



Second opinion scenario's tijdelijke huisvesting

Opdrachtgever	Gemeente Gooise Meren
Project	Second opinion tijdelijke huisvesting Gooise meren
Datum	20 november 2019
Referentie	1665501-0009.7.0
Auteur(s)	de heer ir. R.J.W. Kersten - HEVO B.V. de heer ir. J.C. van den Berg - HEVO B.V.

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



Voorwoord

Dagelijks zijn onze 75 experts door heel Nederland actief. Voor directies maken ze beslissingen makkelijker en besturen voorzien ze van inzichten. Mét elkaar worden op die manier mooie plannen daadwerkelijk gerealiseerd.

HEVO acteert in diverse sectoren, waaronder onderwijshuisvesting. Omdat we zowel betrokken zijn in het voortraject als bij de uitvoering, kennen we het gehele traject. Naast het realiseren van permanente huisvesting, zijn we ook vaak betrokken bij het realiseren van tijdelijke onderwijshuisvesting.

1. Samenvatting

In januari 2018 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 'Een toekomstbestendig perspectief voor de scholen in Gooise Meren' vastgesteld, waarin voor de komende tien jaar de bouwplannen zijn opgenomen om te komen tot een solide onderwijsvastgoedportefeuille. Dit IHP noodzaakt tot tijdelijke huisvesting. De kosten waren op het moment van het vaststellen van het IHP nog niet inzichtelijk en afhankelijk van de wijze van uitvoering. Bij de nadere uitwerking van het IHP is globaal in overleg met de schoolbesturen de omvang en inzet van de tijdelijke huisvesting voor onderwijs bepaald aan de hand van de uitgangspunten uit het IHP. Voor de kosten daarvan is een reservering aangevraagd van circa € 13 miljoen. Dit bedrag is inclusief btw, zoals alle bedragen in dit document.

De gemeente heeft HEVO gevraagd om:

- Een analyse te maken van de bevindingen die opgenomen zijn in het IHP.
- De huidige gekozen scenario's te analyseren aan de hand van de visie en uitgangspunten zoals geformuleerd in het IHP in relatie tot de benodigde tijdelijke huisvesting om renovatie van de PO- en VO-scholen mogelijk te maken en te beoordelen.
- De huidige oplossingsrichtingen met betrekking tot tijdelijke huisvesting ten behoeve van PO- en VO-scholen te beoordelen (onder andere financieel en geraamde omvang).
- Onderzoek te doen naar alternatieve huisvestingsscenario's (permanent en tijdelijk) voor de PO- en VO-scholen, waarbij globaal de gevolgen in tijd, geld, locatie en overlast inzichtelijk worden gemaakt. Het doel hiervan is om scenario's voor de tijdelijke huisvesting in beeld te krijgen, waarbij de totaal kosten minder zijn en/of er meer geïnvesteerd wordt in het onderwijsvastgoed.

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is ervoor gekozen om veel onderwijsgebouwen te renoveren. Hierdoor wordt veel materiaal hergebruikt, dat is een belangrijke stap met betrekking tot circulariteit. Het nadeel hiervan is dat er tijdelijke huisvesting nodig is om dat te realiseren. Onze bemerkingen op het IHP zijn:

- Er zijn, ongeacht de grootte van de verschillende gebouwen, investeringskosten van € 1.800,-- per m² bvo opgenomen voor nieuwbouw. Dit is in de huidige markt zeker te laag voor het PO. Verder wordt er in het IHP niet gesproken over indexering van deze kosten. Als gevolg van de marktontwikkeling van 2017 tot nu zou een indexering van dit budget noodzakelijk zijn. Voor de verdere toekomst is dit nog niet in beeld te brengen.
- Deze € 1.800,-- per m² bvo aan investeringskosten is gebaseerd op nieuwbouw conform het Bouwbesluit. Hiermee is de minimale ambitie Frisse Scholen klasse B niet haalbaar. Dit geldt voor het PO en het VO.
- Er is aangegeven wat niet in de budgettering van het IHP is opgenomen, namelijk: kosten voor het slopen van vrijvallende locaties, grondaankopen, aanpassing van de openbare ruimten, opbrengsten uit vrijvallende locaties, afschrijvingen van huidige boekwaarde bij nieuwbouw, kosten van tijdelijke huisvesting en locatiegebonden factoren. We adviseren de gemeente om, bovenop het IHP-budget, rekening te houden met voldoende aanvullend budget. Naast de kosten voor tijdelijke huisvesting, die onderdeel zijn van

- deze rapportage, zou er ook nog een toeslag voor locatiegebonden kosten moeten worden opgenomen. Denk hierbij aan asbestsanering of aanpassing bij monumenten.
- Voor renovatie van scholen met een levensduurverlenging van minimaal 40 jaar is 70% van de investeringskosten van nieuwbouw opgenomen, als maximale bijdrage vanuit de gemeente. Vanwege de ambities om de levensduur met 40 jaar te verlengen en Frisse Scholen klasse B is een bijdrage van de schoolbesturen noodzakelijk. Daarom is de afspraak dat de renovatie op een natuurlijk moment wordt uitgevoerd conform het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), zodat de schoolbesturen hun reservering hiervoor kunnen bijdragen. Wij denken dat voor bovengenoemde eisen het totaalbudget voor de renovatie circa 85-90% van de investeringskosten van nieuwbouw zal bedragen. Indien dit geval mocht zijn, is het niet realistisch om te verwachten, dat de schoolbesturen 15-20% kunnen bijdragen.
 - Voor BENG is een budget van € 200,-- per m² bvo benoemd voor nieuwbouw. Deze kosten zijn nog niet opgenomen in het totaalbudget van het IHP. De verwachting is dat BENG vanaf 1 juli 2020 wordt opgenomen in het Bouwbesluit, dus dan zullen deze budgetten moeten worden toegevoegd. Voor aanvullende budgettering om voor bestaande gebouwen BENG of gelijkwaardig te realiseren is nog geen invulling gegeven in het IHP, omdat deze formeel niet hoeven te voldoen aan deze eisen. Dit is wel een aandachtspunt, omdat een CO₂-reductieslag bij deze gebouwen vanwege het klimaatakkoord noodzakelijk zal zijn.
 - Enkele bestaande gebouwen zijn nog redelijk nieuw en hiervoor geldt het scenario in stand houden. Deze gebouwen komen in aanmerking voor financiering vanuit het revolverend fonds. De schoolbesturen zouden geld dat ze door verminderde exploitatielasten overhouden in dit fonds moeten stoppen. Wij betwijfelen of er in dit fonds voldoende geld komt om volgens het IHP toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen te bekostigen. De meeste klimaatmaatregelen (bijvoorbeeld luchtkwaliteit) zorgen voor hogere exploitatiekosten. Er zijn maar een beperkt aantal energiebesparende maatregelen die kunnen zorgen voor verlaging van de exploitatielasten.
 - Het IHP is gedurende zijn looptijd aan veranderingen onderhevig. Er is voor de Sint Vitus Mavo namelijk een gewijzigd plan voor vernieuwbouw ingediend bij de gemeente. Het is nog niet duidelijk of deze aanvraag wordt geaccordeerd. De eventuele consequenties van dit plan zijn in de scenario's van de tijdelijke huisvesting meegenomen. De extra investeringskosten om dit te realiseren niet.

De reeds bekende scenario's tijdelijke huisvesting op 5 locaties en tijdelijke huisvesting op 3 locaties zijn geanalyseerd en beoordeeld. Hierbij is uitgegaan van een bouwtreinprincipe, waarbij de scholen achtereenvolgens gebruik maken van de tijdelijke huisvesting. Hierop zijn volgende bemerkingen gemaakt:

Tijdelijke huisvesting op 5 locaties (bouwtrein principe) (paragraaf 5.2 tot en met 5.4)
Hier hebben we geconcludeerd dat de geschatte omvang van de noodzakelijke tijdelijke huisvesting bij de omvang van de bestaande scholen past. De investeringskosten lijken realistisch (PO € 2,1 miljoen, VO € 10,9 miljoen).

Tijdelijk huisvesting op 3 locaties (bouwtrain) (paragraaf 5.2. tot en met 5.4)

Hierbij komen de locaties voor het PO en VO in Naarden te vervallen. Deze aanpassing naar 3 locaties betekent dat er afgeweken wordt van de prioritering van het IHP en dat een aantal scholen pas later worden aangepakt. Dat geeft de volgende aandachtspunten:

- Bij de PO scholen wordt de doorlooptijd 2 jaar langer. Over welke scholen, dit gaat kan nog nader bepaald worden.
- De Sint Vitus mavo gaat van 2021-2022 naar 2026-2027. Het IHP geeft aan dat de bouwkundige kwaliteit van het gebouwdeel uit de jaren 60 is dusdanig slecht dat grootschalige levensduurverlengende renovatie noodzakelijk is. Onlangs is ook aangegeven dat de Sint Vitus mavo te kampen heeft met een groot ruimtetekort en is er een aanvraag voor vernieuwbouw ingediend.
- Conform het IHP zijn de indexeringskosten voor een latere realisatie van de PO scholen en de Sint Vitus mavo buiten beschouwing gelaten. Verder zijn er hier ook geen kosten opgenomen om PO scholen en de Sint Vitus mavo langer in bedrijf te houden zonder renovatie c.q. nieuwbouw. Voor de Sint Vitus mavo zal gedurende deze periode ook extra capaciteit nodig zijn. We schatten deze kosten als volgt in:
 - Extra capaciteit door tijdelijke huisvesting op locatie € 0,7 miljoen vanwege ruimtetekort.
 - Instandhoudingskosten Sint Vitus mavo € 0,1 miljoen. Hierbij moet ook opgemerkt worden dat plaatsing van tijdelijke huisvesting op het terrein van Sint Vitus mavo lastig wordt, omdat het terrein erg klein is. Misschien kan tijdelijk een deel van de groenzone hiervoor worden gebruikt. Het hiervoor verkrijgen van een vergunning zal een aandachtspunt worden.
 - Voor de PO scholen hebben we geen extra kosten voor instandhouding opgenomen, omdat nog onduidelijk is of dat noodzakelijk is.

Door de langere gebruikperiode wordt de terugkoopwaarde lager. Volgens de unitleverancier betekent dit dat de kosten voor het PO € 0,05 miljoen lager uitvallen en voor het VO € 0,24 miljoen. Daarnaast zullen de onderhoudskosten hoger uitvallen, omdat de gebruiksperiode langer is. De kosten voor tijdelijke huisvesting komen dan neer op circa € 11,6 miljoen in plaats van € 10,4 miljoen (PO € 0,72 miljoen, VO € 10,88 miljoen). Als gekeken wordt naar het beperkte verschil in de kosten tussen het scenario op 5 locaties en het scenario op 3 locaties voor het VO lijkt het niet verstandig om de tijdelijke huisvesting van de Sint Vitus mavo te laten vervallen.

