

# Herijking Integraal Huisvestingsplan 2021 - 2035

## DEEL A: Actualisatie IHP

Opdrachtgever  
**Gemeente Soest**

Datum  
24 mei 2024

Referentie  
1735801-0052.0.1

Auteur(s)  
de heer ir. W. Houët - HEVO B.V.  
de heer L.F. Binder MSc - HEVO B.V.



**Gemeente**  
**Soest**

## Inhoudsopgave

## Bijlage IV: Kostenconfigurator VO 2024

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Actualisatie programmering</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Herijking kengetallen</b>	<b>4</b>
3.1.	Leerlingenprognoses	4
3.2.	Ruimtebehoefte	5
3.3.	Kostenkengetallen	5
3.4.	Eigen bijdrage schoolbesturen	7
3.5.	Interpretatie van investeringskosten	9
<b>4.</b>	<b>Aanvullende beleidsafspraken</b>	<b>10</b>
4.1.	Samenwerking	10
4.1.1	Passend en inclusief onderwijs	10
4.1.2	Doorgaande leerlijn	11
4.1.3	(I)KC-beleid	12
1.1.1.	Financiering	12
4.1.4	Eigendom	13
4.1.5	Huurafspraken	13
4.1.6	Tariefstelling	14
4.2.	Samenwerking	14
4.2.1	Tussen gemeente en schoolbesturen	14
4.2.2	Tussen schoolbesturen en maatschappij	14
4.3.	Duurzaamheid & Gebouwmaatregelen	14
4.3.1	Renovatie en vernieuwbouw als voorziening	14
4.3.2	Kwaliteitsniveau en duurzaamheid huisvesting	15
4.3.3	Netcongestie	16
	<b>Bijlage I: Analyse leerlingenprognose</b>	<b>17</b>
	<b>Bijlage II: Analyse investeringskosten</b>	<b>17</b>
	<b>Bijlage III: Kostenconfigurator PO 2024</b>	<b>17</b>

## 1. Inleiding

De gemeente Soest heeft in 2021 het IHP 2021-2035 vastgesteld. Met inachtneming van het gedachtengoed (ambities) van het vastgestelde IHP Soest en de ontwikkelingen op het gebied van bouwkosten van de afgelopen drie jaar is het wenselijk om het IHP op onderdelen te actualiseren. Deze onderdelen zijn in ieder geval de leerlingenprognoses, het meerjaren-investeringsplan (o.b.v. kostenkengetallen, kwaliteitsambities en ruimtebehoefte) en het beoogde meerjaren-uitvoeringsplan (in essentie staat de volgorde van de projecten vast, de doorlooptijden dienen echter geactualiseerd te worden).

In voorliggend rapport worden de recente ontwikkelingen met betrekking tot het Integraal Huisvestingsplan (IHP) van de Gemeente Soest besproken. Deze actualisatie (op onderdelen) is gericht op de leerlingenaantallen en de investeringskosten (financiële herijking) en de gestelde ambities i.r.t het beleid (beleidsrijke herijking). Het actualiseren van deze gegevens is van belang om de gevolgen voor de meerjarenbegroting inzichtelijk te maken en een weloverwogen besluit te nemen betreffende het wel of niet aanpassen van de in het IHP vastgestelde programmering (i.r.t. het budget). De financiering van de gemeente vanuit rijksmiddelen gaat immers wellicht veranderen ('ravijn van 2026'). Dit heeft mogelijk consequenties voor het IHP.

In de komende paragrafen van dit rapport (deel A) gaan we in op de specifieke bevindingen met betrekking tot de leerlingenaantallen, de investeringskosten (en hoe deze gegevens de huidige stand van zaken in het IHP beïnvloeden) en aanvullende beleidsafspraken.

## 2. Actualisatie programmering

Middels het IHP 2021 – 2035 is een concrete programmering opgesteld voor de periode van 2021 tot en met 2033 (12 jaar). Enkele projecten zijn succesvol afgerond, echter zijn er ook projecten die niet cf. het vastgestelde IHP zijn gerealiseerd. In voorliggende actualisatie van het IHP worden de projecten die nog niet zijn uitgevoerd maar wel vallen binnen de scope van het IHP opnieuw tegen het licht gehouden. Het uitgangspunt ten aanzien van deze actualisatie is dat alle projecten die vallen binnen de komende vier jaar (2024 – 2028) ongewijzigd blijven. Voor de overige projecten

2029 – 2033) geldt de taakstelling om kritisch te kijken de programmering en toe te werken naar een realistische planning, rekening houdend met o.a. de beschikbare middelen en beschikbare tijdelijke huisvesting/locatie.

De programmering voor de periode 2021 – 2033 (cf. IHP 2021 – 2035) is weergegeven in onderstaande tabel.

Wijk	School	Oplevering
Eng/Soest-Midden	Uitbreiding 1 <sup>e</sup> Van der Huchtschool	2021
Soest-Zuid	Uitbreiding De Werveling	2021
Soesterberg	Vervangende nieuwbouw De Postiljon	2021-2023
	Uitbreiding Carolusschool	2021
(Over)hees/Boerenstreek	Vervangende huisvesting 2 <sup>de</sup> van der Huchtschool	2025
	Vervangende huisvesting De Bron	2025
'T Hart-Soestdijk	Vervangende nieuwbouw Griffland College	2026
Soest-Zuid	Vervangende huisvesting De Werveling	2029
Soest breed	Vervangende huisvesting Daniëlschool	2030
Eng/Soest-Midden	Vervangende huisvesting 1 <sup>e</sup> Van der Huchtschool	2033
	Vervangende huisvesting Da Costaschool	2033

Tabel 1: Programmering cf. IHP 2021 – 2035.

Van bovenstaande projecten zijn de uitbreiding van de 1<sup>e</sup> Van der Huchtschool en de uitbreiding van De Werveling succesvol afgerond. De uitbreiding van de Carolusschool (fase 2) en de vervangende nieuwbouw van het Griffland College zijn reeds in ontwikkeling.

Gezien de gemeente en het schoolbestuur recentelijk flink hebben geïnvesteerd in het De Werveling (uitbreiding en upgrade) is besloten de vernieuwing van het totale pand te verschuiven naar 2040. Hiermee valt deze ontwikkeling buiten de scope van deze berekeningen.

De overgebleven projecten die cf. het IHP voor 2028 in aanmerking komen voor vernieuwing zijn De postiljon, de 2<sup>de</sup> Van der Huchtschool en De Bron. In samenspraak met de schoolbesturen is besloten dat de vernieuwing van De Bron (gezien de druk op de beschikbare middelen) het minst urgent van deze drie projecten is. Er is daarmee besloten dat de vernieuwing van De Bron verschoven wordt naar 2029. De programmering voor termijn 1 (2024 – 2028) wordt daardoor:

Wijk	School	Oplevering
Soest breed	Gebruiksklaar maken De Waterinkschool	2025
Soesterberg	Uitbreiding De Carolusschool	2025
't Hart - Soestdijk	Vervangende nieuwbouw Griffland College	2026
(Over)hees/Boerenstreek	Vervangende nieuwbouw 2 <sup>de</sup> van der Huchtschool	2026
Soesterberg	Vervangende nieuwbouw De Postiljon	2028

Tabel 2: Resterende projecten termijn 2024 – 2028.

Ten aanzien van de overige projecten (t/m 2033) is verkend of de uitdagingen en urgentie ten tijden van het opstellen van het IHP nog actueel zijn, of dat er door nieuwe inzichten aanpassingen betreffende de programmering doorgevoerd dienen te worden. De schoolbesturen hebben aangegeven dat de destijds besproken uitdagingen nog altijd gelden en dat de vastgestelde programmering onverminderd doorgang moet vinden (met minimale vertraging).

Gelet op de beschikbaarheid van de tijdelijke huisvesting (Waterinkschool) is het echter wenselijk om de projecten volgtijdelijk van elkaar te vernieuwen. Dit heeft tot gevolg dat enkele projecten in tijd verschuiven. De nieuwe programmering is weergegeven in onderstaande tabel.

