

QuickScan huisvestingsmogelijkheden
Voortgezet Onderwijs locatie Zonegge
Gemeente Zevenaar

opdracht Gemeente Zevenaar
datum 2 juni 2020
auteurs ir. Y.M. Janse, L.A. Lageschaar (Aestate BV)

versie 1.0



Managementsamenvatting

De locatie Zonegge van het Liemers College is verouderd en past niet meer goed voor het mavo-onderwijs. Het gebouw is in 1980 gebouwd, is technisch verouderd en heeft een energielabel E. De gymzalen zijn niet van de gewenste afmetingen voor voortgezet onderwijs en dus worden ook deze slechts beperkt gebruikt. Bovendien heeft het gebouw een zeer grote normatieve overmaat.

De vraag is dus wat de toekomstige huisvestingsmogelijkheden zijn voor het voortgezet onderwijs van het Liemers College op locatie Zonegge. Het vraagstuk is actueel gezien het lopende vooronderzoek voor nieuwbouw op locatie Vestersbos voor primair onderwijs, en mogelijk ook gymzalen, kinderopvang én VO. Voor dit vooronderzoek worden parallel aan deze quickscan diverse zaken onderzocht, zoals de stedenbouwkundige (on)mogelijkheden van de locatie Vestersbos, de ruimtebehoefte van de andere programmaonderdelen en de financiële consequenties. Deze quickscan focust dus primair op de toekomstige mogelijkheden voor het mavo-onderwijs locatie Zonegge.

Daarvoor wordt in deze quickscan de afweging gemaakt tussen 4 varianten en vergeleken met het handhaven van de huidige situatie (variant 0):

Variant 1a: slopen van een deel van Zonegge (inclusief gymzalen), renoveren voor 20 jaar

Variant 1b: slopen huidig gebouw Zonegge en vervangende nieuwbouw daar

Variant 2: afstoten locatie Zonegge en vervangende nieuwbouw bij locatie Landeweer

Variant 3: afstoten locatie Zonegge en vervangende nieuwbouw op locatie Vestersbos

Vanuit de Gemeenschappelijke Regeling Huisvesting Voortgezet Onderwijs Liemers (GRHVOL), tussen gemeentes Zevenaar, Duiven en Montferland, worden huisvestingsontwikkelingen getoetst aan de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. Kijkend naar de totale normatieve ruimtelijke overmaat voor de verschillende locaties van het Liemers College zou theoretisch gezien de ruimtevraag onderwijs Zonegge opgelost moeten kunnen worden op de andere locaties in Zevenaar, te weten Landeweer en Heerenmäten. Een dergelijke variant met verdeling van de leerlingen Zonegge over de andere locaties is onderzocht, maar de normatieve overmaat bij Landeweer en Heerenmäten blijkt praktisch niet inzetbaar voor de leerlingen van Zonegge.

Vanuit de stakeholders Quadraam, Liemers College, gemeente Zevenaar en GRHVOL en hun doelstellingen is een lijst aan kwantitatieve, kwalitatieve en financiële criteria opgesteld. De basis voor de kwantitatieve en financiële afweging is de normatieve ruimtebehoefte en normbedragen uit de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Zevenaar. De investeringsbedragen zijn vervolgens ook gecheckt met kostenkengetallen uit de markt (zie bijlage 2). Kwalitatief wordt gekeken naar onderwijskwaliteit, gebouwkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit. Daarbij wordt aangehouden dat de renovatievariant 1a een verduurzaming van label E naar label C geeft, en de nieuwbouwvarianten allen worden uitgevoerd als energieneutrale bouw.

Dit resulteert in de volgende scores:

Kwantitatief:

Onderwijs	Variant				
	0	1a	1b	2	3
Beschikbare capaciteit (m ²)	6.378	5.200	2.555	2.555	2.555
Normatieve behoefte (m ²)	2.555	2.555	2.555	2.555	2.555
Normatieve leegstand (m ²)	3.823	2.645	0	0	0

Tabel 1 Vergelijking passende capaciteit onderwijs per variant

Bewegingsonderwijs	Variant				
	0	1a	1b	2	3
Beschikbare capaciteit (m ²)	1.177	0	531	531	531
Normatieve behoefte (m ²)	531	531	531	531	531
Normatieve leegstand (m ²)	646	-531	0	0	0
Beschikbare capaciteit (klokuren)	102	0	34	34	34
Normatieve behoefte (klokuren)	37	37	37	37	37

Tabel 2 Vergelijking passende capaciteit bewegingsonderwijs per variant

Kwalitatief:

	Variant				
	0	1a	1b	2	3
Onderwijskwaliteit					
Clustering type onderwijs en type leerling	3	3	3	2	3
Toekomstbestendigheid en vernieuwende onderwijsconcepten	1	1	2	2	3
Gebouwkwaliteit					
Duurzaam en gezond gebouw	1	2	3	3	3
Mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik	2	3	2	2	3
Stedenbouwkundige visie					
Situering onderwijslocatie	3	3	3	2	3
Stedenbouwkundige visie	3	3	3	3	3

Tabel 3 Vergelijking kwalitatieve scores varianten

Variant 3, locatie Zonégge afstoten en nieuwbouw op locatie Vestersbos, scoort het best op de kwalitatieve criteria. Dit vanwege de gunstige stedenbouwkundige ligging, de functiemenging op de locatie en de mogelijkheden tot vernieuwende onderwijsconcepten waaronder de doorgaande leerlijn met basisonderwijs.

Financieel:

Financieel zijn nieuwbouwvarianten 2 en 3 vergelijkbaar afgezien van de grondkosten. Variant 1b is duurder vanwege de noodzakelijke tijdelijke huisvesting (aanneem in deze quickscan is leasen van noodlokale of huren van tijdelijke huisvesting). Variant 1a geeft een lagere investering, waarbij bovendien een deel van de kavel voor ontwikkeling tot woningbouw kan worden verkocht. Deze investering wordt daarentegen sneller afgeschreven, heeft dus hogere afschrijvingslasten, en levert geen toekomstbestendige onderwijshuisvesting op: rond 2040 zal opnieuw moeten worden geïnvesteerd.

	Variant 0	Variant 1a	Variant 1b	Variant 2	Variant 3
Uitgangspunten					
Omvang onderwijs (m²)	6.378	5.200	2.555	2.555	2.555
Omvang bewegingsonderwijs (m²)	1.177	-	531	531	531
Investeringskosten					
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C		€ 4.680.000			
Grondkosten				€ 300.000	€ 401.910
Tijdelijke huisvesting		€ 306.600	€ 613.200		
Nieuwbouwkosten onderwijs (BENG)			€ 5.025.567	€ 5.025.567	€ 5.025.567
Nieuwbouwkosten gymzaal VO (BENG)			€ 1.084.021	€ 1.084.021	€ 1.084.021
Totale investeringskosten (incl. BTW)	€ -	€ 4.986.600	€ 6.722.789	€ 6.409.589	€ 6.511.499

Tabel 5 Investeringskosten per variant (gele arcering = grove aanname)

Kijkend naar de exploitatielasten zijn de nieuwbouwvarianten 1b, 2 en 3 het meest gunstig.

	Variant 0	Variant 1a	Variant 1b	Variant 2	Variant 3
Afschrijvingstermijn (in jaren)	0	20	40	40	40
Jaarlasten vanaf 2025					
Annuitaire afschrijving (+ rente (aanname 2,0%))	€ -	€ 286.213	€ 223.341	€ 223.341	€ 223.341
Rentekosten grond (aanname 2,0%)	€ -	€ -	€ -	€ 6.000	€ 8.038
Quadraam: schoonmaak, beheer, onderhoud, belastingen	€ 400.000	€ 220.000	€ 111.096	€ 111.096	€ 111.096

Tabel 4 Jaarlasten per variant

Advies

Het advies op basis van deze quickscan is om verder te gaan met variant 3. Deze variant heeft een hoge toekomstbestendigheid en sluit het beste aan bij de doelstellingen vanuit de onderwijskwaliteit en de stedenbouwkundige visie. Bovendien kan het delen van bepaalde functies met het primair onderwijs zorgen voor een reductie in ruimtegebruik.

Variant 1a kan daarnaast indien gewenst nader worden uitgewerkt door het laten opstellen van een maatwerk verduurzamingsadvies en het kijken naar mogelijkheden voor het deels slopen van locatie Zonegge om ruimte te maken voor woningbouw. Echter is de inschatting op basis van kengetallen dat deze variant in verhouding kostbaarder zal zijn dan een efficiënte nieuwbouw en niet het gewenste toekomstbestendige effect oplevert. Bovendien zal er voor circa één jaar tijdelijke huisvesting nodig zijn.

Het is

Het behouden van het gebouw op locatie Zonegge levert op termijn veel kosten op vanwege de grote overmaat en veroudering van het gebouw.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	2
Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel	7
1.3 Leeswijzer	7
2 Stakeholders	9
2.1 Gemeente Zevenaar	9
2.2 GRHVOL	10
2.3 Quadraam	10
2.4 Liemers College	11
3 Afwegingskader	12
3.1 Kwantitatieve criteria	12
3.2 Kwalitatieve criteria	16
3.3 Financiële criteria	19
3.4 Afwegingskader	20
4 Variant 0: huidige situatie handhaven	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Kwantitatieve analyse	21
4.3 Kwalitatieve analyse	21
4.4 Financiële analyse	22
4.5 Conclusies	23
5 Variant 1a: locatie Zonegge deels slopen en renoveren voor 20 jaar	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Kwantitatieve analyse	24
5.3 Kwalitatieve analyse	25
5.4 Financiële analyse	26
5.5 Conclusies	27
6 Variant 1b: Nieuwbouw op Zonegge	28
6.1 Inleiding	28
6.2 Kwantitatieve analyse	28
6.3 Kwalitatieve analyse	28
6.4 Financiële analyse	29
6.5 Conclusies	30
7 Variant 2: Zonegge afstoten, nieuwbouw bij Landeweer	32

7.1 Inleiding	32
7.2 Kwantitatieve analyse.....	32
7.3 Kwalitatieve analyse	32
7.4 Financiële analyse	34
7.5 Conclusies	35
8 Variant 3: Zonegge afstoten, nieuwbouw op Vestersbos	36
8.1 Inleiding	36
8.2 Kwantitatieve analyse.....	36
8.3 Kwalitatieve analyse	36
8.4 Financiële analyse	37
8.5 Conclusies	39
9 Conclusies	40
9.1 Conclusies	40
9.2 Aanbevelingen	42
Bijlage 1 – normbedragen investeringen Verordening	43
Bijlage 2 – kosten kengetallen (ter referentie)	44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het primair onderwijs van De Wissel en De Tamboerijn in de kern Zevenaar is in 2020 gestart met een vooronderzoek voor een haalbaarheidsstudie voor een nieuwbouwschool op locatie Vestersbos 4. Daarvoor worden verschillende opties afgewogen om mogelijk meer functies op die locatie bij elkaar te brengen, zoals bewegingsonderwijs, buitenschoolse opvang, kinderopvang en voortgezet onderwijs. Voor dat laatste is het belangrijk om de volgende vraag te beantwoorden:

Wat zijn de toekomstige huisvestingsmogelijkheden voor het voortgezet onderwijs van het Liemers College op locatie Zonegge?

Het schoolgebouw op locatie Zonegge, waar het vmbo-tl (mavo) van het Liemers College is gehuisvest, heeft al langere tijd een behoorlijke overmaat in vierkante meters door het teruglopende aantal leerlingen en het verplaatsen van enkele onderwijsonderdelen naar andere locaties van het Liemers College. De locatie is verouderd (bouwjaar 1980) en scoort energetisch slecht (label E).

Deze quickscan beantwoordt bovenstaande vraag door enkele varianten tegen elkaar af te wegen middels een multi-criteria analyse. Met de uitkomsten kan worden besloten het programma voor het voortgezet onderwijs al dan niet toe te voegen aan de haalbaarheidsstudie voor Vestersbos. Als een andere variant interessanter blijkt kan deze optie voor Vestersbos komen te vervallen. Het geeft dan mogelijk wel aanleiding voor de gemeente Zevenaar, de GRHVOL, het schoolbestuur en de schooldirectie om voor een andere variant te kiezen en te starten met de planvorming.

1.2 Doel

Het doel van deze Quickscan is om te onderzoeken welke variant het best beantwoordt aan de criteria van de verschillende stakeholders. Hiermee kan een besluit worden genomen over de toekomstige huisvesting voor het onderwijs van locatie Zonegge en planvorming worden gestart.

Stakeholders zijn:

- Gemeente Zevenaar
- Gemeenschappelijke Regeling Huisvesting Voortgezet Onderwijs in de Liemers (GRHVOL) en de hierbij aangesloten buurgemeentes Duiven en Montferland
- Schooldirectie Liemers College
- Schoolbestuur Quadraam

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de stakeholders, hun belangen en relevante visie en ambities omschreven. In hoofdstuk 3 zijn de verschillende afwegingscriteria uitgelegd en uitgesplitst in de categorieën kwantitatief (vierkante meters), kwalitatief en financieel.

Vervolgens zijn vier varianten omschreven en beoordeeld aan de hand van dit afwegingskader. De varianten zijn als volgt:

Variant 0: Huidige situatie handhaven

Variant 1a: Zonegge deels slopen en renoveren voor 20 jaar

Variant 1b: Vervangende nieuwbouw op locatie Zonegge

Variant 2: Zonegge afstoten, vervangende nieuwbouw op locatie Landeweer

Variant 3: Zonegge afstoten, vervangende nieuwbouw op locatie Vestersbos



Figuur 1 Locatie Zonegge Liemers College

2 Stakeholders

Bij dit vraagstuk zijn de gemeente Zevenaar, GRHVOL, Quadraam en het Liemers College betrokken. De belangen en visies van deze stakeholders zijn hieronder toegelicht.

2.1 Gemeente Zevenaar

Samen met het schoolbestuur en de GRHVOL draagt de gemeente Zevenaar zorg voor huisvesting van de leerlingen van het voortgezet onderwijs, waarbij de gemeente de verantwoordelijkheid heeft om te voorzien in huisvesting voor de scholen. Het gebruik, beheer en onderhoud is de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. Dit betekent dat de gemeente na oplevering beperkte invloed heeft op het optimaliseren van het gebruik en op bijvoorbeeld het verduurzamen van schoolgebouwen.