Er is gekozen om een alternatief scenario voor de tijdelijke huisvesting te maken met 4 locaties. (paragraaf 5.5) Dit scenario is een mengvorm van het scenario met 5 locaties en het scenario met 4 locaties. Het uitgangspunt is nu dat 1 tijdelijke huisvestinglocatie in Naarden bij Sint Vitus mavo niet komt te vervallen. Van deze locatie gaan dan de Sint Vitus mavo en 2 PO scholen achtereenvolgens gebruik maken. Dit betekent dat de planning weer in de buurt komt van de 5 locaties. Het nadeel van dit scenario is dat als de PO scholen gebruik maken van de tijdelijke huisvesting er 2 scholen op deze locatie zullen zijn. Dit veroorzaakt overlast voor de buurt door meer verkeerdrukke en parkeerdruk. De scholen zullen overlast hebben doordat er 2 scholen op een klein terrein gehuisvest worden. Het is de vraag is of dat gewenst is voor de

scholen. De kosten voor dit scenario bedragen voor PO € 1,01 miljoen en voor VO € 10,90 miljoen.

Er zijn meerdere alternatieve scenario's onderzocht, die een mogelijk reducerend effect hebben op de kosten van de tijdelijke huisvesting en/of waarvan de investeringen worden besteed aan het onderwijsvastgoed. Hieruit kwamen als meest interessante scenario's naar voren:

- Nieuwbouw op eigen terrein De Tweemaster. *Op het terrein van de Tweemaster wordt op een andere locatie op het terrein nieuwbouw gepleegd voor de Tweemaster. De achterblijflocaatie wordt alleen door de Tweemaster als tijdelijke huisvesting gebruikt en daarna gesloopt.*
- Nieuwbouw op eigen terrein *De Tweemaster inclusief bouwtrain.* *Op het terrein van de Tweemaster wordt op een andere locatie op het terrein nieuwbouw gepleegd voor de Tweemaster. De achterblijflocaatie wordt door de Tweemaster en vervolgens door andere PO scholen als tijdelijke huisvesting gebruikt en daarna gesloopt.*
- Nieuwbouw op ander terrein "De Tweemaster" inclusief bouwtrain. *Op een andere locatie wordt nieuwbouw gepleegd voor de Tweemaster. De achterblijflocaatie wordt door de Tweemaster en achtereenvolgens door andere PO scholen als tijdelijke huisvesting gebruikt en daarna gesloopt en verkocht. Er is als voorbeeld gekozen voor de Tweemaster omdat deze al nieuwbouw zou krijgen.*
- Nieuwbouw op eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo. *Op het terrein van het Sint Vituscollege havo/vwo wordt op een andere locatie op het terrein nieuwbouw gepleegd voor het Vituscollege havo/vwo. De achterblijflocaatie wordt alleen door het Sint Vituscollege havo/vwo als tijdelijke huisvesting gebruikt en daarna gesloopt.*
- Nieuwbouw op eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo inclusief bouwtrain. *Op het terrein van het Sint Vituscollege havo/vwo wordt op een andere locatie op het terrein nieuwbouw gepleegd voor het Vituscollege havo/vwo. De achterblijflocaatie wordt door het Sint Vituscollege havo/vwo en vervolgens door de andere VO scholen als tijdelijke huisvesting gebruikt en daarna gesloopt*
- Nieuwbouw op ander terrein "Willem de Zwijger College" inclusief bouwtrain. *Op een andere locatie wordt nieuwbouw gepleegd voor het Willem de Zwijger college. De achterblijflocaatie wordt door het Willem de Zwijger College en vervolgens door de andere VO scholen als tijdelijke huisvesting gebruikt en daarna gesloopt en verkocht. Er is als voorbeeld gekozen voor het Willem de Zwijgercollege omdat deze school het eerst in de planning staat. Het Goois lyceum zou hiervoor ook gekozen kunnen worden. Het Sint Vituscollege is hiervoor minder geschikt omdat ze bouwdelen hebben van recente datum.*
- Gefaseerde renovatie VO-scholen. *De VO scholen worden allemaal gefaseerd uitgevoerd, waardoor de noodzakelijke tijdelijke huisvesting kleiner kan worden.*

Deze scenario's zijn gewogen aan de hand van een aantal criteria. Deze criteria zijn besteding van financiële middelen (totaal uitgaven voor tijdelijke huisvesting bestaande uit kosten voor tijdelijke huisvesting en meerinvestering in onderwijsvastgoed), planning, bereikbaarheid, overlast voor de buurt en parkeren, overlast voor de school en vergunningen. Dit is per

scenario kwalitatief beschreven in de onderliggende overzichten waarbij ook nog overige aandachtspunten per scenario zijn benoemd.

Primair onderwijs

	<i>Nieuwbouw op eigen terrein De Tweemaster</i>	<i>Nieuwbouw op eigen terrein De Tweemaster inclusief bouwtein</i>
<i>Besteding van financiële middelen (mln)</i>	Totaal uitgaven € 0,69 Totaal kosten tijd. huisvesting € 0,69 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 0	Totaal uitgaven € 0,63 Totaal kosten tijd. huisvesting € 0,63 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 0
<i>Gevolgen voor de planning</i>	Gebruiksperiode 4 lokalen wordt één jaar korter. De Tweemaster wordt conform IHP gerealiseerd.	Gebruiksperiode 4 lokalen wordt acht jaar korter. De Tweemaster wordt conform IHP gerealiseerd.
<i>Bereikbaarheid</i>	Beperkt effect op de bereikbaarheid, afstemming noodzakelijk over bouwverkeer	Aanzienlijk effect op de omliggende wegen, verkeersdruk en parkeerdruk neemt toe. Tevens zijn scholen verspreid over twee locaties
<i>Overlast voor de buurt en parkeren</i>	Beperkte overlast voor de buurt, Er is wel bouwverkeer en daardoor extra parkeerdruk.	Veel overlast voor de buurt, omdat het aantal leerlingen op het terrein verdubbelt. Daardoor meer verkeersdruk en parkeerdruk
<i>Overlast voor de school</i>	Veel overlast voor de school, doordat zij gedurende de bouwperiode rekening moet houden met aannemer en het schoolterrein is kleiner	De Tweemaster zal veel overlast ervaren, omdat het terrein en de oudbouw voor een lange periode gedeeld worden (totale bouwperiode)
<i>Vergunningen</i>	Er is een gerede kans op bezwaren aangaande de vergunning vanwege wijziging van locatie en vorm van de bouwmassa op het terrein	Er is een gerede kans op bezwaren aangaande de vergunning vanwege wijziging van locatie en vorm van de bouwmassa op het terrein
<i>Overige aandachtspunten</i>	Onduidelijk of De Tweemaster hiertoe bereid is, nader onderzoek geschiktheid terrein noodzakelijk	Onduidelijk of scholen hiertoe bereid zijn, nader onderzoek geschiktheid terrein noodzakelijk

**Nieuwbouw op ander terrein
"De Tweemaster" inclusief
bouwtrein**

Besparing	Totaal uitgaven € 0,73 Totaal kosten tijd. huisvesting € 0,73 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 0
Gevolgen voor de planning	Gebruiksperiode 4 lokalen wordt acht jaar korter. De Tweemaster wordt conform IHP gerealiseerd.
Bereikbaarheid	Effect op de bereikbaarheid, omdat de school op een andere locatie komt. Andere scholen komen op meerdere locaties door gebruik van oudbouw De Tweemaster.
Overlast voor de buurt en parkeren	Beperkte overlast voor de buurt rondom het huidige terrein (oudbouw blijft wel langer in gebruik), de buurt rondom het nieuwe terrein krijgt een school in de omgeving
Overlast voor de school	Overlast tijdens de bouwperiode is beperkt, overlast nadien aanzienlijk omdat de locatie van de school wijzigt
Vergunningen	Onbekend wat de risico's hierbij zijn
Overige aandachtspunten	Onduidelijk of De Tweemaster en de andere scholen hiertoe bereid zijn en of er een geschikte nieuwbouwlocatie is

Voorgezet onderwijs

**Nieuwbouw op eigen terrein
Sint Vituscollege havo/vwo**

**Nieuwbouw op eigen terrein
Sint Vituscollege havo/vwo inclusief
bouwtrein**

Besteding van financiële middelen (mln)	Totaal uitgaven € 11,23 Totaal kosten tijd. huisvesting € 9,05 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 2,18	Totaal uitgaven € 8,04 Totaal kosten tijd. huisvesting € 5,86 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 2,18
Gevolgen voor de planning	Beperkt effect op de planning, bouwvolgorde blijft gehandhaafd. De Sint Vitus mavo komt ook bij dit scenario pas laat aan de beurt.	Veel effect op de planning, de bouwvolgorde wijzigt, de Sint Vituscollege havo/vwo is nog niet bezig met het ontwerptraject, dus dat moet nog opgestart worden.

Bereikbaarheid	Beperkt effect voor de bereikbaarheid.	Veel effect op de omliggende wegen, dus verkeersdrukte.
Overlast voor de buurt en parkeren	Tijdelijk meer overlast voor de buurt tijdens bouwperiode.	Veel overlast voor de buurt, omdat het aantal leerlingen op het terrein toeneemt, dus verkeersdrukte en parkeerdruk.
Overlast voor de school	Overlast (met name voor het Sint Vituscollege havo/vwo) doordat het schoolterrein gedeeld moet worden met de bouw,	Veel overlast (met name voor het Sint Vituscollege havo/vwo) doordat het schoolterrein gedeeld moet worden, de twee VO-scholen hebben gedurende de bouwperiode twee locaties
Vergunningen	Er is grote kans op bezwaren bij het verkrijgen van de vergunningen.	Er is grote kans op bezwaren bij het verkrijgen van de vergunningen.
Overige aandachtspunten	Onduidelijk of het Sint Vituscollege hiertoe bereid is, nader onderzoek geschiktheid terrein noodzakelijk.	Onduidelijk of scholen hiertoe bereid zijn, nader onderzoek geschiktheid terrein noodzakelijk.

