



Quickscan Huisvesting

Versie : versie 3, Definitief
Datum : 13 mei 2016
Opgesteld door : L.J.J. Kremer en L.F.J. Uijting
Coll. : A. Egas

MANAGEMENT SAMENVATTING

Achtergrond

Gemeente Waterland en Stichting SPOOR werken sinds 2013 op basis van gelijkwaardigheid en met begrip voor elkaars verantwoordelijkheden aan de (her)ontwikkeling van obs De Havenridders in Broek in Waterland. Beide partijen hebben een intentieovereenkomst gesloten welke de kaders voor de opgave beschrijft, samengevat:

- toekomstgericht huisvesten van de school, medegebruik functies, zoals buitenschoolse opvang (door SKW), muziekschool (door Muziekschool Waterland) en gymzaal;
- onderzoeken of aanvullende functies kunnen en willen huisvesten in een verbreding bij de school, zoals functies bibliotheek (Karmac Bibliotheek Services) en functies peuterspeelzaal en kinderopvang (beide via SKW).
- het aspect duurzaamheid in de breedste zin meenemen in de planontwikkeling, onder voorwaarden dat:
 - o Duurzaamheid niet ten koste gaat van het binnenklimaat van het gebouw en van de gezondheid, veiligheid en het welzijn van het kind.
 - o De exploitatielasten niet hoger mogen zijn dan de MI-vergoeding (materiele instandhouding) die de school ontvangt.

Het Integraal Huisvestingsplan Scholenbouw d.d. 30 oktober 2008 en de Startnotitie Brede School Broek in Waterland d.d. 2013 beschrijven uitgangspunten voor het kindcentrum. Gemeente Waterland heeft bouwbudget gereserveerd in de begroting. Er is bij eindgebruikers en op bestuursniveau behoefte aan duidelijkheid over de toekomst. Huidige dilemma's in huisvesting staan op hold. De Quickscan Huisvesting beschrijft de kaders om zorgvuldig en weloverwogen deze keuze te kunnen maken. Kernvragen voor het onderzoek zijn:

- Nieuwbouw of renovatie?
- Voorziening voor alleen onderwijs of een brede school?
- Welke functies en partijen passen binnen de huisvesting?

Totstandkoming

Voor dit onderzoek is een opdrachtgeversoverleg (met gemeente Waterland, Stichting SPOOR en ABC Nova) en een Projectteam (met basisschool De Havenridders, SKW, Bibliotheek Karmac, Muziekschool Waterland en ABC Nova) gevormd.

Het proces kenmerkt zich door een bottom-up werkwijze. Het opdrachtgeversoverleg heeft een plan van aanpak en projectkaders meegegeven aan het projectteam. In een aantal workshops is op een constructieve wijze de inhoudelijke dialoog gevoerd en zijn dilemma's en kansen verkend. Dit proces heeft geleid tot een gedragen gezamenlijke visie op huisvesten.

De Quickscan Huisvesting bestaat uit drie delen:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Quickscan Huisvesting | Rapportage met voortgangadvies |
| 2. Technisch - Financiële analyse | Kaderstelling en zakelijke rechtvaardiging |
| 3. Programma van Eisen (op hoofdlijn) | Ambities en huisvestingsscenario's |

Programma van Eisen (op hoofdlijn)

In workshops is de visie ontstaan dat de verschillende functies binnen het projectteam elkaar versterken bij de ontwikkeling van het kind en bij het betrekken van Broek in Waterland in de onderwijsomgeving. Volledige aansluiting van een pedagogische visie is bij samen huisvesten geen voorwaarde. Samen huisvesten kan het beste getypeerd worden als 'samenwonen op kamers'. Er is een gezamenlijke huiskamer daar waar je elkaar versterkt, maar ieder heeft ook zijn eigen kamer daar waar hij dat wenst.

Vanuit deze visie en de kaders van de bestaande huisvesting hebben wij drie huisvestingsscenario beschreven, te weten;

scenario 1:	"Maximaal hergebruik"	Knelpunten oplossen binnen bestaande kaders
scenario 2:	"Maximaal nieuwbouw"	Kans voor nieuwe onderwijsconcepten
scenario 3:	"Best of both worlds"	Kracht van het bestaande gebouw bewaren en slechte elementen vernieuwen

Conclusies en aandachtspunten:

- In scenario 1 is er binnen het bestemmingsplan geen 'ruimte' voor de functie kinderopvang.
- Scenario 2 en 3 kunnen alle functies en organisaties huisvesten indien zij dat wensen.
- De gymzaal voldoet functioneel aan de behoefte en wordt in alle drie de scenario's gerenoveerd.

Financieel - Technische Analyse

De technische kwaliteit van de bestaande huisvesting is matig. Deze kwaliteit is met een verbetermaatregel technisch goed te verbeteren, wanneer je het gebouw integraal aanpakt. Deze integrale aanpak noemen wij 'vernieuwbouw'.

Het kwaliteitsniveau bij de huisvestingsscenario's is op twee niveaus gedefinieerd, te weten:

- Kwaliteit Basis voor nieuwbouw; een sober en doelmatig gebouw volgens bouwbesluit.
- Kwaliteit Basis+ voor vernieuwbouw; afwerkingsniveau boven bouwbesluit, frisse scholen klasse B of A, energieopwekking op locatie (met zonnepanelen of i.d.) en financiële reservering voor duurzaamheidsmaatregelen.

De meerwaarde in kwaliteit van niveau Basis+ maakt renovatie een gelijkwaardig alternatief voor nieuwbouw.

De financiering van huisvesting is per organisatie een specifieke situatie. De intentieovereenkomst (c.q. het raadsbesluit) borgt de investering voor onderwijs. De startnotitie Brede School Broek in Waterland maakt geen onderscheid voor het investeringsbudget in de te kiezen huisvestingsmaatregel (nieuwbouw of renovatie/uitbreiding).

De Quickscan Huisvesting dient mede als (financiële) kaderstelling voor de andere stakeholders. Zodoende zijn voor Karmac Bibliotheken en SKW aannames gedaan gebaseerd op kostendekkende kapitaallasten en beheerkosten. Met inbegrip van deze aannames zijn alle drie de scenario's in initiële investering en exploitatie financieel haalbaar. Er zijn drie punten van aandacht:

- Karmac; er is een spanningsveld tussen wensbedrag aan huur en ruimtebehoefte. Er is een tekort van 40 m² of € 74.000,- aan investering. Gemeente Waterland en Karmac dienen in overleg te treden over het dienstverlening concept, uitgangspunten van overeenkomst bibliotheekwerk en verwachtingen.
- Gemeente Waterland dient SKW een aanbieding te doen voor huur en investering in het kindcentrum, daarna kan SKW besluiten over wel/niet aansluiten in het kindcentrum.

De exploitatie van de toekomstige huisvesting is kostendekkend te financieren met de MI-vergoeding (materiele instandhouding), doordat het gebouw door een aparte financiële reservering voor duurzaamheid binnen de stichtingskosten in alle drie de scenario's 'energie neutraal' te maken is. Hierdoor is het gebouw ook aantrekkelijk voor andere gebruikers.

Resultaten Quickscan Huisvesting;

In het Programma van Eisen concluderen wij dat scenario 2 en 3 de bestaande knelpunten oplossen en goede kansen biedt voor onderwijs en verbreding van het onderwijs. In scenario 1 is er geen ruimte om de functie kinderopvang te huisvesten.

In de technisch - financiële analyse concluderen wij dat alle drie de scenario's op criteria initiële investering en exploitatielasten haalbaar zijn. De keuze voor het voorkeursscenario wordt daarmee niet zozeer gemaakt op harde criteria, maar op subjectieve criteria, zoals:

- Hoeveel waarde hecht je aan de bestaande huisvesting en de inpassing in zijn omgeving?
- Hoeveel waarde hecht je aan een hoger afwerkingsniveau van kwaliteit Basis+.

In het projectteam zijn de volgende voorkeuren uitgesproken:

- Havenridders; scenario 3 (voorlopige voorkeur, nadere afstemming met MR en bestuur).
- SKW; kan zich in alle drie de scenario's vinden, de huur/investeringsaanbieding geeft de doorslag over wel/niet verhuizen naar kindcentrum.
- Karmac; kan zich vinden in alle drie de scenario's. Zie dilemma tussen dekking financiën en ruimtebehoefte.
- Muziekschool Waterland; kan zich in alle drie de scenario's vinden.

Concluderend: scenario 1 valt af. Het biedt minder optimale oplossingen. Scenario 2 en 3 zijn kansrijk. Indien gemeente Waterland, in lijn met de startnotitie, vanuit financiën renovatie (vernieuwbouw) gelijkstelt aan nieuwbouw, dan is er een keuze op subjectieve criteria.

In dat geval adviseren wij te luisteren naar de eindgebruiker van het pand. Zij voeren hun activiteiten uit in de (ver)nieuw(d)e huisvesting en zijn wat betreft onderwijs ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Scenario 3 lost de bestaande knelpunten in huisvesting op en behoudt de gewaardeerde uitstraling en inpassing in de omgeving.

Stichting SPOOR dient de voorkeur van De Havenridders voor scenario 3 te bevestigen.

Samenvatting van conclusies

Na onderzoek concluderen wij het volgende op de originele kernvragen bij de Quickscan Huisvesting:

- Nieuwbouw of Renovatie?
Nieuwbouw of een combinatie van nieuwbouw en renovatie zijn beide goed mogelijk. De verschillen zijn klein en op subjectieve criteria. Stichting SPOOR dient na consultatie MR de voorkeur voor scenario 3 te bevestigen.
- Voorziening voor alleen onderwijs of een brede school?
Het streven van het projectteam is een zo breed mogelijke voorziening.
- Welke functies en partijen passen binnen de huisvesting?
 - o Havenridders (onderwijs), SKW (BSO) en muziekschool passen binnen de huisvesting.
 - o Karmac, optioneel (zie nadere uitwerking).
 - o SKW met functies peuterspeelzaal en kinderopvang, optioneel (zie nadere uitwerking).

Aanbevelingen

- 1. Besluiten de Quickscan Huisvesting vast te stellen en de inhoud aan te nemen.**
- 2. Besluiten om Scenario 3 "Best of Both Worlds" nader uit te werken in de definitiefase.**
- 3. Besluiten om SKW een aanbieding te doen voor huur en investering in het Kindcentrum Havenridders.**
- 4. Besluiten om in overleg te treden met Karmac Bibliotheken over huur van het kindcentrum.**
- 5. Besluit van Stichting SPOOR om gebruikers Karmac en SKW (BSO) te willen faciliteren.**

INHOUDSOPGAVE

MANAGEMENT SAMENVATTING	1
1. INLEIDING	6
1.1. Vraagstelling bij Quickscan Huisvesting.....	6
1.2. Totstandkoming.....	7
1.3. Informatie.....	7
1.4. Leeswijzer.....	7
2. VOORKEURSCENARIO VOOR HUISVESTING	8
2.1. Kritieke argumenten in de keuze voorkeursscenario	9
2.2. Advies vanuit het projectteam	10
3. BOUWHEERSCHAP	11
3.1. Risicoanalyse, voorwaarden en maatregelen bij overdracht bouwheerschap	11
4. PROJECTORGANISATIE	13
5. PROCES EN ONTWIKKELMETHODE	14
5.1. Regieplanning (indicatief)	15
6. BEHEER & EXPLOITATIE	16
7. RISICOANALYSE EN VOORTGANGSADVIES.....	17
7.1. Risicoanalyse bij voorkeursscenario	17
7.1.1. Financiën.....	17
7.1.2. Kwaliteit 17	
7.1.3. Organisatie	17
7.1.4. Planning 17	
7.1.5. Informatie	17
7.2. Conclusie bij drie kernvragen Quickscan Huisvesting	18
7.3. Aanbevelingen	18

BIJLAGE 1: PROGRAMMA VAN EISEN (OP HOOFDLIJN)

BIJLAGE 2: TECHNISCH – FINACNIËLE ANALYSE

Opdrachtgever : Gemeente Waterland
Pierebaan 3
1141 GV Monnickendam

Projectmanagement : ABC Nova Nieuwegein B.V.
de heer drs. L.F.J. Uijting en de heer L.J.J. Kremer
Krijtwal 31b
3432 ZT Nieuwegein
Tel. 088 - 0 215 315
nieuwegin@abcnova.nl

Opsteller: Léon Kremer en Frank Uijting
Versie: Versie 3, Definitief d.d. 13 mei 2016

1. INLEIDING

Gemeente Waterland en Stichting SPOOR werken sinds 2013 op basis van gelijkwaardigheid en met begrip voor elkaars verantwoordelijkheden aan de (her)ontwikkeling van obs De Havenridders in Broek in Waterland. Beide partijen hebben een intentieverklaring getekend, welke de kaders voor de opgave beschrijft, samengevat:

- toekomstgericht huisvesten van de school, medegebruik van functies, zoals buitenschoolse opvang (door SKW), muziekschool (door Muziekschool Waterland) en gymzaal;
- onderzoeken of aanvullende functies kunnen en willen huisvesten als verbreding bij de school, zoals Karmac Bibliotheek Services en SKW met de functies peuterspeelzaal en kinderopvang.
- het aspect duurzaamheid in de breedste zin meenemen in de planontwikkeling, onder voorwaarden dat:
 - o Duurzaamheid niet ten koste gaat van het binnenklimaat van het gebouw en van de gezondheid, veiligheid en het welzijn van het kind.
 - o De exploitatielasten niet hoger mogen zijn dan de MI-vergoeding (materiele instandhouding) die de school ontvangt.

