers alleen in de juiste ruimtes kunnen komen • Keuken vernieuwen • Wasbakken in de lokalen vervangen, natte hoeken renoveren	
Overig		
Versterken wijkfunctie, multifunctioneel gebruik	Dit is afhankelijk van de wensen die leven in de wijk. Op zich staan we daar zeker voor open. Het is en blijft een klein gebouw.	
Verder	Opmerking 1: De weigering van GBS de Leilinde om te ruilen had twee weigeringsgronden: - Staat van onderhoud - Mogelijkheden van het gebouw Beide gronden verdwijnen door grondige renovatie. Dit impliceert dat als er besloten wordt om te renoveren en daarmee de gebouwenruil niet meer dan logisch wordt dat beide besturen opnieuw de wensen per gebouw tegen het licht moeten houden, in overleg met de gemeente. Opmerking 2: het gebouw is gebouwd op grond van een onderwijskundige visie van 40 jaar geleden. Feitelijk ga je renoveren voor de komende 20 jaar. In de opmerkingen hierboven gaan we sterk uit van het huidige gebouw en de	

	inmiddels bekende (on)mogelijkheden. Feitelijk moet je eerst je onderwijskundige visie vaststellen voor de komende 20 jaar, op grond daarvan je ruimtebehoefte bepalen en dan de renovatiewensen formuleren. We investeren ook bij renovatie toch voor 20 jaar. In deze opgave is nauwelijks sprake van een denkproces vanuit onderwijskundige visie, maar meer een opsomming van mogelijkheden die je nu in het gebouw ziet. Die zijn feitelijk te beperkt om verantwoord te renoveren. Er zou meer energie in toekomstvisie gestoken moeten worden om echt een goede vergelijking tussen de verschillende opties te maken. Als dit document als uitgangspunt wordt gehanteerd, dan is het eerste nadeel van renoveren t.o.v. nieuwbouw het ontbreken van visie op de onderwijskundige ontwikkelingen de komende 20 jaar. Opmerking 3: We kregen advies van twee bouwbegeleidingsbedrijven op hoofdlijnen. Eén van beide deskundigen is van mening dat, op grond van een rondloop en de karakteristiek van het gebouw, een goede renovatie voor een dergelijk schoolgebouw ongeveer op 60 % van nieuwbouw neerkomt. Dit bevestigt het vermoeden dat renoveren uiteindelijk meer kost. Verder zal de onderhoudscurve van een gerenoveerd gebouw toch altijd hoger liggen dan een nieuw gebouw.	
Totale kosten	Voor .. m2 BVO = €-/m2	€ ?-
Prijs renovatie t.o.v. normbedragen verordening	Inschatting op basis van bovenstaande posten en vergelijkbare scholen	60%
Kostenverdeling	Gemeente : school	? : ?

Ger: De Leilinde

Straat: Lindengarde 17a

Kwaliteit	Benodigde aanpassingen	kostenindicatie
Functionele kwaliteit		
Indeling ruimte, tussenwanden, nieuwe ruimte, functiewijziging bestaande ruimte, flexibilisering gebruik, passend onderwijs	Vast podium in aula (theater, cultuur educatie) Praktijklokaal (voor passend onderwijs, meer aangepast aan techniek, verzorging etc en werkruimte meer begaafde leerlingen, plusklas)	
Duurzaam en fris		
Frisse school wat betreft energie, lucht, thermisch, visueel en akoestisch klasse C of hoger	Zie EBA rapport uit 2009	
Overige kwaliteit buitenkant		
Overige aanpassingen conform wet- en regelgeving		
Buitenonderhoud	Schilderwerk Kozijnen	
Overige kwaliteit binnenkant		
Niet eerder genoemd bijvoorbeeld beveiliging, hygiëne, vloerbedekking.	Vervanging marmoleum in de school Vervanging vloerbedekking lokaal (stinkt) Vervanging vloer toiletgroepen (gietsvloer),	

	hangende potten, tegelwerk (hygiëne) Schilderwerk binnen Plafonds vernieuwen in verkeerruimten (inclusief lichtarmaturen)	
Overig		
Versterken wijkfunctie, multifunctioneel gebruik	Realisatie multifunctioneel lokaal i.v.m. BSO / brede school (in combinatie met praktijklokaal) Aanpassing gemeenschapsruimte voor wijkfuncties (keuken, apparatuur) Aanpassing plein, toevoegen speelmogelijkheden vanuit gemeente (wijkfunctie) Extra berging (multifunctionele ruimte voor verschillende gebruikers)	
Verder		
Totale kosten	Voor 1611 m2 BVO = € /m2	€
Prijs renovatie t.o.v. nieuwbouw	Inschatting op basis van landelijke cijfers	60 %
Kostenverdeling	Gemeente : school	? : ?

