



Memo

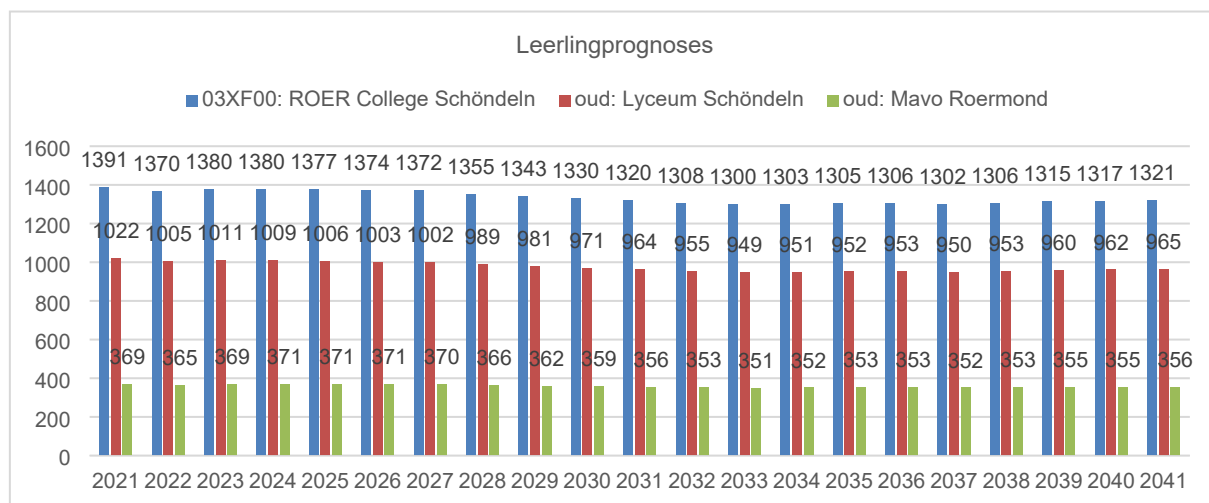
Aan Bestuurlijk overleg
CC -
Van De werkgroep
Sector/afdeling Ontwerp Maatschappij
Tel. (0475) - 359 673
Datum 11 januari 2020
Betreft Uitwerking scenario (ver)nieuwbouw ROER College Schöndeln

Voorliggende memo bevat een nadere uitwerking van de scenarioanalyse inzake de situatie onderwijshuisvesting van ROER College Schöndeln. Genoemde is een vervolg op het raadsbesluit 16280-2016 'Krediet verbouw Lyceum Schöndeln' d.d. 30 mei 2017 en onderdeel van de uitvoering van de motie 17M29 'Lyceum Schöndeln energieneutraal' d.d. 13 juli 2017 en het collegebesluit 27552-2017 'heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln' d.d. 1 oktober 2019.

In overleg tussen vertegenwoordigers van de gemeente Roermond, het schoolbestuur i.c. SOML en de schooldirectie i.c. ROER College Schöndeln is gesproken over de te hanteren uitgangspunten in de beoogde financiële doorrekening. Kort gezegd, gaat het om een drietal uitgangspunten: (1) het huidige en toekomstige leerlingenaantal, (2) de daaraan afgeleide normatieve ruimtebehoefte en (3) het kostenkengetal voor (ver)nieuwbouw.

Leerlingenaantal

Met ingang van schooljaar 2020-2021 zijn Lyceum Schöndeln en Mavo Roermond samengevoegd tot één locatie voor voortgezet onderwijs, te weten: ROER College Schöndeln met BRIN-vestigingsnummer 03XF00. De onderwijslocatie telt **1.391 leerlingen** op peildatum 1 oktober 2020 i.c. schooljaar 2020-2021. Leerlingprognoses laten zien dat dit aantal de komende jaren redelijk constant blijft dan wel gestaag afneemt tot circa 1.300 leerlingen in schooljaar 2032-2033.



Bron: DUO, bewerking Pronexus (peildatum 1 oktober t-1)

Normatieve ruimtebehoefte

Een leerlingenaantal van 1.391 leerlingen leidt tot een normatieve ruimtebehoefte van in totaal 9.394,59 m² bruto-vloeroppervlakte (BVO).

03XF00: ROER College Schöndeln			
Afdelingen/totalen	Aantal leerlingen ¹	Norm BVO / leerling ²	Totaal BVO
Brug AVO	502	6,18 m ²	3.102,36 m ²
TLW Mavo/tlw (oude MAVO)	102	6,41 m ²	653,82 m ²
LWOO MAVO/theoretische leerweg	83	7,07 m ²	586,81 m ²
Havo	302	5,85 m ²	1.766,70 m ²
Atheneum	333	5,85 m ²	1.948,05 m ²
Gymnasium	61	5,85 m ²	356,85 m ²
Uitbesteed aan VAVO	8	-	-
Vaste voet	N.v.t.	N.v.t.	980,00 m ²
Totaal	1.391	N.v.t.	9.394,59 m²

¹ Schooljaar 2020-2021, peildatum 1 oktober 2020

² Conform kengetallen in Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (VVHO)

Met genoemde samenvoeging Lyceum Schöndeln en Mavo Roermond tot ROER College Schöndeln heeft het schoolbestuur i.c. SOML op locatie semipermanente huisvesting gerealiseerd. Het gaat om een eigen investering van € 2.500.000 en een totale oppervlakte van circa 1.500 m². Het schoolbestuur heeft hierover in januari 2020 met de gemeente gecommuniceerd (kenmerk 20A-01-11) dat zij dit beschouwen als *“een eerste inbreng van middelen voor de met de gemeente Roermond samen te realiseren huisvesting voor ROER College Schöndeln”*.