Wijk	School	Oplevering
(Over)hees/Boerenstreek	Vervangende huisvesting De Bron	2029
Soest breed	Vervangende huisvesting Daniëlschool	2031
Eng/Soest-Midden	Vervangende huisvesting Da Costaschool	2032
Eng/Soest-Midden	Vervangende huisvesting 1e Van der Huchtschool	2033

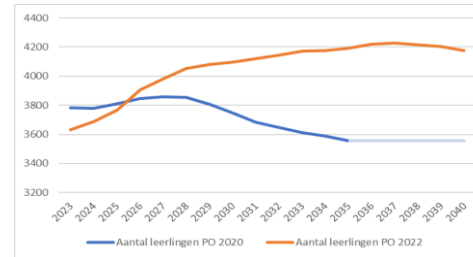
Tabel 3: Resterende projecten termijn 2029 – 2033.

## 3. Herijking kengetallen

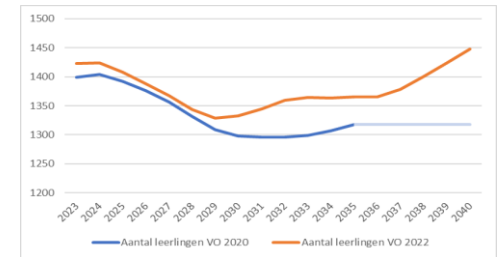
### 3.1. Leerlingenprognoses

Allereerst zijn de leerlingenprognoses cf. het IHP 2020 (Postmus Advies 2020) vergeleken met de meest recente gegevens (Postmus Advies 2022). Dit is gedaan voor zowel het Primair Onderwijs (PO) als het Voortgezet Onderwijs (VO). Zie bijlage I voor een compleet overzicht van deze vergelijking. Wat opvalt is dat de prognose voor het PO cf. het IHP 2020 een sterke daling in het aantal leerlingen laat zien. De recente prognose (2022) geeft echter een aanzienlijk stijging van het aantal leerlingen weer (figuur 1). Tussen de prognoses voor het VO zijn er tot ca. 2028 geen relevante

verschillen geconstateerd. Na 2028 kan echter geconstateerd worden dat de meest recente prognose een snellere stijging van het aantal leerlingen laat zien dan de prognose die is gehanteerd in het IHP (figuur 2).



Figuur 1: Vergelijking leerlingenprognoses PO 2020 en 2022.



Figuur 2: Vergelijking leerlingenprognoses VO 2020 en 2022.

Binnen het vigerende IHP worden de leerlingenaantallen over 15 jaar gehanteerd t.b.v. de verdere analyses. Dit houdt in dat binnen het IHP de ruimtebehoefte berekend wordt aan de hand van de gegevens voor 2035. Cf. deze methodiek dienen de gegevens van 2039 gehanteerd te worden binnen de actualisatie van het IHP.

Wanneer we kijken naar de verschillen tussen de prognoses (2020 vs. 2022) voor de PO-leerlingen zien we in 2035 een verschil van 755 leerlingen (waarvan 143 in Soesterberg), een toename van ca. 18% ten opzichte van de prognose uit 2020. Deze toename in het aantal leerlingen is verspreid over alle scholen (zie tabel 1). Ook voor de VO-leerlingen is een verschil tussen de prognoses geconstateerd. Dit verschil is echter aanzienlijk minder groot dan voor de PO-leerlingen. De prognose van 2022 geeft een stijging van ca. 3,5% (47 leerlingen) aan voor het VO.

#### Werkelijk aantal leerlingen

Voor enkele locaties is geconstateerd dat er een (relevante) discrepantie ontstaat tussen de leerlingenprognoses en het werkelijke aantal leerlingen. Om dergelijke gevallen te signaleren zijn de prognoses voor het jaar 2022 vergeleken met het

werkelijke aantal leerlingen cf. de gegevens van DUO (teldatum 1 oktober 2021). Het gehanteerde uitgangspunt is dat een negatief verschil (er zijn in de werkelijkheid minder leerlingen) in dit stadium van het IHP / uitvoeringsprogramma geen complicaties veroorzaakt. Een positief verschil (er zijn in de werkelijkheid meer leerlingen) geeft echter een vertekenend beeld van de ruimtebehoefte (en daarmee de investeringskosten).

De resultaten van deze vergelijking geven aan dat er voor een drietal scholen een positief verschil geconstateerd is (door de sluiting van de Waterinkschool). Dit zijn de Egelantier (+50), De Wegwijzer (+21) en de 3<sup>e</sup> Van der Huchtschool (+8). De geconstateerde verschillen voor de Egelantier en de Wegwijzer zijn reeds gecorrigeerd in de leerlingenprognoses. Het geconstateerde verschil van 8 leerlingen bij de 3<sup>e</sup> van der Huchtschool is een minimale afwijken en daarmee niet noodzakelijk om te corrigeren.

School	2024	2028	2032	2035	2039
De Postiljon	-48	24	80	79	73
De Werveling	26	44	46	51	76
Da Costaschool	17	24	29	37	34
Insingerschool	-33	-18	8	28	28
De Bron	6	28	54	73	71
De Egelantier	65	42	46	53	55
DeBuut (disl. Egelantier)	29	44	49	56	58
De Startbaan	-30	20	54	56	51
Daniëlschool	-4	1	5	10	12
Carolusschool	-110	-55	8	8	-3
Ludgerusschool	11	18	21	22	39
De Driesprong	16	34	38	45	35
De Wegwijzer	18	-4	17	27	28
Montessorischool	15	24	29	38	35
De Achtbaan	31	36	42	48	47
1e Van der Huchtschool	15	28	34	43	40
2e Van der Huchtschool	6	18	33	47	45
3e Van der Huchtschool	4	13	23	34	40
<b>Totaal Verschil PO</b>	<b>-17</b>	<b>321</b>	<b>616</b>	<b>755</b>	<b>764</b>

Tabel 4: Verschillen in leerlingenprognoses per school voor het PO. Een groene cel geeft aan dat het aantal leerlingen cf. de twee prognoses is afgenomen, een rode cel geeft een stijging tussen de twee prognoses weer.

### 3.2. Ruimtebehoefte

Aan de hand van de (gecorrigeerde) leerlingenprognoses (2022) is vervolgens de ruimtebehoefte uitgerekend. Hiervoor wordt, cf. de verordening, 5,03 m2 bvo per leerling aanhouden. Aanvullend wordt er gerekend met 200 m2 bvo vaste voet voor de hoofdlocaties.

School	2024	2028	2032	2035	2039
De Postiljon	1367	1971	2071	1945	1915
De Werveling	1759	1805	1865	1966	2091
Da Costaschool	1317	1327	1317	1357	1342
Insingerschool	1206	1216	1236	1256	1256
De Bron	1307	1357	1387	1412	1402
De Egelantier	985	859	859	879	889
DeBuut (disl. Egelantier)	573	644	644	664	674
De Startbaan	929	1332	1397	1327	1302
Daniëlschool	713	728	733	753	763
Carolusschool	1478	2051	2152	2001	1945
Ludgerusschool	1261	1266	1312	1377	1463
De Driesprong	1437	1518	1518	1558	1508
De Wegwijzer	1025	960	970	995	1000
Montessorischool	1387	1402	1392	1437	1422
De Achtbaan	1126	1156	1176	1211	1206
1e Van der Huchtschool	1473	1508	1498	1543	1528
2e Van der Huchtschool	1317	1357	1377	1417	1407
3e Van der Huchtschool	1292	1327	1352	1397	1427
<b>Ruimtebehoefte PO</b>	<b>21.951</b>	<b>23.782</b>	<b>24.254</b>	<b>24.493</b>	<b>24.541</b>

Tabel 5: Ruimtebehoefte berekend cf. nieuwe leerlingenprognoses (2022) voor het PO.