OO: Theo Thijssen

Straat: Kerkweg – Oost 230 Waddinxveen

Kwaliteit	Benodigde aanpassingen	kostenindicatie
Functionele kwaliteit		
Indeling ruimte, tussenwanden, nieuwe ruimte, functiewijziging bestaande ruimte, flexibilisering gebruik, passend onderwijs	Niet flexibel, te klein, gebrek aan spreekkamers, les in ruimten zonder ramen	
Duurzaam en fris		
Frisse school wat betreft energie, lucht, thermisch, visueel en akoestisch klasse C of hoger	Nauwelijks isolatie, veel kieren, moeilijk klimaat constant houden, energietechnisch slecht gebouw, schimmel in de kasten, deuren open vanwege volle lokalen	€ 300 a € 400 / m2 (bron Agentschap
Overige kwaliteit buitenkant		
Overige aanpassingen conform wet- en regelgeving	marginiaal	
Buitenonderhoud	Plein wordt dit jaar opgeknapt, schilderwerk is gepland	
Overige kwaliteit binnenkant		
Niet eerder genoemd bijvoorbeeld beveiliging, hygiëne, vloerbedekking.	Moeilijk schoonmaken, zolder is stofnest	
Overig		
Versterken wijkfunctie, multifunctioneel gebruik	Niet mogelijk	
Verder	Ligging aan drukke weg, gebouw is te klein (minstens 3 lokalen nodig), verdachte scheurvorming Exploitatietermijn is al lang verstreken	
Prijs renovatie t.o.v. nieuwbouw	Inschatting op basis van landelijke kentallen en ervaringscijfers	125%
Kostenverdeling	Gemeente : school	? : ?

Kostenverdeling gemeente en school

Gemeenten en scholen zijn beide verantwoordelijk voor het onderhoud van scholen

Onderstaand een overzicht van de kosten die volgens de gemeentelijke verordening voor rekening van de gemeente zijn

Overzicht 'Onderhoud Primair Onderwijs'

Activiteiten die behoren tot het onderhoud:

- Vervangen dakbedekking, hemelwaterafvoer, dakrand, daklichte
- Vervangen buitenberging c.q. dak buitenberging.
- Vervangen rijwielstalling c.q. rijwielstaanders.
- Vervangen brandtrap.
- Vervangen erfscheiding.
- Vervangen/herstellen riolering/bestrating schoolplein.
- Vervangen binnenkozijnen inclusief hang- en sluitwerk (renovatie)
- Vervangen buitenkozijnen inclusief hang- en sluitwerk (renovatie)
- Vervangen radiatoren, convectoren, leidingen (renovatie-activiteit)
- Vervangen dakpannen inclusief houtwerk, dakrand en goten.
- Vervangen boeiboorden.
- Vervangen voegwerk
- Ophogen onverhard terrein

Diverse andere kosten zoals installaties en schilderwerk komen voor rekening van de scholen.

Op basis van de voornoemde overzichten komen naar inschatting van de gemeente de volgende kosten voor rekening van de scholen.

	Naam	Adres	Bouw jaar	Kwaliteit slag gemeente (% nieuwbouw)	Kosten voor scholen bij renovatie
RK 1;	De Regenboog	Jac Catslaan 3	1968	0 %	
RK 2	De Regenboog	Peter Zuidlaan 2	1970	50 %	€ 140.000,-
PC 1	Kon Juliana	Peter Zuidlaan 5	1969	70 %	€ 37.500
PC 2	Pr Willem Alex	Wingerd 45	1974	n.v.t.	n.v.t.
PC 3	Pr Willem Alex	Oranjelaan 3	1923	70 % ?	€ 50.000,-
NH	Bethel	Heggewinde 22	1972	60 %?	€ 80.000,-
Ger	Leilinde	Lindegaarde 17a	1971	60 %	€ 90.000,-
OO	Th Thijsen	Kerkweg oost 230	1930	125 %	onbekend

Kosten voor kwaliteitsverbetering

Om een inschatting te kunnen maken van de kosten voor kwaliteitsverbetering zijn we op zoek gegaan naar landelijke kentallen en hebben ook een inschatting gemaakt per school (zie vorige bijlage). Vervolgens is gekeken of de situatie in Waddinxveen en de afzonderlijke scholen afwijkt van het algemene landelijke beeld en hebben we een algemeen prijsniveau voor Waddinxveen-noord vastgesteld. Onderstaand de resultaten.