Gemeente Waterland heeft het initiatief genomen om in samenspraak met alle belanghebbenden een zorgvuldige en weloverwogen keuze te maken voor de toekomst. Om deze mogelijkheden te verkennen en de haalbaarheid daarvan te onderzoeken is ABC Nova gevraagd om een Quickscan te maken. Deze bestaat uit drie delen:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Quickscan Huisvesting | Rapportage met voortgangsadvis |
| 2. Technisch - Financiële analyse | Kaderstelling en zakelijke rechtvaardiging |
| 3. Programma van Eisen (op hoofdlijn) | Ambities en huisvestingsscenario's |

Het onderwijs en de (mogelijke) partners voor het 'kindcentrum' hebben vanuit een voortraject hun individuele visie en wensen kenbaar gemaakt richting de toekomstige huisvesting. Het Programma van Eisen beschrijft de gezamenlijke ambities van de stakeholders op de toekomstige huisvesting en de vertaling naar huisvestingsconcepten. De Technisch - Financiële analyse beschrijft nadere kaders bij de drie scenario's en toetst de financiële haalbaarheid. De Quickscan Huisvesting beschrijft de overweging tussen de drie scenario's, de essentie van de verschillen en geeft een voortgangsadvis voor besluitvorming.

Voor de volledigheid, de opzet van een Quickscan is richtinggevend. Het is een document dat geschikt is voor besluitvorming in de initiatieffase. Na planuitwerking dient getoetst te worden of de benoemde uitgangspunten standhouden.

1.1. Vraagstelling bij Quickscan Huisvesting

In het projectteam is de gezamenlijke visie op samen huisvesten beschreven en heeft er een vertaling plaatsgevonden naar drie huisvestingsconcepten, te weten:

- scenario 1: "Maximaal hergebruik" scenario
- scenario 2: "Maximaal nieuwbouw" scenario
- scenario 3: "Best of both worlds" scenario

In deze Quickscan kijken wij naar de overweging en het voorkeursscenario. Wat zijn de kritieke argumenten per organisatie om te komen tot een keuze op de vraagstelling:

- Nieuwbouw of Renovatie?
- Voorziening voor alleen onderwijs of een brede school?
- Welke functies en partijen passen binnen de huisvesting?

Ook kijken wij vooruit naar het vervolgproces. Hoe verder na besluitvorming door de gemeenteraad, wat is de visie op de ontwikkelorganisatie, bouwheerschap en beheerorganisatie?

1.2. Totstandkoming

Voor dit onderzoek is een opdrachtgeversoverleg (met gemeente Waterland, Stichting SPOOR en ABC Nova) en een Projectteam (met basisschool De Havenridders, SKW, Bibliotheek Karmac, Muziekschool Waterland en ABC Nova) gevormd.

In het opdrachtgeversoverleg is een Plan van Aanpak (in lijn met de offerte van ABC Nova d.d. 18 november 2015) vastgesteld met kaders en voorwaarden voor onderzoek. Het proces kenmerkt zich door een bottom-up werkwijze. Het opdrachtgeversoverleg heeft kaders meegegeven aan het projectteam. Daar is op een constructieve wijze de dialoog gevoerd om te komen tot kansrijke oplossingen.

De volgende bijeenkomsten hebben geleid tot dit rapport.

Kick-off opdrachtgeversoverleg	4 december 2015	kaders formuleren
Workshop 1 projectteam	3 februari 2016	visie op samenwerking
Workshop 2 projectteam	17 februari 2016	verkenning scenario's
Feedback sessie projectteam	16 maart 2016	voorkeur op scenario's

Het proces heeft niet alleen geleid tot een visie en voorwaarden bij de toekomstige huisvesting, maar ook tot een nieuwe werknaam. Het projectteam vindt de werknaam "Kindcentrum Havenridders" het best passen bij de gezamenlijke visie.

1.3. Informatie

De volgende informatie hebben wij als uitgangspunt genomen voor dit onderzoek:

- startnotitie brede school Broek in Waterland d.d. januari 2013;
- intentie verklaring brede school De Havenridders d.d. 6 oktober 2015;
- plan van aanpak / offerte Quickscan van ABC Nova;
- tekeningen en documenten, welke wij benoemen in het Programma van Eisen (op hoofdlijn) en de Technisch - Financiële analyse Kindcentrum De Havenridders.

1.4. Leeswijzer

2. Voorkeursscenario voor huisvesting
3. Bouwheerschap
4. Ontwikkelmethode
5. Projectorganisatie
6. Beheer & Exploitatie
7. Risicoanalyse en Besluitvorming

2. VOORKEURSCENARIO VOOR HUISVESTING

De initiële huisvestingsopgave richt zich op een kwalitatieve verbetering/nieuwbouw van de bestaande functies in obs De Havenrakers (= basisschool, muziekschool, gymnastiek en SKW (BSO)).



Vanuit de omgeving van de school hebben diverse partijen interesse getoond in een samenwerking met betrekking tot huisvesting. Dit is een kans voor Broek in Waterland op een brede en krachtige maatschappelijke voorziening en een kans voor de individuele organisaties. Samen huisvesten is geen doel op zich. Per extra functie is er een individueel besluit. Het biedt alleen toegevoegde waarde wanneer er ook een inhoudelijk aansluiting is.

In het Programma van Eisen (zie bijlage 1) is een gezamenlijke visie op huisvesting uitgewerkt en is deze vertaald naar huisvestingsscenario's. De Technisch - Financiële analyse (bijlage 2) beschrijft de kaders en de voorwaarden.

Samenvatting huisvestingsscenario's voor kindcentrum Havenrakers

Beoordeling huisvestingsscenario's				
	Scenario 1 Maximaal Renovatie	Scenario 2 Nieuwbouw	Scenario 3 Best of both worlds	Toelichting
A. Initiele investering	1	1	1	Alle scenario's zijn financieel haalbaar.
B. Exploitatielasten	1	1	1	Alle scenario's energiegebruik neutraal, onderhoud is betaalbaar.
C. m2 normering onderwijs	1	1	1	Niet noemens waardige verschillen
D. Esthetische waarde	2	3	1	De school is gehecht aan het gebouw, omgeving mogelijk ook.
E. Technische Kwaliteit	3	1	2	Nieuwbouw is een frisse start. Renovatie is optimalisatie met hoger afwerkingsniveau.
F. Kans voor Onderwijs	3	1	1	Scenario 2 en 3 huisvesten alle functionele wensen van de school. Scenario 1 heeft meer compromissen
G. Kans voor Brede school	3	1	1	Scenario 2 en 3 huisvesten alle functies. In Scenario 1 is geen ruimte voor kindopvang.
H. Kans voor Duurzaamheid	1	3	2	Renovatie is het meest duurzaam. Hogere kostprijs nieuwbouw ten koste van duurzaamheidsbudget.
I. Tijdelijke Huisvesting	1	1	1	Alle scenario's hebben tijdelijke huisvesting nodig
Gemiddelde score	1,8	1,4	1,2	

In bovenstaande tabel beoordelen wij de huisvestingsscenario's op de belangrijkste criteria. We beoordelen de scenario's ten opzichte van elkaar, zodat nummer 1 de beste score heeft, nummer 2 de op één na beste

score en nummer 3 de op twee na beste score. Indien er geen significant verschil is, dan krijgen verschillende scenario's dezelfde score.

Voor de gymzaal hanteren wij voor alle scenario's hetzelfde uitgangspunt, het pand renoveren. De gymzaal voldoet functioneel en is recent inpandig opgeknapt.

2.1. Kritieke argumenten in de keuze voorkeurscenario

Wij zien bovenstaande beoordeling als een indicator en niet als bepalende factor in de keuze. De feitelijke keuze wordt bepaald op basis van argumenten en prioriteit die wordt gesteld op de kritieke factoren. Wij zien financiën in deze overweging niet als de bepalende factor. Alle scenario's zijn betaalbaar en in de exploitatie verwachten wij maar kleine verschillen. De kritieke factoren in de huisvestingsoverweging zijn subjectieve criteria, zoals:

a) Hoeveel waarde hecht je aan de bestaande huisvesting?

De bestaande huisvesting dient nodig opgeknapt te worden. Ook zijn kwalitatieve verbeteringen, zoals isolatie en ventilatie noodzakelijk om een goed binnenklimaat te krijgen. Wanneer deze zaken verbeteren, kun je vinden dat het gebouw een zekere waarde heeft. Esthetisch en stedenbouwkundig past het cluster school en gymzaal prima op deze plek. De klaslokalen zijn waarschijnlijk groter dan bij nieuwbouw. De zadeldaken en verhoogde kappen hebben kwaliteit en bieden kansen voor het inpandig huisvesten van installaties en voorzien in bergruimte op de vliering.

b) Hoeveel waarde hecht je aan huisvesting van kinderopvang binnen één maatschappelijke voorziening? Huisvesting van de peutergroep en buitenschoolse opvang is kansrijk binnen de scenario's. De inpassing is goed te maken en het lost een acuut huisvestingsprobleem (tijdelijke unit) voor SKW op.

De noodzaak voor huisvesting van de kinderopvang is lager. De kinderopvang zit in een goed en recent opgeknapt gebouw, dat in eigendom is van SKW. Qua inhoudelijke samenwerking en qua efficiënte bedrijfsvoering is samen huisvesten met De Havenrakers gewenst. De huurprijs en het ontwikkelingsperspectief van de bestaande huisvesting aan de Nieuwland 22 - 24 zien wij als de bepalende factoren voor SKW.

De kinderopvang is op dit moment gehuisvest in een pand dat eigendom is van SKW. Voor SKW is het noodzakelijk om dit pand te verkopen, indien zij volledig (lees: met kinderopvang) verhuizen naar het kindcentrum. De huidige bestemming van het pand (maatschappelijke voorzieningen) is een beperking voor verkoop (er is geen vraag in de markt). SKW wenst de bestemming te wijzigen naar de functie wonen. Hiervoor moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. Als het alleen gaat om functiewijziging van het bestaande gebouw dan kan dat met de zgn. kruimelgevallenregeling (beslistermijn max. 8 weken, staat open voor bezwaar en beroep). In principe is het mogelijk om de planvorming te starten met kinderopvang en het ontwerp zo te maken dat je later kan besluiten om de functie niet te realiseren (bijvoorbeeld door een verdieping niet te bouwen).

c) Hoeveel waarde wordt er gehecht aan een hoger kwalitatief afwerkingsniveau van kwaliteit Basis+? Doordat bij renovatie of vernieuwbouw het budget niet in het realiseren van ruimte zit (of gaat zitten, kan er met renovatie / vernieuwbouw een hoger afwerkingsniveau (kwaliteit Basis+) gerealiseerd worden dan met nieuwbouw (kwaliteit Basis). Hoeveel waarde wordt hieraan gehecht? Hoeveel

vertrouwen is er dat de huidige huisvestingknelpunten (zoals zijn beschreven in bijlage 1 Programma van Eisen, § 1 Huidige situatie) bij renovatie / vernieuwbouw zijn verholpen?

2.2. Advies vanuit het projectteam

In het afgelopen projectteam zijn alle partijen gevraagd naar een eerste reactie op het voorkeurscenario. Bepalende factoren voor organisaties in hun keuze zijn:

- De Havenridders; de school hecht waarde aan het bestaande gebouw en heeft vertrouwen dat de knelpunten in scenario 3 kunnen worden opgelost. Scenario 2 is een acceptabel alternatief.
- SKW; de stichting kan zich in principe vinden in alle drie de scenario's. De financiële voorwaarden bij de scenario's en het ontwikkelingsperspectief van Nieuwland 22 - 24 zijn de bepalende factoren.
- Karmac; de bibliotheek kan zich vinden in alle scenario's. Bepalende factor is vooral de beschikbare ruimte. De bibliotheek kan beschikken over 100 m² op basis van een ruimtelijke samenwerking met De Havenridders en de bestaande middelen voor huisvesting. Voor de huidige dienstverlening is 140 m² (lees: 40 m² extra) gewenst. Dit vraagt om aanvullende dekking van investering op de stichtingskosten á € 74.000,- inclusief omzetbelasting of circa € 3.700,- huur extra per jaar. Karmac verzoekt de gemeente het budget voor huisvesting te verhogen om in Kindcentrum Havenridders te kunnen huisvesten of te accepteren dat er een aangepast dienstenpakket in Broek in Waterland wordt aangeboden.
- Muziekschool Waterland; kan zich vinden in alle drie de scenario's.

Advies vanuit het projectteam

Scenario 1 valt af, er zijn te veel beperkingen. Het biedt minder optimale oplossingen. Scenario 2 en 3 zijn kansrijk. De Havenridders heeft een voorkeur voor scenario 3, op grond van de esthetische en ruimtelijke waarden van het te handhaven bouwdeel. De school wenst haar voorkeur te verifiëren bij haar MR

Indien gemeente Waterland, in lijn met de startnotitie, vanuit financiën renovatie (vernieuwbouw) gelijkstelt aan nieuwbouw, dan is er een keuze op subjectieve criteria. In dat geval adviseren wij te luisteren naar de eindgebruiker van het pand. Zij voeren hun activiteiten uit in de (ver)nieuw(d)e huisvesting en zijn wat betreft onderwijs ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Scenario 3 lost de bestaande knelpunten in huisvesting op en behoudt de gewaardeerde uitstraling en inpassing in de omgeving.

3. BOUWHEERSCHAP

De intentie is uitgesproken dat Stichting SPOOR na besluitvorming zal optreden als bouwheer richting de ontwerpende, dan wel uitvoerende partijen. Gemeente Waterland is straks financier van het project. Deze verhoudingen zijn in lijn met de Wet primair onderwijs. Deze wet voorziet ook in een mogelijkheid waarin Stichting SPOOR, gemeente Waterland verzoekt om het bouwheerschap op zich te nemen. Ook beschrijft de startnotitie Brede school Broek in Waterland de mogelijkheid dat bij verbreding van functies de gemeente het bouwheerschap op zich neemt.