Voor wat betreft de normatieve ruimtebehoefte betekent dit dat circa 1.500 m² van de in totaal 9.394,59 m² bruto-vloeroppervlakte (BVO) reeds is ingevuld en daarmee nog aanvullende onderwijshuisvesting benodigd is van (9.394,59 m² – 1.500 m² =) **7.894,59 m² BVO**.

Kostenkengetallen (ver)nieuwbouw¹

In het integraal huisvestingsplan (IHP) voor het onderwijs in de gemeente Roermond – bij besluit d.d. 10 maart en 19 mei 2020 door college en raad vastgesteld – zijn een drietal opties uitgewerkt met daarbij behorende kostenkengetallen voor (ver)nieuwbouw. Op basis van het leerlingenaantal en de daaraan afgeleide normatieve ruimtebehoefte kan worden geconcludeerd dat ‘optie 2’ het meest passend is; het bijbehorende kostenkengetal voor (ver)nieuwbouw bedraagt **€ 2.121 per m² BVO**. Genoemde is in lijn met kostenkengetallen voor (ver)nieuwbouw en geverifieerd door Assay Plan- & VastgoedEconomie.

¹ Alle kostenkengetallen c.q. bedragen zijn inclusief BTW

Optie(s):	Optie 1	Optie 2	Optie 3
Uitgangspunt(en):	Ca. 5.000 m² BVO, exploitatiegericht bouwen, verhoging kwaliteitsniveau	Ca. 8.000 m² BVO, exploitatiegericht bouwen, verhoging kwaliteitsniveau	Ca. 13.000 m² BVO, exploitatiegericht bouwen, verhoging kwaliteitsniveau
<u>Totaal</u>	<u>€ 2.342</u>	<u>€ 2.121</u>	<u>€ 2.072</u>
<u>Basis, vaste kosten</u>	<u>€ 2.190</u>	<u>€ 1.972</u>	<u>€ 1.926</u>
Kosten Sober & Doelmatig gebouw o.b.v. wettelijk minimum (conform eisen 01-01-2020)	€ 1.842	€ 1.662	€ 1.602
Marsh eisen	€ 27	€ 24	€ 24
Aanvullende kosten ENG school	€ 216	€ 185	€ 200
Aanvullende kosten gasloos (indien geen ENG)			
Standaard Kwaliteitsadvies HEVO van toepassing	€ 104	€ 102	€ 101
Kwaliteitskader Huisvesting van toepassing (excl. additionele zaken)			
<u>Exploitatiegericht bouwen</u>	<u>€ 56</u>	<u>€ 56</u>	<u>€ 54</u>
Toepassing aluminium kozijnen (i.p.v. hout)	€ 4	€ 4	€ 3
Onderhoudsarme vloerafwerking (i.p.v. marmoleum)	€ 20	€ 20	€ 20
Onderhoudsarme wandafwerking (scanbehang met coating i.p.v. spuitwerk)	€ 32	€ 32	€ 31
<u>Verhogen kwaliteitsniveau</u>	<u>€ 97</u>	<u>€ 93</u>	<u>€ 91</u>
Flexibel gebouw (geen dragende binnenwanden)	€ 78	€ 78	€ 78
Vergroten zichtlijnen binnen (meer transparantie binnenwanden/-openingen, van 12% naar 18%)	€ 9	€ 9	€ 9
Verplaatsbare paneelwanden (50 m² in totaal)	€ 9	€ 6	€ 4
Elektrisch (centraal) bedienbare zonwering			

Bron: HEVO

Financiële doorrekening

In overleg met vertegenwoordigers van partijen is overeenstemming bereikt over genoemde uitgangspunten ten behoeve van de financiële doorrekening. Uitgaande van deze uitgangspunten bedragen de kosten voor onderwijshuisvesting van ROER College Schöndeln circa **€ 16.744.425,39**, exclusief de door het schoolbestuur reeds gedane investering ad **€ 2.500.000** ten behoeve van realisatie van semipermanente onderwijshuisvesting op locatie.

Kosten	Berekening	Uitkomst
Te realiseren (aanvullende) onderwijshuisvesting ¹	7.894,59 m ² * € 2.121	€ 16.744.425,39
Reeds gerealiseerde (semipermanente) onderwijshuisvesting ²	N.v.t.	€ 2.500.000,00

¹ Kapitaallast bedraagt 40 jaar, conform Nota Vaste Activabeleid (gemeente Roermond, 2017)

² Kapitaallast bedraagt 15 jaar

Genoemde bedragen zijn nog exclusief eventuele kosten voor voorzieningen bewegingsonderwijs (ca. €1.210.000 per gymzaal) en voor sloop en (her)ontwikkeling van de huidige onderwijshuisvesting.