Wel heeft de gemeente Zevenaar een visie op onderwijshuisvesting en zijn er plannen om dit voor elkaar te krijgen. “Wij wensen blijvend te investeren in kwalitatieve, functionele en eigentijdse scholen die de diverse onderwijskundige en maatschappelijke vraagstukken aankunnen. Leerlingen en personeel verdienen een veilige, gezonde en duurzame omgeving om goed te kunnen leren en werken.” (Gemeente Zevenaar, 2019)

Daarnaast wil de gemeente Zevenaar ook op een verstandige manier omgaan met de middelen die daarvoor beschikbaar zijn. Ook in verband met de bezuinigingsopgave van de gemeente is het nog belangrijker om de juiste afwegingen te maken die van invloed zijn op het onderwijs en onderwijshuisvesting nu en in de toekomst.

De gemeente draagt de kapitaallasten van de panden. “De gemeenteraad stelt het wettelijke kader vast, in de vorm van verordeningen (m.n. de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs), en heeft eveneens het budgetrecht waarmee zij besluit om wel of geen financiële middelen ter beschikking te stellen voor onderwijshuisvesting.” De hoogte van de financiering van onderwijshuisvesting wordt dus in principe bepaald door de normen zoals vastgelegd in de Verordening. Zie ook hoofdstuk 3.2.

In het Integraal Accommodatieplan (IAP 2020-2040, nog ter besluitvorming op moment van schrijven) beschrijft de gemeente hoe het gemeentelijk vastgoed ingezet kan worden om te voorzien in de vraag naar huisvesting van de doelgroepen van beleid. Daarin ambieert de gemeente Zevenaar een doelmatigere, efficiëntere en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Door ruimtes in scholen ook in te zetten voor andere doelgroepen kan met de schoolgebouwen worden bijgedragen aan die doelstelling. Denk aan volwassenenonderwijs, toneel- en muziekles, of het gebruiken van de gymzaal voor sport en evenementen. Dit vraagt wel om passende afspraken tussen schoolbestuur, gemeente en huurder.

Ook zijn er hoge ambities voor wat betreft de verduurzaming. “In 2040 moet de gemeente energieneutraal en aardgasvrij zijn en is de CO2 uitstoot met 95% gereduceerd” (Gemeente Zevenaar, 2019). Dat betekent dat ook het gemeentelijk vastgoed over het totaal genomen energieneutraal moet zijn. Aangezien ongeveer de helft van het gemeentelijk vastgoed momenteel uit scholen bestaat en de scholen juridisch eigenaar zijn van dit vastgoed, is het belangrijk om de samenwerking met de schoolbesturen op te zoeken in deze verduurzamingsopgave.

2.2 GRHVOL

De Gemeenschappelijke Regeling voor de Huisvesting van het Voortgezet Onderwijs in de Liemers is in 1995 tot stand gekomen en is een regeling tussen de gemeenten Zevenaar, Duiven en Montferland. Het doel van de regeling is het gelijkmatig dragen van de financiële lasten voor huisvesting van het voortgezet onderwijs, aangezien de leerlingen voor het VO niet altijd naar school gaan in de gemeente waar zij woonachtig zijn. De verdeling van de optredende financiële lasten is zodoende geheel gerelateerd aan het aantal leerlingen dat gebruik maakt van die huisvesting binnen de afzonderlijke gemeenten.

Ook huisvesting van het Liemers College valt hier dus onder. Zodoende is een wijziging in de onderwijshuisvesting, zoals een nieuwe onderwijslocatie op grondgebied van de gemeente Zevenaar, niet alleen een beslissing en investering van de gemeente Zevenaar maar ook van de andere GRHVOL gemeentes Duiven en Montferland. De basis voor besluitvorming is de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zevenaar (2020). Vervangende nieuwbouw of uitbreiding als daar normatief geen noodzaak toe is vraagt om een kwalitatief goed onderbouwd en gedragen voorstel.

Ten tijde van de ontwikkeling van locatie Landeweer (omstreeks 2010) is ervan uitgegaan dat de leerlingen van Zonegge op termijn verdeeld zouden worden over locaties Heerenmaten en Landeweer. Zodoende is er bij Landeweer met enige overmaat gebouwd. Landeweer is dan ook sinds die tijd als de wenselijke locatie beschouwd voor een toekomstige verhuizing van het onderwijs van locatie Zonegge.

2.3 Quadraam

Quadraam is het schoolbestuur van het Liemers College. Het is een onderwijsgroep voor 14 scholen in de regio Arnhem, De Liemers en Overbetuwe. Quadraam is daarmee ook verantwoordelijk voor het gebruik, beheer en onderhoud van de vier locaties van het Liemers College.

In het Strategisch Huisvestingsplan 2018-2020 heeft Quadraam beschreven hoe zij binnen de scholen een klimaat willen scheppen, waarin talentontwikkeling van individuele leerlingen optimaal tot recht komt. Beoogd wordt dat de panden op een financieel verantwoorde wijze bijdragen aan een optimale talentontwikkeling van iedere leerling. Deze ambitie voor huisvesting is uitgewerkt in 8 speerpunten:

1. Passend in capaciteit
2. Functioneel flexibel
3. Betaalbaar in exploitatie
4. Gunstige situering
5. Technisch op orde
6. Duurzaam in gebruik
7. Prettig binnenklimaat
8. Eigentijdse uitstraling

Quadraam ontvang een exploitatievergoeding van de Rijksoverheid voor de vierkante meters op basis van de normatieve ruimtebehoefte. Voor Quadraam kost normatieve leegstand geld, omdat hiervoor de exploitatiekosten wel betaald moeten worden. Voor locatie Zonegge geldt bovendien dat het een verouderde, energetisch slechte locatie betreft die dus per bruto vierkante meter duurder is in exploitatie dan gemiddeld.

2.4 Liemers College

Het Liemers College is een schoolgemeenschap voor vmbo-, mavo-, havo- en vwo-onderwijs met drie locaties in Zevenaar en één in Didam en streeft naar goed onderwijs in een inspirerende omgeving.

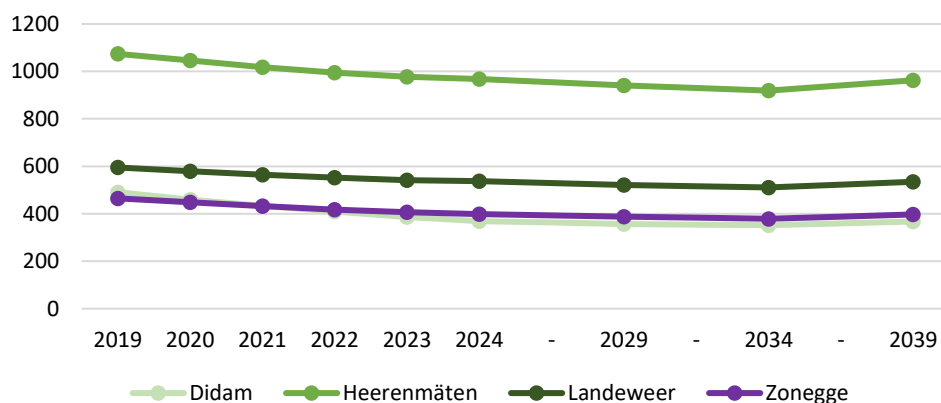
In het schoolplan 2015-2020 staat in een aantal kijkrichtingen omschreven welke richting de school zich wil ontwikkelen. Eén van de kijkrichtingen is het gepersonaliseerd leren. Dit houdt in dat de leerlingen werken op basis van talent, ambitie en behoefte op hun eigen niveau en tempo aan hun persoonlijke leerdoelen.

Dit is ook het uitgangspunt bij de nieuwe onderwijsvormen die het Liemers College aanbiedt, zoals Agora. Deze onderwijsvorm wordt op dit moment gegeven op locatie Zonegge en houdt in dat leerlingen zelf leerdoelen stellen op basis van hun eigen interesses en door hun coaches worden begeleid, met aandacht voor enkele kernvakken.

Ook vindt het Liemers College kleinschaligheid belangrijk. Met vier locaties lijkt Liemers College groot, maar in de praktijk valt dit erg mee. Omdat het onderwijs duidelijk is geclusterd per niveau, zijn bijna alle lessen te volgen op één locatie.

Ook is één van de kijkrichtingen 'omgeving – community college'. Volgens het Liemers College draagt het leren buiten school bij aan een hoger leerrendement en versterkt de band met de omringende samenleving. Het Liemers College staat open voor samenwerking met bedrijven, (onderwijs)instellingen en overheden binnen en buiten de Liemers.

In Figuur 2 zijn de leerlingenprognoses voor het Liemers College weergegeven. Voor de komende jaren is er sprake van krimp in het aantal leerlingen in de Liemers. Op lange termijn, over 20 jaar, lijkt het weer aan te trekken. De prognose voor 2019 voor Zonegge (465) komt goed overeen met de telling najaar 2019 (458, maakt 98%). Zodoende wordt de leerlingenprognose d.d. januari 2019 aangehouden voor het berekenen van de normatieve ruimtebehoefte.



Figuur 2 Leerlingenprognoses Liemers College door Pronexus (januari 2019)

3 Afwegingskader

Om de verschillende varianten te kunnen toetsten en vergelijken moet duidelijk zijn welke afwegingskaders worden gehanteerd. Deze zijn aan de hand van de interviews en gesprekken met stakeholders bepaald en leiden tot 3 typen criteria:

- Kwantitatief
- Kwalitatief
- Financieel

3.1 Kwantitatieve criteria

Passende voorziening voor onderwijs

Eén van de belangrijkste aanleidingen om onderzoek te doen naar de huisvesting van Zonegge is de normatieve leegstand van het gebouw als gevolg van een daling van de VO-leerlingen in de gemeente Zevenaar in de afgelopen jaren die zich doorzet tot circa 2030.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is één van de speerpunten uit het strategisch huisvestingsplan van Quadraam dat scholen passend zijn in capaciteit. De normeringen uit de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs zijn hiervoor de basis. Op basis van deze normeringen ontvangt Quadraam de vergoeding voor exploitatie vanuit het Rijk.

In tabel 6 is per locatie van het Liemers College de beschikbare capaciteit afgezet tegen de normatieve ruimtevraag¹ voor het onderwijs (excl. de vierkante meters voor bewegingsonderwijs). Deze normatieve ruimtevraag is gebaseerd op de prognoses van de leerlingenaantallen² in 2024.

	Zonegge	Landeweër	Heerenmäten	Didam
Beschikbare capaciteit (m ²)	6.378	7.868	7.143	5.046
Normatieve behoefte (m ²)	2.555	4.989	5.689	2.256
Normatieve leegstand (m ²)	3.823	2.879	1.454	2.790

Tabel 6 Beschikbare capaciteit per locatie afgezet tegen de normatieve ruimtebehoefte uit 2024

Echter staat deze normatieve leegstand in de praktijk niet leeg. In onderstaand informatieblok is dit nader toegelicht.

Achtergrondinformatie – Onderwijs locaties Liemers College

Het Liemers College heeft vier locaties:

- Locatie Zonegge te Zevenaar - mavo, Agora en techniek
- Locatie Heerenmäten te Zevenaar - havo en vwo
- Locatie Landeweër te Zevenaar - vmbo-b, vmbo-k en Technoplaza
- Locatie Didam – mavo, havo en vwo-onderbouw

¹ Dit kan afwijken van de praktische ruimtevraag. Tabel 6 laat bijvoorbeeld zien dat er op Landeweër sprake is van normatieve leegstand, maar dit ervaren zij in de praktijk niet zo.

² 2024 is als richtjaar gekozen omdat:

- De prognoses voor 2024 exact overeenkomen met de prognoses voor 2039: dat betekent dat eventuele nieuwe huisvesting ook over 15 tot 20 jaar nog passend zou zijn.
- Variant 1, 2 en 3 allemaal rond 2024 uitgevoerd kunnen zijn.

Liemers Zonegge

Door een sterke daling van het aantal mavo leerlingen is er op Zonegge een behoorlijke normatieve overmaat. Momenteel zitten ongeveer 410 mavo leerlingen op Zonegge. Ook vindt het Agora onderwijs voor ongeveer 50 leerlingen plaats op deze locatie.

In 2000 is aan de gymzalen een uitbouw gerealiseerd met een kantine voor de Tafeltennisvereniging Zevenaar, welke de ruimte huurt van Quadraam. Sinds 2020 huurt ook Stichting Leergeld de Liemers ruimte in het gebouw.

Liemers Heerenmäten

Ook is op locatie Heerenmäten sprake van een normatieve overmaat, maar in de praktijk wordt deze overmaat niet ervaren. De instroomklassen zijn in 2018 verplaatst van Zonegge naar Heerenmäten waardoor het gebouw nu praktisch vol zit en de ruimte goed gebruikt wordt. Door de aanpassingen in 2018 is het gebouw technisch weer volledig op orde en scoort het gebouw goed op alle acht speerpunten van Quadraam. Ook heeft de verbouwing het onderwijskundig concept dat in het oorspronkelijke gebouw vorm had gekregen hersteld. Hierdoor faciliteert het gebouw ook in onderwijskundige zin de ambities van het Liemers College uitstekend.

Liemers Landeweer

Locatie Landeweer is in 2014 gebouwd voor het vmbo-onderwijs van het Liemers College. Het gebouw bestaat uit drie etages, waarvan de begane grond is ingericht voor praktijkonderwijs. Denk aan werkplaatsen om te metselen, timmeren, installatietechniek, koken, etc. Op de eerste etage zitten de sporthallen, die door de hoogte ook een deel van de tweede verdieping innemen. Verder bestaan de eerste en tweede verdieping uit leerpleinen. Uitbreiding (in de hoogte of breedte) van locatie Landeweer is gezien de constructie en beschikbare ruimte op de kavel geen optie.

NB: Ten tijde van de planontwikkeling voor Landeweer (omstreeks 2011) is ervan uit gegaan dat de leerlingen van Zonegge op termijn verdeeld zouden worden over locaties Heerenmäten en Landeweer. Zodoende is op Landeweer met enige overmaat gebouwd. Landeweer is vanuit de GRHVOL in het verleden daarmee als de wenselijke locatie beschouwd voor het verplaatsen van locatie Zonegge.

Echter is die overmaat er in de praktijk niet. Vrijwel alle boven-normatieve ruimte gaat naar de werkplaatsen, welke ruim zijn opgezet en bij krimp van leerlingenaantallen lastig op andere wijze inzetbaar zijn. Dit terwijl afgelopen jaren ook het onderwijsconcept is veranderd, waarbij leerlingen de praktijkvakken leren in het bedrijfsleven. Per saldo heeft Landeweer weinig ruimten voor traditionele vakken als Nederlands of wiskunde. De open indeling van de verdiepingen als leerpleinen, die tevens als verkeersaders dienen, wordt als onwenselijk en storend ervaren. In het huidige programma heeft Landeweer juist veel behoefte aan kleine leerruimtes. Leerlingen kiezen steeds uit een groot aanbod aan modules en hebben les in kleine groepen.