### 3.3. Kostenkengetallen

In de afgelopen drie jaar hebben we een opmerkelijke stijging in bouwkosten waargenomen. Deze kostenstijging is voornamelijk toe te schrijven aan stijgende grondstofprijzen en arbeidskosten. Om een heldere vergelijking te maken tussen de gehanteerde kosten cf. IHP 2021 - 2035 en het huidige prijspeil wordt eerst een correctie gedaan m.b.t. de gehanteerde kostenkengetallen. Dit geeft het verschil in bouwkosten weer. Vervolgens wordt ook een correctie doorgevoerd m.b.t. de gestegen ruimtebehoefte (als gevolg van de gestegen leerlingenaantallen). Zie bijlage II voor een compleet overzicht van de vergelijkingen. Bij het ramen van de projecten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (cf. IHP 2021 – 2035):

- Alle bedragen zijn prijspeil heden (2024) en incl. btw;
- Het aantal leerlingen is bepaald op basis van prognoses 2039 (vijftien jaar van nu);
- Het kwaliteitsniveau is BENG en Frisse Scholen klasse B;
- Vervangende nieuwbouw is het uitgangspunt voor de raming. De afweging renovatie of vervangende nieuwbouw dient op businesscaseniveau gemaakt te worden;

Aanvullend op de gehanteerde gegevens cf. IHP 2021 – 2035 is binnen deze actualisatie ook gekeken naar de bijkomende kosten per project. Bijkomende kosten die locatie gebonden zijn, of anderszins niet vallen onder de bouwkosten en honoraria voor de realisatie van een schoolgebouw, zijn niet opgenomen in de kostenkengetallen. Per opgave is er de kans dat er nog diverse kosten bijkomen, wat sterk kan verschillen per situatie. De kosten waarmee rekening moet worden gehouden zijn onder andere kosten voor tijdelijke huisvesting, grondkosten, locatie gebonden kosten, kosten voor bouwrijp maken, sloopkosten en asbestsanering, interne kosten voor gemeente bijvoorbeeld voor adviezen of projectbegeleiding, kosten voor organisatorische ondersteuning, voorfinanciering kinderopvang, en verhuiskosten. Ook financieringskosten zoals rentekosten, startkosten of faseringskosten zijn niet opgenomen. Deze kosten kunnen hoog oplopen, zeker als tijdelijke huisvesting benodigd is. Gemiddeld gezien betreft het op een totale opgave van een gemeente (dus over alle schoolgebouwen berekend) ca. 15% van de investeringskosten uit het IHP.

Om deze kosten inzichtelijk te maken wordt geadviseerd om per project een post bijkomende kosten te rekenen van 15% van de investeringskosten. Deze kosten worden apart benoemd per project en zijn geen gegarandeerde kostenposten.

#### *Bedragen gehanteerd in het IHP*

Binnen het vigerende IHP wordt aangegeven dat de kosten voor de projecten welke in de eerste 12 jaar uitgevoerd dienen te worden ca. €46.291.905,- incl. btw bedragen.

Opgave	Scenario	BVO Huidig	BVO Behoeft (2035)	Kengetal IHP Soest	Stichtingskosten
1 De Carolusschool	Uitbreiding 2e fase	-	-		€ 152.000
2 De Postiljon	Vervangende nieuwbouw	1185	1583	€ 2.872	€ 4.547.257
3 De Bron	Vervangende nieuwbouw	1257	1070	€ 2.852	€ 3.052.061
4 2e Van der Huchtschool	Vervangende nieuwbouw	1256	1196	€ 2.799	€ 3.346.888
5 Griftlandcollege	Vervangende nieuwbouw	9857	8896	€ 1.975	€ 17.567.461
6 Griftlandcollege gymzalen	Vervangende nieuwbouw	-	-		€ 3.967.257
7 De Werveling	Vervangende nieuwbouw	1485	1694	€ 2.664	€ 4.512.158
8 Daniëlschool	Vervangende nieuwbouw	1064	708	€ 3.114	€ 2.205.017
9 Da Costaschool	Vervangende nieuwbouw	1401	1171	€ 2.809	€ 3.288.391
10 1e Van der Huchtschool	Vervangende nieuwbouw	1143	1327	€ 2.754	€ 3.653.415
					<b>€ 46.291.905</b>

Tabel 6: Totale investeringskosten cf. IHP 2020 voor periode 2020 tot 2035.

#### *Correctie cf. Kostenconfigurator 2024*

De kostenkengetallen cf. IHP 2021 - 2035 zijn geactualiseerd middels de kostenconfiguratoren van HEVO (bijlage III en IV). Hierbij zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij het IHP (BENG en Frisse Scholen klasse B). De berekende kengetallen zijn naast het gekozen kwaliteitsniveau ook afhankelijk van de totale omvang van het gebouw. In de regel is het zo dat hoe groter het bouwwerk is hoe efficiënter (en dus voordeliger) er gebouwd kan worden. Binnen de kostenconfiguratoren wordt er gerekend met vier niveaus (gebaseerd op het aantal leerlingen / benodigde m<sup>2</sup>'s bvo). In de praktijk wordt doorgaans geconstateerd dat de kengetallen berekend met de kostenconfiguratoren hoger zijn dan de VNG-norm (ca. 25%). Het verschil tussen de twee benaderingen wordt veroorzaakt doordat er met de kostenconfiguratoren nauwkeuriger gestuurd kan worden op de gewenste kwaliteit. Overigens heeft de praktijk ook uitgewezen dat de gehanteerde VNG-norm ontoereikend is om de benodigde investeringen volledig te dekken. Om deze reden stelt gemeente Soest een budget beschikbaar dat is opgebouwd uit het VNG-normbudget, aangevuld met een opslag van 25% voor het PO en 15% voor het VO. In onderstaande tabel worden de gehanteerde kostenkengetallen van HEVO, de VNG-norm en de budgetten van gemeente Soest met elkaar vergeleken (voor het PO).

Vergelijking kostenkengetallen HEVO / VNG / Gemeente Soest				
Aantal leerlingen:	100	200	300	400
Norm. brutovloeroppervlak (BVO) [m <sup>2</sup> ]	703	1.206	1.709	2.212
<b>VNG-Norm</b>	<b>€ 3.630</b>	<b>€ 3.252</b>	<b>€ 3.096</b>	<b>€ 3.011</b>
<b>HEVO Kostenconfigurator PO*</b>	<b>€ 4.166</b>	<b>€ 3.931</b>	<b>€ 3.636</b>	<b>€ 3.608</b>
<b>Norm gemeente Soest PO (+25%)</b>	<b>€ 4.538</b>	<b>€ 4.065</b>	<b>€ 3.870</b>	<b>€ 3.764</b>
<b>Verschil VNG – HEVO</b>	<b>€ 536</b>	<b>€ 679</b>	<b>€ 540</b>	<b>€ 597</b>
<b>Verschil VNG – Norm Soest PO</b>	<b>€ 908</b>	<b>€ 813</b>	<b>€ 774</b>	<b>€ 753</b>

Tabel 7: Kostenkengetallen PO HEVO, Gemeente Soest vs. VNG-Norm. \*Uitgaande van de basiskwaliteit: BENG en Frisse Scholen Klasse B.

Zoals te zien in bovenstaande tabel valt de geïndexeerde VNG-norm incl. toeslag van 25% voor het PO (cf. uitgangspunt IHP) hoger uit dan de kostenkengetallen cf. de kostenconfigurator. Cf. het geldende IHP vormt de VNG-norm incl. de toeslag het budget voor de individuele ontwikkelingen, de kostenconfigurator van HEVO geeft een indicatie van de kosten.

Aan de hand van geactualiseerde kosten (cf. Kostenconfigurator HEVO) zijn de totale investeringen per project opnieuw uitgerekend. Uitgaande van de ruimtebehoefte cf. het IHP 2020 en de geactualiseerde kostenkengetallen komt de totale investering voor de projecten tot 2033 uit op ca. €58.138.000,- incl. BTW. Dit is een toename van ca. 26%. Hierbij is rekening gehouden met het uitstellen van de vernieuwing van De Werveling.