Kosten nieuwbouw

In de gemeentelijke verordening staat voor nieuwbouw een bedrag van € 1.234,12 per m² plus opstartkosten. Dit komt neer op ongeveer € 1500,- per m² bij een school van 1.100 m². Bij een grotere school ligt die lager.

Landelijk wordt vaak gerekend gerekend met € 1.500,- tot € 1.800,- m² BVO voor nieuwbouw. Deze bedragen zijn inclusief BTW.

Voor € 1.200,- /m² BVO (ex BTW) heb je een moderne prefab school die in 40 jaar wordt afgeschreven. (zie ook [ervaringscijfers uit Papendrecht](#)). Voor prefab zijn echter ook voorbeelden bekend waarbij de kosten € 1.700,- per m² waren (voorbeeld met accent op snelheid).

Het VPCO heeft in mei 2012 een offerte bij een leverancier van semi-permanente schoolgebouwen opgevraagd. Een onderhoudsvriendelijke school met betonnen vloeren, een hoge isolatiewaarde, akoestisch comfort en prettig binnenklimaat (Frisse scholen klasse B) komt op € 900,- per m² (ex bouwrijp maken en inrichting en ex BTW). Een dergelijke school kan in een jaar gebouwd worden waarvan ½ jaar voor de nodige vergunningen en ½ jaar voor het bouwen.

Kosten renovatie

Landelijke handvatten voor kosten van renovatie ontbreken. In het verleden is de rijksoverheid uitgegaan van een normbedrag voor renovatie van 30% van de nieuwbouwkosten na een x aantal jaren. Veel scholen in Waddinxveen-noord zijn meer dan 40 jaar oud.

Praktijkvoorbeelden in de lande:

- In 2010 is een na-oorlogse school in Amsterdam onder handen genomen voor € 574,- ex BTW per m² bruto vloeroppervlak. Deze school was voor de renovatie al voorzien van dubbel glas. De renovatie had vooral betrekking op akoestische verbeteringen en binnenklimaat. De bestaande installaties konden worden gehandhaafd en zijn uitgebreid (20 tot 30% van de totale bouwkundige kosten). Ook zijn maatregelen getroffen om de energieprestaties te verbeteren (tussen oud en nieuwbouw in). Zie hier het [uitwerkte voorbeeld](#). In Waddinxveen-noord moet over het algemeen meer gebeuren en moet rekening worden gehouden met een hoger kostenniveau dan bij dit voorbeeld in Amsterdam, ongeveer 60 % van de nieuwbouwprijs.

- Uit een onderzoek in 2011 onder 6 basis scholen van ca 40 jaar oud in 's Hertogenbosch blijkt dat de renovatiekosten uiteen lopen van € 600,- tot € 1200,- per BVO aan bouwkosten (ex BTW en bijkomende kosten waarvoor nog eens 20% extra gerekend moet worden = samen 40%).
- Mw Meijer, een onderzoeksbureau dat onderzoek heeft gedaan naar de transformatie van na-oorlogse schoolgebouwen gaat er van uit dat de kosten voor renovatie minimaal gelijk zijn aan de kosten voor nieuwbouw. Ook elders in het land wordt hier van uitgegaan indien nog niets aan de scholen is gedaan m.b.t. energie en binnenklimaat. Ook tegen deze achtergrond kan 60% worden gezien als een minimum kostenniveau.

Uitgaven onderwijshuisvesting

Onderstaan een overzicht van de kosten voor onderwijshuisvesting voor Waddinxveen Noord in 2011 zoals door de gemeente verstrekt. Dit jaar wijkt niet af van andere jaren.