Liemers Didam

Liemers Didam is een karakteristiek schoolgebouw uit 1997 waarvoor behoudens de normatieve overmaat, van 2.790 vierkante meter, geen grote knelpunten aanwezig zijn. De uitbreiding van het schoolgebouw in Didam heeft in de praktijk twee verbonden gebouwdelen gerealiseerd, welke onafhankelijk van elkaar te gebruiken zijn. Daarmee leent het gebouw zich goed voor medegebruik.

Het schoolbestuur geeft aan dat de locaties Landeweer en Heerenmäten in de praktijk helemaal gebruikt worden. Het oorspronkelijke idee om de leerlingen van Zonegge te verdelen over Heerenmäten en Landeweer is wel uitgevoerd voor Heerenmäten, maar voor Landeweer ligt dat problematischer door de overmaat aan praktijkruimtes/ werkplaatsen die niet of moeilijk geschikt zijn (te maken) voor het theoretisch onderwijs voor de leerlingen van Zonegge. Voor de Quicksan is ervoor gekozen om ervan uit te gaan dat er dus een uitbreiding nodig zou zijn bij de locatie Landeweer als de leerlingen van Zonegge hierheen zouden verplaatsen.

NB: Daarmee wordt dus wel afgeweken van de kaders van de GRHVOL.

Voor een nieuwe voorziening wordt de ruimtebehoefte bepaald o.b.v. de normen uit de Verordening: “Een school voor voortgezet onderwijs kent uitsluitend de basisruimtebehoefte. De basisruimtebehoefte bestaat uit een vaste voet, vermeerderd met de som van het aantal leerlingen vermenigvuldigd met de m2 bruto vloeroppervlakte per leerling, die geldt voor de onderwijsrichting waarop de leerling staat ingeschreven. De vaste voet wordt toegekend voor de hoofdvesting van de school voor voortgezet onderwijs en de nevenvestiging met spreidingsnoodzaak. Daarnaast wordt een vaste voet toegekend voor de afzonderlijke leerwegen in het vmbo.”

Dat resulteert voor 400 leerlingen in een ruimtebehoefte van 2.555 vierkante meter voor het onderwijs (excl. ruimte voor bewegingsonderwijs).

In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Zevenaar staan voorwaarden waar aan voldaan moet worden voordat overgegaan kan worden op vervangende nieuwbouw. Daarin staat dat de noodzaak van vervangende bouw aanwezig is als:

- a) “Op grond van een overeenkomstig NEN 2767 opgestelde bouwkundige rapportage wordt vastgesteld dat het schoolgebouw volgens de conditiemeting voldoet aan conditie 5³;
- b) Dit het gevolg is van een herschikkingsoperatie;
- c) Dit het gevolg is van ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening;
- d) Geen gebouw beschikbaar is of komt dat geschikt is of geschikt te maken is als passende huisvesting voor de school, en;
- e) Het onmogelijk is om door medegebruik een passende huisvesting voor de school te realiseren.”

Bovenstaand is niet aan de orde. Ook van uitbreiding is in dit geval geen sprake. Uitbreiding wordt toegekend als de bestaande capaciteit van het schoolgebouw niet voldoende is voor het huisvesten van het aantal leerlingen dat op de school is ingeschreven: de ruimtebehoefte is groter dan de beschikbare huisvestingscapaciteit. Uitbreiding ter vervanging van een bestaand gebouw voor het voortgezet onderwijs wordt vastgesteld als het verschil tussen de vastgestelde capaciteit en de ruimtebehoefte conform de normeringen gelijk of groter is dan 10% van de bestaande capaciteit met een minimum van 100 vierkante meter.

Passende voorziening voor bewegingsonderwijs

De normatieve kaders voor huisvesting van bewegingsonderwijs zijn gebaseerd op het aantal klokuren bewegingsonderwijs van het aantal leerlingen. Voor het aantal leerlingen van Zonégge in 2024 zijn dit ongeveer 37 klokuren.

³ Uitgangspunt van de methode voor conditiemeting NEN 2767 is dat voor alle bouwkundige elementen een conditie wordt toegekend. Deze kwaliteit kan worden onderverdeeld in de volgende conditieschalen:

- Conditie 1 Niebouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit;
- Conditie 2 Een bouw- of installatiedeel vertoont kenmerken van beginnende veroudering;
- Conditie 3 Het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen;
- Conditie 4 Het verouderingsproces is duidelijk zichtbaar;
- Conditie 5 Het verouderingsproces is niet meer te keren;
- Conditie 6 De bouwkundige staat is zo slecht dat deze niet meer onder conditie 5 kan worden gerangschikt (Gemeente Zevenaar, 2019).

Er kan per week 34 klokuur bewegingsonderwijs VO per gymzaal worden geroosterd (dat wil zeggen 40 lessen van 50 minuten).

Op basis van de normatieve kaders zou het bewegingsonderwijs voor de leerlingen van Zonegge net niet geroosterd kunnen worden in één gymzaal. Meest praktisch is in dat geval om in sport- of gymzalen in de buurt of andere locaties van Liemers College nog een aantal uur bewegingsonderwijs te roosteren naast de maximaal 34 uur in eigen gymzaal.

Ook voor gymzalen zijn normeringen opgesteld die het vergelijk met de beschikbare capaciteit in gymzalen per locatie mogelijk maakt, zie tabel 7.

	Zonegge (3 zaaltjes)	Landeweer (2 zalen)	Heerenmäten (3 zalen)	Didam (1 zaal)
Beschikbare capaciteit (m ²)	1.177	924	2.270	550
Normatieve behoefte 2024 (m ²)	531	830	1.013	455
Beschikbare capaciteit (klokuren)	102	68	102	34
Normatieve behoefte 2024 (klokuren)	37	64	70	32

Tabel 7 Beschikbare capaciteit per locatie afgezet tegen de normatieve ruimtebehoefte voor 2024

Deze normatieve kaders houden in principe geen rekening met de minimale afmetingen waaraan een gymzaal voor het voortgezet onderwijs moet voldoen. Voor het voortgezet onderwijs beveelt de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) een gymzaal met de minimale afmetingen van 14 x 26 x 7 meter (b x l x h) aan. Deze afmetingen met een totaal oppervlakte van 364 vierkante meter vergroot ook de mogelijkheden voor medegebruik door sportverenigingen.

Achtergrondinformatie – Bewegingsonderwijs Liemers College

Op alle locaties van het Liemers College zijn gym- of sportzalen:

Liemers Zonegge

Op locatie Zonegge beschikt het Liemers College over drie gymzalen in het gebouw zelf. Deze heeft Quadraam in eigendom en beheer. Deze gymzalen zijn kleiner dan de aanbevolen afmetingen voor bewegingsonderwijs voor het voortgezet onderwijs: afmetingen zijn 12 x 21 x 5,5m. Zodoende wordt door de leerlingen van Zonegge ook gebruik gemaakt van de gymzaal bij Heerenmäten en wordt de sporthal Lentemorgen gehuurd.

Liemers Heerenmäten

De drie gymzalen op Heerenmäten zijn in eigendom van Quadraam, maar in beheer door Ataro B.V. en worden buiten schooltijd gebruikt door sportverenigingen. Normatief gezien zijn deze gymzalen niet passend voor het aantal leerlingen: in 2024 zou de overmaat 1257m² zijn. In de praktijk is de overmaat minder: een deel van het bewegingsonderwijs voor de leerlingen van Zonegge wordt hier gegeven. De sporthal is in goede staat, met tijdige uitvoering van onderhoud kan in 2028 onderzocht worden op welke manier deze hal verduurzaamd kan worden.

Liemers Landeweer

De twee gymzalen in Landeweer zijn normatief precies passend voor de leerlingen van Landeweer, en worden verder niet gebruikt buiten schooltijd.

Praktische bezetting voorzieningen bewegingsonderwijs VO in Zevenaar

Sporthal Heerenmaten heeft een bezettingsgraad van zeker 80% met het gebruik door leerlingen Zonegge erbij. Sporthal Landeweer is vol, terwijl de gymzalen van Zonegge veel minder gebruikt

worden. De school huurt liever een zaal in sporthal Lentemorgen dan gebruik te maken van de eigen gymzalen.

Liemers Didam

Voor het bewegingsonderwijs in Didam is de normatieve ruimtebehoefte vrijwel gelijk aan de capaciteit.

Maximale reisafstand naar accommodatie voor bewegingsonderwijs

In het norm Handboek voor sportaccommodaties staat dat de sportzaal zo dicht mogelijk bij de school gesitueerd dient te worden. Hierdoor gaat er zo min mogelijk onderwijstijd verloren. De norm voor het voortgezet onderwijs is hemelsbreed maximaal 2 kilometer.

Dat betekent dat er voor de leerlingen van Zonegge in variant 1, 2 en 3 ruimte voor bewegingsonderwijs moet worden aangeboden die voldoet aan de afmetingen voor bewegingsonderwijs VO. Dit kan door gebruik van sporthal Lentemorgen, door het aanpassen van de huidige zalen bij Zonegge of door het nieuwbouwen van minimaal één gymzaal.

Het is geen optie om de leerlingen van locatie Zonegge gebruik te laten maken van de gymzalen in Didam omdat de maximale afstand hemelsbreed tot de sportvoorziening 2 kilometer is.

3.2 Kwalitatieve criteria

3.2.1 Onderwijskwaliteit

Clustering type onderwijs en type leerlingen

Op alle 3 locaties van Liemers College in Zevenaar vindt een andere type onderwijs plaats die ook verschillende typen leerlingen aantrekken. Het type onderwijs maakt of opleidingen wel of niet makkelijk bij elkaar gehuisvest kunnen worden en gebruik kunnen maken van dezelfde ruimtes en faciliteiten.

De leerlingen die een mavo of Agora opleiding doen zitten op locatie Zonegge. De mavo bestaat voornamelijk uit theoretisch onderwijs en Agora is een nieuwe onderwijsvorm zonder onderwijsprogramma. Samen met een coach bepalen de leerlingen zelf wat ze leren. De gedachte hierachter is dat leerlingen intrinsiek gemotiveerd worden door zelf te kiezen wat ze leren.

Op locatie Heerenmäten zitten de leerlingen die een havo of vwo opleiding doen. Ook deze opleidingen bestaan voornamelijk uit theoretisch onderwijs.

Tot slot zitten de leerlingen die een vmbo-bb/kb opleiding doen op locatie Landeweer. Deze opleidingen bestaan voornamelijk uit praktijkvakken en leert men vooral door te doen en te ontdekken (in de praktijk).

Toekomstbestendigheid en vernieuwende onderwijsvormen

Daarnaast hangt de onderwijskwaliteit af van de mogelijkheden om vernieuwende onderwijsconcepten te kunnen faciliteren. Dit maakt dat het gebouw ook geschikt is en blijft in de toekomst. Het voorbeeld van locatie Landeweer maakt dit duidelijk: in het ontwerp is rekening gehouden met heel uitgebreide werkplaatsen en weinig klassikaal les/traditionele vakken. Daardoor is het nu moeilijk om een andere type onderwijs te faciliteren in dit gebouw.

Het Liemers College ziet op dit gebied twee ontwikkelingen; (1) de doorgaande leerlijn tussen het primair onderwijs (PO) en het voortgezet onderwijs (VO) en (2) het maatwerk onderwijs.

Een aantal jaar geleden is door het Liemers College onderzoek gedaan naar het realiseren van een doorgaande leerlijn. De gedachte daarachter is dat de leerling in het leerproces zo min mogelijk overlap, breuken of gaten ervaart. Dit is mogelijk door het onderwijs van primair en voortgezet onderwijs naadloos op elkaar aan te laten sluiten.

Ook wordt de groepsvorming van 30 leerlingen minder belangrijk. Door minder vanuit grote klassen te organiseren is meer maatwerk mogelijk. Dit is een geleidelijke verandering en vraagt om andere soorten ruimtes dan klaslokalen voor circa 30 leerlingen.

3.2.2 Gebouwkwaliteit

Duurzaam en gezond gebouw

Onder duurzaamheid vallen veel verschillende aspecten. In dit kader wordt gefocust op thema's energie en welzijn in de gebouwen.

- Energie: de doelstelling van de gemeente Zevenaar is om in 2040 een energie neutrale gemeente te zijn, dit sluit aan op de ambitie van de VNG. Ook de gemeente Duiven en Montferland hebben vergelijkbare ambities. Quadraam heeft als speerpunt om duurzaam in gebruik te zijn, maar deze ambities zijn nog niet nader gespecificeerd.
- Welzijn/gezondheid: één van de speerpunten van Quadraam is dat het gebouw een prettig binnenklimaat moet hebben. Dit draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van de leerlingen en medewerkers. Daarvoor is als uitgangspunt genomen dat voor nieuwbouw het binnenklimaat moet voldoen aan frisse scholen B.

Mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik

De Gemeente Zevenaar ambieert in het Integraal Accommodatieplan een doelmatigere, efficiëntere en meer toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Door gebouwen door meerdere maatschappelijke doelgroepen te laten gebruiken, worden twee voordelen behaald:

- Efficiënt gebruik van de beschikbare vierkante meters: als een sportvereniging, toneelvereniging of andere maatschappelijke doelgroep 's avonds een leslokaal of gymzaal kan gebruiken, hoeft er elders geen ruimte voor deze vereniging worden gerealiseerd. Dit vraagt wel om een andere manier van indelen en inrichten van de hiervoor beschikbare ruimtes én om duidelijke afspraken over verhuur tussen schoolbestuur en gemeente.
- Inzetten op multifunctionele accommodaties draagt ook bij aan de leefbaarheid en een menging van maatschappelijke doelgroepen in de Gemeente Zevenaar.

Deze ambitie sluit aan bij de visie over de locaties van Quadraam; dat het schoolgebouw ook buiten schooltijden gebruikt kan worden door andere doelgroepen.

"Het is [...] van belang dat op wijk- en buurtniveau mensen elkaar ontmoeten, leren kennen en er laagdrempelige informatie en ondersteuning beschikbaar is. De

buurtbewoners zelf, buurtinitiatieven, verenigingen, vrijwilligersorganisaties, accommodaties en de gebiedsteams zijn de belangrijkste instrumenten om dit te ontwikkelen en te realiseren.” (Kadernota Zevenaar 2020-2023)

3.2.3 Situering en stedenbouwkundig

Situering onderwijslocatie

In het Accommodatieplan wordt aangestuurd op een goede geografische spreiding van de verschillende functies. Dit geldt ook voor het voortgezet onderwijs van Liemers College, hoewel dit gecentreerd is (en blijft) in Zevenaar en buurgemeente Didam. Vanuit de ruimtelijke ontwikkeling is het niet wenselijk om het voortgezet onderwijs verder te clusteren tot een grote locatie. Ook vanuit de visie van Liemers College en Quadraam wordt ingezet op het behouden van kleinschalige locaties en is clustering niet wenselijk als dit onderwijskundig of organisatorisch niet van meerwaarde is.