Correctie Kengetallen				Kengetal HEVO 2024	Stichtingskosten
Opgave	Scenario	BVO Huidig	BVO Behoefte (2035)		
1 De Carolusschool	Uitbreiding 2e fase	-	-		€ 230.000
2 De Postiljon	Vervangende nieuwbouw	1185	1583	€ 3.636	€ 5.756.697
3 De Bron	Vervangende nieuwbouw	1257	1070	€ 3.931	€ 4.206.917
4 2e Van der Huchtschool	Vervangende nieuwbouw	1256	1196	€ 3.931	€ 4.701.240
5 Griftlandcollege	Vervangende nieuwbouw	9857	8896	€ 2.870	€ 25.531.520
6 Griftlandcollege gymzalen	Vervangende nieuwbouw	-	-	€ -	€ 5.335.797
7 Daniëlschool	Vervangende nieuwbouw	1064	708	€ 4.166	€ 2.949.653
8 Da Costaschool	Vervangende nieuwbouw	1401	1171	€ 3.931	€ 4.602.375
9 1e Van der Huchtschool	Vervangende nieuwbouw	1143	1327	€ 3.636	€ 4.823.954
				<b>€</b>	<b>58.138.000</b>

Tabel 8: Totale investeringskosten gecorrigeerd voor bouwkostenstijging voor periode 2020 tot 2033.

### Correctie ruimtebehoefte

Wanneer vervolgens ook gecorrigeerd wordt voor de toegenomen ruimtebehoefte (2039) signaleren we een verdere stijging van ca. €7.449.000,- incl. BTW (ca. 13%).

Correctie Ruimtebehoefte				Kengetal HEVO 2024	Stichtingskosten
Opgave	Scenario	BVO Huidig	BVO Behoefte (2039)		
1 De Carolusschool	Uitbreiding 2e fase	-	-		€ 230.000
2 De Postiljon	Vervangende nieuwbouw	1185	1915	€ 3.608	€ 6.910.150
3 De Bron	Vervangende nieuwbouw	1257	1402	€ 3.636	€ 5.098.290
4 2e Van der Huchtschool	Vervangende nieuwbouw	1256	1407	€ 3.636	€ 5.116.579
5 Griftlandcollege	Vervangende nieuwbouw	9857	9441	€ 2.870	€ 27.100.040
6 Griftlandcollege gymzalen	Vervangende nieuwbouw	-	-		€ 7.697.319
7 Daniëlschool	Vervangende nieuwbouw	1064	763	€ 3.931	€ 3.000.768
8 Da Costaschool	Vervangende nieuwbouw	1401	1342	€ 3.636	€ 4.878.821
9 1e Van der Huchtschool	Vervangende nieuwbouw	1143	1528	€ 3.636	€ 5.555.517
				<b>€</b>	<b>65.587.000</b>

Tabel 9: Totale investeringskosten gecorrigeerd voor bouwkostenstijging en ruimtebehoefte voor periode 2020 tot 2033.

### 3.4. Eigen bijdrage schoolbesturen

Het realiseren van de duurzaamheids- en kwaliteitsambities is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en schoolbesturen. De gemeente is op basis van regelgeving verantwoordelijk voor de bekostiging van BENG en overige wettelijke voorschriften over verplichte energiemaatregelen. De schoolbesturen kunnen, indien gewenst, bijdragen aan het behalen van aanvullende duurzaamheids- kwaliteitsambities via een financiële bijdrage om bijv. ENG of nul-op-de-meter gebouwen te realiseren. Deze mogelijke financiële bijdragen door de schoolbesturen zijn:

- Een bijdrage per bruto vierkante meter, onderbouwd door een (positieve) businesscase per situatie, voor het behalen van bovenwettelijke duurzaamheidsambities die terug te verdienen is via de exploitatie, zoals het behalen van ENG of Nul-op-de-meter in plaats van BENG;
- Een bijdrage uit inbreng van uitgespaarde of uitgestelde onderhoudsmiddelen;
- Een bijdrage uit het eigen vermogen.

De gemeente bekijkt desgevraagd de mogelijkheden van voorfinanciering. Voor de investeringen door schoolbesturen in het primair onderwijs geldt dat deze mogelijk zijn

mits deze bestaan uit een exploitatiegerichte investering met een redelijke terugverdientijd van 15 jaar.

Daarnaast geldt voor het primair onderwijs dat de bijdrage past binnen de kaders van het Onderwijsaccountants-protocol. Er wordt een principeafspraken gemaakt dat 5 jaar voorafgaand aan de beoogde vernieuwing van het schoolgebouw, de schoolbesturen en gemeente afspraken maken over het onderhoudsniveau de komende 5 jaar. Het mogelijke restant dat overblijft vanuit de MI-vergoeding wordt geïnvesteerd in de (ver)nieuwbouw voor kwaliteitsverbetering of verduurzaming. Hiervoor worden tijdig afspraken gemaakt over het sparen en inzetten van middelen.

In het verlengde van het vigerende IHP is gezocht naar een reële en haalbare verdeling van de kosten om zo de eventuele eigen bijdrage van de schoolbesturen te duiden. Onderstaande tabel geeft weer welke investeringskosten gekoppeld zijn aan de basiskwaliteit (excl. bijkomende kosten) en welke kosten gekoppeld zijn aan aanvullende kwaliteit (bijvoorbeeld duurzaamheidsambitie ENG). Daarvoor heeft de gemeente de basiskwaliteit voor onderwijshuisvesting gedefinieerd, zie paragraaf 4.3.2. Het betreffen die onderdelen die essentieel zijn voor een goed schoolgebouw en daarom niet afhankelijk dienen te zijn van een investeringsbijdrage van een schoolbestuur. De schoolbesturen en gemeente kunnen er voor kiezen bij te dragen aan aanvullende kwaliteit en duurzaamheid (zie onderstaande mogelijkheden).

Aan de hand van de kostenkengetallen van HEVO kan er op regelniveau een verdeling van de kosten gemaakt worden. Tabel 10 is een voorbeeld van een mogelijke verdeling.

Onderdeel	Primair Onderwijs			
	Aantal leerlingen	100	200	300
<i>Uitgangspunt bouwlagen</i>	1	1	2	2
<i>Norm. bvo</i>	703	1206	1709	2212
	<i>Kosten per vierkante meter</i>			
<b>Kosten basiskwaliteit*</b>	<b>€ 3.968</b>	<b>€ 3.788</b>	<b>€ 3.463</b>	<b>€ 3.415</b>
<b>Regiotoeslag</b>	<b>€ 198</b>	<b>€ 189</b>	<b>€ 173</b>	<b>€ 171</b>
<i>Percentage van Totale kosten</i>	96%	96%	96%	96%
<b>Kosten Aanvullende kwaliteit</b>	<b>€ 149</b>	<b>€ 143</b>	<b>€ 151</b>	<b>€ 149</b>
Aanvullende kosten ENG	€ 34	€ 35	€ 37	€ 38
Exploitatiegericht bouwen	€ 115	€ 108	€ 114	€ 111
<b>Regiotoeslag</b>	<b>€ 7</b>	<b>€ 7</b>	<b>€ 7</b>	<b>€ 7</b>
<i>Percentage van Totale kosten</i>	4%	4%	4%	4%
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 4.322</b>	<b>€ 4.128</b>	<b>€ 3.795</b>	<b>€ 3.742</b>
<b>Normvergoeding VNG (2024)</b>	<b>€ 3.630</b>	<b>€ 3.252</b>	<b>€ 3.096</b>	<b>€ 3.011</b>

Tabel 10: Kostenverdeling basiskwaliteit en aanvullende kwaliteit.

\* Het budget gaat uit van een gemiddelde Klasse B. De schoolbesturen hebben de mogelijkheid om hier zelf afwegingen in te maken.

Bovenstaande bedragen zijn indicatieve kosten prijspeil januari 2024 en dienen niet gezien te worden als normbedragen. De werkelijke kosten kunnen afwijken per specifieke situatie. De onderdelen die de basiskwaliteit vormen blijven ten alle tijden gelijk.

#### Bijkomende kosten

Zoals toegelicht aan het begin van dit hoofdstuk kunnen er per project bijkomende kosten ontstaan door enerzijds tijdelijke huisvesting en anderzijds onvoorziene (noodzakelijk) handelingen of onderzoeken (sanering, aanvullend onderzoek etc.). Om in dit stadium al inzicht te krijgen in deze eventuele kosten wordt geadviseerd deze kosten te benaderen door per project een opslag van 15% op de stichtingskosten te

rekenen. Deze opslag is indicatief en er bestaat een kans dat deze kosten niet (geheel) van toepassing zijn. De totale bijkomende kosten, gebaseerd op de gecorrigeerde kengetallen en ruimtebehoefte bedragen ca. €4.585.000,- incl. BTW.