	Naam	Adres	Bouw	Kwaliteit	Oppervlak	Kapit.	Overig
			jaar		m2	€	€
RK 1;	De Regenboog	Jac Catslaan 3	1968	goed	1168		
RK 2	De Regenboog	Peter Zuidlaan 2	1970	matig	949	26.220	
PC 1	Kon Juliana	Peter Zuidlaan 5	1969	matig	1014	17.625	
PC 2	Pr Willem Alex	Wingerd 45	1974	matig	1160	30.192	
PC 3	Pr Willem Alex	Oranjelaan 3	1923	matig	1112	18.914	
NH	Bethel	Heggewinde 22	1972	matig	938	26.530	
Ger	Leilinde	Lindegaarde 17a	1971	matig	1611	18.699	
OO	Th Thijsen	Kerkweg oost 230	1930	slecht	887	7.322	
	overig					30.833	
	Totaal kapitaallasten					176.335	176.335
	Buitenonderhoud						77.891
	OZB, verz, schades						52.657
	Totale kosten onderwijsgebouwen						306.883
	Totale kosten gymnastiekonderwijs						117.000
	Doorberekening personeelslasten						69.200
	Totaal huisvesting						493.083

Buitenonderhoud + OZB, verz en schades = € 130.548 : 8857 m2 = € 14,-/m2

Buitenonderhoud € 8,-/m2, OZB, verz en schades = € 6,-/m2

Totale kosten onderwijsgebouwen = € 306.883 : 8857 m2 = € 35,-

Energie en schoonmaakkosten

Energiegebruik PO-scholen Waddinxveen Noord							
	Naam	Adres	Bouw	Oppervlak	Energieverbruik in € per m2		
			jaar	(m2)	2009	2010	2011
RK	De Regenboog	Jac Catslaan 3	1968	1186	-	14,33	-
RK	De Regenboog	Peter Zuidlaan 2	1970	949	13,70	13,70	13,70
PC	Kon Juliana	Peter Zuidlaan 5	1969	1014	-	12,93	-
PC	Pr Willem Alex	Wingerd 45	1974	1160	-	19,26	-
PC	Pr Willem Alex	Oranjelaan 3	1923	1112	-	-	-
NH	Bethel	Heggewinde 22 a	1972	938	-	6,52	-
Ger	Leilinde	Lindengarde 17a	1971	1611	10,82	11,02	10,46
OO	Th Thijssen	Kerkweg Oost 230	1930	887	14,99	21,01	21,41
	Totaal			8857		15,15	
	Totaal	zonder sport		6810		13,40	

Schoonmaakkosten PO-scholen Waddinxveen noord								
	Naam	Adres	Bouw	Kwaliteit	Oppervlak	Schoonmaak per m2		
			jaar		(m2)	2009	2010	2011
RK	De Regenboog	Jac Catslaan 3	1968	goed	1186	€ -	€ 15,18	€ -
RK	De Regenboog	Peter Zuidlaan 2	1970	matig	949	€ 13,70	€ 14,75	€ 15,81
PC	Kon Juliana	Peter Zuidlaan 5	1969	matig	1014	€ -	€ 14,22	€ -
PC	Pr Willem Alex	Wingerd 45	1974	matig	1160	€ -	€ 17,49	€ -
PC	Pr Willem Alex	Oranjelaan 3	1923	matig	1112	€ -	€ -	€ -
NH	Bethel	Heggewinde 22 a	1972	matig	938	€ -	€ 21,32	€ -
Ger	Leilinde	Lindengarde 17a	1971	matig	1611	€ 12,60	€ 11,75	€ 12,70
OO	Th Thijssen	Kerkweg Oost 230	1930	slecht	887	€ 24,89	€ 22,04	€ 18,26
	Totaal				8857		€ 16,16	

Referentiebeelden

Onderstaand een aantal referentiebeelden van recent gebouwde scholen van 4.600 m² BVO of groter.