Een goede situering van Quadraamscholen heeft te maken met:

- Een gunstige ligging ten opzichte van het voedingsgebied;
- Goede bereikbaarheid voor leerlingen en personeel;
- Ligging ten opzichte van concurrerende onderwijsinstellingen.

Stedenbouwkundige visie

Eén van de uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie van de gemeente Zevenaar is dat zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de (vrijkomende) ruimte binnen de bebouwde kom: inbreiding heeft voorkeur boven uitbreiding.

Een ander uitgangspunt is het mengen van verschillende functies. Dit houdt in dat de juiste afwisseling gemaakt moet worden van wonen met maatschappelijke en commerciële functies. Daarnaast is een aandachtspunt om de bebouwde gebieden beter klimaatbestendig te maken. Leegstand moet zo veel mogelijk voorkomen worden: de langdurige leegstand van Vestersbos 4 bijvoorbeeld is niet bevorderlijk voor de leefbaarheid van de wijk.

De uitbreidingen aan het oosten van de kern Zevenaar, industrieterrein 7poort, de fashion outlet, en woonwijk Groot Holthuizen, bieden ook mogelijkheden voor het Liemers College: de bedrijven op het industrieterrein sluiten goed aan bij het praktijkonderwijs van locatie Landeweer. Door de komst van extra voorzieningen wordt hier al langere tijd onderzocht of een OV-hub met nieuw station mogelijk is. Op dit moment is de bereikbaarheid met het OV matig.

Als er locaties in Zevenaar beschikbaar komen voor woningbouw is een vereiste dat minimaal 25% daarvan ontwikkeld wordt tot sociale woningbouw en 25% tot betaalbare woningen. Dit is mogelijk bij alle varianten, voor het totale terrein (variant 2 en 3) dan wel voor een deel van de kavel (variant 1a en 1b).

Bij de stedenbouwkundige visie zijn ook de verkeerskundige gevolgen meegenomen. De locatie moet goed bereikbaar zijn te voet, met de fiets, auto en het OV. Daarvoor is gekeken naar de afstand van de locatie ten opzichte van de kern van Zevenaar, de OV mogelijkheden in de buurt en de parkeermogelijkheden op de locatie zelf.

3.2.4 Risico's en kansen

Per variant worden daarnaast specifieke risico's en kansen benoemd, bijvoorbeeld ten aanzien van (onderwijs)kwaliteit, uitvoerbaarheid, planning, wetgeving, organisatie en besluitvorming.

3.3 Financiële criteria

Investeringskosten

Per variant zijn de verwachte investeringskosten weergegeven. Daarbij zijn de kosten voor de onderwijs en bewegingsonderwijs apart berekend op basis van de normbedragen voor nieuwbouw en renovatie uit de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Zevenaar gehanteerd, zie bijlage 1. De kostenkengetallen gebruikt voor het IAP (bijlage 2) zijn ter referentie / crosscheck op de investeringsbedragen. Vaak wordt buiten de normatieve investering door de gemeente namelijk nog aanvullend geïnvesteerd door een schoolbestuur voor het voortgezet onderwijs.

Bij de investeringskosten moeten ook de eventuele boekwaardes van af te stoten objecten en aanschafwaarden worden meegenomen.

De GHRVOL heeft in 2003 geïnvesteerd in grootschalig onderhoud en een verbouwing van locatie Zonegge, deze investering is eind 2024 volledig afgeschreven. Quadraam heeft in 2012 nog fors geïnvesteerd in locatie Zonegge, voor ruim €1,5 miljoen. Deze kosten zijn pas in 2032 afgeschreven.

Boekwaarden (excl. BTW)	31-12-2019	2024
Boekwaarde vastgoed Zonegge GRHVOL	€ 442.652	€ 0
Boekwaarde vastgoedinvesteringen Zonegge - Quadraam	€ 1.125.518	€ 658.828
WOZ-waarde (excl. BTW)	31-12-2019	2024
WOZ-waarde Zonegge dd. 2019	€ 4.579.920	€ 4.579.920
Waarvan grond	€ 1.098.540	€ 1.098.540

Tabel 8 Boekwaarden en WOZ-waarde Zonegge

Aangezien er geen boekwaarde op de grond van Zonegge zit is voor de grond uitgegaan van de WOZ-waarde. Bij ontwikkeling van de locatie Zonegge (circa 13.000 vierkante meter grond) tot woningbouw, is de verwachting dat de grond maximaal 100% van de WOZ-waarde (€1.098.540) opbrengt. Hierbij moet rekening gehouden worden met dat de gemeente Zevenaar vereist dat bij woningbouw minimaal 25% sociaal en minimaal 25% betaalbaar is. Bovendien komen voor een plot van dergelijke omvang nog veel kosten kijken voor slopen, bouwrijp maken, infrastructuur boven- en ondergronds en inrichting van de openbare ruimte. Verkoop van deze gronden is daarmee nagenoeg budgetneutraal.

Bij aankoop van grond voor de varianten 2 en 3 is uitgegaan van 2555m²/2 bouwlagen + 531m² gymzaal + 21 parkeerplekken à 25m² + 600m² buitenruimte = circa 3000m² kavel.

Exploitatiekosten

Alle varianten zijn doorgerekend en gespiegeld aan de huidige situatie (variant 0).

Een deel van de exploitatiekosten is lineair en bestaat uit:

- Onderhoudskosten (MJOP, jaarlijks onderhoud en klein onderhoud)
- Personele kosten beheer

- Nutskosten
- Schoonmaak
- Belastingen

Apart weergegeven is de afschrijving + rente van de vastgoedinvesteringen: renovatie, uitbreiding en/of nieuwbouw. De kapitaallasten van de geraamde investeringen zijn berekend op basis van een 40-jarige annuïteit met een rentepercentage (BNG) dat geldt op de datum waarop het raadsbesluit tot kredietvoting wordt genomen. Voor deze quickscan is gerekend met een fictief rentepercentage van 2,0%.

3.4 Afwegingskader

Bovenstaande criteria resulteren in het volgende afwegingskader. Zie tabel 9. In deze quickscan worden de scores van de kwalitatieve criteria niet bij elkaar opgeteld met een eventuele onderlinge weging.

Criteria	Beoordeling
Kwantitatief	
Passende voorziening voor onderwijs	o.b.v. m ²
Passende voorziening voor bewegingsonderwijs	o.b.v. m ²
Kwalitatief	
Onderwijskwaliteit	
Clustering type onderwijs en type leerling	1 – 3
Toekomstbestendigheid en vernieuwende onderwijsconcepten	1 – 3
Gebouwkwaliteit	
Duurzaam en gezond gebouw	1 – 3
Mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik	1 – 3
Stedenbouwkundige visie	
Situering onderwijslocatie	1 – 3
Stedenbouwkundige visie	1 – 3
Risico's en kansen	
Financieel	
Investeringskosten	o.b.v. €
Exploitatiekosten t.o.v. huidige situatie	o.b.v. €/j

Tabel 9 Afwegingskader

Uitleg scores:

1. sluit niet aan bij de doelstelling
2. sluit deels aan bij de doelstelling
3. sluit goed aan op de doelstelling

4 Variant 0: huidige situatie handhaven

4.1 Inleiding

Deze variant beschrijft het handhaven van de huidige situatie om de andere varianten goed te kunnen vergelijken. Het mavo- en Agora-onderwijs van het Liemers College blijft plaatsvinden in het huidige gebouw op locatie Zonegge.

4.2 Kwantitatieve analyse

Bij het handhaven van de huidige situatie is er op locatie Zonegge in 2024 een normatieve overmaat van 3.823 vierkante meter voor onderwijs en 646 vierkante meter voor bewegingsonderwijs, zie tabel 10. Dit is niet passend voor de ruimtebehoefte van de leerlingen. Het bewegingsonderwijs vindt, ondanks de normatieve overmaat, niet volledig op de locatie zelf plaats gezien de afmetingen van de gymzalen. De school huurt liever een zaal in sporthal Lentemorgen of maakt gebruik van Heerenmäten. Dit zorgt ervoor dat de gymzalen op locatie Zonegge zeer matig gebruikt worden.

	Onderwijs	Bewegingsonderwijs
Beschikbare capaciteit Zonegge (m ²)	6.378	1.177
Normatieve behoefte Zonegge (m ²)	2.555	531
Normatieve leegstand (m ²)	3.823	646

Tabel 10 Beschikbare capaciteit Zonegge afgezet tegen de normatieve ruimtebehoefte variant 0

4.3 Kwalitatieve analyse

4.3.1 Onderwijskwaliteit

De clustering van het type onderwijs en de type leerlingen blijft in deze variant gehandhaafd. Dit sluit aan bij de wens van het Liemers College en Quadraam om het type onderwijs en type leerlingen van de 3 locaties niet bij elkaar te huisvesten.

Daarnaast hangt de onderwijskwaliteit af van de mogelijkheden om vernieuwende onderwijsconcepten te kunnen faciliteren. Locatie Zonegge is voor beide ontwikkelingen niet geschikt. De doorgaande leerlijn tussen het PO en VO is niet optimaal omdat er geen PO school gehuisvest kan en gaat worden op locatie Zonegge. Ook ondersteunt de indeling van het gebouw de geleidelijke verandering naar maatwerk onderwijs niet.

4.3.2 Gebouwkwaliteit

Locatie Zonegge voldoet op dit moment niet aan de energetische duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente Zevenaar zoals benoemd in hoofdstuk 3.2.2. Het gebouw heeft energielabel E, de installaties zijn verouderd en voldoet waarschijnlijk niet aan de eisen van Frisse Scholen. Wel heeft Quadraam afspraken met onderhoudspartijen om de staat van locatie Zonegge op conditieniveau 2 (NEN 2767) te houden. De onderhoudskosten om het verouderde gebouw op dit peil te houden zullen de komende jaren oplopen. Er is geen (recente) NEN 2767 rapportage.

Gezien de normatieve overmaat in vierkante meters zou een deel van het gebouw gebruikt kunnen worden door een andere maatschappelijke doelgroep of onderwijsinstelling. Dit gebeurt nu al deels doordat de tafeltennisvereniging gebruikt maakt van de gymzalen en Stichting Leergeld de Liemers ruimte huurt in het onderwijsgedeelte.



De overige leegstaande ruimte kan teruggevorderd worden door de gemeente, waarna zij dat gebouwdeel kan verhuren aan derden. Afhankelijk van deze eigendomssplitsing en het type huurder zijn daarbij aanpassingen in het gebouw nodig.

4.3.3 Situering en stedenbouwkundig

De huidige locatie sluit aan op de stedenbouwkundige visie van de gemeente Zevenaar omdat het vanuit de ruimtelijke ontwikkeling niet wenselijk is om het VO verder te clusteren tot een grote locatie. Het behouden van onderwijs aan de Lentemorgen, in een zone van meer openbare, maatschappelijke voorzieningen, is stedenbouwkundig gezien wenselijk. Ook sluit deze locatie aan op de visie van Liemers College en Quadraam om kleinschalige locaties te behouden.

De locatie is goed te voet en met de fiets te bereiken vanwege de centrale locatie. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden. Ook de bereikbaarheid met het OV is goed.

4.3.4 Risico's en kansen

Mogelijke **risico's** bij het handhaven van de huidige situatie zijn:

- Het handhaven van het huidige gebouw en huidige maatvoering van de klaslokalen geeft wat beperkingen voor vernieuwende onderwijsvormen.
- Gezondheid en welzijn van de leerlingen en medewerkers vanwege het verouderde gebouw. Mogelijk dat er over een aantal jaar toch een ingreep in de installaties, een renovatie of nieuwbouw nodig is om de gezondheid en welzijn van de gebruikers te kunnen waarborgen.
- Financieel is het voor Quadraam niet wenselijk om de overmaat op de lange termijn te blijven exploiteren.
- Mogelijk wordt de regelgeving omtrent verduurzaming van gebouwen over een aantal jaar zodanig aangescherpt dat er alsnog een investering moet worden gedaan.

Mogelijke **kansen** bij het handhaven van de huidige situatie zijn:

- Als na 15 tot 20 jaar blijkt dat locatie Zonegge niet meer nodig is vanwege een sterk veranderde huisvestingsbehoefte vanuit het onderwijs kan het gebouw volledig worden afgestoten en is een investering in nieuwbouw voorkomen.

4.4 Financiële analyse

4.4.1 Investeringskosten

Deze variant gaat uit van geen nieuwe investeringen in het pand.

	Variant 0
Uitgangspunten	
Omvang onderwijs (m ²)	6.378
Omvang bewegingsonderwijs (m ²)	1.177
Investeringskosten	
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C	
Nieuwbouwkosten onderwijs	
Nieuwbouwkosten gymzaal VO	
Totale investeringskosten (incl. BTW)	€ -

Tabel 11 Investeringskosten variant 0

4.4.2 Exploitatie

Daartegenover staat dat het pand verder zal verouderen en de komende jaren duurder wordt in de exploitatie, zowel in gepland als ongepland onderhoud. Hiervoor is een grove aanname gedaan in onderstaande tabel.

Bovendien is de overmaat niet wenselijk voor de exploitatie van Quadraam: financieel is het op langere termijn niet haalbaar om alle vierkante meters leegstand aan te houden. Ook de gemeente heeft geen concrete doelgroep op het oog voor de overmaat aan ruimte.

Exploitatie	2019	2024	vanaf 2025
Afschrijvingen vastgoed + rente gemeente Zevenaar (annuïtair 20 jaar)	€ 97.025	€ -	€ -
Afschrijvingen vastgoed Quadraam (annuïtair 20 jaar)	€ 93.338	€ 93.338	€ 93.338
Schoonmaak, beheer, MJOP, jaarlijks & klein onderhoud, belastingen	€ 377.828	€ 390.000	€ 400.000
Exploitatielasten Quadraam - Zonegge per m ² BVO	€ 62,36	€ 63,98	€ 65,30
Exploitatielasten Quadraam - gemiddeld per m ² BVO	€ 45,92		

Tabel 12 Exploitatiekosten variant 0

Het handhaven van locatie Zonegge betekent dat het gebouw ongewijzigd blijft en de exploitatielasten voor Quadraam zullen stijgen vanwege oplopende onderhoudskosten. Deze zijn al ruim hoger dan gemiddeld per vierkante meter (rood gearceerd).