Belangrijk in de overweging is te kijken naar de intenties van beide partijen en de relevante projectrisico's. Wij vatten deze als volgt samen:

- Het is een wens van de gemeente om het bouwheerschap door Stichting SPOOR te laten uitvoeren.
- Het is een wens van Stichting SPOOR om risico's beheersbaar te houden (c.q. deels te verleggen naar de marktpartij).

Vast staat dat beide partijen vastgoedontwikkeling of bouwen niet als hun kerntaak zien. De oplossing voor dit dilemma zien wij in een constructieve samenwerking tussen gemeente Waterland en Stichting SPOOR, zolang er risico's zijn die één der partijen niet kan en wil dragen.

3.1. Risicoanalyse, voorwaarden en maatregelen bij overdracht bouwheerschap

Bij de overdracht van het bouwheerschap kunnen afspraken worden gemaakt over de voorwaarden en de maatregelen waaronder dit plaatsvindt. Dat is noodzakelijk in een situatie waarbij ook ruimte wordt ontwikkeld voor andere functies dan onderwijs, zoals een gymzaal, bibliotheek, peuterspeelzaal en/of kinderopvang. Het is wenselijk dat één organisatie, binnen vooraf gestelde kaders, optreedt als bouwheer om slagvaardig de uitvoerende partijen te kunnen aansturen.

Wij adviseren dat de overdracht bouwheerschap geleidelijk plaatsvindt, volgens onderstaande taak- / verantwoordelijkheidsverdeling.

1. Contractrisico, de volgende overeenkomsten zijn noodzakelijk:
 - o Stichting SPOOR en gemeente Waterland, bouw-realiseerovereenkomst
 - o SKW, huur,- of koopovereenkomst
 - o Karmac, huurovereenkomst
 - o Muziekschool Waterland, onderhuurovereenkomst (mogelijk bestaande overeenkomst)
 - o Contractmanagement uitvoerende partijen tot het moment van overdracht bouwheerschap

Gemeente is als financier en economisch eigenaar (claimrecht) verantwoordelijk voor het contractmanagement met de participanten in de huisvesting die extra m² nodig hebben en voor het contractmanagement van uitvoerende partijen tot het moment van overdracht bouwheerschap:

- o Stichting SPOOR en gemeente Waterland, bouw-realiseerovereenkomst
- o SKW en Karmac
- o Architect en adviseurs in definitiefase

Stichting SPOOR is na overdracht bouwheerschap verantwoordelijk voor het contractmanagement van uitvoerende partijen en participanten die volledig inhuizen (geen extra m²).

- o Muziekschool Waterland, onderhuurovereenkomst (mogelijk bestaande overeenkomst)
- o Beheer- en exploitatieovereenkomst met alle partijen
- o Aannemer

Stichting SPOOR is verantwoordelijk voor de uitwerking van de beheer- en exploitatieovereenkomst met stakeholders, zolang het project zich binnen de kaders van de Quickscan Huisvesting bevindt (lees: bijvoorbeeld gebouw energieneutraal). Bij afwijkingen treden Stichting SPOOR en gemeente Waterland onderling in overleg.

2. Ontwikkelrisico; de Quickscan verkent kaders voor huisvesting op hoofdlijn. Bouwprojecten worden ontwikkeld in een aantal fasen van grove informatie naar fijne informatie. In iedere fase vindt toetsing plaats of het project nog aan de uitgangspunten voldoet (waaronder bouwkosten). Voor dit project zien wij een normaal risicoprofiel. Het ontwikkelrisico is een gezamenlijk risico van gemeente Waterland en Stichting SPOOR tot het moment van contracteren van een aannemer.
3. Het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning (= inclusief besluit welstand) is een verantwoordelijkheid van gemeente Waterland.
4. Het contracteren van een aannemer verlegt (een deel van) het ontwikkeling- en realisatie risico van de bouwheer naar een marktpartij. Gezien de toekomstige relatie met een marktpartij is Stichting SPOOR 'aanbesteder' van de gunningsprocedure. De opdracht wordt pas gegund nadat aangetoond is dat het aanbestedingsresultaat valt binnen de afgesproken projectkaders.
5. Het financieel risico is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Stichting SPOOR en gemeente Waterland tot het moment van overdracht bouwheerschap. Daarna wordt dit risico zoveel mogelijk verlegd naar de aannemer.

Samenvattend over bouwheerschap: het project start met een samenwerking op taakverdeling tussen gemeente Waterland en Stichting SPOOR, zolang de risico's te complex zijn om voor Stichting SPOOR te beheersen. Er is met de kaders in deze Quickscan Huisvesting een duidelijk agenda. Na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en het sluiten van een aannemingsovereenkomst met een marktpartij is het bouwheerschap overgedragen aan Stichting SPOOR.

Na het sluiten van een aannemingsovereenkomst is er sprake van 'normaal' risicoprofiel voor Stichting SPOOR. Voor het gunningsbesluit in de aannemerselectie sluiten Stichting SPOOR en gemeente Waterland een bouwrealisatie-overeenkomst, met inhoudelijke afspraken over projectrisico's, voorwaarden, wederzijdse taken en verantwoordelijkheden en toezicht gedurende het bouwheerschap.

Voor de periode tot aanbesteding zijn de risico's beperkt tot advieskosten van adviseurs en de tijdsbesteding van de betrokken organisaties. Het voorbereidingskrediet voorziet in de dekking van deze kosten. Samen bewaak je of de uitwerking plaatsvindt binnen de haalbare kaders (c.q. de kaders beschreven in deze Quickscan Huisvesting).

4. PROJECTORGANISATIE

Het projectteam en het opdrachtgevers hebben constructief samengewerkt in dit proces. Na keuze voor het vervolgsценario kan op de ingezette weg worden verder gegaan.

Opdrachtgeversoverleg	
-	Gemeente Waterland
-	Stichting SPOOR
-	Procesbegeleiding
Taakstelling:	kaders bepalen, voortgang bewaken, besluitvorming
Frequentie:	2 * per fase



Projectteam	
-	Projectbegeleiding (vz)
-	De Havenridders
-	SKW
-	Muziekschool
-	Bibliotheek
-	Gemeente Waterland, Bewegingsonderwijs
-	Stichting SPOOR (ad hoc)
Taakstelling:	visievorming, Programma van Eisen
Frequentie:	2 * per 2 - 4 weken

De positie van SKW kan mogelijk veranderen, afhankelijk van de keuze voor investering in huisvesting of huur van huisvesting. De partij heeft aangegeven een gelijkwaardige positie in het proces als voorwaarde te stellen voor samenwerking. Indien SKW investeert in huisvesting, dan kan zij onderdeel worden van het opdrachtgeversoverleg.

5. PROCES EN ONTWIKKELMETHODE

De bepalende factor voor het vervolgproces is de invulling van de opdrachtgeverstructuur (c.q. de overdracht van het bouwheerschap naar Stichting SPOOR). De planuitwerking vindt plaats van grof naar fijn, waarbij de kaders uit deze Quickscan Huisvesting het startpunt vormen en de toetsingscriteria zijn.

1. De Definitiefase

Er is behoefte om de haalbaarheid van het voorkeurscenario te toetsen aan een inhoudelijke planuitwerking. Ook is er een behoefte om participanten in de huisvesting te contracteren om zekerheid te geven aan het proces. Beide hebben een informatiepakket nodig, voordat hierover een besluit kan worden genomen. In de definitiefase wordt deze informatie opgesteld, bestaande uit o.a.:

- Technisch Onderzoek (indien renovatie)
- Programma van Eisen (inhoudelijk) en Technisch Programma van Eisen
- Ruimtelijke vertaling naar ontwerp (of voorontwerp)
- Beschrijving installatie en energieconcept
- Bouwkostentoets
- Uitgangspunten beheer en exploitatie
- Fasedocument Definitiefase

Het fasedocument (op GOTIK beheeraspecten) is de verbindende tekst voor besluitvorming, met risicoanalyse en voortgangsadvisie.

2. Ontwerpfase (optioneel)

Afhankelijk van het risicoprofiel, de gewenste invloed van gebruikers op het ontwerp en de aanbestedingsstrategie kan het opdrachtgeversoverleg besluiten om het voorontwerp wel / niet nader uit te werken. Nadere planuitwerking door adviseurs van de opdrachtgever of een aannemer heeft zo zijn voor- en nadelen. Het is nu te vroeg voor deze overweging. Er is eerst duidelijkheid nodig over de huidige onzekerheden in programma en financiering.

3. Aanbesteding

Het inkoopbeleid van de gemeente en de aanbestedingsstrategie bepalen de wijze van aanbesteden. De voorbereiding van de aanbesteding start al in voorafgaande fase.

Na de aanbesteding, met het contracteren van een aannemer, vindt de overdracht plaats van het bouwheerschap.

4. Bouwvoorbereiding en uitvoering

Nadere planuitwerking onder regie van de aannemer en de realisatie van het gebouw. Verhuizing van gebruikers naar de tijdelijke huisvesting.

5. Oplevering, nazorg en ingebruikname

De overdracht van het gebouw van de aannemer aan de bouwheer.
Periode van inhuizing en verhuizing van de gebruikers naar het nieuwe gebouw.

6. Nazorg en verantwoording

De financiële en inhoudelijke verantwoording van de bouwheer aan de gemeente (eindrapportage met accountantsverklaring).

5.1. Regieplanning (indicatief)

Regieplanning (indicatief)					
		Start	-	Besluit	
0	Quickscan huisvesting	dec-15	-	apr-16	
1	Voorlopig besluit op voorkeur scenario	apr-16	-	mei-16	
2	Conslutatieronde	mei-16		sep-16	raadsbesluit 15 september 2016
3	Definitiefase	sep-16	-	dec-16	
4	Ontwerpfase (optioneel)	dec-16	-	mrt-17	
5	Aanbesteding en vergunning	mrt-17	-	mei-17	
6	Bouwvoorbereiding en realisatie	mei-17	-	mei-18	
7	Oplevering en Inhuizing	jun-18	-	jul-18	
8	Verantwoording (in concept)	jul-18	-	okt-18	

Bovenstaande indicatieve regieplanning stuurt op inhuizing aan het einde van het schooljaar 2017-2018. Een half jaar sneller is mogelijk, maar verhoogt het risicoprofiel van het project.

Een planologische procedure voor locatie de Havenridders (wijziging bestemmingsplan) is niet voorzien in de planning. De huidige bestemming (maatschappelijke voorzieningen) kan alle functies uit het programma huisvesten en het voorkeur scenario past binnen de grenzen van het bestaande bestemmingsplan. In de definitiefase wordt geverifieerd of er daadwerkelijk geen planologische procedure nodig is (en kan worden volstaan met een reguliere omgevingsvergunning).

Een noodzakelijke planologische procedure door SKW voor wijziging bestemming pand Nieuwland kan in de definitiefase starten.

6. BEHEER & EXPLOITATIE

De Wet primair onderwijs formuleert duidelijke verhoudingen voor financiering, eigendom en beheer van onderwijsgebouwen. Doordecentralisatie is geen item voor dit project. Wanneer aanvullende functies worden toegevoegd aan het onderwijs, dan vraagt dit om nadere afstemming. In de financiële analyse gaan wij ervan uit dat iedere gebruiker verantwoordelijk is voor een kostendekkende bijdrage in de investering en de exploitatie.

Met onze exploitatiegerichte aanpak faciliteert het gebouw al een sluitend financieel plaatje. Dit uitgangspunt moet in het vervolgproces worden bewaakt. Nadere kaders en afspraken krijgen parallel aan het ontwikkelingsproces van het gebouw uitwerking.

Voor eigendom, type gebruik en beheer hanteren wij de volgende voorlopige uitgangspunten:

- School	Hoofdgebruiker	Stichting SPOOR: juridisch eigenaar
- SKW (BSO)	Medegebruiker	Stichting SPOOR: juridisch eigenaar
- SKW (PSZ)	Hoofdgebruiker	Gemeente: eigenaar / SKW: eigenaar
- SKW (KDV)	Hoofdgebruiker	Gemeente: eigenaar / SKW: eigenaar
- Bibliotheek Karmac	Medegebruiker	Stichting SPOOR: juridisch eigenaar
- Muziekschool Waterland	Medegebruiker	Stichting SPOOR: juridisch eigenaar

Zie dit overzicht als startpunt voor nadere afstemming, voorkeuren en keuzes van individuele organisaties kunnen invloed hebben. Wij nemen aan dat bij huur van functies SKW peutergroepen en kinderopvang, gemeente Waterland als verhuurder, c.q. eigenaar optreedt.

SKW heeft verzocht om zowel een aanbieding voor huur als een investering in huisvesting. Dit wordt gevoed door middelen die mogelijk beschikbaar zijn bij verkoop van het pand aan Nieuwland 22 - 24 (bestaande huisvesting).

Stichting SPOOR maakt een interne overweging in welke mate zij medegebruik wil faciliteren. Het bestuur wordt blootgesteld aan de volgende ruimtelijke risico's:

- Karmac	90 m ²
- SKW (BSO, 2 groepen)	geen extra m ²
- Muziekschool Waterland	geen extra m ²

Het risico richt zich vooral op leegstand. Zijn er dan andere partijen te vinden, die de bibliotheekfunctie of andere functies binnen het kindcentrum kunnen vervullen.

De functies peutergroepen en kinderopvang zijn solitaire functies in het gebouw. Wij nemen aan dat SKW of de gemeente eigenaar is van deze huisvesting.

7. RISICOANALYSE EN VOORTGANGSADVIES

7.1. Risicoanalyse bij voorkeursscenario

Bij de scenario's 2 en 3 identificeren wij de volgende bepalende risico's.