Bijkomende kosten				Kengetal HEVO 2024	Stichtingskosten	Bijkomende kosten
Opgave	Scenario	BVO Huidig	BVO Behoeft (2039)			
1 De Carolusschool	Uitbreiding 2e fase	-	-	€	230.000	€ -
2 De Postijon	Vervangende nieuwbouw	1185	1915	€ 3.608	€ 6.910.150	€ 1.037.000
3 De Bron	Vervangende nieuwbouw	1257	1402	€ 3.636	€ 5.098.290	€ 765.000
4 2e Van der Huchtschool	Vervangende nieuwbouw	1256	1407	€ 3.636	€ 5.116.579	€ 768.000
5 Griffiandcollege	Vervangende nieuwbouw	9857	9441	€ 2.870	€ 27.100.040	€ -
6 Griffiandcollege gymzalen	Vervangende nieuwbouw	-	-	€ -	€ 7.697.319	€ -
7 Daniëlschool	Vervangende nieuwbouw	1064	763	€ 3.931	€ 3.000.768	€ 450.000
8 Da Costaschool	Vervangende nieuwbouw	1401	1342	€ 3.636	€ 4.878.821	€ 732.000
9 1e Van der Huchtschool	Vervangende nieuwbouw	1143	1528	€ 3.636	€ 5.555.517	€ 833.000
				€	65.587.000	€ 4.585.000

Tabel 11: Totale investeringskosten t.b.v. de vastgestelde basiskwaliteit voor periode 2020 tot 2033 incl. bijkomende kosten van ca. 15%.

### Samenvatting

Samenvattend zien we een totale toename in kosten van ca. €19.295.000,- incl. BTW (excl. bijkomende kosten). Zoals aangetoond komt dit deels door de gestegen bouwkosten en deels door de toegenomen ruimtebehoefte.

### 3.5. Interpretatie van investeringskosten

In het IHP 2021 - 2035 zijn de kwaliteitsuitgangspunten voor de onderwijshuisvesting bepaald. Deze zijn in samenspraak tussen gemeente en schoolbesturen vastgesteld. De gemeente en schoolbesturen maken zich hard voor deze kwaliteitsuitgangspunten. De kwaliteitsuitgangspunten zijn de basis geweest voor de financiële doorrekeningen. Deze doorrekeningen zijn gepresenteerd in de vorm van kengetallen en zijn *indicatief*. Het doel van bovenstaande investeringskostenoverzicht is om de gemeente en de schoolbesturen inzicht te geven in de financiële omvang van de opgave en hen te helpen bij de voorbereiding van deze opgave. Na vaststelling van de actualisatie van het IHP worden (indien nodig) voor de individuele projecten, op het moment dat deze actueel worden en indien noodzakelijk, haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. In deze haalbaarheidsstudies worden de investeringskosten opnieuw berekend, dan op basis van *projectspecifieke* kengetallen. In deze fase wordt immers duidelijk voor hoeveel leerlingen en hoeveel vierkante meters daadwerkelijk gebouwd wordt, op welke locatie, in hoeveel bouwlagen etc. Na het haalbaarheidsonderzoek zijn naast de

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

### Indexering

#### Voorstel beleidsuitgangspunt

De indicatieve budgetten uit het IHP worden per 1 januari jaarlijks geïndexeerd op basis van het VNG-indexcijfer voor schoolgebouwen (nieuwbouw). Deze indexatie geldt ook voor eventuele bijkomende kosten (toeslag van 15% op de kosten basiskwaliteit) zoals (bodem)sanering, tijdelijke huisvesting of infrastructurele ingrepen.

## 4. Aanvullende beleidsafspraken

De in het vigerende IHP vastgestelde ambities (en visie) zijn in samenspraak met de schoolbesturen waar nodig nader uitgewerkt (in lijn met het huidige IHP hoofdstuk 3: Relevante thema's gemeente Soest en schoolbesturen). Hierover heeft in het najaar van 2023 overleg plaatsgevonden met de schoolbesturen. In dit overleg zijn de schoolbesturen en gemeente gekomen tot de volgende thema's en onderwerpen:

- Samenwerking:
  - Inclusief onderwijs
  - Doorgaande lijn
  - (I)KC-beleid
- Duurzaamheid & gebouwmaatregelen:
  - Renovatie en vernieuwbouw als voorziening
  - Duurzaamheid
  - Netcongestie
- Financiële afspraken:
  - indexering, opbouw en verdeling kosten

In de volgende paragrafen worden bovengenoemde onderwerpen uitgewerkt, en wordt per onderwerp een beleidsuitgangspunt geformuleerd hoe hiermee wordt omgegaan in de uitvoering van het IHP. De nadere uitwerking is in lijn met het huidige IHP hoofdstuk 3. De concrete uitwerking van de diverse beleidsuitgangspunten (per project) is onderdeel van het uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma is integraal onderdeel van het vigerend IHP.

### 4.1. Samenwerking

Samenwerking kan zowel inhoudelijk als gebouwelijk worden vormgegeven. Inhoudelijke samenwerking biedt onder andere voordelen op het gebied van het verbeteren van het aanbod voor de leerlingen en kennisuitwisseling. Gebouwelijke samenwerking betekent dat scholen gebouwen delen, met elkaar of met partners (bijvoorbeeld kinderopvang, jeugdzorg, buurtvoorzieningen). Gebouwelijke samenwerking kan de inhoudelijke samenwerking faciliteren en versterken omdat men elkaar ook daadwerkelijk tegenkomt en biedt exploitatievoordelen (door bijvoorbeeld het delen van ruimten). Het onderwijs staat daarbij centraal en daarmee is een gebouwelijke samenwerking geen verplichting, maar bij ieder project in het IHP wordt verkend wat de mogelijkheden zijn.

In paragraaf 3.1 van het IHP 2021-2035 is het hoofdthema samenwerking 'geladen' met de deelthema's:

- Passend onderwijs;
- Aanbod, demografie en spreiding;
- Voorzieningen voor een doorgaande leer- en ontwikkelingslijn;
- Samenwerking met wijk- en zorgpartijen.

Dit hoofdstuk biedt een nadere uitwerking op de bovenstaande deelthema's als het gaat over inclusief onderwijs, doorgaande leerlijn, (I)KC-beleid, en samenwerking

#### 4.1.1 Passend en inclusief onderwijs

##### *Ambitie en visie*

Inclusief onderwijs betekent dat alle leerlingen, ongeacht hun eventuele beperking of ondersteunings- en onderwijsbehoefte, samen kunnen leren in dezelfde thuisnabije schoolomgeving. Hiervoor is vaak samenwerking tussen regulier en speciaal (basis) onderwijs en (jeugd)zorg nodig.

Talentontwikkeling, kansengelijkheid en inclusie staan hoog in het vaandel van de gemeente en de scholen binnen gemeente Soest. Dit is ook in lijn met het uitgangspunt van passend onderwijs zoals genoemd in het IHP 2021-2035 (paragraaf 3.1.1). Onderwijshuisvesting kan hierin een bijdrage leveren, door bijvoorbeeld clustering van voorzieningen voor regulier, speciaal (basis) onderwijs en (jeugd)zorg.

##### *Ruimtelijke component*

Door verschillende instellingen fysiek bij elkaar te huisvesten (clustering), zijn zij voor kinderen en ouders laagdrempelig bereikbaar en kan gewenste ondersteuning ter plaatse worden geboden. Daarbij kunnen jeugdzorginstellingen soms gebruik maken van ruimte in de school. Dit hoeft niet automatisch een (groot) ruimtelijk gevolg te hebben. De afweging of ruimten additioneel / multifunctioneel worden toegevoegd aan de schoolgebouwen vindt plaats per project, op basis van een visie op inclusiviteit en passend onderwijs en afweging van de noodzaak voor de specifieke doelgroep.