4.5 Conclusies

Het huidige ruimteaanbod voldoet niet aan de normatieve ruimtebehoefte: er is meer dan 50% normatieve overmaat. Door het handhaven van de huidige situatie komt zowel het schoolbestuur als de gemeente over een aantal jaar alsnog voor een grotere uitdaging te staan. Ondanks dat er niet geïnvesteerd gaat worden is het voor het schoolbestuur niet financieel haalbaar om het verouderde gebouw met de normatieve overmaat aan te houden. De duurzaamheidsambities van de gemeente kunnen niet worden behaald en het gebouw is niet geschikt voor het onderwijs van de toekomst.

In tabel 13 zijn de kwaliteitsscores van variant 0 weergegeven.

Kwalitatief	Variant 0
Onderwijskwaliteit	
Clustering type onderwijs en type leerling	3
Toekomstbestendigheid en vernieuwende onderwijsconcepten	1
Gebouwkwaliteit	
Duurzaam en gezond gebouw	1
Mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik	2
Stedenbouwkundige visie	
Situering onderwijslocatie	3
Stedenbouwkundige visie	3

Tabel 13 Kwalitatieve scores variant 0

Financieel vraagt deze variant geen nieuwe investeringen. De exploitatiekosten zullen oplopen als gevolg van veroudering van het gebouw. Voor grote geplande en ongeplande onderhoudswerkzaamheden om de gezondheid en veiligheid te waarborgen is mogelijk financiële bijdrage vanuit de GRHVOL nodig.

5 Variant 1a: locatie Zonegge deels slopen en renoveren voor 20 jaar

5.1 Inleiding

Variant 1a betreft het deels afstoten van het gebouw op locatie Zonegge en het renoveren van het gebouw. Voor het afstoten zijn twee opties overwogen:

- het overgaan in eigendom van een deel van het gebouw (bijvoorbeeld de 1^e en 2^e verdieping) naar de gemeente voor verhuur aan derden, of naar een derde partij (niet wenselijk: er zijn vooralsnog geen partijen op het oog om deze ruimte te gebruiken)
- gedeeltelijke sloop en daarmee beschikbaar stellen van een deel van het terrein voor woningbouw.

In deze variant wordt uitgegaan van het gedeeltelijk slopen. Door de meerdere bouwlagen is alleen het slopen van het deel met de gymzalen eenvoudig mogelijk. Om te komen tot een aanzienlijke reductie van vierkante meters moet worden gesloopt tot en met de patio aan de Lentemorgen zijde, dus inclusief het slopen van aula, keuken, de gymzalen en de kantine van de tafeltennisvereniging (TTV). Het slopen van de gymzalen zorgt ervoor dat het bewegingsonderwijs wat nu op Zonegge plaatsvindt elders gefaciliteerd moet gaan worden. Ook voor de TTV moet een andere locatie worden gezocht.

De renovatie van het resterende deel behelst het vervangen van het inbouwpakket en installaties, waarmee het pand waarschijnlijk opgewaardeerd kan worden van energielabel E naar C. Ook zullen aanpassingen aan het gebouw en terrein gedaan moeten worden om gedeeltelijke sloop mogelijk te maken en functies te verplaatsen, zoals de entree, receptie, kantine en aula.

Door het slopen van dit bouwdeel inclusief het verwijderen van de noodlokalen aan de zuidzijde kan naar schatting een terrein van circa 5000m² aan de zuidkant beschikbaar worden gesteld voor woningbouw.

5.2 Kwantitatieve analyse

Doordat bij het renoveren en verduurzamen de structuur van het bestaande gebouw behouden blijft is het niet realistisch om de normatieve ruimtebehoefte voor het onderwijs aan te houden als praktische ruimtevraag. Het slopen van gymzalen plus een deel van de begane grond geeft een resterend volume van circa 5200m² BVO. Dit is het dubbele van de normatieve ruimtevraag van 2555m².

Op het criterium voor passende capaciteit voor bewegingsonderwijs scoort ook deze variant slecht. Door het deels slopen van het gebouw is het niet meer mogelijk om het bewegingsonderwijs op Zonegge te laten plaatsvinden. De leerlingen zullen meer gebruik moeten maken van de gymzalen in sporthal Lentemorgen en sporthal Heerenmäten.

	Onderwijs	Bewegingsonderwijs
Beschikbare capaciteit Zonegge (m ²)	6.378	1.177
Beschikbare capaciteit Zonegge na gedeeltelijke sloop (m ²)	5.200	0
Normatieve behoefte Zonegge (m ²)	2.555	531
Normatieve leegstand (m ²)	2.645	-531

Tabel 14 Beschikbare capaciteit Zonegge afgezet tegen de normatieve ruimtebehoefte variant 1a

5.3 Kwalitatieve analyse

5.3.1 Onderwijskwaliteit

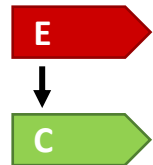
Ook in deze variant blijft de huidige clustering van het type onderwijs en type leerlingen gehandhaafd. Er zijn echter geen mogelijkheden voor het voorzien in toekomstige onderwijsvernieuwingen zoals de doorgaande leerlijn.

5.3.2 Gebouwkwaliteit

Door renovatie van het inbouwpakket en installaties is de inschatting dat het gebouw van een energielabel E naar label C gaat. Dit betekent ook dat het gebouw beter scoort op welzijn en Frisse Scholen: categorie B is haalbaar.

Multifunctioneel gebruik van het gebouw kan worden uitgebreid doordat er nog steeds een overmaat in vierkante meters is.

Wat de (architectonische) mogelijkheden zijn voor het afstoten van een bouwdeel moet uiteraard nader onderzocht worden. Door het slopen van de laagbouw en het aanpassen van de entree en het buitenterrein, kan de school een nieuwe, frisse look krijgen en ontstaat bovendien een duidelijk volume.



5.3.3 Situering en stedenbouwkundig

De locatie sluit prima aan op de stedenbouwkundige visie, de locaties van het Liemers College blijven kleinschalig en de voorzieningen zijn goed verdeeld over de kern. De bereikbaarheid te voet, per fiets, auto en OV blijft goed.

Door het beschikbaar komen van een bouwkaal kan bovendien worden bijgedragen aan de visie om inbreidingslocaties in Zevenaar beschikbaar te stellen voor (sociale en betaalbare) woningbouw.

5.3.4 Risico's en kansen

Mogelijke **risico's** bij het deels afstoten, renoveren en verduurzamen van Zonegge zijn:

- In 2040 voldoet het gebouw nog niet aan de doelstelling van de gemeente Zevenaar om energieneutraal te zijn. Dit zal dan gecompenseerd moeten worden.
- Eerder dan het einde van het afschrijftermijn (2044) wordt de regelgeving omtrent verduurzaming van gebouwen zodanig aangescherpt dat er alsnog een investering moet worden gedaan.
- De renovatie van het gebouw gaat minimaal enkele maanden duren. Voor die maanden is waarschijnlijk tijdelijke huisvesting nodig om het onderwijs te kunnen blijven geven. Daar kunnen de leerlingen en medewerkers hinder van ondervinden.

- Alternatieve locaties voor het bewegingsonderwijs en een nieuwe locatie voor TTV stuiten op extra kosten en/of tegenstand vanuit de betrokkenen.

Mogelijke **kansen** bij het deels afstoten, renoveren en verduurzamen van Zonegge zijn:

- Als na 15 tot 20 jaar blijkt dat locatie Zonegge niet meer nodig is vanwege een sterk veranderde huisvestings- en ruimtebehoefte vanuit het onderwijs kan het gebouw volledig worden afgestoten en is daarmee een investering in nieuwbouw voorkomen.

5.4 Financiële analyse

5.4.1 Investeringskosten

Voor deze investering (renoveren en vervangen van inbouwpakket en installaties) is gewerkt met een kostenkengetal van €900 / m² incl. BTW (zie bijlage 2). De Verordening heeft geen normbedragen voor verbouwingen of renovatie.

Voor de tijdelijke huisvesting is gerekend met leasen van 2555m² noodunits voor 12 maanden, à €10/m²/maand. De optie tot aanschaffen van noodunits is uiteraard ook een optie maar vraagt om een aanzienlijke investering: grofweg moet gerekend worden met €800/m² wat resulteert in een extra investering van circa €2.000.000.

Variant 1a		
Uitgangspunten		
Omvang onderwijs (m ²)		5.200
Omvang bewegingsonderwijs normatief (m ²)		0
Investeringskosten		
	Kengetal per m²	
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C	€ 900,00	€ 4.680.000
Sloopkosten bestaande bouw	€ 33,00	€ 77.715
Tijdelijke huisvesting	€10/maand	€ 306.600
Nieuwbouwkosten onderwijs	€ 2.308,68	
Nieuwbouwkosten sporthal	€ 1.749,66	
Totale investeringskosten (incl. BTW)		€ 5.064.315

Tabel 15 Investeringskosten variant 1a o.b.v. kostenkengetallen bijlage 2

Het voordeel bij deze variant is dat er geen grond aangeschaft hoeft te worden en een deel van het terrein verkocht kan worden als ontwikkellocatie. Als uitgangspunt voor verkoop van het zuidelijke deel van het terrein Zonegge (5.000 vierkante meter) wordt gehanteerd dat dit bij woningbouw maximaal 100% van de WOZ-waarde van de grond oplevert en met alle voorbereidende kosten daarmee geen winst oplevert.

5.4.2 Exploitatie

De renovatie betreft installaties, inbouwpakket en een deel buitenschil. Als uitgangspunt is genomen dat dit over 20 jaar wordt afgeschreven. Dit levert de volgende prognose qua exploitatielasten op:

Quadraam gaat terug in exploitatielasten vanwege de reductie in vierkante meters én een verbeterde energieprestatie. Dit is tot 2032 nog niet te zien in de lasten per vierkante meter aangezien de afschrijving van de onderhoudsinvestering uit 2012 nu ook over significant minder vierkante meters wordt gedaan.

Exploitatie	2019	2024	vanaf 2025
Afschrijvingen vastgoed + rente gemeente Zevenaar (annuïtair 20 jaar)	€ 97.024	€ -	€ -
Afschrijvingen RENOVATIE vastgoed + rente 2% (annuïtair 20 jaar)			€ 286.213
Rentekosten grond	€ -	€ -	€ -
Afschrijvingen vastgoed Quadraam (annuïtair 20 jaar)	€ 93.338	€ 93.338	€ 93.338
Quadraam: schoonmaak, beheer, onderhoud, belastingen	€ 377.828	€ 377.828	€ 220.000
Exploitatielasten Quadraam - Zonegge per m ² BVO	€ 59,64	€ 59,64	€ 60,26
Exploitatielasten Quadraam - gemiddeld per m ² BVO	€ 45,92		

Tabel 16 Exploitatiekosten variant 1a

Nog afhankelijk van de kostenverdeling van de renovatie tussen Quadraam en de gemeente moeten ook deze afschrijvingen nog meegenomen worden in de exploitatie. Deze is fors vanwege de relatief korte afschrijftermijn.

5.5 Conclusies

Het deels afstoten, renoveren en verduurzamen van Zonegge is in theorie mogelijk maar blijkt in de praktijk niet gemakkelijk haalbaar. Sloop van een deel van het gebouw geeft nieuwe uitdagingen om bepaalde functies te verplaatsen. Er wordt geen passende huisvesting voor bewegingsonderwijs gerealiseerd.

Wel wordt het resterende bouwdeel een compact volume met een opgefriste look, en blijft multifunctioneel gebruik ook goed mogelijk.

De optie sluit ook goed aan op de visie om meer (betaalbare) woningen in de bebouwde kom te realiseren.

In tabel 17 zijn de kwaliteitsscores van variant 1a weergegeven.

Kwalitatief	Variant 1a
Onderwijskwaliteit	
Clustering type onderwijs en type leerling	3
Toekomstbestendigheid en vernieuwende onderwijsconcepten	1
Gebouwkwaliteit	
Duurzaam en gezond gebouw	2
Mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik	3
Stedenbouwkundige visie	
Situering onderwijslocatie	3
Stedenbouwkundige visie	3

Tabel 17 Kwalitatieve scores variant 1a

Financieel is deze variant zowel qua investering als qua exploitatie ongunstig. De relatief hoge renovatiekosten worden over een relatief korte periode van 20 jaar afgeschreven, wat zorgt voor hoge jaarlasten.

6 Variant 1b: Nieuwbouw op Zonegge

6.1 Inleiding

Variant 1b gaat uit van vervangende nieuwbouw op de huidige locatie Zonegge. Uitgaande van de normatieve ruimtebehoefte voor het onderwijs en één nieuwe gymzaal.

6.2 Kwantitatieve analyse

Bij nieuwbouw op locatie Zonegge is uitgegaan van een goed passende onderwijsvoorziening conform de normatieve ruimtebehoefte voor onderwijs, zie tabel 18. Voor het bewegingsonderwijs is uitgegaan van één gymzaal die geschikt is voor het VO. De resterende klokuren bewegingsonderwijs (circa 3) kunnen plaatsvinden bij sporthal Lentemorgen.

	Onderwijs	Bewegingsonderwijs
Beschikbare capaciteit huidig Zonegge (m ²)	6.378	1.117
Beschikbare capaciteit nieuwbouw Zonegge (m ²)	2.555	531
Normatieve behoefte Zonegge (m ²)	2.555	531
Normatieve leegstand (m ²)	0	0

Tabel 18 Beschikbare capaciteit Zonegge afgezet tegen de normatieve ruimtebehoefte variant 1b

6.3 Kwalitatieve analyse

6.3.1 Onderwijskwaliteit

Net als bij voorgaande varianten verandert de clustering van het type onderwijs en type leerling niet en voldoet daarmee aan de visie van het schoolbestuur.

Het voordeel van nieuwbouw op de locatie is dat het gebouw zo gebouwd kan worden dat het aansluit bij de vernieuwde onderwijsconcepten; het maatwerk onderwijs. De doorgaande leerlijn is ook in deze variant niet optimaal door een aparte locatie van het PO.

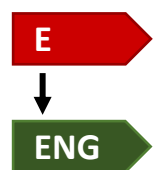
6.3.2 Gebouwkwaliteit

Deze variant betreft nieuwbouw, waardoor de energetische duurzaamheidseisen goed kunnen worden behaald en het gebouw minimaal voldoet aan Frisse Scholen B. Om te voldoen aan de eis voor energieneutraal in 2040, kan bovenop de huidige vigerende wetgeving (BENG) nog een kleine extra investering worden gedaan om hieraan te voldoen. Dit is (financieel) efficiënter dan het later nog moeten upgraden van een gebouw van BENG naar energieneutraal (ENG).