St. Joseph-school, Leiden // 201 // 5081m²



Brede School De Trinoom, Eindhoven // 2009 // 5960m²



Brede school Noord, Delfzijl // 2011 // 9000m²



School met doorgaande leerlijn, Onstwedde // 2012 // 4400m²

Berekeningen

Gemiddelde jaarlijkse lasten

				basis	beter	best
Grond	huidig oppervlak	m2 opp		26.189	26.189	26.189
	handhaven	m2 opp		22.154	13.763	8.886
	verkopen 'overtollige grond	m2 opp		4.035	12.426	17.303
Gebouw	nieuwbouw	m2 BVO		0	3.542	6.500
	renoveren	m2 BVO		6.511	2.549	0
	handhaven	m2 BVO		1.168	1.186	1.168
	opheffen	m2 BVO		1.160	3.159	3.159
Afschrijfmethode (lin. of ann.)		ann				
Rentevoet		4,5%				
Bouwkosten	per m2 BVO	€ 1.600				
Nieuwbouw						
	aantal m2 BVO			0	3.542	6.500
Investeringskosten	bouwkostenniveau			100%	100%	100%
	bouwkosten			€ 0	€ 5.667.200	€ 10.400.000
	boekwaarde (afschrijving)			€ 0	€ 190.773	€ 496.342
	sloopkosten			€ 0	€ 150.000	€ 300.000
	verhuiskosten	€ 12.500		€ 37.500	€ 75.000	€ 100.000
	tijdelijke huisvesting			€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
	terrein-inrichting			€ 0	€ 0	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 57.500	€ 6.102.973	€ 11.316.342
jaarlasten	looptijd			40	40	40
	rente en afschr. (lin. /ann.)	ann		€ 3.125	€ 331.655	€ 614.966
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 0	€ 53.130	€ 97.500
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 3.125	€ 384.785	€ 712.466
Renovatie						
Investeringskosten	bouwkostenniveau			60%	80%	80%
	bouwkosten			€ 6.250.560	€ 3.262.720	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 745.653	€ 305.569	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 6.996.213	€ 3.568.289	€ 0
jaarlasten	looptijd			20	25	30
	rente en afschr. (lin. /ann.)	ann		€ 537.842	€ 240.642	€ 0
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 97.665	€ 38.235	€ 0
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 635.507	€ 278.877	€ 0

Handhaven						
Investeringsksten	bouwkostenniveau			0%	0%	0%
	bouwkosten			€ 0	€ 0	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 887.000	€ 887.000	€ 887.000
	totaal investeringskosten			€ 887.000	€ 887.000	€ 887.000
jaarlasten	looptijd			14	14	14
	rente en afschr. (lin. /ann.)	ann		€ 86.767	€ 86.767	€ 86.767
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 17.520	€ 17.790	€ 17.520
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 104.287	€ 104.557	€ 104.287
Verkoop grond						
eenmalig	boekwaarde 'opheffen'			€ 51.136	€ 300.447	€ 300.447
	slopen			€ 75.000	€ 195.000	€ 195.000
opbrengst	verkoop 'overtollige' grond	€ 100		€ 403.500	€ 1.242.600	€ 1.730.300
saldo	eenmalig			€ 277.364	€ 747.153	€ 1.234.853
jaaropbrengsten	looptijd			20	20	20
	totale jaaropbrengst 1e jaar	ann		€ 21.323	€ 57.438	€ 94.931
Totaal				basis	beter	best
saldo	Nieuwbouw			€ 3.125	€ 384.785	€ 712.466
	Renovatie			€ 635.507	€ 278.877	€ 0
	Handhaven			€ 104.287	€ 104.557	€ 104.287
	Verkoop grond			-€ 21.323	-€ 57.438	-€ 94.931
	totaal			€ 721.596	€ 710.780	€ 721.822
	per m2 BVO			€ 94	€ 98	€ 94

Lasten 1^e jaar bij liniaire afschrijving

				basis	beter	best
Grond	huidig oppervlak	m2 opp		26.189	26.189	26.189
	handhaven	m2 opp		22.154	13.763	8.886
	verkopen 'overtollige grond	m2 opp		4.035	12.426	17.303
Gebouw	nieuwbouw	m2 BVO		0	3.542	6.500
	renoveren	m2 BVO		6.511	2.549	0
	handhaven	m2 BVO		1.168	1.186	1.168
	opheffen	m2 BVO		1.160	3.159	3.159
Afschrijfmethode (lin. of ann.)		lin				
Rentevoet		4,5%				
Bouwkosten	per m2 BVO	€ 1.600				