*Voorstel beleidsuitgangspunten:*

- Het clusteren van scholen en voorzieningen is een gezamenlijke ambitie waar naartoe gewerkt wordt op plekken waar dit meerwaarde heeft of kansen biedt. In het haalbaarheidsonderzoek van een specifiek project dienen de (on)mogelijkheden te worden verkend, waaronder de financiering van andere voorzieningen.
- De eventuele behoefte aan additionele ruimte bij een school als gevolg van inclusief onderwijs dient door de betreffende school te worden aangetoond in de haalbaarheidsfase van het project. In het haalbaarheidsonderzoek wordt geduid wat de additionele behoefte is vanuit de wijk/doelgroep, bovenop de reguliere onderwijsbehoefte. Deze behoefte dient onderbouwd te worden met gegevens van het CBS, bijvoorbeeld de achterstandsscore. Ook wordt onderzocht welke specifieke ruimtebehoefte benodigd is (m<sup>2</sup>'s/ budget) en welke concrete randvoorwaarden er gelden. Voor het toevoegen van additionele ruimte geldt dat deze behoefte ten minste aanwezig is voor 12 kinderen en voor een termijn van tenminste 15 jaar blijft bestaan.

#### 4.1.2 Doorgaande leerlijn

*Ambitie en visie*

Schoolbesturen en kinderopvang zetten in op het behouden, versterken en waar nodig uitbreiden van samenwerking tussen het PO en kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang. De samenwerking richt zich op de afstemming van de pedagogiek en didactiek van beide partijen. In het IHP 2021-2035, paragraaf 3.1.3, wordt het belang van een verdere ontwikkeling en verdieping van samenwerking tussen kindvoorzieningen in de gemeente Soest onderschreven. *“De gemeente onderstreept het belang van IKC-ontwikkeling en wil, ondanks dat dit geen wettelijke taak van de gemeente is, nadenken over het mee-investeren in huisvesting voor kinderopvang. Uiteraard is de bereidheid van de kinderopvangorganisaties om voor een langdurige periode een huurovereenkomst af te sluiten, hierbij een vereiste.”*

*Ruimtelijke component*

Aansluitend op de ambitie zoals geformuleerd in het IHP, is gezamenlijke huisvesting van scholen en kind-partners het streven. Er kunnen echter situaties zijn waarin

gezamenlijke huisvesting een pre is maar geen voorwaarde. Per project dient er in de haalbaarheidsfase gekeken te worden of het wenselijk is om kind-partners te huisvesten in hetzelfde gebouw als de school. Aanvullend dient per project getoetst te worden of de toevoeging van kind-partners mogelijk is op het beoogde perceel (zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig). Indien dit niet het geval is wordt er in overleg gezocht naar mogelijke (ruimtelijke) oplossingen of het aanscherpen van de ruimtevraag.

*Voorstel beleidsuitgangspunten:*

- Gemeente en schoolbesturen bouwen bij voorkeur conform de (I)KC-gedachte. Een kindcentrum (KC) of integraal kindcentrum (IKC) is een voorziening voor kinderen van 0 tot 13 jaar.
  - De samenwerking tussen primair onderwijs en kinderopvang kan hier een doorlopende leerlijn waarmaken. Kinderen tussen de 0 en 13 jaar oud doorlopen hun ontwikkeling in één gebouw of in een netwerk van voorzieningen. Bij het vormen van een (I)KC wordt op voorhand goed nagedacht over samenwerkingsvormen en partners. Het meest voorkomend is om per school met één opvangorganisatie in een schoolgebouw samen te werken. Dat maakt het makkelijker om een succesvolle doorlopende leerlijn te realiseren.
- In lijn met de (I)KC-gedachte en de zorgplicht van de gemeente betreffende (Vroeg)Voorschoolse Educatie (VVE), zie Onderwijsachterstanden beleid Soest 2024 – 2026 voor aanvullende toelichting, is de gemeente voornemens per project te verkennen wat de behoefte en noodzaak is op het gebied van VVE. Op basis van deze verkenning (en de onderliggende samenwerkingsovereenkomsten) kan er tot 100 m<sup>2</sup> bvo (1 groep) aanvullende ruimte t.b.v. VVE gerealiseerd worden.
- Op het moment dat projecten voor (I)KC's van start gaan is het raadzaam om bij de planvorming rekening te houden met prognoses van de kinderopvangorganisaties en te anticiperen op de mogelijkheid dat kinderopvang in de toekomst meer toegankelijk zal zijn.
- Met een (I)KC-beleid (paragraaf 2.3) worden afspraken gemaakt over het verhuur/ beheer, leegstandsrisico, aanbod en financiën/garantstelling. E.e.a. in lijn met de geldende wet- en regelgeving (Didam-arrest) en het beleid van Gemeente Soest.

#### 4.1.3 (I)KC-beleid

Wanneer onderwijs en kinderopvang zich samen huisvesten krijgen (I)KC's te maken met huisvestingsvraagstukken ten aanzien van *financiering, eigendom, huurafspraken en tariefstelling*. Hier dienen op voorhand duidelijke afspraken over geformuleerd te worden om verwarring of discussie te voorkomen.

##### Wettelijk Kader

De gemeente heeft een zorgplicht om te voorzien in huisvesting voor het *onderwijs* maar niet voor *kinderopvang*. Kinderopvangorganisaties worden wettelijk gezien als commerciële organisaties die de gemeente niet mag bevoordelen ten opzichte van andere commerciële organisaties. De gemeente heeft zich als economisch eigenaar in relatie tot medegebruik en verhuur te houden aan de Wet Markt en Overheid. De Wet Markt en Overheid is een hoofdstuk (4b) binnen de Mededingingswet en bevat 4 gedragsregels.

Deze gedragsregels omschrijven onder andere dat overheden alle kosten die zij maken voor een dienst moeten doorberekenen in de prijs. Dit geldt dus ook bij verhuur van ruimten aan kinderopvangorganisaties.

Voorliggend beleid richt zich, in lijn met het IHP 2021-2035, op *nieuwe situaties* die ontstaan bij nieuwbouw, vernieuwbouw of renovatie van schoolgebouwen. De verhuur aan kinderopvangorganisaties in *bestaande situaties* valt buiten de scope van deze afspraken. Voor bestaande situaties kan worden teruggevallen op de Wet op het Primair Onderwijs en de bepalingen over verhuur en medegebruik in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs van Gemeente Soest.

#### 1.1.1. Financiering

In het geval van nieuwe situaties zijn er vanuit de praktijk hoofzakelijk de volgende twee mogelijkheden voor financiering van de ruimten voor kinderopvang bij een school:

- financiering door de kinderopvangorganisatie;
- voorfinanciering door de gemeente.

In het geval van voorfinanciering door de gemeente worden concrete afspraken (bijv. over het leegstandsrisico, nieuwe huurders en beheer) vastgelegd in de huurovereenkomst tussen de gemeente, het schoolbestuur en de kinderopvangorganisatie.

In het geval dat de kinderopvang financiert zijn de volgende onderwerpen van toepassing:

- a. De organisatie voor kinderopvang maakt met de bouwheer afspraken over de betrokkenheid van de ondernemer bij het ontwerp en de realisatie van de kinderopvangruimten. Deze afspraken worden contractueel vastgelegd.
- b. De organisatie voor kinderopvang participeert risicodragend in het totale proces van ontwerp en realisatie (aanbestedingsrisico, meer-/minderwerk e.d.).
- c. Conform de bepalingen in het IHP 2021-2035 is Gemeente Soest bereid om te praten over bijvoorbeeld het garant staan voor investeringen door kinderopvangorganisaties.

In het geval dat de gemeente financiert wordt gesproken over voorfinanciering, omdat het doel is dat de kapitaallasten volledig door huuropbrengsten worden terugverdiend, en de financiering voor gemeente kostenneutraal is. De volgende punten zijn van toepassing:

- a. Het gaat om exclusief gebruik van ruimten door een aanbieder van kinderopvang.
- b. Het beoogde gebruik is beargumenteerd aan de hand van een behoefteonderzoek.
- c. De aanvullende m<sup>2</sup>'s worden, in het geval het schoolbestuur eigenaar is, onttrokken aan het onderwijs (cf. artikel 110 WPO, lid 5).
- d. De kapitaallast wordt binnen een redelijke termijn terugverdiend uit de huurinkomsten.

##### Voorstel beleidsuitgangspunt:

In de haalbaarheidsfase van een project worden, op basis van een onderzoek naar de verschillende mogelijkheden, afspraken gemaakt over de financiering van aanvullende ruimten voor kinderopvang. Hierbij is het uitgangspunt dat de financiering voor de gemeente kostenneutraal is.