7.1.1. Financiën

- Afstemming met SKW over huurprijs of investering in huisvesting in relatie tot de aannames in deze notitie.
- De financiën van 40 m² programma van bibliotheek Karmac zijn nog niet gedekt. Karmac verzoekt gemeente het huisvestingsbudget te verhogen, om in Kindcentrum Havenridders te huisvesten of te accepteren dat er een aangepast dienstenpakket is in Broek in Waterland.
- Tijdelijke huisvesting valt volgens de startnotitie buiten scope van het project. Hoe zijn deze kosten gedekt?

7.1.2. Kwaliteit

- Het Programma van Eisen gaat uit van een school met structureel 285 kinderen. Op dit moment geeft de school les aan 320 kinderen en De Havenridders verwacht volgend jaar groei door nieuwbouwprojecten. De leerlingenprognose van PVG (oktober 2015) voorspelt een daling naar circa 250 kinderen in 2033. In hoeverre zijn de nieuwbouwprojecten voorzien in de leerlingenprognose?
- Het hoge kwaliteitsniveau dat vanuit het gemeentelijk budget voor de school gerealiseerd kan worden, kan ook een bedreiging zijn voor de andere maatschappelijke partners, vooral SKW en Karmac. Zij worden mogelijk geconfronteerd met een hogere huurprijs dan wenselijk. Er is maar beperkt maatwerk mogelijk.

7.1.3. Organisatie

- Besluitvorming van SKW over wel/niet participeren in het Kindcentrum Havenridders, voor alle functies.
- Besluitvorming van Karmac om wel/niet te verhuizen naar het Kindcentrum Havenridders.
- Een keuze maken over de wijze waarop het bouwheerschap wordt ingevuld.
- Nader te maken beheerafspraken en contractmanagement.

7.1.4. Planning

- Is afhankelijkheid van herontwikkeling perspectief (of bestemming) van bestaande huisvesting SKW (Nieuwland 22 - 24).

7.1.5. Informatie

- De startnotitie en deze Quicksan Huisvesting biedt informatie op hoofdlijnen om een keuze te maken over de koers. In de volgende fase is verificatie nodig van de uitgangspunten in dit onderzoek. Denk ook aan nader technisch onderzoek.
- Leden van het projectteam verifiëren het advies bij hun achterban en koppelen dit terug.

7.2. Conclusie bij drie kernvragen Quickscan Huisvesting

Kijkend naar de vraagstelling voor de Quickscan Huisvesting zijn er de volgende overwegingen.

- Nieuwbouw of renovatie?
Scenario 2 "Nieuwbouw" en Scenario 3 "Best of Both Worlds" (lees: renovatie met een deel nieuwbouw / vernieuwbouw) zijn beide haalbare huisvestingsconcepten. De Havenridders hecht waarde aan ruimtelijke kwaliteit en de uitstraling van het bestaande pand. De voorkeur is om scenario 3 nader uit te werken in de definitiefase.
- Voorziening voor alleen onderwijs of een brede school?
Alle partijen zien toegevoegde waarde in samen huisvesten binnen de visie die is beschreven in het Programma van Eisen. Er is een geloof in de toegevoegde waarde van de andere functies voor het kind. Het streven is een zo breed mogelijke voorziening.
- Welke functies en partijen passen binnen de huisvesting?
Ruimtelijk passen alle functies op de kavel en is er een aantrekkelijk huisvestingsconcept (in scenario 2 en 3) te ontwikkelen. Ook in visie en bereidheid tot samenwerking zijn er nu geen beperkingen. Enkele organisaties hebben dilemma's voordat zij kunnen aanhaken. In onderstaand overzicht staan drie niveaus beschreven.

Niveau 1: Obs De Havenridders, SKW BSO 2 groepen, gymzaal en muziekschool kennen weinig tot geen beperkingen.

Niveau 2: Karmac: beperking door spanningsveld van 40 m² extra ruimtebehoefte t.o.v. het huurbudget.
Oplossing: overweging voor gemeente om extra financiën huisvesting toe te kennen of te besluiten tot een aangepast dienstenpakket of bibliotheek niet verhuizen naar kindcentrum Havenridders.
SKW Peuterspeelzaal met BSO groep 3, beperking is informatie over huur of investeringsniveau.
Oplossing: huur en/of investeringsaanbieding doen aan SKW.

Niveau 3: SKW Kinderopvang, beperking is tweeledig:
- informatie over huur of investeringsniveau;
- verkoop van pand aan Nieuwland 22 - 24, c.q. wijziging bestemming pand.

7.3. Aanbevelingen

1. Besluiten de Quickscan Huisvesting vast te stellen en de inhoud aan te nemen.
2. Besluiten om Scenario 3 "Best of Both Worlds" nader uit te werken in de definitiefase.
3. Besluiten om SKW een aanbieding te doen voor huur en investering in het Kindcentrum Havenridders.
4. Besluiten om in overleg te treden met Karmac Bibliotheken over huur van het kindcentrum.
5. Besluit van Stichting SPOOR om gebruikers Karmac en SKW (BSO) te willen faciliteren.

BIJLAGE 1: PROGRAMMA VAN EISEN (OP HOOFDLIJN)

Bijlage 1: Programma van Eisen

versie : 16 maart 2016
 Herzien : 15 april 2016, na opmerkingen opdrachtgeversoverleg
 Herzien : 13 mei 2016, na reactie Gemeente Waterland
 betreft : Programma van Eisen (op hoofdlijn)
 Bijlage : tekening bestaande situatie

Aanleiding

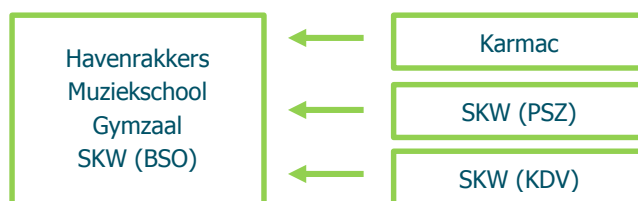
Gemeente Waterland en Stichting Spoor werken sinds 2013 op basis van gelijkwaardigheid en met begrip voor elkaars verantwoordelijkheden aan de (her)ontwikkeling van obs De Havenridders in Broek in Waterland. Het onderwijs en de (mogelijke) partners voor het 'kindcentrum' hebben vanuit een voortraject hun individuele visie en wensen kenbaar gemaakt richting de toekomstige huisvesting.

Gemeente Waterland heeft met Stichting Spoor het initiatief genomen om in samenspraak met belanghebbenden een zorgvuldige en weloverwogen keuze te maken voor de toekomst. Om deze mogelijkheden te verkennen en de haalbaarheid daarvan te onderzoeken is ABC Nova gevraagd om een Quickscan te maken. Deze bestaat uit drie delen:

- Quickscan Huisvesting
 - Technisch - Financiële analyse
 - Programma van Eisen (op hoofdlijn)
- Rapportage met voortgangsadvies
 Kaderstelling en zakelijke rechtvaardiging
 Ambities en huisvestingsscenario's

Vraagstelling bij Programma van Eisen

De initiële huisvestingsopgave richt zich op een kwalitatieve verbetering/nieuwbouw van de bestaande functies in obs de Havenridders (= basisschool, muziekschool, gymnastiek en SKW (BSO)).



Vanuit de omgeving van de school hebben er diverse partijen interesse getoond in een samenwerking met betrekking tot huisvesting. Dit is een kans voor Broek in Waterland op een brede en krachtige maatschappelijke voorziening en een kans voor de individuele organisaties. Samen huisvesten is geen doel op zich. Het biedt alleen toegevoegde waarde wanneer er ook een inhoudelijk aansluiting is.

Voordat de gemeente of de individuele partijen een besluit nemen over het vervolg, dient er duidelijk te zijn op welke wijze organisaties elkaar het best versterken, waar de meerwaarde ligt bij gezamenlijk huisvesting en op welke wijze de gemeente een initiatief kan faciliteren. Samengevat is er behoefte aan een gezamenlijke visie vanuit de participanten op dit initiatief.

Doel van het Programma van Eisen (op hoofdlijn) is te komen tot een grove contour voor organisaties, ruimtelijkheid en samenwerking. Dit programma is tot stand gekomen na twee workshops met de belangrijkste stakeholders, te weten:

- Obs De Havenridders
- Stichting Kinderopvang Waterland (KDV, BSO en PSZ)



- Karmac bibliotheek
- Muziekschool Waterland

De kernvragen die wij in dit Programma van Eisen (op hoofdlijn) beantwoorden zijn:

- Wat is de visie op toekomstige huisvesting?
- Welke vorm van huisvesten past het beste bij deze gezamenlijke visie?
- Hoe vertaal je de visie en de mogelijkheden die er zijn naar huisvesting?
- Wat zijn de kwaliteiten en beperkingen van de scenario's die dan ontstaan?

Vanuit deze kernvragen werken wij toe naar besluitvorming op de belangrijkste overwegingen:

- Nieuwbouw of renovatie?
- Voorziening voor alleen onderwijs of een kindcentrum?
- Welke functies en partijen passen op welke momenten binnen de huisvesting?

Het document kent de volgende opbouw:

1. Huidige situatie
2. Verwachtingen van huisvesting per gebruiker
3. Visie op samen huisvesten
4. Relatieschema met relaties tussen functies
5. Normatieve uitgangspunt Havenridders
6. Functionele en ruimtelijk hoofdopzet
7. Scenario's voor toekomstige huisvesting

1. Huidige situatie

Het schoolgebouw aan de Nieuwland 32 ligt centraal in Broek in Waterland. In de nabijheid bevinden zich de functies wonen, winkelen en parkeren. Obs De Havenridders (circa ± 1.443 m² BVO) vormt in nabijheid en bouwstijl een cluster met de gemeentelijke gymzaal (circa ± 520 m² BVO). Het naastgelegen parkeerterrein is openbaar, maar dient ook de school.

Stichting Kinderopvang Waterland is met buitenschoolse opvang gehuisvest in de school. Kinderdagopvang en een peuterspeelzaal zijn gehuisvest aan de andere zijde van het parkeerterrein.

Muziekschool Waterland is medegebruiker in de school en gebruikt lokalen naar behoefte.

Bibliotheek Karmac is gevestigd in het Broeker Huis in Broek en Waterland en wil haar diensten centraal in Broek in Waterland uitbreiden.

De huidige locaties van de kinderopvang (nr.1), de basisschool en gymzaal (nr.2) en bibliotheek (nr.3) zijn weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Huidige locaties organisaties

De bestaande huisvesting aan het Nieuwland kent in de ogen van de gebruikers de volgende functionele beperkingen (de technisch-financiële analyse beschrijft de technische kwaliteit):

- Het gebouw is een kind van zijn tijd en bestaat uit langgerekte structuur, het 'ontmoeten' van kind en leraar vindt daardoor niet natuurlijk plaats.
- Het gebouw ontbreekt het aan een "hart van de school" waar deze ontmoeting wel plaatsvindt.



- De gangen en verkeersruimte worden veelal als bergingruimte gebruikt, liever hier werkplekken voor kinderen creëren.
- Er is een barrière in de logistieke verbinding (men moet door een lokaal om het rechter deel van het gebouw te bereiken).
- Noodlokalen zijn op dit moment nodig, maar niet wenselijk in de toekomst.
- Exploitatielasten zijn fors.

2. Verwachtingen van huisvesting per gebruiker

Alle stakeholders hebben voorafgaand aan de Quickscan individueel hun verwachting van de nieuwe huisvesting beschreven. Dit is als input gebruikt voor het gezamenlijk proces. In 2 workshops zijn verwachtingen van huisvesting per gebruiker in beeld gebracht.

De Havenridders

Obs De Havenridders is een openbare school voor ieder kind. De focus ligt op een brede ontwikkeling van het kind, waarbij veel waarde wordt gehecht aan ontmoeten en interactie met elkaar, respect en interesse voor elkaar. Een school waarin ook andere talenten ontwikkeld kunnen worden, zoals muziek, lezen en dans. Het is de ambitie van de school om meer te zijn dan alleen een school, het dorp Broek in Waterland is welkom.

In het huidige gebouw ontbreekt het aan een "hart", een centrale plek waar kinderen, leraren en ouders elkaar kunnen ontmoeten. Ook zijn er plekken buiten de groep nodig waar kinderen van de midden- en bovenbouw themagericht (bijvoorbeeld: toneel of een techlab) kunnen werken. Een speellokaal is een wens voor de kleinste kinderen, voor wie de gymzaal te groot is.

Stichting Kinderopvang Waterland

Stichting Kinderopvang Waterland (of SKW) gelooft in de meerwaarde van een kindcentrum. Zij ziet kansen voor inhoudelijke samenwerking, zoals een vroegtijdige signalering van achterstand van het kind en de doorgaande leerlijn. De doelgroep, kinderen van 0 tot 12 jaar, is hetzelfde als de andere gebruikers. Ook zijn er bedrijfsmatige voordelen bij bijvoorbeeld het delen van ruimten.

Bij een proces om te komen tot gezamenlijke huisvesting is een gelijkwaardig partnerschap belangrijk. Er is invloed nodig op de planvorming en de besluitvorming.

SKW kan op verschillende manieren huisvesten in het kindcentrum. In de bestaande situatie hebben er twee groepen buitenschoolse opvang (of BSO) al een plek op school. De hoogste prioriteit heeft het aanvullend huisvesten van de peuterspeelzaal en een derde groep BSO. De kinderopvang kan ook gehuisvest blijven in het bestaande gebouw aan de overkant van het plein. De voorkeur gaat uit naar gezamenlijk huisvesten van alle functies (BSO, PSZ en KDV) in het kindcentrum.

Muziekschool Waterland

Muziekonderwijs is belangrijk voor de ontwikkeling van het kind. De organisatie werkt met ZZP-ers en zoekt ruimte om bij behoefte te huren. Muziekschool Waterland geeft op dit moment muziekles aan de kinderen van de school. Uitbreiding van activiteiten is wenselijk. Samenwerking naschools is mogelijk evenals muziekles voor de buurt.