Nieuwbouw						
	aantal m2 BVO			0	3.542	6.500
Investeringskosten	bouwkostenniveau			100%	100%	100%
	bouwkosten			€ 0	€ 5.667.200	€ 10.400.000
	boekwaarde (afschrijving)			€ 0	€ 190.773	€ 496.342
	sloopkosten			€ 0	€ 150.000	€ 300.000
	verhuiskosten	€ 12.500		€ 37.500	€ 75.000	€ 100.000
	tijdelijke huisvesting			€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
	terrein-inrichting			€ 0	€ 0	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 57.500	€ 6.102.973	€ 11.316.342
jaarlasten	looptijd			40	40	40
	rente en afschr. (lin. /ann.)	lin		€ 4.025	€ 427.208	€ 792.144
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 0	€ 53.130	€ 97.500
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 4.025	€ 480.338	€ 889.644
Renovatie						
Investeringskosten	bouwkostenniveau			60%	80%	80%
	bouwkosten			€ 6.250.560	€ 3.262.720	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 745.653	€ 305.569	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 6.996.213	€ 3.568.289	€ 0
jaarlasten	looptijd			20	25	30
	rente en afschr. (lin. /ann.)	lin		€ 664.640	€ 303.305	€ 0
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 97.665	€ 38.235	€ 0
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 762.305	€ 341.540	€ 0
Handhaven						
Investeringskosten	bouwkostenniveau			0%	0%	0%
	bouwkosten			€ 0	€ 0	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 887.000	€ 887.000	€ 887.000
	totaal investeringskosten			€ 887.000	€ 887.000	€ 887.000
jaarlasten	looptijd			14	14	14
	rente en afschr. (lin. /ann.)	lin		€ 103.272	€ 103.272	€ 103.272
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 17.520	€ 17.790	€ 17.520
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 120.792	€ 121.062	€ 120.792
Verkoop grond						
eenmalig	boekwaarde 'opheffen'			€ 51.136	€ 300.447	€ 300.447
	slopen			€ 75.000	€ 195.000	€ 195.000
opbrengst	verkoop 'overtollige' grond	€ 100		€ 403.500	€ 1.242.600	€ 1.730.300
saldo	eenmalig			€ 277.364	€ 747.153	€ 1.234.853

jaaropbrengsten	looptijd			20	20	20
	totale jaaropbrengst 1e jaar	lin		€ 21.323	€ 57.438	€ 94.931
Totaal				basis	beter	best
saldo	Nieuwbouw			€ 4.025	€ 480.338	€ 889.644
	Renovatie			€ 762.305	€ 341.540	€ 0
	Handhaven			€ 120.792	€ 121.062	€ 120.792
	Verkoop grond			-€ 21.323	-€ 57.438	-€ 94.931
	totaal			€ 865.800	€ 885.502	€ 915.505
	per m2 BVO			€ 113	€ 122	€ 119

Gemiddelde jaarlijkse lasten

				basis	beter	best
Grond	huidig oppervlak	m2 opp		26.189	26.189	26.189
	handhaven	m2 opp		22.154	13.763	8.886
	verkopen 'overtollige grond	m2 opp		4.035	12.426	17.303
Gebouw	nieuwbouw	m2 BVO		0	3.542	6.500
	renoveren	m2 BVO		6.511	2.549	0
	handhaven	m2 BVO		1.168	1.186	1.168
	opheffen	m2 BVO		1.160	3.159	3.159
Afschrijfmethode (lin. of ann.)		ann				
Rentevoet		4,5%				
Bouwkosten	per m2 BVO	€ 1.600				
Eenmalige afboeking				€ 854.364	€ 1.236.789	€ 1.411.819
Nieuwbouw en tijdelijke huisvesting						
	aantal m2 BVO			0	3.542	6.500
Investeringskosten	bouwkostenniveau			100%	100%	100%
	bouwkosten			€ 0	€ 5.667.200	€ 10.400.000
	boekwaarde (afschrijving)			€ 0	€ 0	€ 0
	sloopkosten			€ 0	€ 0	€ 0
	verhuiskosten	€ 12.500		€ 0	€ 0	€ 0
	tijdelijke huisvesting			€ 0	€ 0	€ 0
	terrein-inrichting			€ 0	€ 0	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 0	€ 5.667.200	€ 10.400.000
jaarlasten	looptijd			40	40	40
	rente en afschr. (lin. /ann.)	ann		€ 0	€ 307.973	€ 565.169
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 0	€ 53.130	€ 97.500
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 0	€ 361.103	€ 662.669