Nieuwbouw op ander terrein Willem de Zwijger College inclusief bouwtrein

Gefaseerde renovatie VO-scholen

Besteding van financiële middelen (mln)	Totaal uitgaven € 5,49 Totaal kosten tijd. huisvesting €1,68 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 3,81	Totaal uitgaven € 9,16 Totaal kosten tijd. huisvesting € 9,16 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 0
Gevolgen voor de planning	Effect op de planning aangezien nieuwbouw van een havo/vwo-school naar voren gehaald moet worden, nog nader te bepalen om welke school het gaat (nu uitgegaan van WdZ), mogelijk wijzigt de bouwvolgorde. De Sint Vitus mavo komt in dit scenario pas laat aan de beurt.	Bouwvolgorde hoeft niet te wijzigen, bouwfase duurt langer. Sint Vitus mavo kan eerder aangepakt worden
Bereikbaarheid	Effect op de bereikbaarheid, omdat de school op een andere locatie komt	Aanzienlijk effect op de bereikbaarheid van de school (twee locaties)
Overlast voor de buurt en parkeren	Beperkte overlast voor de buurt rondom het huidige terrein (oudbouw blijft wel langer in gebruik), de buurt rondom het nieuwe terrein krijgt een school in de omgeving	Beperkt effect, wel langere bouwperiode. Alleen bij Sint Vitus mavo is terrein erg beperkt. Wel tijdelijk extra verkeersdrukte en parkeerdruk door de bouw
Overlast voor de school	Overlast tijdens de bouwperiode is beperkt, overlast nadien aanzienlijk omdat de locatie van de school wijzigt	Veel overlast doordat leerlingen en medewerkers op een bouwterrein verblijven en gedurende de

Vergunningen Overige aandachtspunten		bouwperiode verspreid zijn over twee locaties
	Onbekend wat de risico's hierbij zijn	Geen aandachtspunten
	Het is nog onduidelijk of een school bereid is om zich op een andere locatie te vestigen, daarnaast is er nog geen locatie bekend	Nader onderzoek geschiktheid gebouwen noodzakelijk, onduidelijk of scholen hiertoe bereid zijn

Om een goed afwegingskader te verkrijgen om te komen tot een besluit zijn alle scenario's in een matrix gezet en gewogen conform bovengenoemde scenario's. Bij deze scenario's zijn ook de bevindingen van de reeds bekende scenario's tijdelijke huisvesting op 5 locaties, op 4 locaties en op 3 locaties meegenomen.

De criteria zijn beoordeeld met behulp van een kleurcodering conform volgende legenda:

<i>Legenda</i>	
	slecht
	matig
	redelijk
	goed
	zeer goed

Bij de besteding van de financiële middelen (totaal uitgaven bestaande uit totaal kosten voor tijdelijke huisvesting en meerinvestering in onderwijsvastgoed) zijn ook de bedragen inclusief btw in miljoenen euro's weergegeven. Er is door ons geen weging gegeven aan de zwaarte van verschillende criteria. We hebben een uitsplitsing gemaakt tussen het PO en het VO.

Primair onderwijs

	5 locaties	3 locaties	4 locaties	Nieuw bouw eigen terrein De Tw eemaster	Nieuw bouw eigen terrein De Tw eemaster (bouw trein)	Nieuw bouw ander terrein de Tw eemaster (bouw trein)
Totaal uitgaven (mln)	€ 2,10	€ 0,72	€ 1,01	€ 0,69	€ 0,63	€ 0,73
Totaal kosten tijdelijke huisvesting (mln)	€ 2,10	€ 0,72	€ 1,01	€ 0,69	€ 0,63	€ 0,73
MeerInvestering in onderw ijsvastgoed (mln)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Planning						
Bereikbaarheid						
Overlast voor de buurt en parkeren						
Overlast voor de school						
Vergunningen						

Uit de matrix van het PO lijkt het scenario met 3 locaties het meest voor de hand liggend, indien er overeenstemming wordt bereikt over de planning van de PO scholen, waarvan er 2 later worden gerealiseerd. Indien er een ander terrein wordt gevonden voor De Tweemaster zou dat ook nog een alternatief scenario kunnen zijn. Dit lijkt echter niet beschikbaar. Het scenario met de 4 locaties kan ook interessant zijn, omdat hierdoor het opschuiven van de planning van 2 PO scholen wordt verbeterd. Het betekent wel meer overlast voor de buurt en parkeren en voor de scholen, omdat dan 2 scholen tijdelijke op een locatie komen te zitten. De vraag is of dat wenselijk is voor de scholen.

Voortgezet onderwijs

	5 locaties	3 locaties	4 locaties	Nieuw bouw eigen terrein Vitus college Havo/vwo	Nieuw bouw eigen terrein Vitus college Havo/vwo (bouw trein)	Nieuw bouw ander terrein "Willem de Zwijger college" (bouw trein)	Gefaseerd Renoveren
Totaal uitgaven (m)	€ 10,90	€ 10,88	€ 10,90	€ 11,23	€ 8,04	€ 5,49	€ 9,16
Totaal kosten tijdelijke huisvesting (m)	€ 10,90	€ 10,88	€ 10,90	€ 9,05	€ 5,86	€ 1,68	€ 9,16
Meerinvestering in onderwijsvastgoed (m)	€ -	€ -	€ -	€ 2,18	€ 2,18	€ 3,81	€ -
Planning							
Bereikbaarheid							
Overlast voor de buurt en parkeren							
Overlast voor de school							
Vergunningen							

Uit de matrix blijkt dat scenario's 5 locaties en nieuwbouw ander terrein "Willem de Zwijger College" (bouwtrain) de meest interessante scenario's zijn, omdat deze het beste aansluiten bij de meeste criteria die gesteld zijn. Met name op besteding van middelen scoort dit laatste scenario erg goed. De grootste uitdagingen hierbij zijn de beschikbaarheid van een geschikt terrein en het daarmee samenhangende uitlopen van de planning.

Als gekeken wordt naar het beperkte verschil in de investering tussen scenario 5 locaties en scenario 3 locaties lijkt het niet verstandig om de geplande tijdelijke huisvesting van de Sint Vitus mavo te laten vervallen, zodat hierdoor de Vitus mavo eerder aangepakt kan worden.

Het scenario voor gefaseerd renoveren zou een noodscenario kunnen zijn als er geen perceel gevonden kan worden dat groot genoeg is voor de tijdelijke huisvesting. Hierbij moet dan gestreefd worden om de overlast voor de scholen te beperken in logistiek en geluidsoverlast.

Aanbevelingen

Wij hebben de volgende aanbevelingen voor de gemeente naar aanleiding van het door ons uitgevoerde onderzoek:

1. Het advies is om de budgetten uit het IHP passend te maken aan de geldende marktsituatie. Hiervoor kan het indexeren van budgetten door middel van de BDB indexcijfers tot start bouw een goed instrument zijn. Het prijspeil van het IHP is begin 2017.
2. Het advies is om een keuze te maken voor de duurzaamheidsambitie en bijbehorend budget voor de te renoveren gebouwen. Een passende keuze zou zijn om ook € 200 per m² bvo (gelijk aan nieuwbouw) aan duurzaamheidsbudget toe te kennen aan de te renoveren gebouwen. Per te renoveren gebouw moet dan bekeken worden welke

duurzaamheidsambities gehaald kunnen worden voor dat budget, want dit zal per project anders zijn.

3. Het advies is om naast de kosten voor tijdelijke huisvesting voldoende budget voor locatie gebonden kosten in de begroting van de gemeente op te nemen. € 125 per m² bvo zou hiervoor een passend kengetal kunnen zijn. Per project zullen deze kosten specifiek gemaakt moeten worden.
4. Het advies is om met de schoolbesturen van het primair onderwijs en het voortgezet onderwijs in overleg te gaan om de scenario's te bespreken en de criteria gezamenlijk te wegen.
5. De keuze van de mogelijke scenario's hangt af van de beschikbaarheid van locaties voor tijdelijke huisvesting en/of permanente huisvesting. Op dit moment zijn er nog geen locaties voorhanden. Het is van belang, dat de prioriteit hiervoor groot is binnen de gemeente. Daarnaast is het belangrijk om periodiek contact met de schoolbesturen te hebben over de voortgang van deze zoektocht.

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Vraagstelling	16
2.1.	Inleiding	16
2.2.	Werkwijze	16
3.	Bevindingen op het IHP	17
4.	Uitgangspunt kwaliteitsniveau	20
4.1.	Inleiding	20
4.2.	Uitgangspunt	20
5.	Voorgesteld scenario	21
5.1.	Inleiding	21
5.2.	Tijdelijke huisvesting	22
5.3.	Kosten	23
5.4.	Conclusie	25
5.5.	Tijdelijke huisvesting op 4 locaties	26
6.	Onderzochte scenario's	27
6.1.	Inleiding	27
6.2.	Huisvesting in beschikbare tijdelijke onderwijshuisvesting	27
6.3.	Huisvesting in leegstaande kantoorgebouwen	28
6.4.	Nieuwbouw	28
6.4.1.	Nieuwbouw op het eigen terrein	29
6.4.2.	Nieuwbouw op het eigen terrein waarbij ook andere scholen gebruik maken van de oudbouw	30
6.4.3.	Nieuwbouw op een ander terrein waarbij de oudbouw of achterblijflocaatie gebruikt wordt door andere scholen	32
6.5.	Renovatie met de 'winkel open'	33
6.5.1.	Renovatie met de 'winkel open' PO-scholen	34
6.5.2.	Renovatie met de 'winkel open' VO-scholen	34
6.6.	Tijdelijke huisvesting na gebruik transformeren	35
6.7.	Huisvesting op de onderwijscampus	36
7.	Multicriteria-analyse	38
7.1.	Inleiding	38
7.2.	Criteria	38
7.3.	Resultaten	39
8.	Overzichtsmatrix en aanbevelingen	43

8.1.	Overzichtsmatrix met analyse	44
8.2.	Aanbevelingen	46
9.	Bijlagen	47
9.1.	Bijlage 1: analyse omvang tijdelijke huisvesting	47
9.2.	Bijlage 2: analyse beschikbare leegstaande tijdelijke huisvesting	49
9.3.	Bijlage 3: analyse nieuwbouw eigen terrein	50
9.4.	Bijlage 4: analyse renovatie met de 'winkel open'	54

2. Vraagstelling

2.1. Inleiding

In januari 2018 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 'Een toekomstbestendig perspectief voor de scholen in Gooise Meren' vastgesteld, waarin voor de komende tien jaar de bouwplannen zijn opgenomen om te komen tot een solide onderwijsvastgoedportefeuille. Dit IHP noodzaakt tot tijdelijke huisvesting. De kosten waren op het moment van het vaststellen van het IHP nog niet inzichtelijk en afhankelijk van de wijze van uitvoering. Bij de nadere uitwerking van het IHP is globaal in overleg met de schoolbesturen de omvang en inzet van de tijdelijke huisvesting voor onderwijs bepaald aan de hand van de uitgangspunten uit het IHP. Voor de kosten daarvan is een reservering aangevraagd van circa € 13 miljoen.