Bibliotheek Karmac

Karmac is een bibliotheek met een eigen collectie voor kinderen en volwassenen. Deze collectie kan mogelijk worden gedeeld met de schoolcollectie. Buurtbewoners hebben op de openingstijden toegang tot de collectie. Er is geen direct persoonlijk toezicht vanuit de bibliotheek. Ervaring op andere locaties leert dat dit kan.



De openingstijden van de bibliotheek wijken af van die van de andere partijen. Een eigen entree of ruimtelijk cluster is daarom nodig.

Belangrijk in de huisvesting is een eigen afgesloten ruimten (van circa 140 m²), welke zichtbaar is vanaf buiten. Het is waardevol om samen te werken voor bredere openingstijden. De bibliotheek heeft een maximum budget te besteden.

3. Visie op samen huisvesten

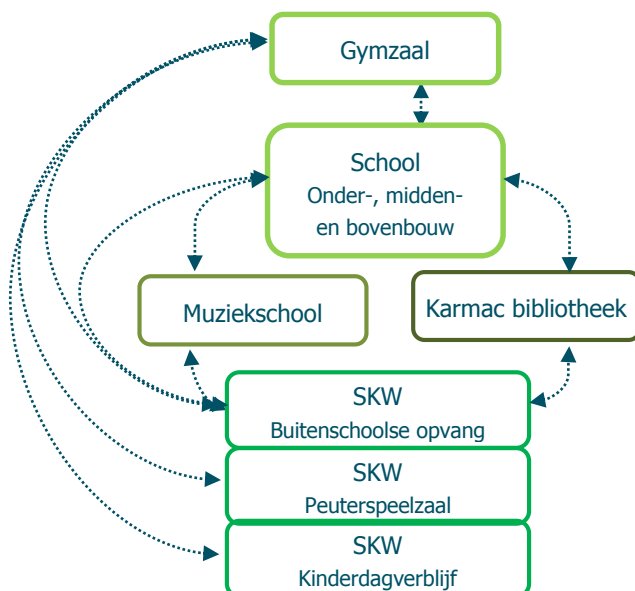
Het startpunt voor samenwerken of samen huisvesten is de inhoud: "de waarom vraag". Is er voldoende toegevoegde waarde voor organisaties om de verbinding aan te gaan? Binnen de Quickscan heeft er een verkenning van verwachting plaatsgevonden.

Het geloof in toevoegde waarde van de andere functies voor het kind is de verbindende draad tussen de organisaties. Daarbij is een volledige aansluiting van pedagogische visie geen voorwaarde. Er is ruimte voor een eigen identiteit.

Samen huisvesten kan het beste getypeerd worden als "samenwonen op kamers". Er is een gezamenlijke huiskamer daar waar je elkaar versterkt, maar ieder heeft ook zijn eigen kamer daar waar hij dat wenst. Per functie kan de samenwerking verschillen. Het ontmoeten van organisaties is dagelijks contact, het bij elkaar over de vloer komen.

4. Relatieschema met relaties tussen functies

In het relatieschema is weergegeven welke mogelijke samenwerkingsverbanden er kunnen ontstaan.



Toelichting bij relaties en samenwerking tussen de organisaties:

- Andere talenten worden ontwikkeld door de bibliotheek en muzieklessen; het binnenhalen van deze organisaties levert een bijdrage aan het profiel van de school.
- Buurt wordt binnen in de school gehaald door de peuterspeelzaal, bibliotheek en muzieklessen.
- Vroegtijdige signalering en doorgaande leerlijn is eenvoudiger door de peuterspeelzaal en het onderwijs samen te huisvesten.



- Bij regen kunnen kinderen van de KDV, PSZ en BSO in de gymzaal spelen (indien beschikbaar).
- Ontmoeten en interactie doordat de huisvesting faciliteert in ruimtelijke relaties.

5. Normatief uitgangspunt Havenridders

Actueel hebben er 320 kinderen onderwijs op De Havenridders. De leerlingenprognose basisonderwijs 2015-2033 uit 2015 van bureau PVG voorspelt een daling in kinderen voor de komende 15 jaar.

De school meldt een sterke instroom van kinderen van buiten het dorp, o.a. Amsterdam. Ook zijn er enkele woningbouwprojecten geprognostiseerd. Daaruit is de verwachting dat de leerlingprognose een te negatief beeld geeft. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is een school van 12 groepslokalen.

6. Functionele en ruimtelijke hoofdzet

De visie op samenwerking en onderlinge relaties is in onderstaande tabel vertaald naar functionele en ruimtelijke eisen voor huisvesting. Deze opzet is op hoofdlijn en geeft richting voor de te ontwikkelen huisvestingsscenario's.

Programma van Eisen			
Organisatie	Functioneel	Ruimtelijk	Bezetting
- obs De Havenridders	Groepslokalen	12 lokalen (3 onder, 9 midden- en bovenbouw)	maandag t/m vrijdag
	Werkplekken midden- en bovenbouw	Tussen 2 lokalen in	schooltijden
	Garderobes midden- en bovenbouw	Vrije gangen bij lokalen	
	Hart in de school voor ontmoeten/Aula	Ontmoeten, entree	
	Multifunctionele ruimte midden- en bovenbouw	Onderzoek, handvaardigheid, bibliotheek	
	Speelruimte onderbouw	Beweegruimte onderbouw	
	Adequate voorzieningen personeel	Teamkamer, spreekkamer, conciërge, directiekamer, ib-ruimte, 2 flexplekken	
	Voldoende bergingruimte	Bergingen onder-, midden-, bovenbouw, algemeen, buiten en container	
- Gymzaal	Gymzaal	Gerenoverd en voldoende ruimte	Bewegingsonderwijs
	Adequate voorzieningen personeel	Docentenruimte, sanitair	Boxschool
	Douche en kleedruimten		
	Berging toestellen	binnen en buiten	
- Muziekschool	Ruimte voor uitvoering incl podium	Geschikt met publiek, geluidsinstallatie	Onder schooltijd
	Lokalen voor 8-25 kinderen	4 ruimten, akoestiek	
- Karmac	Vierkante / rechthoekige ruimte	efficiënte indeling, goede verlichting/zonwering, toegankelijk en zichtbaar, stil	woensdag en zaterdagmiddag
	Balle		
	Nevenruimten	pantry, toilet	
- Stichting Kinderopvang Waterland	Kinderdagverblijf	3 groepen	maandag t/m vrijdag
	Peuterspeelzaal	1 groep gedeeld met de BSO	
	BSO jonge kinderen		
	BSO oude kinderen	1 multifunctionele ruimte en 1 eigen lokaal	
	Adequate voorzieningen personeel/nevenruimten	Keuken, verschoonruimten, creatieve ruimtes, bewegingsruimten, personeelsruimte, kantoor, natte ruimte	
	Voldoende bergingruimte	Buiten en binnen	

Tabel 1 Ruimtelijk en functioneel programma van eisen (hoofdpijnen)

Het beoogde gebruik per functie is in onderstaande tabel weergegeven.

Functie	Beoogd Gebruik	Toelichting
- Onderwijs	Hoofdgebruik	kan medegebruik faciliteren
- Bibliotheek	Hoofdgebruik / medegebruik	nadere overweging
- Buitenschoolse opvang	Medegebruik	
- Peuterspeelzaal	Hoofdgebruik	
- Kinderdagopvang	Hoofdgebruik	
- Muziekschool	Medegebruik	

Vertaling van relaties naar ruimtelijk samenwerking naar kansen in huisvesting:

- Door een echt hart van de school te ontwikkelen, ontstaat er een ruimte welke andere functies zoals een bibliotheek of BSO kan verbinden.



- Het documentatiecentrum van de school kan gehuisvest worden in de bibliotheek; zo ontstaat er een gezamenlijke voorziening van circa 100 m². De leestafel van de bibliotheek is ook een voorleestafel voor de school.
- De BSO kan met drie groepen medegebruik huisvesten in de peuterspeelzaal (BSO voor de jongste kinderen), het hart van de school met twee groepen.
- Klaslokalen kunnen (zoals nu ook) dienen voor muzieklessen. In het hart van de school is ruimte voor uitvoeringen.

6. Scenario's voor toekomstige huisvesting

De gezamenlijke huisvestingsopgave hebben wij vertaald naar drie huisvestingsscenario's, te weten;

scenario 1:	"Maximaal hergebruik"	2.446 m ² BVO
scenario 2:	"Maximaal nieuwbouw"	2.662 m ² BVO
scenario 3:	"Best of both worlds"	2.739 m ² BVO

Onderstaand volgt een inhoudelijke beschrijving van de drie scenario's, waarin de visies achter de scenario's en welke kwaliteiten en mogelijk beperkingen staan beschreven. De technisch - financiële analyse beschrijft nadere kaders, voor de volledigheid noemen wij drie kernpunten.

- Op aannames over financiële uitgangspunten lijken alle drie de scenario's haalbaar (de aannames vragen natuurlijk om nadere uitwerking). Om dit te bewerkstelligen is de gebouwkwaliteit dynamisch gemaakt in de verschillende scenario's. We hanteren twee kwaliteitsniveau's, te weten:
 - Kwaliteitsniveau Basis Bouwbesluit, sober en doelmatig
 - Kwaliteitsniveau Basis+ Boven Bouwbesluit, met frisse scholen klasse B/A en energieopwekking op locatie
- Uitgangspunt voor de scenario's is dat het beschikbare terrein voor de school niet wijzigt tussen bestaande en nieuwe situatie. Een speelterrein is belangrijk voor de kinderen.
- Bibliotheek kan circa 50 m² financieren in relatie tot het bestaande financiële huisvestingskader. Er is overeenstemming over een samenwerking tussen De Havenridders en de bibliotheek in een gezamenlijke voorziening van 100 m². Karmac ervaart met deze uitwerking een beperking in haar dienstverlening. Op de huidige locatie heeft de organisatie 163 m² tot haar beschikking. Het is wenselijk om deze ruimte te vergroten naar de gewenste 140 m².

Voorlopig hebben wij in dit programma een ruimte van 90 m² (90 m² Bibliotheek + 50 m² school = 140 m²) opgenomen. Karmac acht daarvoor een hogere huisvestingsvergoeding van de gemeente Waterland noodzakelijk. Dit is een nadere overweging voor de gemeente.

Gymzaal

De gymzaal voldoet functioneel aan de verwachtingen. De aanpassing van de gymzaal richt zich op kwalitatieve en energetische verbeteringen. Dit uitgangspunt is in alle drie de scenario's gelijk.

Kindcentrum

Scenario 1. Maximaal hergebruik

Dit scenario richt zich op maximaal hergebruik van bestaande huisvesting en een minimaal aantal m² nieuwbouw. De focus van het scenario richt zich erop om de beschikbare middelen maximaal te gebruiken voor kwalitatieve, energetische en onderwijskundige verbeteringen. Door deze keuze kan een hogere kwaliteit (in materialen en voorzieningen) gerealiseerd worden dan bij nieuwbouw.

Uitwerking (op hoofdlijn)

- Programma:
 - 12 groepslokalen onderwijs;
 - 1 peuterspeelzaal;
 - 3 groepen medegebruik BSO;
 - muziekschool (x groepen medegebruik);
 - bibliotheek. (optie in de inpassing).
- Kinderdagopvang blijft gehuisvest in de bestaande huisvesting, deze voldoet aan de wensen.



- Renovatie / vernieuwbouw van bestaande huisvesting naar kwaliteitsniveau Basis+.
- Hart van de school (circa 230 m²) wordt gecreëerd door:
 - vergroten van bestaande entree, zodat er een dubbel programma kan zijn;
 - werkplekken buiten lokaal creëren op plek van huidige pantry en toiletten;
 - programma verdieping te betrekken bij begane grond;
 - herlocatie entree in bijeenkomstruimte, om ambiance te hebben en om ruimte te vinden voor andere functies;
 - documentatiecentrum op verdieping een andere functie geven.
- Indien de bibliotheek huisvest in het kindcentrum, dan blijft de groepsruimte bij het hart een onderwijsfunctie houden. Anders kan er een klein speellokaal of handvaardigheidslokaal bij het hart zijn.
- Nieuwbouw programma:
 - twee lokalen voor onderwijs (totaal 12 lokalen);
 - een spreekkamer en berging
 - gang om logistieke verbinding linker en rechter deel van het gebouw te krijgen.



Figuur 2 Vlekkplan Scenario 1

Kwaliteiten voor scenario 1:

- Het gebouw heeft een esthetische en stedenbouwkundige waarde (voor gebruikers en voor belanghebbenden).
- Groepslokalen (56 - 80 m²) zijn waarschijnlijk groter dan bij nieuwbouw.
- Hoogte in groepslokalen is een waarde; schuine kap in een deel van de lokalen is een prettige omgeving.
- Programma problemen zijn oplosbaar, behoudens kinderdagopvang.
- Kwalitatieve problemen zijn oplosbaar;
 - door het hart van de school (185m² BG + 47m² V1), kan een grote transparante ruimte ontstaan. Kinderen kunnen elkaar ontmoeten in het hart door een centrale entree, een podium/aula en handvaardigheid in het hart te laten plaatsvinden;



- logistieke verbindingen in het gebouw zijn verbeterd;
- door garderobes in lockers te plaatsen zijn in de gangen hoeken te maken. Door de kasten weg te halen worden de gangen overzichtelijker. In de nissen kunnen werkplekken of zitjes voor andere kleinschalige functies komen.
- Budget kan maximaal ingezet worden voor een hoog voorzieningen- en kwaliteitsniveau.
- Om de exploitatielasten te verlagen is isolatie op dak of vloer mogelijk, dubbele beglazing en mogelijk vervangen verwarming. Energieopwekking, door bijvoorbeeld zonnepanelen, is financieel mogelijk.
- Exploitatielasten verlagen door hoogwaardige materiaal afwerking.