Vanwege de centrale ligging van de locatie is het aannemelijk dat er interesse is voor multifunctioneel gebruik door andere partijen. Doordat de nieuwbouw passend wordt gebouwd voor de ruimtebehoefte, is alleen gebruik door andere maatschappelijke doelgroepen mogelijk buiten schooltijd.

6.3.3 Situering en stedenbouwkundig

De locatie sluit prima aan op de stedenbouwkundige visie, de visie om kleinschalige locaties goed te verdelen over de kern en is goed bereikbaar. Bovendien komt er mogelijk ruimte vrij op het plot om nieuwe woningen te realiseren, of een openbare/maatschappelijke functie.



6.3.4 Risico's en kansen

Mogelijke **risico's** bij nieuwbouw van Zonegge zijn:

- Hinder voor docenten en studenten door noodzaak tot tijdelijke huisvesting. Nieuwbouw inclusief sloop gaat minimaal 2 jaar duren. Voor die periode is waarschijnlijk tijdelijke huisvesting nodig.
- Na 15 tot 20 jaar blijkt nieuwbouw niet meer nodig vanwege een veel hoger dan geprognostiseerde krimp in de leerlingenaantallen.

Mogelijke **kansen** bij nieuwbouw van Zonegge zijn:

- Dat delen van het huidige gebouw hergebruikt kunnen worden in de nieuwbouw: fundering en mogelijk een deel van het casco. Dit kan de bouwkosten reduceren.

6.4 Financiële analyse

6.4.1 Investeringskosten

	Variant 0	Variant 1b
Uitgangspunten		
Omvang onderwijs (m ²)	6.378	2.555
Omvang bewegingsonderwijs (m ²)	1.177	531
Investeringskosten		
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C		
Nieuwbouwkosten onderwijs		€ 5.025.567
Nieuwbouwkosten gymzaal VO		€ 1.084.021
Totale investeringskosten (incl. BTW)	€ -	€ 6.109.589

Tabel 19 Investeringskosten variant 1b conform het normbedrag uit de Verordening

Voor de nieuwbouwkosten onderwijs en gymzaal is uitgegaan van de rekenmodule van Pronexus, deze is conform de normbedragen uit de Verordening. Deze bedragen zijn gelijk aan variant 2 en 3.

De crosscheck met de kostenkengetallen uit bijlage 2 levert de volgende bedragen op:

		Variant 1b
Uitgangspunten		
Omvang onderwijs (m ²)		2.555
Omvang bewegingsonderwijs normatief (m ²)		531
Investeringskosten		
	Kengetal per m²	
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C	€ 900,00	
Sloopkosten bestaande bouw	€ 33,00	€ 249.315,00
Tijdelijke huisvesting	€10/maand	€ 613.200,00
Asbestsanering	€ 27,00	
Grondkosten	locatieafhankelijk	
Nieuwbouwkosten onderwijs	€ 2.308,68	€ 5.898.677
Nieuwbouwkosten sporthal	€ 1.749,66	€ 929.069
Upgrade van BENG naar ENG	€ 200,00	€ 617.200
Totale investeringskosten (incl. BTW)		€ 8.307.462

Tabel 20 Investeringskosten variant 1b conform kengetallen bijlage 2

Hierin zijn de sloopkosten en de upgrade van BENG naar ENG meegenomen. Voor de tijdelijke huisvesting is gerekend met leasen van 2555m² noodunits voor 24 maanden, à €10/m²/maand.

Bij nieuwbouw in 2024 zit er nog een forse boekwaarde van Quadraam op gedane investeringen in locatie Zonegge. Voor de gemeente is de laatste afschrijving in 2023.

Boekwaarden (excl. BTW)	31-12-2019	2024
Boekwaarde vastgoed Zonegge gemeente Zevenaar	€ 442.652	€ -
Boekwaarde vastgoedinvesteringen Zonegge - Quadraam	€ 1.125.518	€ 658.828

Tabel 21 Boekwaarden locatie Zonegge

Er zit geen boekwaarde op de grond. Als uitgangspunt voor verkoop van een deel van het terrein wordt gehanteerd dat dit bij woningbouw maximaal 100% van de WOZ-waarde van de grond oplevert en met alle voorbereidende kosten daarmee geen winst oplevert. Inschatting is dat bij een efficiënte nieuwbouw, én verwijderen noodlokalen, het benodigde terrein voor de school gehalveerd kan worden en dus een ruime 6.000 vierkante meter afgestoten kan worden.

6.4.2 Exploitatie

Exploitatie	2019	2024	vanaf 2025
Afschrijvingen vastgoed + rente gemeente Zevenaar (annuïtair 20 jaar)	€ 97.024	€ -	€ -
Afschrijvingen vastgoed + rente NIEUWBOUW (annuïtair 40 jaar)			€ 223.341
Rentekosten grond	€ -	€ -	€ -
Afschrijvingen vastgoed Quadraam (annuïtair 20 jaar)	€ 93.338	€ 93.338	€ -
Quadraam: schoonmaak, beheer, onderhoud, belastingen	€ 377.828	€ 377.828	€ 111.096
Exploitatielasten Quadraam - Zonegge per m ² BVO	€ 59,64	€ 59,64	€ 36,00
Exploitatielasten Quadraam - gemiddeld per m ² BVO	€ 45,92		

Tabel 22 Exploitatiekosten variant 1b

Voor de exploitatie door Quadraam na realisatie nieuwbouw is grofweg gerekend met €36,- per vierkante meter voor de exploitatie, gezien het een hoogwaardige nieuwbouw betreft. Bovendien zijn de vierkante meters sterk gereduceerd. De jaarlijkse exploitatielasten nemen daarmee met 70% af. Dit is gelijk aan variant 2 en 3.

6.5 Conclusies

Nieuwbouw op locatie Zonegge maakt het mogelijk om het gebouw kwalitatief gezien te laten voldoen aan de meeste wensen en eisen vanuit het schoolbestuur en de gemeente. Er wordt niet voldaan aan de wens voor een optimale doorgaande leerlijn tussen het PO en VO.

De jaarlijkse exploitatielasten zullen met 70% afnemen. Echter zit er nog wel een forse boekwaarde op investering op locatie Zonegge van Quadraam. Bovendien heeft deze variant als nadeel dat er waarschijnlijk geïnvesteerd moet worden in tijdelijke huisvesting en dat dit bovendien zorgt dat het onderwijs tweemaal moet verhuizen. In tabel 23 zijn de kwaliteitsscores van variant 1b weergegeven.

Kwalitatief	
Onderwijskwaliteit	
Clustering type onderwijs en type leerling	3

Toekomstbestendigheid en vernieuwende onderwijsconcepten	2
Gebouwkwaliteit	
Duurzaam en gezond gebouw	3
Mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik	2
Stedenbouwkundige visie	
Situering onderwijslocatie	3
Stedenbouwkundige visie	3

Tabel 23 Kwalitatieve scores variant 1b

7 Variant 2: Zonegge afstoten, nieuwbouw bij Landeweer

7.1 Inleiding

Variant 2 betreft het afstoten van locatie Zonegge en vervangende nieuwbouw op locatie Landeweer. Uitgaande van de normatieve ruimtebehoefte voor het onderwijs en één nieuwe gymzaal. Rondom de locatie Landeweer lopen diverse ontwikkelingen voor de nieuwe fashion outlet en onder andere bovengrondse parkeergarages en een supermarkt. In deze nieuw te bouwen volumes is het integreren van ruimte voor onderwijs denkbaar.

7.2 Kwantitatieve analyse

Bij nieuwbouw op locatie Landeweer is uitgegaan van een goed passende onderwijsvoorziening conform de normatieve ruimtebehoefte voor onderwijs, zie tabel 24. Voor het bewegingsonderwijs is uitgegaan van één gymzaal die geschikt is voor het VO met een beschikbare capaciteit van 34 klokuren. Dit betekent dat de overige 3 klokuren moeten plaatsvinden bij sporthal Landeweer, zie tabel 7.

	Onderwijs	Bewegingsonderwijs
Beschikbare capaciteit nieuwbouw Landeweer (m ²)	2.555	531
Normatieve behoefte Zonegge (m ²)	2.555	531
Normatieve leegstand (m ²)	0	0

Tabel 24 Beschikbare capaciteit afgezet tegen de normatieve ruimtebehoefte variant 2

7.3 Kwalitatieve analyse

7.3.1 Onderwijskwaliteit

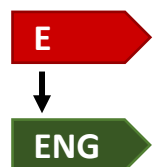
In deze variant worden de leerlingen van de mavo- en Agora-opleiding bij de leerlingen geplaatst die een vmbo-bb/kb opleiding doen. Dit zijn verschillende type leerlingen en ook het onderwijs is behoorlijk verschillend. Het onderwijs op Landeweer bestaat voornamelijk uit praktijkvakken en het onderwijs op Zonegge is veelal theoretisch. Samenwerking tussen leerlingen en de faciliteiten en ruimtes is in deze variant dus beperkt.

Verder zijn de vernieuwende onderwijsconcepten goed toe te passen in een nieuwbouw. Een doorgaande leerlijn creëren op deze locatie is mogelijk, maar is suboptimaal omdat Landeweer relatief ver weg zit van het primair onderwijs.

7.3.2 Gebouwkwaliteit

Deze variant betreft nieuwbouw, waardoor de energetische duurzaamheidseisen goed kunnen worden behaald en het gebouw minimaal voldoet aan Frisse Scholen B. Om te voldoen aan de eis voor energieneutraal in 2040 zal bovenop de huidige vigerende wetgeving (BENG) nog een kleine extra investering kunnen worden gedaan om hieraan te voldoen. Dit is (financieel) efficiënter dan het later nog moeten upgraden van een gebouw van BENG naar energieneutraal.

Vanwege de ligging buiten het centrum is de verwachting dat interesse voor multifunctioneel gebruik van het gebouw door verenigingen et cetera beperkt zal zijn. Doordat de nieuwbouw passend wordt gebouwd voor de ruimtebehoefte, is alleen gebruik



door derden mogelijk buiten schooltijd. Hierbij valt te denken aan combinaties met het bedrijfsleven of buitenschoolse activiteiten voor jongeren.

7.3.3 Situering en stedenbouwkundig

De locatie sluit niet goed aan bij de ambitie om verschillende functies zo veel mogelijk in de kern te behouden. De locatie is niet specifiek aantrekkelijk voor mavo- en Agora-leerlingen. De locatie wordt weliswaar sneller bereikbaar per fiets voor leerlingen uit Didam, maar aangezien daar ook mavo-onderwijs wordt gegeven is het positieve effect hiervan beperkt en zal het merendeel van de leerlingen verder moeten reizen. Wel kan de locatie in de toekomst mogelijk beter bereikbaar worden door de plannen voor een OV hub met treinstation. Op dit moment is de bereikbaarheid met het OV matig.

De ontwikkelingen in het gebied bij Landeweer bieden mogelijkheden om hier een gebouwvolume voor de school toe te voegen en bijvoorbeeld de parkeervoorzieningen te delen met de fashion outlet en te combineren met een buitensportgelegenheid. De ontwikkelende partij heeft hier interesse in getoond. De vraag is echter of gezamenlijke ontwikkeling en huisvesting van commerciële functies, parkeren en onderwijs wenselijk en realistisch is.

Door het afstoten van de locatie Zonégge komt daar ruimte vrij voor andere functies. Gezien de ligging aan de Lentemorgen leent de locatie zich goed voor openbare/maatschappelijke functies in combinatie met (sociale) woningbouw. Een andere mogelijkheid zou bijvoorbeeld zijn om op termijn een vervangende nieuwbouw voor het verouderde Lentebad te realiseren.

7.3.4 Risico's en kansen

Mogelijke **risico's** bij nieuwbouw op locatie Landeweer zijn:

- Na 15 tot 20 jaar blijkt nieuwbouw niet meer nodig vanwege een veel hoger dan geprognoseerde krimp in de leerlingenaantallen.

Mogelijke **kansen** bij nieuwbouw op locatie Landeweer zijn:

- Mogelijk kunnen bestaande ruimtes bij Landeweer gedeeld worden, zoals kantoren, lerarenkamer, secundaire ruimtes en opslag, of parkeren, zodat ruimte bespaard kan worden.
- De nieuwbouw en benodigde parkeervoorzieningen kunnen gecombineerd worden met de functies op 7poort.

7.4 Financiële analyse

7.4.1 Investeringskosten

Voor de nieuwbouwkosten onderwijs en gymzaal is uitgegaan van de rekenmodule van Pronexus. Deze bedragen zijn gelijk aan variant 1b en 3.

	Variant 0	Variant 2
Uitgangspunten		
Omvang onderwijs (m²)	6.378	2.555
Omvang bewegingsonderwijs (m²)	1.177	531
Investeringskosten		
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C		
Grondkosten		€ 300.000
Tijdelijke huisvesting		
Nieuwbouwkosten onderwijs (BENG)		€ 5.025.567
Nieuwbouwkosten gymzaal VO (BENG)		€ 1.084.021
Totale investeringskosten (incl. BTW)	€ -	€ 6.409.589

Tabel 25 Investeringskosten variant 2 conform kengetallen bijlage 2 (geel gemarkeerd = grove aanname)

De grondkosten zijn op basis van circa 3000 vierkante meter benodigd terrein. Voor parkeren kan een combinatie gezocht worden met de fashion outlet. Voor de locatie liggen de commerciële grondprijzen tussen de €160,- en €240,- per vierkante meter. De gemeente heeft nog invloed op deze grondkosten. Er is als aanname gerekend met €100,- per vierkante meter.

De crosscheck met de kostenkengetallen uit bijlage 2 levert de volgende bedragen op:

		Variant 2
Uitgangspunten		
Omvang onderwijs (m²)		2.555
Omvang bewegingsonderwijs normatief (m²)		531
Investeringskosten		Kengetal per m²
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C	€ 900,00	
Sloopkosten bestaande bouw	€ 33,00	
Tijdelijke huisvesting	€10/maand	
Asbestsanering	€ 27,00	
Grondkosten	locatieafhankelijk	€ 300.000,00
Nieuwbouwkosten onderwijs	€ 2.308,68	€ 5.898.677
Nieuwbouwkosten sporthal	€ 1.749,66	€ 929.069
Upgrade van BENG naar ENG	€ 200,00	€ 617.200
Totale investeringskosten (incl. BTW)		€ 7.127.747

Tabel 26 Investeringskosten variant 2 conform de normbedragen uit de Verordening

Hierin is de upgrade van BENG naar ENG meegenomen. De sloopkosten van Zonegge vallen niet binnen dit project.