De gemeente heeft HEVO verzocht om:

1. Een analyse te maken van de bevindingen die opgenomen zijn in het IHP.
2. De huidige gekozen scenario's te analyseren aan de hand van de visie en uitgangspunten zoals geformuleerd in het IHP in relatie tot de benodigde tijdelijke huisvesting om renovatie van de PO- en VO-scholen mogelijk te maken en te beoordelen.
3. De huidige oplossingsrichtingen met betrekking tot tijdelijke huisvesting ten behoeve van PO- en VO-scholen te beoordelen (onder andere financieel en geraamde omvang).
4. Onderzoek te doen naar alternatieve huisvestingsscenario's (permanent en tijdelijk) voor de PO- en VO-scholen, waarbij globaal de gevolgen in tijd, geld, locatie en overlast inzichtelijk worden gemaakt. Het doel hiervan is om scenario's voor de tijdelijke huisvesting in beeld te krijgen, waarbij de totaal kosten minder zijn en/of er meer geïnvesteerd wordt in het onderwijsvastgoed.

De onderliggende vragen die ten grondslag liggen aan de vier bovengenoemde punten zijn gesteld en/of geformuleerd in diverse moties die zijn ingediend.

Omdat de benodigde tijdelijke huisvesting een resultante is van het IHP, worden de bevindingen op het IHP in hoofdstuk 3 geanalyseerd. Om te komen tot de verdere beantwoording van de vragen, wordt in hoofdstuk 4 het uitgangspunt voor het kwaliteitsniveau van tijdelijke huisvesting beschreven, zodat er een zuivere vergelijking gemaakt kan worden tussen de verschillende scenario's van de tijdelijke huisvesting. In hoofdstuk 5 wordt het voorgestelde scenario geanalyseerd en beoordeeld. In hoofdstuk 6 worden een zestal onderzochte hoofdscenario's uiteengezet en wordt aangegeven welke van deze scenario's mogelijk zouden kunnen zijn. In het laatste hoofdstuk wordt een afwegingskader gepresenteerd, op basis waarvan de raad een keuze zou kunnen maken voor één of meerdere van de onderzochte scenario's.

2.2. Werkwijze

Dit rapport is samengesteld op basis van de gegevens die beschikbaar zijn gesteld aan HEVO, gezamenlijke werksessies met de gemeente Gooise Meren, bureauonderzoek en de eigen kennis en expertise van HEVO op het gebied van (tijdelijke) onderwijshuisvesting.

3. Bevindingen op het IHP

Het IHP is opgesteld door ICS in samenwerking met de schoolbesturen. Dit IHP is op 3 oktober 2017 vastgesteld in het OOGO (Op Overeenstemming Gericht Overleg). Het is hiermee dus een gedragen IHP, dat door alle betrokkenen wordt ondersteund.

In het IHP zijn voor de huisvesting de volgende prioriteiten gesteld:

- Zorgen dat de huisvesting aansluit op de onderwijsvisie.
- Zorgen dat er een goed klimaat in de huisvesting aanwezig is. Hiervoor is als minimale ambitie Frisse Scholen klasse B aangehouden.

Dit zijn zeer herkenbare ambities. Verder is benoemd dat bij vervangingen zoveel mogelijk duurzame oplossingen worden toegepast, zoals PV-panelen en circulariteit. De ambities hierover zijn nog erg globaal beschreven.



In het IHP zijn aanpassingen aan de gymzalen die gebruikt worden voor het PO niet meegenomen. Deze gymzalen maken ook geen onderdeel uit van de PO-locatie.

- De PO-scholen uit Bussum kunnen bij de tijdelijke huisvesting aan de Amersfoortsestraatweg 12A te Naarden gebruik maken van de sporthallen in Sportcentrum De Lunet.
- Als De Tweemaster en de Minister Calsschool uit Naarden ook naar de tijdelijke huisvesting aan de Amersfoortsestraatweg 12A te Naarden gaan, kunnen ze ook gebruik maken van de sporthallen in Sportcentrum De Lunet, en anders dienen ze gebruik te maken van de gymzalen die ze nu in gebruik hebben.

Voor het VO zijn de gymzalen wel meegenomen, omdat ze ook onderdeel uitmaken van de onderwijslocaties. Het Goois Lyceum heeft nu 3 gymzalen, het Willem de Zwijger College heeft nu 3 gymzalen en het Vituscollege havo/vwo heeft nu 2 gymzalen. Voor de VO-scholen is bij de tijdelijke huisvesting 1 gymzaal (circa 250 m²) meegenomen, die is opgenomen in de 7.000 m². Ze hebben allemaal 2 of meerdere gymzalen die gefaseerd gerenoveerd kunnen worden met gebruik van de ene extra gymzaal bij de tijdelijke huisvesting. Een passende periode om deze gymzalen te renoveren is rond en tijdens de zomermaanden, omdat er dan vaak nog buiten wordt gesport door de scholen. De Sint Vitus mavo heeft 1 gymzaal, die moet dan ook rond de zomervakantie gerenoveerd worden.

In het IHP is het duurzaamheidsbeleid van de gemeente aangaande het maatschappelijk vastgoed nog niet opgenomen, omdat deze ten tijde van de ontwikkeling van het IHP binnen de gemeente Gooise Meren nog in bewerking was. Verder is in het IHP gesteld dat bij renovatie de beoogde levensduur van het vastgoed met 40 jaar verlengd wordt. Dit lijkt ons een realistische aanname.

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is ervoor gekozen om veel onderwijsgebouwen te renoveren. Hierdoor wordt veel materiaal hergebruikt, dat is een belangrijke stap met betrekking tot circulariteit. Het nadeel hiervan is dat er tijdelijke huisvesting nodig is om dat te realiseren.

Op dit IHP hebben we volgende bemerkingen:

- Er zijn, ongeacht de grootte van de verschillende gebouwen, investeringskosten van € 1.800,-- per m² bvo opgenomen voor nieuwbouw. Dit is in de huidige markt zeker te laag voor het PO. Verder wordt er in het IHP niet gesproken over indexering van deze kosten. Als gevolg van de marktontwikkeling van 2017 tot nu zou een indexering van dit budget noodzakelijk zijn. Voor de verdere toekomst is dit nog niet in beeld te brengen.
- Deze € 1.800,-- per m² bvo aan investeringskosten is gebaseerd op nieuwbouw conform het Bouwbesluit. Hiermee is de minimale ambitie Frisse Scholen klasse B niet haalbaar. Dit geldt voor het PO en het VO.
- Er is aangegeven wat niet in de budgettering van het IHP is opgenomen, namelijk: kosten voor het slopen van vrijvallende locaties, grondaankopen, aanpassing van de openbare ruimten, opbrengsten uit vrijvallende locaties, afschrijvingen van huidige boekwaarde bij nieuwbouw, kosten van tijdelijke huisvesting en locatiegebonden factoren. We adviseren de gemeente om, bovenop het IHP-budget, rekening te houden met voldoende aanvullend budget. Naast de kosten voor tijdelijke huisvesting, die onderdeel zijn van deze rapportage, zou er ook nog een toeslag voor locatiegebonden kosten moeten worden opgenomen. Denk hierbij aan asbestsanering of aanpassing bij monumenten.
- Voor renovatie van scholen met een levensduurverlenging van minimaal 40 jaar is 70% van de investeringskosten van nieuwbouw opgenomen, als maximale bijdrage vanuit de gemeente. Vanwege de ambities om de levensduur met 40 jaar te verlengen en Frisse Scholen klasse B is een bijdrage van de schoolbesturen noodzakelijk. Daarom is de afspraak dat de renovatie op een natuurlijk moment wordt uitgevoerd conform het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), zodat de schoolbesturen hun reservering hiervoor kunnen bijdragen. Wij denken dat voor bovengenoemde eisen het totaalbudget voor de renovatie circa 85-90% van de investeringskosten van nieuwbouw zal bedragen. Indien dit geval mocht zijn, is het niet realistisch om te verwachten, dat de schoolbesturen 15-20% kunnen bijdragen.
- Voor BENG is een budget van € 200,-- per m² bvo benoemd voor nieuwbouw. Deze kosten zijn nog niet opgenomen in het totaalbudget van het IHP. De verwachting is dat BENG vanaf 1 juli 2020 wordt opgenomen in het Bouwbesluit, dus dan zullen deze budgetten moeten worden toegevoegd. Voor aanvullende budgettering om voor bestaande gebouwen BENG of gelijkwaardig te realiseren is nog geen invulling gegeven in het IHP, omdat deze formeel niet hoeven te voldoen aan deze eisen. Dit is wel een aandachtspunt, omdat een CO₂-reductieslag bij deze gebouwen vanwege het klimaatakkoord noodzakelijk zal zijn.
- Enkele bestaande gebouwen zijn nog redelijk nieuw en hiervoor geldt het scenario in stand houden. Deze gebouwen komen in aanmerking voor financiering vanuit het revolverend fonds. De schoolbesturen zouden geld dat ze door verminderde

exploitatiekosten overhouden in dit fonds moeten stoppen. Wij betwijfelen of er in dit fonds voldoende geld komt om volgens het IHP toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen te bekostigen. De meeste klimaatmaatregelen (bijvoorbeeld luchtkwaliteit) zorgen voor hogere exploitatiekosten. Er zijn maar een beperkt aantal energiebesparende maatregelen die kunnen zorgen voor verlaging van de exploitatiekosten.

Het IHP is gedurende zijn looptijd aan veranderingen onderhevig. Er is voor de Sint Vitus Mavo namelijk een gewijzigd plan voor vernieuwbouw ingediend bij de gemeente. Het is nog niet duidelijk of deze aanvraag wordt geaccordeerd. De eventuele consequenties van dit plan zijn in de scenario's van de tijdelijke huisvesting meegenomen. De extra investeringskosten om dit te realiseren niet.

4. Uitgangspunt kwaliteitsniveau

4.1. Inleiding

Om te kunnen beoordelen of de gekozen scenario's realistisch zijn en of deze kosten-efficiënter kunnen, is het van belang om een zuivere vergelijking te kunnen maken. Tijdelijke huisvesting is beschikbaar in diverse vormen en kwaliteitsniveaus, van noodlokalen tot semipermanente bebouwing. In dit hoofdstuk wordt het uitgangspunt ten aanzien van het kwaliteitsniveau toegelicht.

4.2. Uitgangspunt

In dit onderzoek is uitgegaan van tijdelijke huisvesting met een sobere en doelmatige uitstraling en kwaliteit. Hierbij moet voldaan worden aan de minimale eisen die gesteld worden in het Bouwbesluit. Aanvullende eisen, zoals Frisse Scholen klasse B of architectonische kwaliteit, zijn niet meegenomen, voor zover het niet noodzakelijk is voor het goed functioneren als onderwijsgebouwen. De huisvesting heeft een duidelijk tijdelijk karakter met een onderwijsfunctie.