Beperkingen voor scenario 1:

- Kinderdagopvang past door beperkingen van de kavel niet in het kindcentrum.

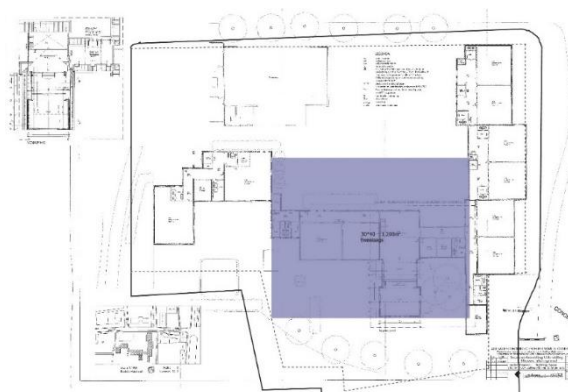
Tabel 2 Toetsingscriteria Huisvestingsopties:		
	Scenario 1: Renovatie	Toelichting op scenario 1
Initiële investering (€)	0	
Exploitielast (jaarlijks in €)	+	Verbetering energielast + energieopwekking
m ² normering	+/-	De ruimtes kunnen niet efficiënt worden gebruikt, minder compact gebouw
Kans voor onderwijs	+	Uitbreiding van lokalen, het creëren van het hart, Onderwijs plek voor midden en onderbouw
Kans voor kindcentrum	-	Bibliotheek en Kinderdagverblijf worden niet gehuisvest;
Kans voor kwaliteit	++	Basis+ kwaliteit voor renovatie, Hoog voorzieningenniveau
Kans voor duurzaamheid	++	Hergebruik is duurzaam; Maximale budget voor isolatie/dubbele beglazing
Tijdelijke huisvesting	+/-	Er is tijdelijke huisvesting nodig

Scenario 2. Maximaal nieuwbouw

De huidige school wordt gesloopt en er wordt een nieuw en modern gebouw gebouwd op de huidige locatie. Nieuwbouw levert nieuwe mogelijkheden voor de ontwikkeling van gebouwconcepten. Een compact gebouw gericht op samenwerking is mogelijk.

Uitwerking (op hoofdlijn):

- Programma:
 - Onderwijs (12 klassen)
 - Peuterspeelzaal (1 groep)
 - BSO (3 groepen medegebruik)
 - Kinderdagopvang (3 groepen)
 - Muziekschool (x groepen medegebruik)
 - Bibliotheek (140m²)
- Nieuwbouw heeft kwaliteitsniveau Basis
- Gebouw is (deels) in twee lagen
- Locatie op vlekkenplan is indicatief, andere varianten mogelijk



Figuur 3 Scenario 2 maximaal Nieuwbouw I

Kwaliteiten voor scenario 2:

- Programmatische problemen zijn opgelost. Inhuizen van alle samenwerkingspartners is mogelijk.
- Compacte gebouw, tweelaags met plat dak en een efficiëntere vorm. Dit zorgt voor een programmatische verbetering; beweegruimte voor onder- en bovenbouw is mogelijk.
- Kwalitatieve problemen zijn opgelost door nieuwe start:



- hart van de school kan ontworpen worden;
- ruimte gangen voor werkplekken midden- en bovenbouw;
- tijdelijke huisvesting/noodlokaal is niet meer nodig.

Beperkingen voor scenario 2:

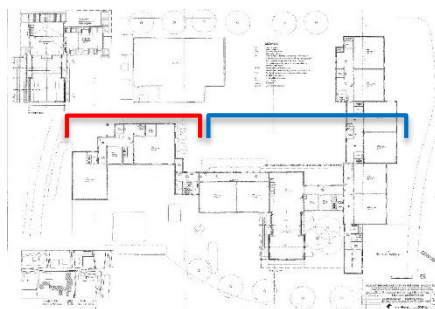
- Het nieuwe gebouw verliest de esthetische- en stedenbouwkundige waarde (voor gebruikers en voor belanghebbenden) van het bestaande gebouw.
- Groepslokalen (56 - 80 m²) zijn mogelijk kleiner dan bij renovatie.
- Kwaliteitsniveau is Basis, dit is lager dan bij renovatie (zie definitie kwaliteitsniveau Basis in Technisch Financiële analyse).

Tabel 3 Toetsingscriteria Huisvestingsopties:		
	Scenario 2: Nieuwbouw	Toelichting op scenario 2
Initiële investering (€)	0	Neutraal
Exploitatielast (jaarlijks in €)	++	Energielasten beheersen, beperkte opwekking energie op locatie;
m ² normering	+	Nieuw begin geeft ontwerprijheid Compact gebouw – klein oppervlak op de locatie
Kans voor onderwijs	+	Kans voor nieuw onderwijsconcept Mogelijk groepsruimten kleiner
Kans voor kindcentrum	++	Alle functies onder één dak Voldoende mogelijkheden voor samenwerking
Kans voor Kwaliteit	+	Kwaliteitsniveau Basis; Sober en Doelmatig Binnenklimaat goed beheersen Esthetische kwaliteit huidige gebouw gaat verloren
Kans voor duurzaamheid	+/-	Nieuwbouw is niet duurzaam Je kan wel duurzaam nieuwbouwen
Tijdelijke huisvesting	-	Tijdelijke Huisvesting is nodig

Scenario 3: Best of both worlds

De bestaande huisvesting geeft twee beelden. Het linker gebouwdeel (rood in figuur 4) is ruimtelijk inefficiënt en logistiek slecht. Het rechter gebouwdeel (blauw in figuur 4) is doelmatig, heeft esthetische kwaliteit en de bijeenkomstruimte is ruimtelijk en goed aanpasbaar.

Indien het functionele deel kwalitatief wordt verbeterd en het slechte deel wordt gesloopt, ontstaat er ruimte voor nieuwe functies. Door deze combinatie te zoeken worden de middelen die er zijn maximaal efficiënt besteed daar waar ze nodig zijn. Doordat niet al het budget in nieuwe meters gaat zitten, blijft er ruimte voor een hoge kwaliteit.



Figuur 4 Functionaliteit gebouwdelen

Uitwerking (op hoofdlijn):

- Programma:
 - Onderwijs (8 bestaand + 4 klassen nieuw)
 - Peuterspeelzaal (1 groep)
 - BSO (3 groepen medegebruik)
 - Kinderdagopvang (3 groepen)
 - Muziekschool (x groepen medegebruik)
 - Bibliotheek (140m²)
- Renovatie deel heeft kwaliteit Basis+, nieuwbouw heeft kwaliteitsniveau Basis.
- Nieuwbouw deel is in twee lagen.
- Hart van de school (circa 280 m²) wordt gecreëerd, volgens beschrijving scenario 1, met de aanvulling dat het leslokaal achter de bijeenkomstruimte niet nodig is voor onderwijs. Mogelijk kan hier een klein speellokaal of een handvaardigheidslokaal gerealiseerd worden.



- Ruimtelijke- en esthetische kwaliteit bestaande gebouw blijven geborgd.



Figuur 5 Helft aanbouwen op huidige locatie + aanbouw en lokaal

Argumenten scenario 3:

- Programmatische problemen zijn opgelost. Inhuizen van alle samenwerkingspartners is mogelijk.
- Kwaliteiten groepslokalen van het bestaande gebouw blijven behouden, zie toelichting scenario 1.
- Er ontstaan interessante gebouwen door combinatie van oude en nieuwe gebouwen.
- Mogelijk minder bezwaren vanuit de belanghebbenden omgeving.
- Het gebouw kan mogelijk gefaseerd worden gerealiseerd, zodat er minder tijdelijke huisvesting nodig is.
- Kwalitatieve problemen zijn oplosbaar;
 - door het hart van de school (233 m² BG + 47m² V1), kan een grote transparante ruimte ontstaan. Kinderen kunnen elkaar ontmoeten in het hart door een centrale entree, een podium/aula en handvaardigheid in het hart te laten plaatsvinden;
 - het hart is in deze variant maximaal groot en sterk door de combinatie met de bibliotheek
 - logistieke verbindingen in het gebouw zijn verbeterd;
 - door garderobes in lockers te plaatsen zijn in de gangen hoeken te maken. Door de kasten weg te halen, worden de gangen overzichtelijker. In de nissen kunnen werkplekken of zitjes voor andere kleinschalige functies komen.



Tabel 4 Toetsingscriteria Huisvestingsopties:		
	Scenario 3: Best of both	Toelichting op scenario 3
Initiële investering (€)	0	
Exploitatielast (jaarlijks in €)	+	Energielasten beheersen, opwekking energie op locatie;
m ² normering	+	Ruimte in Hart van de school blijft beschikbaar, Minst functionele deel wordt vervangen Nieuwe functies worden efficiënt gehuisvest
Kans voor onderwijs	++	Volledig programma past; Onderwijsondersteunende ruimten zijn voorzien;
Kans voor kindcentrum	++	Alle functies onder één dak; Voldoende mogelijkheden tot samenwerking;
Kans voor Kwaliteit	++	Best of Both worlds, Esthetische kwaliteit gebouw blijft geborgd
Kans voor duurzaamheid	++	Hergebruik huisvesting is duurzaam
Tijdelijke huisvesting	+/-	Tijdelijke Huisvesting is nodig; Indien gewenst kans voor fasering;

Samenvatting scenario's:

Tabel 5 Ruimtelijke vertaling van scenario's naar organisaties

Huisvestingsscenario (ruimtelijk, per organisatie, inclusief medegebruik)				
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	
Onderwijs	1655 m2	1633 m2	1710 m2	
SKW (solitair + medegebruik)	181 m2	419 m2	419 m2	
Karmac	90 m2	90 m2	90 m2	
Gymzaal	520 m2	520 m2	520 m2	
Muziekschool	0 m2	0 m2	0 m2	
	2446 m2	2662 m2	2739 m2	

Tabel 6 Ruimtelijke vertaling van huisvestingsmaatregel per scenario

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Nieuwbouw	395 m2	2142 m2	837 m2
Renovatie	2051 m2	520 m2	1901 m2
	2446 m2	2662 m2	2739 m2

Tabel 7 Ruimtelijke vertaling van kwaliteit per scenario

Huisvestingsscenario (kwaliteit, per huisvestingsmaatregel)						
	Scenario A	Scenario B	Scenario C			
Nieuwbouw	Basis+	Basis	Basis			
Renovatie	Basis+	Basis	Basis+			



Tabel 8 Overzicht ruimtelijke inpassing per scenario

Scenario 1 Maximaal hergebruik	Scenario 2 Maximaal nieuwbouw	Scenario 3 Best of both worlds
Voorzieningen: <ul style="list-style-type: none"> School <ul style="list-style-type: none"> - 12 lokalen - Hart van het gebouw incl. handvaardigheid - Werkruimten midden-bovenbouw Gymzaal (blijft in takt) Muziekschool <ul style="list-style-type: none"> - Medegebruik lokalen - Hart kan gebruikt worden voor optredens Karmac <ul style="list-style-type: none"> - 100 m² – medegebruik ruimte St. Kinderopvang Waterland <ul style="list-style-type: none"> - BSO medegebruik (3 groepen) - 1 PSZ 	Voorzieningen: <ul style="list-style-type: none"> School <ul style="list-style-type: none"> - 12 lokalen - Hart van het gebouw incl. handvaardigheid - Werkruimten midden-bovenbouw - Speellokaal (optie) Gymzaal (blijft in takt) Muziekschool <ul style="list-style-type: none"> - Medegebruik lokalen - Hart kan gebruikt worden voor optredens Karmac <ul style="list-style-type: none"> - 100 m² – medegebruik ruimte Stichting Kinderopvang Waterland (BSO, PSZ en KDV) <ul style="list-style-type: none"> - 3 groepen KDV - BSO medegebruik (3 groepen) - 1 groep PSZ 	Voorzieningen: <ul style="list-style-type: none"> School <ul style="list-style-type: none"> - 12 lokalen - Hart van het gebouw incl. handvaardigheid - Werkruimten midden-bovenbouw - Speellokaal (optie) Gymzaal (blijft in takt) Muziekschool <ul style="list-style-type: none"> - Medegebruik lokalen - Hart kan gebruikt worden voor optredens Karmac <ul style="list-style-type: none"> - 100 m² – medegebruik ruimte Stichting Kinderopvang Waterland (BSO, PSZ en KDV) <ul style="list-style-type: none"> - 3 groepen KDV - BSO medegebruik (3 groepen) - 1 groep PSZ
Exclusief: <ul style="list-style-type: none"> Stichting Kinderopvang Waterland (KDV) 	Exclusief: n.v.t.	Exclusief: n.v.t.

Tabel 9 Toelichting medegebruik in hart van de school

Medegebruik BSO en School					
BSO		7:00	-	8:30	1,5 uur
school + TSO		8:30	-	15:00	6,5 uur
BSO		15:00	-	18:30	3,5 uur
School + TSO					6,5
BSO					5
					11,5
Conclusie:	2 groepen	60 m²	120 m²	43%	52 m²

Tabel 10 Toelichting ruimtegebruik SKW in de verschillende scenario's:

Ruimtegebruik SKW (scenario 1)					
Peuterspeelzaal/BSO jongste kinderen	1	-		80	80
BSO oudere kinderen (2 groepen in Hart van school)	2	-		52	52
berging	-	-		7	7
				Netto	139
				Bruto	181



Ruimtegebruik SKW (scenario 2 en 3)				
Kinderopvang	3		54	162
Kinderopvang (sk en ondersteuning)	3		6	18
Peuterspeelzaal / BSO jongste kinderen	1	-	64	64
BSO oudere kinderen (2 groepen in Hart van school)	2	-	52	52
Kantoor, berging, personeel, pantry	-	-	26	26
			Netto	322
			Bruto	419

Tot slot,

Dit Programma van Eisen beschrijft de ruimtelijke- en functionele mogelijkheden binnen de drie huisvestingsscenario's. Ieder scenario heeft eigen kwaliteiten en beperkingen. Het Programma van Eisen adviseert geen keuze voor het beste scenario voor de toekomst. Dit is mede afhankelijk van de prioriteiten die partijen voor zichzelf stellen. Deze overweging is een nadere uitwerking in de Quicksan rapportage.