#### 4.1.4 Eigendom

Bij exclusief gebruik door KOV en/of BSO zijn er, mede in relatie tot de financiering van de ruimten voor kinderopvang, de volgende mogelijkheden voor het eigendom van deze ruimten:

- Kinderopvangpartij financiert de eigen ruimten en wordt daarmee eigenaar van het eigen gedeelte. In een gezamenlijk gebouw met de school wordt dit vertaald in een kadastrale splitsing (twee onder een kap constructie) of een vereniging van eigenaren (appartementenrechten) met de school.
- Gemeente eigenaar. De gemeente financiert en is dan verhuurder van de ruimten. Het Didam arrest speelt hiermee een rol, zie onderstaande kanttekening.
- Schoolbestuur/schoolbesturen zijn eigenaar, de gemeente financiert de ruimten voor kinderopvang voor. Schoolbestuur/schoolbesturen dragen de huurinkomsten ter dekking van de kapitaallasten af aan de gemeente.

*Kanttekening: Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de zaak Didam. Dit arrest heeft betrekking op een casus in de gemeente Montferland omtrent (onderhandse) verkoop van onroerend goed. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de gemeente, als ze een onroerende zaak wil verkopen, aan potentiële gegadigden de mogelijkheid moet bieden om mee te dingen. Dat moet vanuit objectieve, toetsbare en redelijke criteria plaatsvinden.*

*Dit heeft ook gevolgen voor IKC's. Als de gemeente het juridisch eigendom van de ruimten voor kinderopvang behoudt (en dus niet overdraagt aan het schoolbestuur zoals in de reguliere situatie) is een aanbesteding noodzakelijk. Dit kan onwenselijk zijn omdat schoolbesturen al samenwerkingen hebben met bestaande kinderopvangorganisaties waarbij de pedagogiek en didactiek op elkaar is afgestemd.*

#### Voorstel beleidsuitgangspunt:

Bij elk project (vanuit het IHP) wordt in de haalbaarheidsfase bepaald wat de toekomstige eigendomssituatie wordt.

#### 4.1.5 Huurafspraken

Bij de huurafspraken van huisvesting voor kinderopvang speelt de wijze waarop er wordt gegaan met huurbescherming en het onderscheid tussen medegebruik en verhuur een rol:

- Bij exclusief gebruik door KOV en/of BSO kan, aanvullend op de onderwijsruimte, extra capaciteit worden gerealiseerd die valt onder een huurcontract met een kostendekkend tarief. Er wordt uitgegaan van langjarige huurcontracten van minimaal 10 jaar. Dit is echter alleen mogelijk als de gemeente eigendom neemt van dit aanvullende gedeelte en verhuurt aan de KOV en/of BSO. Het Didam-arrest speelt dan een rol en is er geen vrije keuze van samenwerkingspartners. Als het schoolbestuur eigenaar blijft wordt de ruimte gerealiseerd onder de WPO, en wordt artikel 110 WPO, lid 5, van toepassing verklaard. Het gedeelte waar de kinderopvang gebruik van maakt wordt daarmee blijvend niet meer voor het onderwijs gebruikt, maar er is geen sprake van huurbescherming. De gemeente zal de ruimten echter niet vorderen voor het onderwijs, wat in die zin toch enige bescherming biedt. Artikel 110 WPO, lid 7, en lid 8, bepalen dat het schoolbestuur de betreffende ruimten steeds voor een periode van 3 jaar, met mogelijkheid voor verlening met steeds 3 jaar, mag verhuren. Dit houdt in dat ruimten van de kinderopvang door de gemeente niet gevorderd kunnen worden. De gemeente, de schoolbesturen en de kinderopvangorganisaties hebben gezamenlijk de intentie om de huur voor langere tijd te laten voortbestaan. Als er toch een capaciteitsvraagstuk ontstaat voor het onderwijs gaan partijen, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, gezamenlijk in gesprek en op zoek naar een passende oplossing.
- Bij volgtijdelijk gebruik door BSO wordt uitgegaan van medegebruik in plaats van verhuur. De gemeente wordt jaarlijks geïnformeerd over het volgtijdelijk gebruik. Ook kunnen de gemeente, de schoolbesturen en de kinderopvang in gesprek gaan over de mogelijkheid om een beroep te kunnen doen op ruimten voor BSO welke in eigendom zijn van kinderopvang en waar overdag ruimte is voor onderwijs als er een capaciteitsvraagstuk ontstaat. Daarnaast onderschrijven gemeente, schoolbesturen en de kinderopvangorganisaties het belang van de BSO in het kader van een aanbod voor de gehele dag. De BSO maakt vaak gebruik van gemeenschappelijke ruimten, die bij groei van het onderwijs gevorderd of ingezet kunnen worden. Dit houdt in dat de BSO-

functie niet langer kan worden ingevuld. Gemeenten, schoolbesturen en kinderopvang streven daarom naar oplossingen voor capaciteitsgebrek waarbij de BSO-functie niet hoeft te wijken.

*Voorstel beleidsuitgangspunt:*

In de haalbaarheidsfase van een project is het van belang om, in geval van voorfinanciering door de gemeente, richtinggevende huurafspraken te maken en tussen partijen te laten vastleggen in een intentie-/samenwerkingsovereenkomst.

#### 4.1.6 Tariefstelling

*Voorstel beleidsuitgangspunt*

In de haalbaarheidsfase wordt per project gekeken welke extra kosten er zijn voor de realisatie van de additionele kinderopvangmeters. In het geval dat het eigendom ligt bij de school, en de school daarmee optreedt als verhuurder naar de kinderopvangpartij, brengt de gemeente de financiering hiervan in rekening bij de school. De school beheert, onderhoud en verhuurt aan een door hen zelf te kiezen contractspartij.

## 4.2. Samenwerking

### 4.2.1 Tussen gemeente en schoolbesturen

De schoolbesturen en de gemeente denken samen mee over de publieke taak en de zorg voor de kinderen. Om het ontwikkeltraject voor de desbetreffende bouwheer te versnellen is de ambitie om een gemeentelijke projectleider aan te stellen die de belangen van het schoolbestuur behartigt binnen de gemeente. Interne afstemming met de diverse afdelingen van de gemeente is de verantwoordelijkheid van deze projectleider. Hiermee wordt één contactpersoon voor de bouwheer gerealiseerd welke de samenwerking tussen de gemeente en de bouwheer dient te versterken en te versoepelen.

### 4.2.2 Tussen schoolbesturen en maatschappij

De ambitie is om samenwerking breder te trekken dan alleen de combinatie met kind(er)dag)opvang. In de haalbaarheidsonderzoeken dient per project onderzocht te worden of er mogelijkheden zijn om met diverse wijk- en zorgpartijen, sport en cultuur en overige maatschappelijke ondernemingen gezamenlijk faciliteiten te ontwikkelen voor de wijk (en waar mogelijk wijk overstijgend). Hierbij dient meervoudig ruimtegebruik in de tijd (volgtijdelijk) als uitgangspunt.

## 4.3. Duurzaamheid & Gebouwmaatregelen

### 4.3.1 Renovatie en vernieuwbouw als voorziening

Het IHP 2021-2035 is in lijn met het voorstel van PO-raad, VO-raad en VNG om renovatie op te nemen als alternatief voor de voorziening vervangende nieuwbouw. Hieronder worden de begrippen nader gedefinieerd.

- a. In de huidige situatie zijn gemeenten alleen verantwoordelijk voor vervangende nieuwbouw wanneer een gebouw aan het einde van zijn levensduur is (onder andere artikel 2 verordening). Door renovatie en vernieuwbouw op te nemen als alternatief ontstaat de mogelijkheid om bij een gebouw dat aan het einde van zijn levensduur is ook renovatie of vernieuwbouw toe te passen.
- b. Bij **Vervangende nieuwbouw** wordt uitgegaan van totale vervanging van het bestaande gebouw op een nader te bepalen plaats. De levensduur van het nieuwe pand dient minimaal 40 jaar te zijn.
- c. **Vernieuwbouw** is een levensduur verlengende ingreep voor 40 jaar. Hierbij wordt het bestaande gebouw vernieuwd a.d.h.v. de uitgangspunten cf. nieuwbouw. Een verlenging van de levensduur betekent niet enkel de verlenging van de bouwkundige/kwalitatieve levensduur. Het betreft ook de functionele levensduur. Als de afweging tussen vernieuwbouw, renovatie of nieuwbouw aan de orde is dient er onderzocht te worden of het betreffende pand geschikt is voor vernieuwbouw. Daarbij worden de eventuele risico's (leegstand, verhoogde exploitatiekosten etc.) inzichtelijk gemaakt.