5. Voorgesteld scenario

5.1. Inleiding

Op basis van het IHP is een prioriteringsschema opgesteld door de gemeente Gooise Meren in overleg met de schoolbesturen om te bepalen welke scholen in welk jaar in aanmerking komen voor renovatie of nieuwbouw. Tevens is er in dit schema opgenomen welke scholen in stand gehouden worden. Hieronder is dit schema opgenomen:

Cluster	Scenario	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
PO													
Bussum													
De Hoeksteen	instandhouden												
Juliana Kwartellaan	renovatie												
De Zonnewijzer	instandhouden												
Vrije School Micheal	instandhouden												
Vondelschool	renovatie												
St. Vitusschool	instandhouden												
Bussumse Montessorischool	renovatie												
Katholiek Montessorischool incl. dislocatie	scen. 1: nieuwbouw hoofdlocatie scen. 2: renovatie (HL + DL)												
Juliana Daltonlaan	renovatie												
Emmaschool	instandhouden												
Juliana Brandsma	instandhouden												
Gooilandschool	instandhouden												
Naarden													
Tweemaster	scen. 1: nieuwbouw scen. 2: renovatie												
Min. Calschool (hoofd)	nieuwbouw												
Min. Calschool (neven)	instandhouden												
Rehobothschool	instandhouden												
Comeniusschool	instandhouden												
Godelindeschool	instandhouden												
Muiden													
PC Hooft	vervangende nieuwbouw												
Interconfessionele school	nieuwbouw												
Jozefschool	instandhouden												
Muiderberg													
Oranje Nassauschool	scen. 1: vervangende nieuwbouw												
De Vinkenbaan	nieuwbouw												
De Vinkenbaan	scen. 2: Renovatie en uitbreiding												
SO													
Instituut Indon	renovatie												
Elan Breeduit	instandhouden												
VO													
St. Vitusmavo Naarden	renovatie												
St. Vituscollege Bussum	renovatie												
Willem de Zwijger college	renovatie												
Goois Lyceum	renovatie												
De Fontein	instandhouden												

Omdat de bouwvolgorde van invloed is op de omvang van de benodigde tijdelijke huisvesting, heeft de gemeente een optimalisatieslag gemaakt. Hierbij is de volgorde van (ver)nieuwbouw/renovatie aangepast om de benodigde tijdelijke huisvesting te minimaliseren; uitgangspunt hierin was het 'bouwtrain'-principe, waarbij de prioritering van het IHP is gevolgd. Hieronder is het aangepaste schema opgenomen:

Scholen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
PO												
Bussum												
1 Renovatie Bussumse Montessorischool (sept t/m dec 2019) (jan 2025 t/m juli 2025)												
2 Renovatie Indonschool (jan 2020 t/m dec 2020)												
3 Renovatie Juliana Daltonschool (jan 2020 t/m dec 2020)												
4 Renovatie Vondelschool (jan 2021 t/m juli 2022)												
5 Renovatie Julianaschool kwartellaan (aug 2022 t/m juli 2023)												
6 Nieuwbouw RK Montessorischool (aug 2024 t/m dec 2025)												
Naarden												
7 Nieuwbouw Tweemaster												
8 Nieuwbouw Min. Calschool												
Muiden												
9 IKC Muiden												
VO												
Bussum												
10 Renovatie W. de Zwijger												
11 Renovatie Goois Lyceum												
12 Renovatie Vituscollege												
Naarden												
13 St. Vitus Mavo												
Tijdelijke huisvesting												
Bussum PO (locatie 1 - voormalige dependance Godelindeschool)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Naarden PO (locatie 2 - Voetbalveld Keerdijk)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Muiden PO (locatie 3 - Muiden ntb)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bussum VO (HAYO/WO) - (locatie ntb)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Naarden VO (MAVO) - (locatie St Vitus Mavo)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Opgemerkt dient te worden dat de planning voor de VO-scholen op dit moment niet meer gehaald kan worden (tijdelijke huisvesting september 2020 gereed). Gelet op de omvang (7.000 m² bvo) is een Europese aanbesteding nodig, die naar verwachting 5 maanden gaat duren (inclusief voorbereiding). Daarna zal een gezamenlijk ontwerp-, productie- en realisatietraject doorlopen moeten worden met een vergelijkbaar tijdspad. Rekening houdend met uitloop en besluitvormingstrajecten is er circa 1 jaar nodig om de tijdelijke huisvesting voor de VO-scholen gereed te maken. Waarbij ervan uitgegaan wordt dat er op korte termijn een locatie bekend is, zodat er gelijktijdig voorbereidingen voor de locatie getroffen kunnen worden.

Voor het laatstgenoemde schema heeft de gemeente een inschatting gemaakt van de omvang van de noodzakelijke tijdelijke huisvesting en de daarbij behorende kosten. In paragraaf 5.2 wordt de omvang van de benodigde tijdelijke huisvesting beoordeeld en in paragraaf 5.3 worden de conclusies beschreven van het onderzoek naar de geraamde kosten.

5.2. Tijdelijke huisvesting

Zoals omschreven in de memo *Tijdelijke Huisvesting Onderwijs* van de gemeente Gooise Meren is er initieel uitgegaan van tijdelijke huisvesting in vijf verschillende delen, te weten:

- 450 m² (in combinatie met 13 noodlokalen) in Bussum ten behoeve van het primair onderwijs.
- 250 m² in Muiden ten behoeve van het IKC Muiden.
- 1.500 m² in Naarden ten behoeve van primair onderwijs.
- 7.000 m² in Bussum ten behoeve van havo/vwo inclusief een gymzaal van 250 m² bvo.
- 2.000 m² in Naarden ten behoeve van mavo op locatie van de Sint Vitus mavo.

Op basis van het 'bouwtrein'-principe kan elke school die recht heeft op renovatie of vernieuwbouw tijdens de bouwfase gebruik maken van tijdelijke huisvesting. Initieel was het uitgangspunt van de gemeente dat de tijdelijke huisvesting uiterlijk tot en met 2026 zou blijven staan.

HEVO heeft geanalyseerd of de geraamde omvang tijdelijke huisvesting past bij de omvang van de bestaande situatie van de scholen, waarbij er rekening mee gehouden wordt dat scholen in een tijdelijke situatie kunnen 'indikken'. De resultaten van deze analyse zijn opgenomen in bijlage 1. Hieruit hebben we geconcludeerd dat de geschatte omvang van de noodzakelijke tijdelijke huisvesting bij de omvang van de bestaande scholen past. Het terrein van de Sint Vitus mavo is aan de kleine kant om ook de tijdelijke huisvesting te plaatsen, dus dat voor een deel op de groenstrook moeten plaatsvinden.

5.3. Kosten

Op basis van de geschatte omvang van de noodzakelijke tijdelijke huisvesting in paragraaf 5.2, heeft de gemeente Gooise Meren tevens een inschatting gemaakt van de bijbehorende kosten. Dit heeft de gemeente gedaan op basis van kengetallen en een prijsopgave van een unitleverancier. In onderstaand overzicht zijn de geraamde kosten per locatie opgenomen:

#	Omschrijving	Uitvoering	Kosten in mln.		Planning
1	Tijdelijke huisvesting PO (vm. dependance Godelindeschool)	Koop en terugkoop units	€ 0,45		2020 t/m 2026
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,05		
		Totaal		€ 0,50	
2	Tijdelijke huisvesting PO (Voetbalveld Keverdijk)	Koop en terugkoop units	€ 1,31		2020 t/m 2024
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,15		
		Totaal		€ 1,46	
3	Tijdelijke huisvesting (Muiden n.t.b.)	Koop en terugkoop units	€ 0,12		2020 -2021
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,02		
		Totaal		€ 0,14	
4	Tijdelijke huisvesting VO (HAVO/VWO) (n.t.b.)	Koop en terugkoop units	€ 7,00		2020 t/m 2026
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 2,80		
		Totaal		€ 9,80	
5	Tijdelijke huisvesting VO (MAVO) (locatie St Vitus Mavo)	Koop en terugkoop units	€ 0,90		2020 -2021
		Vorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,20		
		Totaal		€ 1,10	
	Totaal	Inclusief BTW		€ 13,0	

Alle kosten in deze tabel en in het rapport zijn inclusief BTW.

Aan de bovenstaande tabel ligt een rekenexercitie ten grondslag met een nadere uitsplitsing van de kosten, onder andere naar transport-, funderings-, demontage-, afvoer- en voorbereidingskosten. Uit het kostenoverzicht blijkt dat er gerekend is met een gemiddelde prijs voor alle locaties, ongeacht de omvang. Het valt te argumenteren dat er bij een grotere afname schaalvoordeel is. De geraamde kosten voor de huidige fase van het project zijn realistisch. Aan de kosten ligt een prijsopgave van een unitleverancier ten grondslag, die de marktconformiteit onderschrijft. .

De kosten voor tijdelijke huisvesting van de VO-scholen zijn een substantieel onderdeel van de totale reservering (€ 10,9 miljoen van de € 13 miljoen), dus bij de VO-scholen moet met name gekeken worden naar de betere besteding van middelen. De kosten voor tijdelijke huisvesting bedragen voor:

- PO € 2,1 miljoen.
- VO € 10,9 miljoen.

Tevens wordt in de memo *Tijdelijke Huisvesting Onderwijs* een voorstel gedaan om minder locaties tijdelijke huisvesting te realiseren (van vijf locaties naar drie). Hierbij komen de tijdelijke huisvesting op locatie Naarden voor het PO en VO te vervallen. Het voordeel in kosten is in de onderstaande tabel zichtbaar gemaakt door de gemeente:

#	Omschrijving	Uitvoering	Kosten in mln.		Planning
1	Tijdelijke huisvesting PO (vm. dependance Godelindeschool)	Koop en terugkoop units	€ 0,45		2020 t/m 2028
		Voorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,05		
		Totaal		€ 0,50	
2	Tijdelijke huisvesting (Muiden n.t.b.)	Koop en terugkoop units	€ 0,12		2020 -2021
		Voorbereiding / locatie-gebonden	€ 0,02		
		Totaal		€ 0,14	
3	Tijdelijke huisvesting VO (HAVO/VWO) (n.t.b.)	Koop en terugkoop units	€ 7,00		2020 t/m 2028
		Voorbereiding / locatie-gebonden	€ 2,80		
		Totaal		€ 9,80	
	Totaal	Inclusief BTW		€ 10,4	

De planning wordt dan indicatief conform onderstaand schema:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bussum & Naarden												
1 Renovatie Bussums Montessori												
2 Renovatie Indon												
3 Renovatie Juliana Dalton												
4 Renovatie Vondelschool												
5 Renovatie Juliana Kwartellaan												
6 Nieuwbouw Katholieke Montessori												
7 Nieuwbouw Tweemaster												
8 Nieuwbouw Minister Calsschool												
Muiden												
9 IKC Muiden												
Bussum & Naarden												
11 Renovatie Willem de Zwijger												
12 Renovatie Goois Lyceum												
13 Renovatie Sint Vituscollege havo/vwo												
14 Sint Vituscollege mavo												