BIJLAGE 2: TECHNISCH - FINANCIËLE ANALYSE

Bijlage 2

Technisch - Financiële analyse

datum : 16 maart 2016
herzien : 15 april 2016 na opdrachtgeversoverleg
Herzien : 13 mei 2016, na feedback Gemeente Waterland
betreft : Technisch - Financiële analyse Havenrakers, versie 1

Aanleiding

Gemeente Waterland en Stichting Spoor werken sinds 2013 op basis van gelijkwaardigheid en met begrip voor elkaars verantwoordelijkheden aan de (her)ontwikkeling van de obs De Havenrakers in Broek in Waterland. Het onderwijs en de (mogelijke) partners voor het 'kindcentrum' hebben vanuit een voortraject, hun individuele visie en wensen kenbaar gemaakt richting de toekomstige huisvesting.

Gemeente Waterland heeft het initiatief genomen om in samenspraak met alle belanghebbenden een zorgvuldige en weloverwogen keuze te maken voor de toekomst. Om deze mogelijkheden te verkennen en de haalbaarheid daarvan te onderzoeken is ABC Nova gevraagd om een Quickscan te maken. Deze bestaat uit drie delen:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Quickscan Huisvesting | Rapportage met voortgangsadvis |
| 2. Technisch - Financiële analyse | Kaderstelling en zakelijke rechtvaardiging |
| 3. Programma van Eisen (op hoofdlijn) | Ambities en huisvestingsscenario's |

Voor de volledigheid, de opzet van een Quickscan is richtinggevend. Het is een document welke geschikt is voor besluitvorming in de initiatieffase. Na planuitwerking dient getoetst te worden of de benoemde uitgangspunten stand houden.

Vraagstelling achter Technisch - Financiële analyse

In het projectteam is een Programma van Eisen (op hoofdlijn) opgesteld met een beschrijving van de gezamenlijke visie op samen huisvesten en heeft er een vertaling plaatsgevonden naar drie huisvestingsconcepten, te weten:

- scenario 1: "Maximaal hergebruik" scenario
scenario 2: "Maximaal nieuwbouw" scenario
scenario 3: "Best of both worlds" scenario

Het Programma van Eisen geeft een uitgebreide beschrijving van de scenario's. Doel van deze T-F analyse is om inzicht te geven in de feitelijke consequenties hiervan en kaderstelling te vormen voor de betrokken partijen.

Leeswijzer:

Het document is opgebouwd uit de volgende structuur:

- A. Kwaliteit van bestaande huisvesting
- B. Kwalitatieve verkenning huisvestingsscenario's
- C. Financiële verkenning huisvestingsscenario's



A. KWALITEIT VAN BESTAANDE HUISVESTING

Het schoolgebouw bestaat uit twee delen, met verschillende kwaliteiten, te weten:

- Gebouwdeel bouwjaar 1973
- Gebouwdeel bouwjaar 2005

1. Gebouwdeel 1973, ontwerp door W.J.L. Boogaard Architecten uit Middenmeer

Programma: 9 klaslokalen + 1 bijeenkomstruimte (78 m²)

Bouwkundige en constructieve opbouw:

- Vloer, beton met kruipruimte (in ieder geval ten delen)
- Muur = spouwmuur met ca. 40-50 mm spouw, geen isolatie
- Dakconstructie plat: houten dak met circa 45 mm isolatie
- Dakconstructie schuin, koud dak (hout) met ca. 45 mm isolatie op verlaagd plafond
- Draagconstructie met kolommen en dragend metselwerk
- Fundering is op palen
- Beglazing; enkelglas

Installatieconcept:

- Mechanische ventilatie ruimten, geen
- Mechanische ventilatie toiletten, stand-alone ventilator
- Distributie verwarming, radiatoren met knopbediening
- Warmteopwekking; Quinta 85, datum onbekend waarschijnlijk va 2011
- Verlichting; verouderde verlichting
- Ontruiming installatie; functioneel volgens omgevingsvergunning
- Sanitair; sober doch doelmatig

2. Uitbreiding gebouw in 2005 door ir. Wim Klaasen Architecten uit Zaandam

Programma: 11 lokaal + 1 bijeenkomstruimte (110 m²) + onderwijs ondersteunende ruimte

- Kantoor directie en teamkamer op verdieping
- Documentatiecentrum + werkplekken op verdieping

Bouwkundige en constructieve opbouw:

- Vloer, beton op zand
- Muur = spouwmuur met isolatie Rc 2,5
- Dakconstructie schuin, (hout) met isolatie Rc 2,5
- Draagconstructie met HE 120A staalprofielen in hart van de school
- Draagconstructie met kolommen en dragend metselwerk
- Fundering is op palen
- Beglazing; isolatieglas

Installatieconcept:

- Mechanische ventilatie ruimten, geen
- Distributie Verwarming, Radiatoren met knopbediening
- Warmteopwekking; Quinta 85, datum onbekend waarschijnlijk van 2011

3. Gymzaal 1973

Bouwkundige en constructieve opbouw:

- Vloer, begane grond vloer in beton
- Muur = spouwmuur met ca. 45 mm spouw, geen isolatie
- Dakconstructie plat: houten dak met circa 45 mm isolatie
- Draagconstructie met kolommen en dragend metselwerk
- Fundering is op palen



- Beglazing; enkelglas
- Installatieconcept:
- Mechanische ventilatie ruimten, geen
 - Mechanische ventilatie toiletten, stand-alone ventilator
 - Distributie verwarming, radiatoren met knopbediening in ondersteunende ruimten
 - Distributie verwarming, stralingspanelen in gymzaal, radiatoren in kleedkamers
 - Warmteopwekking; CV bouwjaar 2005, boiler niet bekend
 - Verlichting; recent vervangen
 - Ontruiming installatie; functioneel volgens omgevingsvergunning
 - Sanitair; recent vernieuwd

Samenvatting: Kwaliteit bestaande huisvesting

Schoolgebouw deel 1973 beschikt ruimtelijk over goede onderwijslokalen. Onderwijskundig zijn er in 2016 andere wensen dan in 1973. Deze zijn vooral gericht op onderwijs buiten het klaslokaal. Kwalitatief (in afwerking materialen en binnenklimaat) en energetisch zijn er tekortkomingen. Het gebouwdeel kent geen (zichtbare) constructieve problemen.

Schoolgebouw deel 2005 is gebouwd op de prestatie-kwaliteiten van bouwbesluit 2003 (energieprestatie van EPC 1,4, en een warmteweerstand van $R_c = 2,5$) en voldoet daarmee aan moderne eisen voor een gebouw (alhoewel het bouwbesluit voor o.a. ventilatie en isolatie nu zwaardere eisen stelt).

De gymzaal voldoet functioneel aan de behoefte. Inpandig heeft er recent een verbetering plaatsgevonden aan de gebouwakoestiek, aan de natte cellen voor kinderen en aan de afwerking. Buitenonderhoud en energiebeheer zijn kansen voor verbetering.



De stedenbouwkundige opzet van het schoolgebouw, de gymzaal en de omgeving kan voor de gebruikers en belanghebbenden in de omgeving (en welstand) een kwaliteit zijn om te willen bewaken.



B. Kwalitatieve verkenning huisvestingsscenario's

De startnotitie en de intentieovereenkomst benoemen kwalitatieve uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting. De ambitie ligt boven het niveau bouwbesluit (of een sober en doelmatig gebouw).

Te weten:

- Het aspect duurzaamheid wordt in de breedste zin meegenomen in het project;
- Duurzaamheid mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het gebouw en van gezondheid, veiligheid en het welzijn van het kind;
- De exploitatielasten mogen in geen geval hoger zijn dan de MI-vergoeding (Materiële Instandhouding) die de school ontvangt;
- De energieprestatie dient zo dicht mogelijk bij EPC 0,0 te worden gebracht.

Het Programma van Eisen benoemt kansen voor programmatische, onderwijskundige en functionele verbetering en vertaalt deze naar huisvestingsscenario's. In deze paragraaf kijken we naar de verwachting van de te behalen technische kwaliteit, na de verbeteringsmaatregel.

Het kwaliteitsniveau bij de huisvestingsscenario's definiëren wij in twee niveaus: kwaliteit Basis en kwaliteit Basis+. Om het project haalbaar te maken binnen het (gemeentelijk) financiële kader is het noodzakelijk om de kwaliteit flexibel te maken.

Kwaliteitsniveau Basis

Richtinggevende uitgangspunten zijn:

- Bouwbesluit 2015 is kwalitatief kader
- Energetische verbetering (= passief, door isolatie)
- Ventilatie volgens Frisse Scholen klasse B, andere aspecten nadere uitwerking
- Verlichting met T5 TL verlichting
- Afwerkingsniveau in materialen is "sober en doelmatig" (in lijn met adviesvergoeding VNG)

Kwaliteitsniveau Basis+

Richtinggevende uitgangspunten zijn:

- Kwaliteit boven niveau Bouwbesluit 2015
- Energetische verbetering (= isolatie en energieopwekking)
- Binnenklimaat volgens frisse scholen klasse A tot B
- Led verlichting
- Afwerkingsniveau van materialen is gericht op het beperken van onderhoudskosten (denk aan afwasbare wandafwerking middels epoxy of PU-coating)
- Gebruik- en bedieningsgemak krijgt veel aandacht binnen Technisch Programma

Bij de drie huisvestingsscenario's worden twee verbeteringsmaatregelen gehanteerd; renovatie en nieuwbouw.

Kwalitatieve verwachting "Renovatie"

In scenario 1 en scenario 3 vindt er renovatie plaats van (delen van) het gebouw. Het is belangrijk de verwachting hierbij toe te lichten. Het gebouw wordt integraal aangepakt, materialen met een slechte en matige conditie worden vervangen voor nieuwe materialen. Ook (de meeste) installaties worden vervangen. De buitenschil wordt geïsoleerd. Het resultaat is een gebouw die de komende jaren vrij is van (groot)onderhoud. Zo is renovatie een alternatief voor nieuwbouw. Liever spreken wij dan ook van term "vernieuwbouw":

Renovatie of vernieuwbouw zijn geen voorzieningen in de Wet primair onderwijs. De precieze uitwerking daarvan is maatwerk tussen gemeente en onderwijsbestuur. De focus ligt daarbij op het realiseren van kwalitatief goede onderwijsruimte. Traditionele verhoudingen (gericht op onderhoud



en nieuwbouw) tussen gemeente en schoolbestuur zijn daarbij een leidraad, maar passen niet altijd. Meerwaarde in kwaliteit maakt renovatie een gelijkwaardig alternatief voor nieuwbouw. Dit houdt in dat de bestaande huisvesting wordt aangepast en verbeterd naar kwaliteitsniveau Basis+.

Het bestaande pand van De Havenridders biedt kansen in ruimte en in esthetische kwaliteit. Er zijn energetisch verbeteringen mogelijk in de dakconstructie, de begane grondvloer, beglazing en de warmtedistributie. De spouwmuren kennen een beperking van circa 45 cm spouw. Bij na-isolatie lijkt een warmteverlies reductie van circa 50 tot 70% mogelijk. Het totaal aan maatregelen zal de kwaliteit van het binnenklimaat en de energieprestatie aanzienlijk verbeteren. De huidige tocht en spocht / schimmel problematiek wordt opgelost.

Door een effectieve besteding van het budget bij renovatie / vernieuwbouw is er (financieel) ruimte voor kwalitatieve verbeteringen. Denk aan een hoog voorzieningenniveau of aan energieopwekking op locatie (bijvoorbeeld door zonnepanelen). De precieze energieprestatie na het totaal aan maatregelen, dient na ontwerp rekenkundig te worden vastgesteld.

Renovatie is de meest duurzame huisvestingsmaatregel. Hoe Co2 neutraal of energiezuinig je nieuwbouw ook kan maken. Het slopen en herbouwen van huisvesting geeft een vele malen zwaardere belasting voor het milieu, door het gebruik van nieuwe bouwmaterialen.

Kwalitatieve verwachting "Nieuwbouw"

Nieuwbouw van onderwijshuisvesting biedt kansen voor een ruimtelijk efficiënter gebouw. Er is een blanco start en er is een nieuw perspectief. Beperkingen liggen vooral op het esthetische en het genormeerde financiële vlak. Het investeringsbudget is gebaseerd op een sober en doelmatig gebouw. De kwaliteit heeft niveau Basis.

De esthetische waarde van bestaande gebouwen is moeilijk te evenaren. Het formaat van de lokalen, de ruimte onder de kapstructuur en de gebouwopzet in de dorpsomgeving staan onder druk door het genormaliseerde kader bij nieuwbouw. Nieuwe huisvesting volgens VNG- adviesnormering streeft in den regel naar compacte rechthoekige gebouwen. Deze hebben kwaliteiten, maar een gebouw als dat van De Havenridders heeft ook zeker waarde.

De energiebehoefte is lager door betere kansen voor isolatie in de wanden. De nadruk ligt op passieve energie.

C. Financiële verkenning huisvestingsscenario's

Toelichting bij financiële verkenning

De financiering van huisvesting kan op verschillende wijzen plaatsvinden. Feitelijk is er per organisatie een specifieke situatie. In het onderstaande een beschrijving van uitgangspunten en een toelichting van mogelijke knelpunten en aannames bij de financiële verkenning.