- d. **Renovatie** is een integrale levensduur verlengende ingreep in het gebouw, waarmee de levensduur van het gebouw met ten minste 25 jaar wordt verlengd. Het gebouw dient hierbij ook functioneel geschikt te zijn voor de komende 25 jaar.

#### *Voorstel beleidsuitgangspunt*

Conform het IHP 2021-2035 vindt de afweging tussen vervangende nieuwbouw, vernieuwbouw of renovatie plaats in de haalbaarheidsfase van een project, op basis van een businesscase. Dit gebeurt vanuit een kwaliteitskader waarin beleid, financiën en duurzaamheid meegenomen worden. Afspraken over een gedeelde (financiële) verantwoordelijkheid worden per project gemaakt.

#### *4.3.2 Kwaliteitsniveau en duurzaamheid huisvesting*

In het IHP 2021-2035 wordt geen concreet kwaliteitsniveau voorgesteld voor de huisvesting. Om onduidelijkheden te voorkomen bestaat de behoefte om het kwaliteitsniveau, onder andere op het gebied van duurzaamheid, nader te concretiseren, zodat hier in de projecten geen discussie over is. De gemeente en schoolbesturen zien het realiseren van kwalitatief goede en duurzame huisvesting als een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Gemeente en schoolbesturen willen duurzaamheid dan ook breder definiëren dan alleen energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie: duurzaamheid gaat ook over goed onderwijs, een gezond leer- en leefklimaat, een gezonde financiële exploitatie, circulariteit en toekomstbestendigheid. De overeengekomen basiskwaliteit voor nieuwe/gerenoveerde huisvesting is samengevat in de tabel op de volgende pagina.

#### *Voorstel basiskwaliteit nieuwe/gerenoveerde huisvesting:*

- a. Ten behoeve van goed onderwijs gaat het om onderwijskundige functionaliteit. Nieuwe en gerenoveerde schoolgebouwen dienen onderwijsconcepten goed te faciliteren. Het gebouw dient aan te sluiten bij het onderwijsconcept van de school. Wanneer kind-partners (zoals kinderopvang, jeugdzorg en dergelijke) ook in het gebouw gehuisvest worden, dienen deze goed gefaciliteerd te worden.
- b. Voor gezondheid wordt rekening gehouden met de Frisse Scholen-thema's (naast energie): lucht, temperatuur, licht en geluid om een prettig en gezond klimaat voor kinderen en medewerkers te realiseren. Voor de Frisse Scholen thema's wordt gekozen voor een gemiddeld niveau van Klasse B.
- c. De energieprestatie van schoolgebouwen sluit aan op de doelstellingen die zijn geformuleerd in het landelijke klimaatakkoord en de sectorale routekaart: 50% CO<sub>2</sub> reductie in 2030, en 95% CO<sub>2</sub> reductie in 2050 (uitgangspunt gemeente Soest is dat indien de gemeente andere percentages heeft gekozen deze leidend zijn). Met het IHP willen de gemeente en de schoolbesturen invulling geven aan de verduurzamingsopgave voor het onderwijs. De minimale kwaliteit is om in het geval van nieuwbouw bijna energieneutrale (BENG) schoolgebouwen te realiseren. De ambitie is om zo veel als mogelijk energieneutrale (ENG) gebouwen te realiseren. Voor bestaande bouw wordt per project geïnventariseerd wat de huidige status qua duurzaamheid en/of binnen klimaat is. Met een haalbaarheidsstudie wordt verkend of het betreffende gebouw in aanmerking komt voor (versnelde) verduurzaming. Als gebouwen nog relatief nieuw zijn kan er verkend worden of deze gebouwen voor de afschrijftermijn al verduurzaamd kunnen worden (met een vooruitgeschoven renovatie).
- d. Voor circulariteit wordt ernaar gestreefd bewust om te gaan met de toegepaste materialen en waar mogelijk gebruik te maken van natuurlijke, ecologisch vriendelijke en/of herbruikbare materialen. In het geval van nieuwbouw wordt gelet op de basisprincipes van circulariteit, zoals de toekomstige losmaakbaarheid van de gebouwelementen. Hierbij dient goed te worden gekeken naar de invloed van circulair materiaalgebruik op de investerings- en exploitatiekosten. Circulariteit kan ook gaan over de wijze waarop de school omgaat met het gebruik van materialen na ingebruikname, bijvoorbeeld op het gebied van afvalreductie.

- e. Voor toekomstbestendigheid wordt ingezet op maximale flexibiliteit. Gebouwen kunnen op deze manier meebewegen met groei en krimp van scholen en kunnen toekomstige onderwijsconcepten faciliteren. Het gaat zowel om interne flexibiliteit, als om transformatiemogelijkheden van het vastgoed. De (bouw-/installatie) technische kwaliteit van de schoolgebouwen is uitstekend en onderhoudsvriendelijk. Dit zorgt ervoor dat gebouwen lang meegaan.
- f. Ten aanzien van inclusiviteit en toegankelijkheid: schoolgebouwen in Soest kenmerken zich als een inclusieve en toegankelijke omgeving. Dit gaat in eerste instantie over het includeren van mensen met een beperking in de samenleving door ontmoeting. Een toegankelijke omgeving is een omgeving waar kinderen en volwassenen zich zelfstandig door het gebouw kunnen bewegen, zonder hulp van derden. Toegankelijkheid betekent ook dat het gebouw geschikt is voor diverse gebruikersgroepen, hierbij hoort een streven naar meer samenwerking tussen primair onderwijs en speciaal onderwijs of tussen het onderwijs en zorg- of wijkvoorzieningen.

*Voorstel aanvullende kwaliteit nieuwe/gerenoveerde huisvesting:*

- g. De buitenruimte wordt waar mogelijk duurzaam, bio divers en klimaat adaptief ingericht, denk aan groene/blauwe schoolpleinen. Dit zijn schoolpleinen waar veel groen is geïntegreerd en waar extra aandacht wordt besteed aan (regen)water-infiltratie. Scholen bevinden zich bij voorkeur in een groene omgeving, dus nabij publiek groen en de schoolpleinen kunnen ook door de wijk worden gebruikt. Indien het schoolplein gedeeld wordt dienen hier concrete en duidelijke afspraken over gemaakt te worden ten aanzien van bijvoorbeeld de verantwoordelijkheden, exploitatie, onderhoud en aansprakelijkheid.

#### 4.3.3 Netcongestie

De huidige problematiek betreffende netcongestie kan ervoor zorgen dat het gewenste kwaliteitsniveau lastig te realiseren is (voornamelijk gasloos).

*Voorstel beleidsuitgangspunt*

Als er sprake is van netcongestie wordt gekeken naar een tijdelijke oplossing waarbij de gasaansluiting voor een nader te bepalen tijd gehandhaafd blijft (hybride) en voor te bereiden op een gasloos gebouw. De kosten voor deze tijdelijke oplossing zijn voor rekening van de gemeente. Als blijkt dat deze voorbereiding aanzienlijke meerkosten (bouwkostenstijging) met zich meebrengen die niet verantwoord zijn (max. 5% van de bouwkosten) dient er gewacht te worden op een nieuwe aansluiting.

**Bijlage I: Analyse leerlingenprognose**

**Bijlage II: Analyse investeringskosten**

**Bijlage III: Kostenconfigurator PO 2024**

**Bijlage IV: Kostenconfigurator VO 2024**

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 24 mei 2024

.....

**Contact**

Statenlaan 8                      Burg. Roelenweg 40  
5223 LA 's-Hertogenbosch      8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409                  T 038 - 4 258 101  
info@hevo.nl

[www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)

.....

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