Tijdelijke huisvesting	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bussum & Naarden												
Bussem & Naarden PO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
Muiden PO	x	x										
Bussem & Naarden VO		x	x	x	x	x	x	x	x			

Deze aanpassing naar 3 locaties betekent dat er afgeweken wordt van de prioritering van het IHP en dat een aantal scholen pas later worden aangepakt. Dat geeft de volgende aandachtspunten:

- Bij de PO scholen wordt de doorlooptijd 2 jaar langer. Voor welke scholen, dit betreft kan nog nader bepaald worden.
- De Sint Vitus mavo gaat van 2021-2022 naar 2026-2027. Het IHP geeft aan dat de bouwkundige kwaliteit van het gebouwdeel uit de jaren 60 is dusdanig slecht dat grootschalige levensduurverlengende renovatie noodzakelijk is. Onlangs is ook aangegeven dat de Sint Vitus mavo te kampen heeft met een groot ruimtetekort.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat er uitgegaan wordt van een langere gebruikperiode waarbij de terugkoopwaarde gelijk blijft. Echter is de verwachting dat het beschreven

financiële voordeel van circa € 2,6 miljoen lager uitvalt. Op basis van een prijsindicatie van een unitleverancier daalt de terugkoopwaarde in jaar zeven met 50% ten opzichte van de waarde in jaar zes, en is de terugkoopwaarde in jaar acht € 0,--. Dit betekent dat bij een gebruiksperiode van acht jaar voor het PO de kosten circa € 53.000,-- hoger uitvallen en voor het VO circa € 235.000,-- (ervan uitgaande dat de tijdelijke huisvesting in de laatste twee jaar circa 2.000 m² bvo is). Daarnaast zullen de onderhoudskosten hoger uitvallen, omdat de gebruiksperiode langer is (€ 10.000,-- per jaar voor PO en € 50.000,-- per jaar voor VO). Afgaand op hetgeen hiervoor vermeld is, is de verwachting dat de kosten voor tijdelijke huisvesting neerkomen op circa € 10,8 miljoen in plaats van € 10,4 miljoen.

Conform het IHP zijn de indexeringskosten voor een latere realisatie van de PO scholen en de Sint Vitus mavo buiten beschouwing gelaten. Verder zijn er ook geen kosten opgenomen om PO scholen en de Sint Vitus mavo langer in bedrijf te houden zonder renovatie c.q. nieuwbouw. Voor de Sint Vitus mavo zal gedurende deze periode ook extra capaciteit nodig zijn. We schatten deze kosten als volgt in:

- Extra capaciteit door tijdelijke huisvesting op locatie € 0,7 miljoen..
- Instandhoudingskosten Sint Vitus mavo € 0,1 miljoen. Hierbij moet ook opgemerkt worden dat plaatsing van tijdelijke huisvesting op het terrein van Sint Vitus mavo lastig wordt, omdat het terrein erg klein is. Misschien kan tijdelijk een deel van de groenzone hiervoor worden gebruikt. Het hiervoor verkrijgen van een vergunning wordt een aandachtspunt.
- Voor de PO scholen hebben we geen extra kosten voor instandhouding opgenomen, omdat nog onduidelijk is of dat noodzakelijk is.

Totaal schatten we de kosten voor dit scenario in op € 11,6 miljoen inclusief btw, die onderverdeeld voor het PO € 0,72 miljoen bedragen en voor het VO € 10,88 miljoen. Als gekeken wordt naar het beperkte verschil in de investering voor het VO tussen scenario 5 locaties en scenario 3 locaties, lijkt het niet verstandig om de tijdelijke huisvesting van de Sint Vitus mavo te laten vervallen.

In het investeringsbudget is de gebruiksvergoeding die de gemeente gaat vragen aan de scholen nog niet meegenomen. Dit bedrag zou overeen kunnen komen met het gereserveerde bedrag voor onderhoud vanuit de lumpsumvergoeding. De scholen hoeven tijdens de gebruiksperiode van de tijdelijke huisvesting immers geen onderhoud te verrichten. De gebruiksvergoeding dekt een gedeelte van de kosten voor de gemeente.

5.4. Conclusie

Als optimalisatie heeft de gemeente in de memo *Tijdelijke Huisvesting Onderwijs* voorgesteld om in plaats van vijf locaties op drie locaties tijdelijke huisvesting te realiseren. Hiermee wordt de benodigde omvang gereduceerd met circa 3.500 m² bvo (locatie Naarden PO plus Naarden mavo). De doorlooptijd van de renovatie- en nieuwbouwprojecten wordt daarmee langer (uiterlijk eind 2030 gereed voor PO-scholen en 2028 voor VO-scholen in plaats van eind 2026) en de kosten lager (circa € 11,6 miljoen in plaats van € 13 miljoen). HEVO vindt deze optimalisatie naar 3 locaties een slimme financiële verbetering van het scenario voor tijdelijke huisvesting voor het PO, echter de vraag is of de vertraging voor de PO scholen wel acceptabel zijn. Als gekeken wordt naar het beperkte verschil in de investering voor het VO

tussen scenario op 5 locaties en scenario op 3 locaties lijkt het niet verstandig om de tijdelijke huisvesting van de Sint Vitus mavo te laten vervallen. Op basis van deze conclusie is gekozen om een scenario met tijdelijke huisvesting op 4 locaties te bekijken

5.5. Tijdelijke huisvesting op 4 locaties

Dit scenario is een mengvorm van het scenario met 5 locaties en het scenario met 4 locaties. Het uitgangspunt is nu dat 1 tijdelijke huisvestinglocatie in Naarden niet komt te vervallen. Het uitgangspunt is dat voor deze tijdelijke huisvesting de locatie van het Sint Vitus mavo en groenstrook gebruik kan worden.

Van deze locatie gaan dan de Sint Vitus mavo en 2 PO scholen (circa 2 jaar) achtereenvolgens gebruik maken. Dit betekent dat de planning weer in de buurt komt van het scenario op 5 locaties.

Het nadeel van dit scenario is dat als de PO scholen gebruik maken van de tijdelijke huisvesting er 2 scholen op deze locatie zullen zijn. Dit veroorzaakt overlast voor de buurt door meer verkeerdruchte en parkeerdruk. De scholen zullen overlast hebben doordat er 2 scholen op een klein terrein gehuisvest worden. Het is de vraag is of dat gewenst is voor de scholen.

Voor de VO scholen is dit scenario gelijk aan het scenario met 5 locaties.

De kosten voor dit scenario bedragen voor PO € 1,01 miljoen en voor VO € 10,90 miljoen.

Dit is totaal € 11,91 miljoen

6. Onderzochte scenario's

6.1. Inleiding

In hoofdstuk 5 is het voorgestelde scenario beschreven, waaruit blijkt dat ten minste € 10,4 miljoen (en volgens nieuwe berekeningen € 11,6 miljoen) aangewend dient te worden voor tijdelijke huisvesting, uitgaande van drie locaties. Dit vergt een forse uitname van de vrij besteedbare algemene reserve.

In dit hoofdstuk worden alternatieve duurzame en kostenefficiënte oplossingen behandeld voor de tijdelijke huisvesting. De scenario's die behandeld worden in de volgende paragrafen zijn:

1. Huisvesting in beschikbare tijdelijke onderwijshuisvesting.
2. Huisvesting in leegstaande kantoorgebouwen.
3. Nieuwbouw.
4. Renovatie met de 'winkel open'.
5. Tijdelijke huisvesting na gebruik transformeren.
6. Huisvesting op de onderwijscampus.

Per scenario worden de voor- en nadelen toegelicht en wordt een indicatie gegeven hoe kansrijk de oplossing is.

6.2. Huisvesting in beschikbare tijdelijke onderwijshuisvesting

Gedurende een renovatie en/of vernieuwbouw zou de betreffende school gebruik kunnen maken van leegstaande onderwijshuisvesting in de nabije omgeving. De benodigde tijdelijke huisvesting in de vorm van units of anderszins is hiermee lager en er wordt efficiënt omgegaan met het onderwijsvastgoed binnen de gemeente. Naar verwachting hebben leegstaande schoolgebouwen weinig (bouwkundige) aanpassingen nodig om deze geschikt te maken voor een andere school. De geschiktheid is onder andere afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang en de locatie van de leegstaande schoolgebouwen. Indien er een geschikt pand is, kan de tijdelijke huisvesting voor een andere school spoedig georganiseerd worden, omdat er geen langlopende trajecten (zoals bestemmingsplanwijzigingen) noodzakelijk zijn.

Uit onderzoek van de gemeente Gooise Meren blijkt dat er op een tweetal locaties tijdelijke huisvesting beschikbaar is:

1. Achterblijflocatie Koningin Emmaschool (Slochterenlaan 27, Bussum).
2. Tijdelijke inzet voormalige Michiel de Ruyterschool (Piet Heinlaan 24a, Bussum).

In bijlage 2 is een analyse van beide locaties opgenomen om de bruikbaarheid van deze locaties te bepalen. In de analyse is gekeken naar positie van de huisvesting en de kosten die gemoeid zijn om de huisvesting (weer) geschikt te maken.

Op basis van de analyse kan geconcludeerd worden dat beide locaties ongeschikt zijn.

6.3. Huisvesting in leegstaande kantoorgebouwen

Vergelijkbaar met het hiervoor genoemde scenario zouden leegstaande kantoorgebouwen getransformeerd kunnen worden naar onderwijsruimten. Dit vergt meer (bouwkundige) aanpassingen dan het vorige scenario, mede ook vanwege de huidige kantoorfunctie in relatie tot de nieuw beoogde bestemming. Daarnaast zal een (tijdelijke) wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn om het gebouw beschikbaar te maken voor een onderwijsfunctie. Een bestemmingsplanwijziging kan een langlopend traject zijn. Daarnaast kunnen de transformatiekosten hoog uitvallen, afhankelijk van het benodigd aantal wijzigingen (bijvoorbeeld op installatietechnisch en bouwkundig gebied).

De gemeente heeft een onderzoek uitgevoerd naar de beschikbare kantoorpanden. Er waren slechts een viertal locaties beschikbaar, waarvan er twee locaties direct ongeschikt bevonden zijn, respectievelijk omdat een belegger bezig is met een herontwikkelingsproject en omdat de fabriek ongeschikt is door de huidige functie. De twee gebouwen die naar voren gekomen zijn om mogelijk in aanmerking te komen om te transformeren naar onderwijsruimten:

- Kantoorgebouw Hilversum
Naarderweg 12, Hilversum
Een voormalig kantoorgebouw in Hilversum ligt geografisch gezien te ver (circa 6,3 km) van de scholen vandaan om als oplossing te dienen. Daarnaast is dit pand verkocht.
- Kantoorgebouw KPN
Amersfoortsestraatweg 81-85, Bussum
Het voormalige kantoorgebouw met ondergronds datacenter van KPN in Bussum heeft een aanzienlijke omvang (circa 6.233 m² bvo), maar ligt buiten de gemeentegrenzen en ligt grotendeels ondergronds. Daarnaast is het pand inmiddels verkocht aan een projectontwikkelaar die er woningen van gaat maken. Deze locatie is niet meer beschikbaar.