Organisaties kunnen elkaar versterken in huisvesting (door bijvoorbeeld ruimten te delen). Daarbij is het een uitgangspunt dat iedere organisatie zijn aandeel in de huisvesting zakelijk rechtvaardigt. Wij hanteren het uitgangspunt dat organisaties elkaar niet subsidiëren.

Onderwijs

Gemeente financiert onderwijsruimte nieuwbouw volgens een genormeerde adviesvergoeding per structurele leerling. De advies of normatieve vergoeding nieuwbouw is voor een sober en doelmatig gebouw. Leerlingenprognose is hiervoor het wettelijke uitgangspunt (volgens de Wet Primair



Onderwijs). Het raadsbesluit (uit 30 oktober 2008) op het Integraal Huisvestingsplan borgt het investeringsbudget voor onderwijs.

De startnotie Brede school Broek in Waterland maakt geen onderscheid voor het investeringsbudget in relatie tot de te kiezen huisvestingsmaatregel (nieuwbouw of renovatie). Zowel nieuwbouw als renovatie kunnen met het investeringsbudget worden gefinancierd. Er is een gemeentelijk aandachtspunt in de afschrijving(stermijnen) van het investeringsbedrag.

SKW

SKW heeft m² van Stichting SPOOR in gebruik voor 2 groepen BSO activiteiten. Tegelijkertijd heeft De Havenrakers tijdelijke huisvesting om aan de onderwijsbehoefte te voldoen. Deze afspraak staat op gespannen voet met de Wet primair onderwijs en het claimrecht van de gemeente (wanneer wij kijken naar nieuwe permanente huisvesting). We bieden bij de huisvestingsscenario's een oplossing voor dit knelpunt.

Voor aanvullende functies (1 groep BSO, 1 groep Peuterspeelzaal en 3 groepen Kinderdagopvang) zijn nieuwe afspraken nodig. SKW heeft aangegeven zowel huur als een eigen investering te overwegen. Deze memo geeft verkennende (indicatieve) kaders voor deze afspraken.

Bibliotheek Karmac

Karmac heeft de wens om 140 m² BVO te huren voor een jaarbudget voor huur en beheerskosten van € 7.000,- per jaar exclusief omzetbelasting. Deze ruimtewens staat op gespannen voet met de financiële mogelijkheden. Feitelijk kan het jaarbudget circa 50 m² huisvesting financieren.

In de drie toekomst scenario's is er dekking voor een bibliotheekfunctie van 100 m² BVO. Karmac heeft daarin een aandeel van 50 m² en De Havenrakers een aandeel van 50 m². Karmac ervaart in deze uitwerking een beperking in hun dienstverlening. Op de huidige locatie heeft de organisatie 163 m² tot hun beschikking. Het is wenselijk om deze ruimte te vergroten naar de gewenste 140 m².

Voorlopig hebben wij in dit programma van eisen (en de Quickscan Huisvesting) een ruimte van 90 m² (90 m² Bibliotheek + 50 m² school = 140 m²) opgenomen. Een investering van € 74.000,- inclusief omzetbelasting of circa € 3.700,- huur per jaar is daarbij niet gedekt. Karmac acht daarvoor een hogere huisvestingvergoeding van de gemeente Waterland noodzakelijk.

Gemeente Waterland en Karmac dienen in overleg te treden over deze uitgangspunten bij kindcentrum Havenrakers en hoe deze zich verhouden tot de overeenkomst bibliotheekwerk. Na onderling overleg is een keuze nodig over wel of niet huisvesten van Karmac in het kindcentrum.

Muziekschool Waterland

De muziekschool heeft de huisvestingsbehoefte om bestaande ruimte te huren voor haar diensten. In het scenario is geen extra ruimte opgenomen ter facilitering van deze diensten.

Ruimtelijke uitgangspunten voor financiële analyse

Het programma van eisen beschrijft drie scenario's voor huisvesting, te weten:

- Scenario 1: "Maximaal hergebruik" scenario
- Scenario 2: "Maximaal nieuwbouw" scenario
- Scenario 3: "Best of both worlds" scenario

In het onderstaande overzichten een samenvatting van de ruimtelijke vertaling van de scenario's.



Ruimtelijke vertaling per organisatie

Huisvestingsscenario (ruimtelijk, per organisatie, inclusief medegebruik)				
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	
Onderwijs	1655 m2	1649 m2	1710 m2	
SKW (solitair + medegebruik)	181 m2	419 m2	419 m2	
Karmac	90 m2	90 m2	90 m2	
Gymzaal	520 m2	520 m2	520 m2	
Muziekschool	0 m2	0 m2	0 m2	
	2446 m2	2678 m2	2739 m2	

Huisvestingsmaatregel per scenario

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Nieuwbouw	395 m2	2158 m2	837 m2
Renovatie	2051 m2	520 m2	1901 m2
	2446 m2	2678 m2	2739 m2

Kwaliteit per scenario

Huisvestingsscenario (kwaliteit, per huisvestingsmaatregel)						
	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
Nieuwbouw	Basis+		Basis		Basis	
Renovatie	Basis+		Basis		Basis+	

Verkenning initiële investering

In afstemming met gemeente Waterland hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de financiële verkenning.

Uitgangspunten financiële verkenning				
Rekenrente investering	4,5%			
Afschrijving (nieuwbouw)	40	jaar		
Afschrijving (renovatie)	20	jaar		
Afschrijvingsmethode	lineair			

De programma's met extra ruimte voor SKW en Karmac bevinden zich in Scenario 2 en 3 in nieuwbouwdelen. In onderstaande huurberekening is een afschrijving van 40 jaar gehanteerd.

Er is een verschil tussen bovenstaande rekenrente investering en de werkelijke rente die de Gemeente Waterland betaald. Het is een overweging voor de gemeente of dit verschil ingezet kan worden ten behoeve van dit project.

Verkenning van het budgetkader per organisatie (in toekomstige situatie)

Dekking Kapitaallasten Initiele Investering (per organisatie)					
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3		
Onderwijs + Gymzaal	€ 3.600.000	€ 3.600.000	€ 3.600.000	(gemeente)	
SKW	€ -	€ 711.664	€ 684.195	huur verkapitaliseerd / investering	
Karmac (90 m2)	€ 166.500	€ 166.500	€ 166.500	huur verkapitaliseerd	
Muziekschool	in onderwijs	in onderwijs	in onderwijs	medegebruik	
Totaal	€ 3.766.500	€ 4.478.164	€ 4.450.695		

Het budget voor huisvesting onderwijs en gymzaal is geborgd door een reservering van het krediet in de gemeentelijke begroting. SKW en Karmac financieren in de toekomstige situatie huisvesting vanuit een huurovereenkomst met de gemeente. SKW heeft mogelijk interesse om zelf te investeren



in huisvesting. De uitgangspunten voor huur (of kapitaalslasten als onderdeel binnen de huurprijs) zijn bij dit document indicatief en gebaseerd op benchmark gegevens. De financiële verkenning geeft daarmee een perspectief aan de scenario's. Er heeft nog geen afstemming plaatsgevonden met de stakeholders, dit zien wij als een volgende stap in het proces.

In bovenstaande overzicht is voor Karmac 40 m² of € 74.000,- nog niet gedekt, zie toelichting in deel C. Financiële verkenning huisvestingsscenario's onder kop Karmac.

Stichtingskosten per functie

Stichtingskosten (in prognose)				
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	
Sloopkosten	€ 40.000	€ 80.000	€ 60.000	geen asbest, geen vervuiling
Voorbereidingskosten	€ 248.276	€ 324.168	€ 290.274	
Bouwkosten	€ 2.855.174	€ 3.727.936	€ 3.338.149	
Tijdelijke huisvesting	€ -	€ -	€ -	kosten buiten budget IHP
Duurzaamheid	€ 400.000	€ 346.060	€ 400.000	
Totaal	€ 3.543.451	€ 4.478.164	€ 4.088.423	

Bij de berekening van de stichtingskosten hanteren wij de volgende kerngetallen:

Legenda bij stichtingskosten:			
Nieuwbouw Basis	€	1.700	per m2
Nieuwbouw Basis +	€	1.850	per m2
Nieuwbouw (Inpassing op basis)	€	1.850	per m2
Renovatie (gymzaal)	€	750	per m2
Renovatie Basis	€	1.020	per m2
Renovatie Basis +	€	1.295	per m2

Bron: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) BDB Referentie nieuwbouw basisschool bouwbesluitniveau inclusief btw. Prijspeil 2016

Kwaliteitsniveau Basis gaat uit van de minimale verplichting van de gemeente (sober en doelmatig gebouw) op basis van de kaders Bouwbesluit 2015 en de Arbowetgeving. Deze vergoeding ligt hoger dan de adviesnormvergoeding van VNG en is gebaseerd op referentiegegevens van de BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen).

Kwaliteitsniveau Basis+ vindt zijn grondslag in de ambitie die beschreven is in de intentieovereenkomst tussen gemeente en Stichting SPOOR. De ambitie is te komen tot een school met een goed binnenklimaat, een veilige en gezonde omgeving en een exploitatielast welke binnen de materiele instandhouding is te financieren.

Prognose Projectresultaat

Prognose projectresultaat				
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	
Totaal Dekking kapitaallasten	€ 3.766.500	€ 4.478.164	€ 4.450.695	
Totaal Stichtingskosten	€ 3.543.451	€ 4.478.164	€ 4.088.423	
Prognose projectresultaat	€ 223.050	€ -	€ 362.272	

Toelichting verkenning initiële investering

Kijkend naar de resultaten van de verkenning kunnen we concluderen dat alle drie de huisvestingsscenario's financieel haalbaar zijn. De keuze tussen de scenario's is daarmee niet zo zeer een financiële keuze als wel een keuze op inhoudelijke argumenten.

Binnen de stichtingskosten is apart budget gereserveerd om duurzaamheidsmaatregelen te treffen aanvullend op het bouwbesluit. Deze reservering is noodzakelijk om de ambitie voor "een energie



neutrale school" te realiseren. Door de scheiding voorkom je dat duurzaamheidsmaatregelen ten koste gaan van het binnenklimaat van het gebouw, de gezondheid, veiligheid en het welzijn van het kind. Door dit budget expliciet te maken is er een toetsbaar kader voor het ontwerpteam en wordt voorkomen dat duurzaamheidsmaatregelen ten koste gaan aan het binnenklimaat van het gebouw en van de gezondheid, veiligheid en het welzijn van het kind.

Scenario 1 "Maximale Renovatie" en Scenario 3 "Best of Both Worlds" resulteren in een positief projectresultaat in deze fase. In overleg kan je nadenken over een mogelijke besteding van deze middelen. Vooral nog maken wij een reserve project onvoorzien voor de dekking van mogelijke projectrisico's en aannames. De middelen blijven binnen het project.

Verkenning exploitatielasten

De exploitatie van huisvesting wordt bepaald door twee grote kostencomponenten, namelijk energielasten en gebouwonderhoud. Schoonmaakkosten houden wij bewust buiten dit onderzoek. We gaan uit van schoonmaakvriendelijke materialen, maar zien financieel beperkt kans om er significant voordeel in te boeken.

De materiele instandhouding (of Londo) van basisscholen wordt jaarlijks bepaald per leerling die ingeschreven staat op de school. Het betreft dus een dynamische vergoeding. Voor dit onderzoek hanteren wij onderstaande indicatieve beheerbudget voor materiele instandhouding huisvesting. Het is gebaseerd op structureel 285 leerlingen en kerngetallen voor 2016.

Gebouwexploitatie (uitgangspunten onderwijs)		2016
Havenridders		
	1. Onderhoud	
	a. Gebouw	€ 46.963,98
	b. Tuin	€ 739,22
	c. Schoonmaak	€ -
	2. Energie/ water	
	a. Electriciteitsverbruik	€ 2.452,94
	b. Verwarming	€ 9.904,41
	c. Waterverbruik	€ 718,48
	Totaal	€ 60.779,03

Energielasten

Prognose energiebehoefte van het gebouw ten opzichte van de bestaande situatie:

	isolatie:	energieopwekking:	resultaat:
- Scenario 1	-/- 40%	-/- 60%	energie neutraal
- Scenario 2	-/- 70%	-/- 30%	energie neutraal
- Scenario 3	-/- 50%	-/- 50%	energie neutraal

Gezien de reserveringen voor duurzaamheid in de begroting gaan wij ervan uit dat het gebouw energie neutraal gemaakt kan worden. De school wekt dan net zo veel energie op als het verbruikt. Voor een bevestiging van dit uitgangspunt is een nadere uitwerking nodig, bijvoorbeeld is er genoeg dakvlak voor zonnepanelen of is bodem geschikt voor warmte- koude opslag? Deze uitwerking kan in de volgende fase plaatsvinden.

Gebouwonderhoud



Na nieuwbouw of renovatie is een gebouw enige tijd vrij van grootschalig onderhoud. De eigenaar kan reserveren voor de toekomstige onderhoudsbehoefte. Het budget voor energie en elektriciteit voegen wij toe aan pot voor gebouwonderhoud. Dit compenseert de traditioneel lage vergoeding van VNG voor gebouwonderhoud en borgt een goed onderhoudsniveau in de toekomst. Dit resulteert in een budget voor gebouwonderhoud van circa € 35,- per m². Dit komt overeen met normbedragen voor gebouwonderhoud van onderwijsgebouwen (res. circa € 30,- per m²).

Tot slot

Deze technisch - financiële analyse beschrijft inhoudelijke kaders bij de drie scenario's voor toekomstige huisvesting. De technisch - financiële analyse adviseert geen keuze voor het beste scenario voor de toekomst. Dit is mede afhankelijk van de prioriteiten welke partijen voor zichzelf stellen. Deze overweging is een nadere uitwerking in de Quicksan rapportage.