Bij nieuwbouw in 2024 zit er nog een forse boekwaarde van Quadraam op investeringen in locatie Zonegge (rood gemarkeerd). Voor de gemeente is de laatste afschrijving in 2023.

Boekwaarden (excl. BTW)	31-12-2019	2024
Boekwaarde vastgoed Zonegge gemeente Zevenaar	€ 442.652	€ -
Boekwaarde vastgoedinvesteringen Zonegge - Quadraam	€ 1.125.518	€ 658.828

Tabel 27 Boekwaarden locatie Zonegge

Als uitgangspunt voor verkoop van het terrein Zonegge wordt gehanteerd dat dit bij woningbouw maximaal 100% van de WOZ-waarde van de grond oplevert en met alle voorbereidende kosten daarmee geen winst oplevert.

7.4.2 Exploitatie

Exploitatie	2019	2024	vanaf 2025
Afschrijvingen vastgoed + rente gemeente Zevenaar (annuïtair 20 jaar)	€ 97.024	€ -	€ -
Afschrijvingen vastgoed + rente NIEUWBOUW (annuïtair 40 jaar)	€ -	€ -	€ 223.341
Rentekosten grond	€ -	€ -	€ 6.000
Afschrijvingen vastgoed Quadraam (annuïtair 20 jaar)	€ 93.338	€ 93.338	€ -
Quadraam: schoonmaak, beheer, onderhoud, belastingen	€ 377.828	€ 377.828	€ 111.096
Exploitatielasten Quadraam - Zonegge per m ² BVO	€ 59,64	€ 59,64	€ 36,00
Exploitatielasten Quadraam - gemiddeld per m ² BVO	€ 45,92		

Tabel 28 Exploitatiekosten variant 2

Voor de exploitatie door Quadraam na realisatie nieuwbouw is grofweg gerekend met €36,- per vierkante meter voor de exploitatie, gezien het een hoogwaardige nieuwbouw betreft. Bovendien zijn de vierkante meters sterk gereduceerd. De jaarlijkse exploitatielasten nemen daarmee met 70% af. Dit is gelijk aan variant 1b en 3.

7.5 Conclusies

Nieuwbouw op locatie Landeweer is kwantitatief en financieel gezien een optie, maar het feit dat deze locatie buiten de kern van Zevenaar is sluit niet aan bij de kwalitatieve criteria als het creëren van een doorgaande leerlijn, de mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik en de situering van de onderwijslocatie. Wel biedt de ontwikkeling op 7poort voor de fashion outlet mogelijkheden tot het ontwikkelen van efficiënte bouwvolumes en het delen van (parkeer)faciliteiten. Met het OV is de locatie op dit moment niet goed bereikbaar.

In tabel 29 zijn de kwaliteitsscores van variant 2 weergegeven.

Kwalitatief	
Onderwijskwaliteit	
Clustering type onderwijs en type leerling	2
Toekomstbestendigheid en vernieuwende onderwijsconcepten	2
Gebouwkwaliteit	
Duurzaam en gezond gebouw	3
Mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik	2
Stedenbouwkundige visie	
Situering onderwijslocatie	2
Stedenbouwkundige visie	3

Tabel 29 Kwalitatieve scores variant 2

8 Variant 3: Zonegge afstoten, nieuwbouw op Vestersbos

8.1 Inleiding

Afstoten van Zonegge en vervangende nieuwbouw op locatie Vestersbos, in combinatie met nieuwbouw voor het primair onderwijs van De Wissel en De Tamboerijn, en kinderopvang. Daarbij is een nieuwe gymzaal voor het PO ter vervanging van huidige Gymzaal de Brug een optie.

8.2 Kwantitatieve analyse

Voor de nieuwbouw op locatie Vestersbos is uitgegaan van een goed passende onderwijsvoorziening conform de normatieve ruimtebehoefte voor onderwijs, zie tabel 30. Vanwege de aanwezigheid van ook een gymzaal voor het PO en de nabijheid van sporthal Lentemorgen, kan worden volstaan met één gymzaal voor het VO.

	Onderwijs	Bewegingsonderwijs
Normatieve behoefte VO (m ²)	2.555	531

Tabel 30 Normatieve ruimtebehoefte voor het VO op locatie Vestersbos

8.3 Kwalitatieve analyse

8.3.1 Onderwijskwaliteit

De clustering van het type onderwijs en type leerlingen van Liemers College blijft goed. Ook sluit deze variant zeer goed aan bij de vernieuwende onderwijsconcepten. Een doorgaande leerlijn is zeer goed mogelijk door plaatsing op dezelfde locatie als het PO. Dit maakt de nieuwbouwlocatie toekomstbestendig.

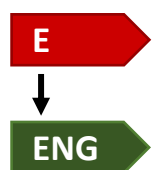
8.3.2 Gebouwkwaliteit

Deze variant betreft nieuwbouw, waardoor de energetische duurzaamheidseisen goed kunnen worden behaald en het gebouw minimaal voldoet aan Frisse Scholen B. Om te voldoen aan de eis voor energieneutraal in 2040 zal bovenop de huidige vigerende wetgeving (BENG) nog een kleine extra investering kunnen worden gedaan om hieraan te voldoen. Dit is financieel efficiënter dan het later nog moeten upgraden van een gebouw van BENG naar energieneutraal.

Vanwege de centrale ligging van de locatie is het aannemelijk dat er veel interesse is door andere partijen. De combinatie van VO, PO en kinderopvang zorgt ervoor dat veel verschillende inwoners gebruik maken van de locatie. Meer dan de andere varianten levert dit een levendige plek op voor jongeren van verschillende leeftijden, en dit is ook voor verenigingen aantrekkelijk. Multifunctioneel gebruik is wel alleen mogelijk buiten schooltijd voor de lokalen en de gymzaal.

8.3.3 Situering en stedenbouwkundig

De locatie sluit goed aan bij de ambitie om verschillende functies zo veel mogelijk in de kern te behouden. De locatie is aantrekkelijk voor mavo leerlingen, ook gezien de ligging naast station Zevenaar waardoor het met het OV uitstekend bereikbaar is. Sporthal Lentemorgen is goed bereikbaar (1,4 kilometer, 5 minuten fietsen) als aanvullende locatie voor bewegingsonderwijs VO.



Zoals beschreven bij de kwantitatieve analyse is nog niet duidelijk of de combinatie van functies op deze locatie inclusief de nodige parkeervoorzieningen ruimtelijk gezien past.

Door het afstoten van de locatie Zonegge komt hier ruimte vrij voor andere functies. Gezien de ligging aan de Lentemorgen leent de locatie zich goed voor openbare/maatschappelijke functies in combinatie met (sociale en betaalbare) woningbouw. Een mogelijkheid zou bijvoorbeeld zijn om op termijn een vervangende nieuwbouw voor het verouderde Lentebad te realiseren.

8.3.4 Risico's en kansen

Mogelijke **risico's** bij nieuwbouw op locatie Vestersbos zijn:

- Locatie Vestersbos blijkt niet groot genoeg om naast PO ook bewegingsonderwijs en VO te realiseren. Dit moet nog blijken uit een nadere locatieanalyse.
- Na 15 tot 20 jaar blijkt nieuwbouw niet meer nodig vanwege een veel hoger dan geprognostiseerde krimp in de leerlingenaantallen.

Mogelijke **kansen** bij nieuwbouw op locatie Vestersbos zijn:

- Bepaalde voorzieningen kunnen met de PO worden gedeeld (kantoor, lerarenkamer, secundaire ruimtes, buitenruimte, et cetera) wat een ruimtebesparing oplevert.
- Bewegingsonderwijs vraagt om minimaal één gymzaal met afmetingen VO: de overige uren kunnen ook in de PO gymzaal worden georganiseerd of in Lentemorgen (max. 5 min fietsen).

8.4 Financiële analyse

8.4.1 Investeringskosten

	Variant 0	Variant 3
Uitgangspunten		
Omvang onderwijs (m ²)	6.378	2.555
Omvang bewegingsonderwijs (m ²)	1.177	531
Investeringskosten		
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C		
Grondkosten		€ 401.910
Tijdelijke huisvesting		
Nieuwbouwkosten onderwijs (BENG)		€ 5.025.567
Nieuwbouwkosten gymzaal VO (BENG)		€ 1.084.021
Totale investeringskosten (incl. BTW)	€ -	€ 6.511.499

Tabel 31 Investeringskosten variant 3 conform het normbedrag uit de Verordening (geel gemarkeerd = grove aanname)

Voor de nieuwbouwkosten onderwijs en gymzaal is uitgegaan van de rekenmodule van Pronexus. Deze bedragen zijn gelijk aan variant 1b en 2. Voor de grondkosten is 50% van de sloopkosten en asbestsanering van het huidige gebouw Vestersbos gerekend, én een indicatie van de grondkosten à €50/m² voor 3000m² terrein. Zie ook tabel 32.

De crosscheck met de kostenkengetallen uit bijlage 2 levert de volgende bedragen op:

Variant 3		
Uitgangspunten		
Omvang onderwijs (m ²)		2.555
Omvang bewegingsonderwijs normatief (m ²)		531
Investeringskosten		
	Kengetal per m²	
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C	€ 900,00	
Sloopkosten bestaande bouw	€ 33,00	€ 138.551
Tijdelijke huisvesting	€10/maand	
Asbestsanering	€ 27,00	€ 113.360
Grondkosten	locatieafhankelijk	€ 150.000
Nieuwbouwkosten onderwijs	€ 2.308,68	€ 5.898.677
Nieuwbouwkosten sporthal	€ 1.749,66	€ 929.069
Upgrade van BENG naar ENG	€ 200,00	€ 617.200
Totale investeringskosten (incl. BTW)		€ 7.229.657

Tabel 32 Investeringskosten variant 3 conform kengetallen bijlage 2 (geel gemarkeerd = grove aanname)

Hierin is de upgrade van BENG naar ENG meegenomen. De sloopkosten van Zonegge vallen niet binnen dit project, echter is wél 50% van de sloopkosten en kosten asbestsanering van het huidige pand op Vestersbos meegerekend in de bouwkosten. Voor de grondkosten is een indicatie afgegeven van €50/m², welke de resterende boekwaarde op het vastgoed (zie tabel 33) overigens niet volledig zal compenseren. Dit zal verder

Boekwaardes	31-12-2019	2024
Boekwaarde vastgoed Vestersbos	€ 1.603.024	€ 1.251.700

Tabel 33 Boekwaarde locatie Vestersbos

moeten worden uitgewerkt in de businesscase Vestersbos.

Bij nieuwbouw in 2024 zit er bovendien nog een forse boekwaarde van Quadraam op investeringen in locatie Zonegge (rood gemarkeerd). Voor de gemeente is de laatste afschrijving in 2023.

Als uitgangspunt voor verkoop van het terrein Zonegge wordt gehanteerd dat dit bij woningbouw maximaal 100% van de WOZ-waarde van de grond oplevert en met alle voorbereidende kosten daarmee geen winst oplevert.

Boekwaarden (excl. BTW)	31-12-2019	2024
Boekwaarde vastgoed Zonegge gemeente Zevenaar	€ 442.652	€ -
Boekwaarde vastgoedinvesteringen Zonegge - Quadraam	€ 1.125.518	€ 658.828

Tabel 34 Boekwaarden locatie Zonegge

8.4.2 Exploitatie

Exploitatie	2019	2024	vanaf 2025
Afschrijvingen vastgoed + rente gemeente Zevenaar (annuïtair 20 jaar)	€ 97.024	€ -	€ -
Afschrijvingen vastgoed + rente NIEUWBOUW (annuïtair 40 jaar)	€ -	€ -	€ 223.341
Rentekosten grond	€ -	€ -	€ 8.038
Afschrijvingen vastgoed Quadraam (annuïtair 20 jaar)	€ 93.338	€ 93.338	€ -
Quadraam: schoonmaak, beheer, onderhoud, belastingen	€ 377.828	€ 377.828	€ 111.096
Exploitatielasten Quadraam - Zonegge per m ² BVO	€ 59,64	€ 59,64	€ 36,00
Exploitatielasten Quadraam - gemiddeld per m ² BVO	€ 45,92		

Tabel 35 Exploitatiekosten variant 3

Voor de exploitatie door Quadraam na realisatie nieuwbouw is grofweg gerekend met €36,- per vierkante meter voor de exploitatie, gezien het een hoogwaardige nieuwbouw betreft. Bovendien zijn de vierkante meters sterk gereduceerd. De jaarlijkse exploitatielasten voor Quadraam nemen daarmee met 70% af. Dit is gelijk aan variant 1b en 2.

8.5 Conclusies

Nieuwbouw op locatie Vestersbos scoort kwantitatief en kwalitatief goed. Financieel is deze variant minder interessant gezien de nog relatief hoge boekwaarde op locatie Vestersbos.

Belangrijkste kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van de andere varianten is de mogelijkheid voor vernieuwende onderwijsvormen en het realiseren van een scholencluster met doorlopende leerlijn.

In tabel 36 zijn de kwaliteitsscores van variant 1a weergegeven.

Kwalitatief	
Onderwijskwaliteit	
Clustering type onderwijs en type leerling	3
Toekomstbestendigheid en vernieuwende onderwijsconcepten	3
Gebouwkwaliteit	
Duurzaam en gezond gebouw	3
Mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik	3
Stedenbouwkundige visie	
Situering onderwijslocatie	3
Stedenbouwkundige visie	3

Tabel 36 Kwalitatieve scores variant 3

9 Conclusies

9.1 Conclusies

9.1.1 Kwantitatief

Om te beoordelen of de variant goed scoort op de passende capaciteit voor het onderwijs is in tabel 37 per variant de beschikbare capaciteit met de normatieve behoefte in 2024 vergeleken. Daaruit blijkt dat de alleen bij de vervangende nieuwbouw varianten de capaciteit passend gemaakt kan worden. Bij het handhaven van de huidige situatie is de capaciteit het minst passend.

Onderwijs	Variant				
	0	1a	1b	2	3
Beschikbare capaciteit (m ²)	6.378	5.200	2.555	2.555	2.555
Normatieve behoefte (m ²)	2.555	2.555	2.555	2.555	2.555
Normatieve leegstand (m ²)	3.823	2.645	0	0	0

Tabel 37 Vergelijking passende capaciteit onderwijs per variant

Op basis van de beschikbare en normatieve vierkante meters in tabel 38 lijkt dat bij variant 1b, 2 en 3 de capaciteit precies passend is voor de behoefte voor het bewegingsonderwijs. In die varianten is uitgegaan van één nieuwe gymzaal die voor maximaal 34 klokuren ingezet kan worden. Kijkende naar de normatieve behoefte in klokuren zijn dit er 37. Daarom is bij deze varianten een klein deel (circa 3 uur) van het bewegingsonderwijs ondergebracht in een sporthal elders. Variant 1a scoort slecht vanwege het slopen van de huidige gymzalen Zonegge, waardoor elders een oplossing moet worden gezocht, mogelijk in het extra huren van ruimte bij Lentemorgen.