Naast het reeds uitgevoerde onderzoek door de gemeente, is er door HEVO gezocht naar geschikte beschikbare kantoren en bouwlocaties in de gemeente Gooise Meren. Echter zijn er geen kantoorpanden die groot genoeg zijn om een middelbare school te huisvesten. Voor het PO wegen de huurkosten (gemiddeld € 100,-- per m² per jaar) plus verbouwingskosten niet op tegen de verwachte besparing.

6.4. Nieuwbouw

Indien een school volgens het IHP recht heeft op (ver)nieuwbouw, zou deze ook gerealiseerd kunnen worden op een andere locatie. Hierdoor kan de school gebruik blijven maken van het huidige pand totdat de nieuwbouw gereed is. Dit heeft als groot voordeel dat er geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor de betreffende school. Daarnaast zouden andere scholen gebruik kunnen maken van de oudbouw van de vertrekkende school. Uiteraard is het van belang dat er een geschikte permanente locatie is voor de nieuwbouw.

In het IHP is voornamelijk niet uitgegaan van nieuwbouw op een andere locatie. Dit komt mede omdat er indertijd geen geschikte locaties beschikbaar waren, aldus de gemeente Gooise Meren. Er is verder onderzoek verricht naar mogelijke terreinen. Hieruit blijkt dat er op korte termijn niets beschikbaar is. Enkele terreinen, die onderzocht zijn door de gemeente, hebben de volgende status:

- Keverdijk 2A: De directie van de school heeft aangegeven dat eventuele verhuizing naar het centrum van de Keverdijk (nabij de bibliotheek) voor haar aantrekkelijk leek. De achterblijfolocatie zou dan ingezet kunnen worden voor woningbouw. Deze optie is nader onderzocht. De stedenbouwkundige invulling (zelfs een school in houtbouw) is afgewezen door de provincie, omdat de locatie in de schootvelden ligt. Om dezelfde reden zijn eerdere pogingen tot ontwikkeling van die locatie ook mislukt.
- Locatie gebied Crailoo voor eventuele nieuwbouw VO: momenteel is de gemeente bezig met een bestemmingsplanwijziging voor dit gebied, mogelijk kan eventuele benodigde aanpassing nog meegenomen worden.

Het bovengenoemde resulteert in vier onderzochte deelscenario's:

1. Nieuwbouw op het eigen terrein.
2. Nieuwbouw op het eigen terrein waarbij ook andere scholen gebruik maken van de oudbouw.
3. Nieuwbouw op een ander terrein.
4. Nieuwbouw op een ander terrein waarbij de oudbouw of achterblijfolocatie gebruikt wordt door andere scholen.

6.4.1. Nieuwbouw op het eigen terrein

In sommige gevallen zou de nieuwbouw ook op het huidige schoolterrein gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor blijft de locatie en voedingsgrond van de school ongewijzigd en is geen of beperkte tijdelijke huisvesting nodig. Het schoolterrein dient hiervoor wel groot genoeg te zijn om de oudbouw, de nieuwbouw en een plein te kunnen faciliteren. In bijlage 3 is een analyse opgenomen van alle huidige schoolterrein. Daarnaast is bij de beoordeling gekeken of het bestaande schoolgebouw een monument is (als het een monument is valt deze af, omdat bij nieuwbouw de bestaande bouw gesloopt wordt).

Op basis van de analyse opgenomen in bijlage 3 blijkt dat voor een tweetal scholen, namelijk De Tweemaster en het Sint Vituscollege havo/vwo, nieuwbouw op het eigen terrein een optie is. Hierdoor wordt de benodigde tijdelijke huisvesting beperkt en de gebruikperiode korter, omdat de desbetreffende scholen gebruik kunnen blijven maken van de oudbouw totdat de nieuwbouw gereed is.

Voor de locaties geldt dat door aanpassingen van bouwvolumes op het terrein er bezwaren op de vergunning kunnen komen. Bij het Sint Vituscollege is daarom vanwege het in stand houden van zichtlijnen het gebouw uit 2005 op palen gezet. Verder zorgt bouwen op eigen locatie voor overlast voor de school. Extra investeringen ten behoeve van aanvullende locatiegebonden eisen zijn niet meegenomen

In onderstaande berekeningen wordt ervan uitgegaan dat alleen De Tweemaster en het Sint Vituscollege havo/vwo gebruik maken van de oudbouw. Voor het Sint Vituscollege havo/vwo zal het renovatiebudget (circa € 8.1 miljoen) opgehoogd moeten worden naar een nieuwbouw-niveau (conform het IHP geldt voor renovatie een budget van 70% van het nieuwbouwbudget).

Berekening nieuwbouw eigen terrein De Tweemaster

Verkortingsperiode tijdelijke huisvesting:	2 jaar
Besparing onderhoud door verkorting gebruik:	€ 10.000,--
Besparing terugkoop door verkorting:	€ 25.000,--
Meerkosten nieuwbouw in plaats van renovatie:	€ 0,--
Netto besparing:	€ 35.000,--

Berekening nieuwbouw eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo

Verkortingsperiode tijdelijke huisvesting:	2 jaar
Besparing onderhoud door verkorting gebruik:	€ 50.000,--
Besparing terugkoop door verkorting:	€ 590.000,--
Besparing door kortere bouwperiode:	€ 1.190.000,--
Meerkosten nieuwbouw in plaats van renovatie:	€ 2.180.000,--
Netto meerkosten:	€ 350.000,--

Nieuwbouw op het eigen terrein levert voor De Tweemaster een besparing op van circa € 35.000,-- doordat er één jaar korter tijdelijke huisvesting nodig is. Voor het Sint Vituscollege havo/vwo is nieuwbouw juist kostenverhogend, omdat de aanvullende kosten voor nieuwbouw (ten opzichte van renovatie) beduidend hoger zijn dan de baten ten aanzien van de tijdelijke huisvesting. Echter investering in nieuwbouw is een betere besteding van middelen, omdat het geld in het onderwijsvastgoed blijft.

6.4.2. Nieuwbouw op het eigen terrein waarbij ook andere scholen gebruik maken van de oudbouw

Een ander deelscenario zou kunnen zijn dat alle in de omgeving liggende scholen gebruik kunnen maken van de vrijgekomen oudbouw van de school die als eerste nieuwbouw krijgt. Aanvullend op de bezwaren aangaande de vergunningen die in paragraaf 6.4.1 zijn benoemd, zijn er nu nog meer knelpunten: het schoolterrein moet een dubbel aantal leerlingen faciliteren, waardoor de verkeersdruk in de buurt toeneemt en dit leidt mogelijk tot overlast. De drukte op het schoolterrein geeft niet erg veel overlast voor de scholen.

Primair onderwijs

Indien het bovenstaande te coördineren is, kunnen de kosten voor tijdelijke huisvesting omlaag gebracht worden, doordat de PO-scholen gebruik kunnen maken van de oudbouw van De Tweemaster zodra de nieuwbouw gereed is (naar verwachting eind 2021). In plaats van tot en met eind 2030 kunnen de 4 lokalen die bijgekocht worden voor de locatie

Amersfoortseweg 12A gebruikt worden tot eind 2021. De terugkoopwaarde is hoger en er zal daarnaast beperkter onderhoud nodig zijn.

Berekening nieuwbouw eigen terrein De Tweemaster (inclusief bouwtrain)

Verkortingsperiode tijdelijke huisvesting (4 aanvullende lokalen Amersfoortseweg 12A):	8 jaar
Besparing onderhoud door verkorting gebruik:	€ 10.000,--
Besparing terugkoop door verkorting:	€ 80.000,--
Meerkosten nieuwbouw in plaats van renovatie:	€ 0,--
Netto besparing:	€ 90.000,--

Voorgezet onderwijs

De VO-scholen zouden gebruik kunnen maken van de oudbouw van het Sint Vituscollege havo/vwo, zodra de nieuwbouw hiervan gereed is. De omvang van de totale oudbouw is vrijwel gelijk aan de tijdelijke huisvestingsvraag. Echter heeft het Sint Vituscollege havo/vwo een gebouw staan van 2.595 m² bvo uit 2005 en is het niet de verwachting dat zij over zal gaan tot volledige nieuwbouw. De ruimtebehoefte voor tijdelijke huisvesting in unitbouw zal dus reduceren naar de omvang van het gebouw uit 2005 (2.595 m² bvo). Vanwege de geografische ligging en het andere onderwijskarakter gaan we er in dit scenario van uit dat het Sint Vitus mavo wel gebruik maakt van tijdelijke huisvesting in unitbouw.

Berekening nieuwbouw eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo (inclusief bouwtrain)

Tijdelijke huisvesting in unitbouw voor VO:	2.595 m ² bvo
Besparing onderhoud door kleinere omvang tijdelijke huisvesting:	€ 120.000,--
Besparing investering door kleinere omvang tijdelijke huisvesting:	€ 6.170.000,--
Meerkosten nieuwbouw in plaats van renovatie:	€ 2.180.000,--
Meerkosten door tijdelijke huisvesting Sint Vitus mavo:	€ 1.100.000,--
Meerkosten indexatie door vertraging	€ 170.000,--
Netto besparing	€ 2.840.000,--

Een nadeel van bovengenoemd deelscenario is dat (een aantal) PO-scholen en de havo/vwo-scholen tijdens de bouwperiode verspreid zitten over twee locaties (deels in de oudbouw en deels in units). Daarnaast zal de drukte op het schoolterrein en omliggende wegen rondom De Tweemaster en het Sint Vituscollege havo/vwo aanzienlijk toenemen. Het Sint Vituscollege en de buurt hebben hier dan 6 jaar mee te maken en het is zeer de vraag of dat wel een acceptabele oplossing is. Tevens zal bij de nieuwbouwplannen rekening gehouden moeten worden met de oudbouw en lopen een aantal ontwerptrajecten aanzienlijk vertraging op (onder andere Willem de Zwijger College en Goois Lyceum) en zou het ontwerpproces van het Sint Vituscollege havo/vwo versneld moeten worden. Daarnaast blijft in het bovengenoemde scenario het gebouw uit 2005 op het Sint Vituscollege-terrein gehandhaafd en is het tijdens de bouwperiodes waarschijnlijk niet meer mogelijk om het terrein te gebruiken

voor buitensporten, omdat het dan voor een deel als bouwplaats of tijdelijke huisvesting gebruikt moet worden. Hiervoor moet dan wel vergunning worden verkregen.