Renovatie						
Investeringskosten	bouwkostenniveau			60%	80%	80%
	bouwkosten			€ 6.250.560	€ 3.262.720	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 0	€ 0	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 6.250.560	€ 3.262.720	€ 0
jaarlasten	looptijd			20	25	30
	rente en afschr. (lin. /ann.)	ann		€ 480.519	€ 220.035	€ 0
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 97.665	€ 38.235	€ 0
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 578.184	€ 258.270	€ 0
Handhaven						
Investeringskosten	bouwkostenniveau			0%	0%	0%
	bouwkosten			€ 0	€ 0	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 88.700	€ 887.000	€ 887.000
	totaal investeringskosten			€ 88.700	€ 887.000	€ 887.000
jaarlasten	looptijd			14	14	14
	rente en afschr. (lin. /ann.)	ann		€ 8.677	€ 86.767	€ 86.767
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 17.520	€ 17.790	€ 17.520
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 26.197	€ 104.557	€ 104.287
Verkoop grond						
eenmalig	boekwaarde 'opheffen'			€ 0	€ 0	€ 0
	slopen			€ 0	€ 0	€ 0
opbrengst	verkoop 'overtollige' grond	€ 100		€ 403.500	€ 1.242.600	€ 1.730.300
saldo	eenmalig			€ 403.500	€ 1.242.600	€ 1.730.300
jaaropbrengsten	looptijd			20	20	20
	totale jaaropbrengst 1e jaar	ann		€ 31.020	€ 95.526	€ 133.019
Totaal				basis	beter	best
saldo	Nieuwbouw en tijdelijke huisvesting			€ 0	€ 361.103	€ 662.669
	Renovatie			€ 578.184	€ 258.270	€ 0
	Handhaven			€ 26.197	€ 104.557	€ 104.287
	Verkoop grond			-€ 31.020	-€ 95.526	-€ 133.019
	totaal			€ 573.361	€ 628.403	€ 633.937
	per m2 BVO			€ 75	€ 86	€ 83

Lasten 1^e jaar bij lineaire afschrijving en eenmalige afboeking indicentele kosten

				basis	beter	best
Grond	huidig oppervlak	m2 opp		26.189	26.189	26.189
	handhaven	m2 opp		22.154	13.763	8.886
	verkopen 'overtollige grond	m2 opp		4.035	12.426	17.303
Gebouw	nieuwbouw	m2 BVO		0	3.542	6.500
	renoveren	m2 BVO		6.511	2.549	0
	handhaven	m2 BVO		1.168	1.186	1.168
	opheffen	m2 BVO		1.160	3.159	3.159
Afschrijfmethode (lin. of ann.)		lin				
Rentevoet		4,5%				
Bouwkosten	per m2 BVO	€ 1.600				
Eenmalige afboeking						
Nieuwbouw en tijdelijke huisvesting						
	aantal m2 BVO			0	3.542	6.500
Investeringskosten	bouwkostenniveau			100%	100%	100%
	bouwkosten			€ 0	€ 5.667.200	€ 10.400.000
	boekwaarde (afschrijving)			€ 0	€ 0	€ 0
	sloopkosten			€ 0	€ 0	€ 0
	verhuiskosten	€ 12.500		€ 0	€ 0	€ 0
	tijdelijke huisvesting			€ 0	€ 0	€ 0
	terrein-inrichting			€ 0	€ 0	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 0	€ 5.667.200	€ 10.400.000
jaarlasten	looptijd			40	40	40
	rente en afschr. (lin. /ann.)	lin		€ 0	€ 396.704	€ 728.000
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 0	€ 53.130	€ 97.500
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 0	€ 449.834	€ 825.500
Renovatie						
Investeringskosten	bouwkostenniveau			60%	80%	80%
	bouwkosten			€ 6.250.560	€ 3.262.720	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 0	€ 0	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 6.250.560	€ 3.262.720	€ 0
jaarlasten	looptijd			20	25	30
	rente en afschr. (lin. /ann.)	lin		€ 593.803	€ 277.331	€ 0
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 97.665	€ 38.235	€ 0
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 691.468	€ 315.566	€ 0
Handhaven						
Investeringskosten	bouwkostenniveau			0%	0%	0%

	bouwkosten			€ 0	€ 0	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 88.700	€ 887.000	€ 887.000
	totaal investeringskosten			€ 88.700	€ 887.000	€ 887.000
jaarlasten	looptijd			14	14	14
	rente en afschr. (lin. /ann.)	lin		€ 10.327	€ 103.272	€ 103.272
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 17.520	€ 17.790	€ 17.520
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 27.847	€ 121.062	€ 120.792
Verkoop grond						
eenmalig	boekwaarde 'opheffen'			€ 0	€ 0	€ 0
	slopen			€ 0	€ 0	€ 0
opbrengst	verkoop 'overtollige' grond	€ 100		€ 403.500	€ 1.242.600	€ 1.730.300
saldo	eenmalig			€ 403.500	€ 1.242.600	€ 1.730.300
jaaroopbrengsten	looptijd			20	20	20
	totale jaaroopbrengst 1e jaar	lin		€ 31.020	€ 95.526	€ 133.019
Totaal				basis	beter	best
saldo	Nieuwbouw en tijdelijke huisvesting			€ 0	€ 449.834	€ 825.500
	Renovatie			€ 691.468	€ 315.566	€ 0
	Handhaven			€ 27.847	€ 121.062	€ 120.792
	Verkoop grond			-€ 31.020	-€ 95.526	-€ 133.019
	totaal			€ 688.296	€ 790.936	€ 813.273
	per m2 BVO			€ 90	€ 109	€ 106