Bewegingsonderwijs	Variant				
	0	1a	1b	2	3
Beschikbare capaciteit (m ²)	1.177	0	531	531	531
Normatieve behoefte (m ²)	531	531	531	531	531
Normatieve leegstand (m ²)	646	-531	0	0	0
Beschikbare capaciteit (klokuren)	102	0	34	34	34
Normatieve behoefte (klokuren)	37	37	37	37	37

Tabel 38 Vergelijking passende capaciteit bewegingsonderwijs per variant

Conclusie kwantitatief

De nieuwbouwvarianten, 1b, 2 en 3, zijn logischerwijs het best passend in capaciteit op basis van de normen uit de Verordening. Daarbij moet de mogelijkheid voor het delen van functies bij variant 2 (Landeweer) en variant 3 (Vestersbos) niet vergeten worden: dit kan nog een ruimtebesparing opleveren.

9.1.2 Kwalitatief

	Variant				
	0	1a	1b	2	3
Onderwijskwaliteit					
Clustering type onderwijs en type leerling	3	3	3	2	3
Toekomstbestendigheid en vernieuwende onderwijsconcepten	1	1	2	2	3
Gebouwkwaliteit					
Duurzaam en gezond gebouw	1	2	3	3	3
Mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik	2	3	2	2	3
Stedenbouwkundige visie					
Situering onderwijslocatie	3	3	3	2	3
Stedenbouwkundige visie	3	3	3	3	3

Tabel 39 Vergelijking kwalitatieve scores varianten

Conclusie kwalitatief

Variant 3, locatie Zonegge afstoten en nieuwbouw op locatie Vestersbos, scoort het best op de kwalitatieve criteria. Dit vanwege de gunstige stedenbouwkundige ligging, de functiemenging op de locatie en de mogelijkheden tot vernieuwende onderwijsconcepten waaronder de doorgaande leerlijn met basisonderwijs.

Variant 2 heeft als kwalitatief onderscheidend het voordeel dat er mogelijkheden zijn voor het combineren van verschillende functies op 7poort in één bouwvolume.

Variant 1b heeft als groot nadeel (niet als criterium benoemd) dat er waarschijnlijk voor minimaal 2 jaar tijdelijke huisvesting nodig is.

Variant 1a is niet volledig toekomstbestendig maar heeft als mogelijk voordeel dat het besluit over de toekomst nog uitgesteld kan worden, terwijl het gebouw wel geüpgraded wordt voor de komende 20 jaar en ook meer mogelijkheden gaat bieden voor gebruik van de overmaat en een gezonde exploitatie. Deze variant sluit echter niet aan op de doelstellingen van de gemeente en het schoolbestuur om vierkante meters zo veel mogelijk te reduceren. En ook bij deze variant is tijdelijke huisvesting nodig.

Variant 0 scoort op gebouwkwaliteit zeer slecht. Echter biedt het handhaven van de huidige situatie wel de mogelijkheid om het besluit uit te stellen en later pas te acteren, afhankelijk van de trend van de leerlingenaantallen.

Financieel

	Variant 0	Variant 1a	Variant 1b	Variant 2	Variant 3
Uitgangspunten					
Omvang onderwijs (m²)	6.378	5.200	2.555	2.555	2.555
Omvang bewegingsonderwijs (m²)	1.177	-	531	531	531
Investeringskosten					
Renovatiekosten incl. verduurzaming van label E naar C		€ 4.680.000			
Grondkosten				€ 300.000	€ 401.910
Tijdelijke huisvesting		€ 306.600	€ 613.200		
Nieuwbouwkosten onderwijs (BENG)			€ 5.025.567	€ 5.025.567	€ 5.025.567
Nieuwbouwkosten gymzaal VO (BENG)			€ 1.084.021	€ 1.084.021	€ 1.084.021
Totale investeringskosten (incl. BTW)	€ -	€ 4.986.600	€ 6.722.789	€ 6.409.589	€ 6.511.499

Tabel 40 Investeringsprognose per variant o.b.v. normbedragen verordening en grondkosten (geel gemarkeerd = grove aanname)

NB: voor variant 1b, 2 en 3 zit er voor Quadraam in 2024 nog een aanzienlijke resterende boekwaarde (€ 658.828,-) op locatie Zonegge.

Voor variant 3 zit er een aanzienlijke boekwaarde op Vestersbos.

Gevolg voor exploitatie:

	Variant 0	Variant 1a	Variant 1b	Variant 2	Variant 3
Afschrijvingstermijn (in jaren)	0	20	40	40	40
Jaarlasten vanaf 2025					
Annuitaire afschrijving (+ rente (aanname 2,0%))	€ -	€ 286.213	€ 223.341	€ 223.341	€ 223.341
Rentekosten grond (aanname 2,0%)	€ -	€ -	€ -	€ 6.000	€ 8.038
Quadraam: schoonmaak, beheer, onderhoud, belastingen	€ 400.000	€ 220.000	€ 111.096	€ 111.096	€ 111.096

Tabel 41 Exploitatie vanaf 2025

Conclusie financieel

Variant 1b is de duurste variant gezien de noodzaak tot tijdelijke huisvesting. Variant 2 en 3 zijn los van de grondkosten gelijk qua investeringen. Waar in varianten 1b, 2 en 3 een volledig toekomstbestendige en duurzame nieuwbouw wordt gerealiseerd, is variant 1a financieel niet aantrekkelijk: een relatief hoge investering voor een relatief korte afschrijvingstermijn zorgt voor hoge jaarlijkse lasten. Bovendien zal na circa 20 jaar opnieuw moeten worden geïnvesteerd. Mogelijk voordeel hierbij is een hogere opbrengst dan verwacht op het verkopen van een deel van het terrein van Zonegge voor woningbouwontwikkeling.

9.2 Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusies raden wij aan om verder te gaan met variant 3 en daarbij als toets variant 0 te blijven hanteren. Variant 3 heeft een hoge toekomstbestendigheid en sluit het beste aan bij de doelstellingen vanuit de onderwijskwaliteit en de stedenbouwkundige visie. Bovendien kan het delen van bepaalde functies zorgen voor een reductie in ruimtegebruik.

Variant 1a kan mogelijk nader worden uitgewerkt door het laten uitwerken van een renovatieontwerp en maatwerk advies voor de verduurzaming. Echter is de inschatting op basis van kengetallen dat deze variant in verhouding kostbaarder zal zijn dan een efficiënte nieuwbouw en niet het gewenste effect oplevert.

Een verdiepend bouwkundige studie voor locatie Landeweer kan worden opgezet om de (on)mogelijkheid om de leerlingen van Zonegge te verhuizen naar de bestaande bouw op Landeweer te onderzoeken. Hierbij moeten met name meer theorielokalen worden ingepast. De aanname in deze Quicksan is geweest dat het inpassen van ruimte voor 450 leerlingen niet realistisch is op een locatie waar in de praktijk geen overmaat wordt ervaren, los van de kwalitatieve nadelen van deze variant.

Bijlage 1 – normbedragen investeringen Verordening

A.3.5. Bouwkosten school voor voortgezet onderwijs

1. Er is geen onderscheid in de normbedragen tussen nieuwbouw en uitbreiding.
2. De sectieafhankelijke kosten bestaan voor projecten vanaf 460 vierkante meter bruto vloeroppervlak uit een vast bedrag per voorziening en een vast bedrag per sectie.
3. Voor projecten kleiner dan 460 vierkante meter bruto vloeroppervlakte worden geen sectieafhankelijke kosten per project toegekend. Deze kosten zijn namelijk opgenomen in de bedragen voor de ruimteafhankelijke kosten per vierkante meter bruto vloeroppervlakte.
4. De bedragen zijn opgenomen in de tabel met vaste bedragen per vierkante meter bruto vloeroppervlakte en vaste bedragen per voorziening.
5. Voor het berekenen van de vergoeding voor de:
 - a. ruimteafhankelijke kosten wordt het overeenkomstig bijlage III, deel C, vastgestelde aantal vierkante meter per type ruimte van de voorziening, vermenigvuldigd met onderstaande bedragen per ruimtesoort:

	< 460 m ²	> 460 < 2.500 m ²	≥ 2.500 m ²
Algemene en specifieke ruimte	€ 2.760,76	€ 1.638,43	€ 1.599,18
Werkplaatsen	€ 2.696,47	€ 2.181,23	
Werkplaatsen consumptief	€ 3.274,34	€ 2.759,10	

- b. sectieafhankelijke kosten wordt de vergoeding voor de algemene vaste voet of de vaste voet voor de algemene sectie of de werkplaatssectie, afhankelijk van de secties waaruit de overeenkomstig bijlage III, deel C, toegekende voorziening bestaat, verhoogd met de onderstaande bedragen:

	< 460 m ²	> 460 < 2.500 m ²	≥ 2.500 m ²
Algemeen	€ 0,00	€ 174.198,07	
Algemene sectie	€ 0,00	€ 341.937,65	€ 477.423,18
Werkplaatssectie	€ 0,00	€ 63.225,41	

6. Tot de algemene en specifieke ruimte behoren:
 - a. (uiterlijke) verzorging/mode en commercie: huishoudkunde, gezondheidskunde, uiterlijke verzorging, mode en commercie, en
 - b. handel/verkoop/administratie: verkooppraktijk, kantoorpraktijk, etaleren.
7. Tot de werkplaatsen behoren:
 - a. techniek algemeen:
 - 1°. Bouwtechniek;
 - 2°. Machinale houtbewerking;
 - 3°. Meten;
 - 4°. Elektrotechniek;
 - 5°. Installatietechniek;
 - 6°. Lasserij;
 - 7°. Metaal;
 - 8°. Motorvoertuigentechniek, en
 - 9°. Mechanische techniek;
 - b. consumptief: werkplaats consumptieve techniek;
 - c. grafische techniek: werkplaats grafische techniek, en
 - d. landbouw: groen-praktijk.
8. De overige ruimten behoren tot de categorie algemene ruimte.

E. Lokalen bewegingsonderwijs

E.1. Bouwkosten nieuwbouw

1. De vergoeding van de bouwkosten voor nieuwbouw van een lokaal bewegingsonderwijs met een netto speeloppervlakte van 252 vierkante meters bedraagt € 1.084.021,20 als deze op het schoolterrein gerealiseerd kan worden, of € 1.105.946,17 als deze op een afzonderlijk terrein gerealiseerd wordt. In deze vergoeding zijn opgenomen de kosten van fundering op staal en inrichting van het terrein.
2. Scholen met lichamelijk gehandicapte leerlingen, meervoudig gehandicapte leerlingen of zeer moeilijk lerende leerlingen wordt een toeslag toegekend van 50 vierkante meter. Het normbedrag van deze toeslag is € 108.743,01.
3. Als paalfundering noodzakelijk is wordt een toeslag gegeven op basis van de volgende bedragen:

Paallengte	Vergoeding	Vergoeding bij ruimten LG en MG
1<15m	€ 21.803,89	€ 27.491,59
15<20m	€ 30.057,78	€ 38.073,71
≥20m	€ 42.214,86	€ 54.794,47

Bijlage 2 – kosten kengetallen (ter referentie)

Kostenkengetallen Verduurzamen naar ENG (energie neutraal gebouw) vanaf label:	investering per m ² BVO *
G	€ 1.150,00
F	€ 1.000,00
E	€ 850,00
D	€ 700,00
C	€ 550,00
B	€ 400,00
A	€ 300,00
BENG	€ 200,00
alleen quick wins	€ 100,00

* bij label G (en F, E) is vaak alleen casco, riolering/water, binnenwanden te hergebruiken. Investering verder vergelijkbaar met nieuwbouw: afweging renovatie of nieuwbouw zal bij labels G, F, E vaak vergelijkbare businesscases opleveren.

bron Verduurzaming: dit zijn geschatte grove investeringsbedragen o.b.v. cijfers RVB, Politie, kengetallen verduurzaming en kennis Vitruvius Bouwkostenadvies en Aestate. En zeer afhankelijk van de gebouwspecifieke ingrepen, dus een voorzichtig gemiddelde. * peildatum 2019

Kostenkengetallen Nieuwbouw per gebouwcategorie	investering per m ² BVO
Nieuwbouw kantoor	€ 2.649,42
Nieuwbouw Onderwijs	€ 2.308,68
Nieuwbouw Cultuur en recreatie	€ 2.498,17
Nieuwbouw Sport en bewegingsonderwijs	€ 1.749,66
Nieuwbouw bedrijfshal	€ 1.277,88

Gebruikte kostenkengetal uit bron:

Kantoor

Brede school

Gezondheidscentrum

Sporthal

Bedrijfshal

bron Nieuwbouw: kostenkengetallen & vormfactoren 2019/2020, Arcadis. De bedragen voor categorie nieuwbouw – ‘top’ (van laagste - top - hoogste) zijn aangehouden. Er is geen indexatie toegepast, wel zijn de bijkomende kosten en BTW meegerekend voor een realistisch investeringsbedrag.

Kostenkengetallen sloop en asbestsanering	investering per m ² BVO
Sloopkosten	€ 33,00
Asbestsanering gemiddeld	€ 27,00

Gebruikte kostenkengetal uit bron:

Sloop kleinschalig object

Asbestsanering gemiddelde hoeveelheid

bron: kostenkengetallen & vormfactoren 2019/2020, Arcadis.

Kostenkengetallen Renovatie	investering per m ² BVO
Renovatie minimaal	€ 600,00
Renovatie gemiddeld	€ 900,00
Renovatie grootschalig	€ 1.200,00

vervangen inbouwpakket

vervangen inbouw & installaties. Hierbij kan grofweg worden uitgegaan van een labelsprong door vervanging van de installaties van 2 stappen (dus van label E naar C). Voor volledige verduurzaming naar energieneutraal is dan dus nog het kosten kengetal voor verduurzaming vanaf label C nodig.

vervangen inbouw, installaties, buitenschil. Hierbij kan grofweg worden uitgegaan van een labelsprong van 4 stappen (dus bijvoorbeeld van G naar C). Voor volledige verduurzaming naar energieneutraal is dan dus nog het kosten kengetal voor verduurzaming vanaf label C nodig.

bron Renovatie: grove ervaringscijfers vanuit vergelijkbare projecten.