Lasten 1^e jaar bij lineaire afschrijving, eenmalige afboeking indic. kosten en zonder grondopbrengst

				basis	beter	best
Grond	huidig oppervlak	m2 opp		26.189	26.189	26.189
	handhaven	m2 opp		22.154	13.763	8.886
	verkopen 'overtollige grond	m2 opp		4.035	12.426	17.303
Gebouw	nieuwbouw	m2 BVO		0	3.542	6.500
	renoveren	m2 BVO		6.511	2.549	0
	handhaven	m2 BVO		1.168	1.186	1.168
	opheffen	m2 BVO		1.160	3.159	3.159
Afschrijfmethode (lin. of ann.)		lin				
Rentevoet		4,5%				
Bouwkosten	per m2 BVO	€ 1.600				
Eenmalige afboeking						

Nieuwbouw en tijdelijke huisvesting						
	aantal m2 BVO			0	3.542	6.500
Investeringskosten	bouwkostenniveau			100%	100%	100%
	bouwkosten			€ 0	€ 5.667.200	€ 10.400.000
	boekwaarde (afschrijving)			€ 0	€ 0	€ 0
	sloopkosten			€ 0	€ 0	€ 0
	verhuiskosten	€ 12.500		€ 0	€ 0	€ 0
	tijdelijke huisvesting			€ 0	€ 0	€ 0
	terrein-inrichting			€ 0	€ 0	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 0	€ 5.667.200	€ 10.400.000
jaarlasten	looptijd			40	40	40
	rente en afschr. (lin. /ann.)	lin		€ 0	€ 396.704	€ 728.000
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 0	€ 53.130	€ 97.500
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 0	€ 449.834	€ 825.500
Renovatie						
Investeringskosten	bouwkostenniveau			60%	80%	80%
	bouwkosten			€ 6.250.560	€ 3.262.720	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 0	€ 0	€ 0
	totaal investeringskosten			€ 6.250.560	€ 3.262.720	€ 0
jaarlasten	looptijd			20	25	30
	rente en afschr. (lin. /ann.)	lin		€ 593.803	€ 277.331	€ 0
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 97.665	€ 38.235	€ 0
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 691.468	€ 315.566	€ 0
Handhaven						
Investeringskosten	bouwkostenniveau			0%	0%	0%
	bouwkosten			€ 0	€ 0	€ 0
	boekwaarde (afschrijving)			€ 88.700	€ 887.000	€ 887.000
	totaal investeringskosten			€ 88.700	€ 887.000	€ 887.000
jaarlasten	looptijd			14	14	14
	rente en afschr. (lin. /ann.)	lin		€ 10.327	€ 103.272	€ 103.272
	onderhoud en zak. lasten	€ 15		€ 17.520	€ 17.790	€ 17.520
saldo	totale jaarlasten 1e jaar			€ 27.847	€ 121.062	€ 120.792
Verkoop grond						
eenmalig	boekwaarde 'opheffen'			€ 0	€ 0	€ 0
	slopen			€ 0	€ 0	€ 0
opbrengst	verkoop 'overtollige' grond	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0
saldo	eenmalig			€ 0	€ 0	€ 0

jaaropbrengsten	looptijd			20	20	20
	totale jaaropbrengst 1e jaar	lin		€ 0	€ 0	€ 0
Totaal				basis	beter	best
saldo	Nieuwbouw en tijdelijke huisvesting			€ 0	€ 449.834	€ 825.500
	Renovatie			€ 691.468	€ 315.566	€ 0
	Handhaven			€ 27.847	€ 121.062	€ 120.792
	Verkoop grond			€ 0	€ 0	€ 0
	totaal			€ 719.315	€ 886.462	€ 946.292
	per m2 BVO			€ 94	€ 122	€ 123