6.4.3. *Nieuwbouw op een ander terrein waarbij de oudbouw of achterblijflootatie gebruikt wordt door andere scholen*

Om tijdelijke huisvesting in units volledig in te perken zou er gekozen kunnen worden voor nieuwbouw op een ander terrein dan het huidige perceel van de school. De scholen kunnen immers verhuizen zodra de nieuwbouw gereed is. De besparingsberekening is vrijwel identiek aan het deelscenario zoals omschreven is in paragraaf 6.4.1, echter er zullen wel infrastructurele kosten meegenomen moeten worden voor de nieuwe locatie. Deze kosten zijn indicatief, omdat nog niet bekend is wat het andere terrein is. Echter zal de overlast voor de school beperkter zijn gedurende de bouwperiode, maar wijzigt wel de locatie en mogelijk de voedingsgrond voor leerlingen. De andere scholen kunnen gebruik maken van de achterblijflootatie van de scholen die nieuwbouw op een ander terrein krijgen. Hierdoor is er minder tijdelijke huisvesting nodig en resulteert dit in een grotere besparing.

Primair onderwijs

Als De Tweemaster opteert voor nieuwbouw op een ander terrein zijn de vier aanvullende lokalen aan de Amersfoortseweg 12A niet meer nodig, zodra de nieuwbouw gereed is. Dit is vergelijkbaar met de bouwtrein zoals omschreven in paragraaf 0.

Berekening nieuwbouw ander terrein De Tweemaster (inclusief bouwtrein)

Verkorting gebruiksperiode tijdelijke huisvesting (4 aanvullende lokalen Amersfoortseweg 12A):	8 jaar
Besparing onderhoud door verkorting gebruik:	€ 10.000,--
Besparing terugkoop door verkorting:	€ 80.000,--
Infrastructurele meerkosten	€ 100.000,--
Meerkosten nieuwbouw in plaats van renovatie:	€ 0,--
Netto meerkosten	€ 10.000,--

Voorgezet onderwijs

Indien één van de havo/vwo-scholen (in dit geval is uitgegaan van het Willem de Zwijger College, omdat deze als eerste in de planning staat) overgaat tot nieuwbouw op een andere locatie, wijzigt de situatie. De gebruiksperiode voor de tijdelijke huisvesting wordt aanzienlijk verkort, omdat de scholen die tijdelijke huisvesting nodig hebben gebruik kunnen maken van de oudbouw. De besparing op de kosten voor tijdelijke huisvesting ontstaat door de hogere terugkoopwaarde en lagere voorbereidingskosten. In het onderstaande overzicht is de netto besparing opgenomen, waarbij ook hier uitgegaan wordt van een gelijke grondwaarde voor beide terreinen:

Berekening nieuwbouw ander terrein Willem de Zwijger College (inclusief bouwtrein)

Verkorting gebruiksperiode tijdelijke huisvesting:	0 jaar
Besparing investering tijdelijke huisvesting door verkorting:	€ 9.800.000
Ontwerpkosten renovatie Willem de Zwijger College:	€ 200.000
Infrastructurele meerkosten:	€ 400.000
Meerkosten nieuwbouw in plaats van renovatie:	€ 3.810.000
Netto besparing:	€ 5.390.000

Tot slot: er kan een aanzienlijke besparing op de kosten voor tijdelijke huisvesting gerealiseerd worden als een havo/vwo-school nieuwbouw realiseert op een ander terrein. Dit betekent echter wel dat er een geschikte locatie gezocht moet worden (nu niet bekend / beschikbaar), wat gevolgen heeft voor de planning van de bouwprojecten en kosten met zich meebrengt (niet inzichtelijk gemaakt). Verder hebben, als gekozen wordt voor het Willem de Zwijger College als nieuwbouwlocatie, de reeds gemaakte ontwerpkosten voor het VO geen waarde meer. Daarnaast wijzigt permanent de locatie van de school. Het is onduidelijk of de schoolbesturen hiertoe bereid zijn.

6.5. Renovatie met de 'winkel open'

Scholen met een renovatieopgave zouden er ook voor kunnen opteren om het project uit te voeren met (gedeeltelijk) de 'winkel open'. De school blijft dan gebruik maken van een gedeelte van het huidige schoolgebouw terwijl de renovatie gefaseerd uitgevoerd wordt. Hierdoor is de omvang van de benodigde tijdelijke huisvesting kleiner. Echter is gefaseerd bouwen duurder en is de doorlooptijd langer. Daarnaast is de ervaring dat de gebruikers meer overlast (van onder andere de bouw) ervaren dan wanneer zij gebruik maken van tijdelijke huisvesting.

Op basis van de plattegronden, situatietekeningen en bureauonderzoek is nagegaan voor welke scholen renovatie met de 'winkel open' een optie kan zijn. De analyse is opgenomen in bijlage 4. Uit de tien onderzochte scholen die recht hebben op renovatie blijkt dat voor zeven scholen renovatie met de 'winkel open' een optie is:

*Geschikt voor renovatie met
de 'winkel open'*

Bussumse Montessorischool	JA
Indonschool	JA
Juliana Daltonschool	NEE
Vondelschool	NEE
Juliana Kwartellaan	JA
Katholieke Montessorischool	NEE
Willem de Zwijger College	JA
Goois Lyceum	JA
Sint Vituscollege havo/vwo	JA
Sint Vitus mavo	JA

Op basis van de bovengenoemde bevindingen is renovatie met de ‘winkel open’ een reëel alternatief om de omvang van de benodigde tijdelijke huisvesting te beperken. Met name voor de VO-scholen is dit interessant, omdat dit een substantieel deel van de noodzakelijke unitbouw kan beperken (en de daarmee gemoeide kosten). Voor de PO-scholen in Bussum zal deze besparing geringer zijn, omdat de kosten voor tijdelijke huisvesting beperkt zijn en gefaseerd renoveren duurder is.

6.5.1. *Renovatie met de ‘winkel open’ PO-scholen*

Voor de drie PO-scholen waarvoor gefaseerde renovatie een optie is (Bussumse Montessorischool, Indonschool en Juliana Kwartellaan), geldt dat zij te allen tijde gebruik moeten maken van de 13 noodlokalen aan de Amersfoortseweg 12A. De gebruiksperiode van de vier aanvullende lokalen zou dan verkort kunnen worden met twee jaar (de Indonschool maakt gelijktijdig gebruik van de huisvesting met de Juliana Daltonschool; laatstgenoemde kan niet met een andere school samen vanwege de omvang). Voor gefaseerde renovatie wordt gerekend met een meerkostenpercentage van 4%, daarnaast zijn de algemene bouwplaatskosten circa 1,5% hoger door een langere doorlooptijd van de bouw.

Berekening gefaseerde renovatie PO-scholen

Verkortingsperiode gebruiksperiode tijdelijke huisvesting (4 aanvullende lokalen Amersfoortseweg 12A):	2 jaar
Besparing onderhoud door vermindering:	€ 35.000,--
Besparing terugkoop door vermindering:	€ 55.000,--
Meerkosten gefaseerde renovatie:	€ 300.000,--
Netto meerkosten:	€ 210.000,--

Dit is geen interessant deelscenario, omdat de kosten hoger zijn, geen betere investering is en veel meer overlast geeft.

6.5.2. *Renovatie met de ‘winkel open’ VO-scholen*

Alle VO-scholen lenen zich voor renovatie met de ‘winkel open’. Op basis van de plattegronden ontstaat de volgende minimale ruimtebehoefte voor tijdelijke huisvesting (exclusief gymvoorzieningen):

Willem de Zwijger College:	4.400 m ² bvo
Goois Lyceum:	3.700 m ² bvo
Sint Vituscollege havo / vwo:	4.100 m ² bvo
Sint Vitus mavo:	1.450 m ² bvo

Ervan uitgaande dat de grootste school maatgevend is, conform initieel plan, kan hiermee de tijdelijke huisvesting in unitbouw gereduceerd worden met grofweg 37% (ten opzichte van de initiële 7.000 m² bvo). Net zoals bij de PO-scholen is renovatie met de ‘winkel open’ echter duurder en heeft dit een langere doorlooptijd (4% voor faseringskosten en 1,5% voor

algemene bouwplaatskosten). De totale investeringskosten voor de renovatie van de vier VO-scholen komen uit op circa € 30,4 miljoen, aldus ICS.

Berekening gefaseerde renovatie VO-scholen

Tijdelijke huisvesting in unitbouw voor VO:	4.400 m ² bvo
Besparing onderhoud door kleinere omvang tijdelijke huisvesting:	€ 75.000,--
Besparing investering door kleinere omvang tijdelijke huisvesting:	€ 3.630.000,--
Meerkosten gefaseerde renovatie:	€ 1.980.000,--
Netto besparing:	€ 1.725.000,--

Een belangrijk aandachtspunt is dat de projecten later gereed zijn omdat, zoals aangegeven, gefaseerd renoveren langer duurt. De initiële planning kan gehandhaafd blijven (volgorde: Willem de Zwijger College, Goois Lyceum, Sint Vitusschool havo/vwo, Sint Vitus mavo). De overlast voor de scholen zal gedurende de bouwtijd aanzienlijk zijn en de meerkosten voor gefaseerde renovatie kunnen bij verdere uitwerking tegenvallen.

6.6. Tijdelijke huisvesting na gebruik transformeren

De unitbouw die gebruikt wordt voor de tijdelijke huisvesting van de scholen, zou in theorie na de betreffende gebruikperiode getransformeerd kunnen worden naar een andere functie. De behoefte aan (senioren)woningen of sociale huurwoningen zou hiermee gedeeltelijk ingevuld kunnen worden. Aandachtspunt hierbij is wel dat het bestemmingsplan (permanent) gewijzigd moet worden (afhankelijk van de locatie). Daarnaast vergt een dergelijke transformatie een forse investering, omdat de eisen ten aanzien van tijdelijke huisvesting in het Bouwbesluit anders zijn dan die van permanente bebouwing. Bij permanente bebouwing moet men rekening houden met zwaardere eisen, hierbij valt te denken aan BENG-eisen of (aanvullende) eisen vanuit welstand.

Tevens vergt een wijziging in functie ook bouwkundige en installatietechnische aanpassingen. Aangenomen wordt dat de totale investeringskosten voor een transformatie neerkomen op € 900,-- per m² bvo, waarbij nog een inefficiëntiefactor van 10% wordt aangenomen. Bij een transformatie van de tijdelijke huisvesting van de VO-scholen komt dit neer op een bedrag van circa € 7 miljoen (op basis van 7.000 m² bvo).

Het is nog onduidelijk of woningcorporaties geïnteresseerd zijn om dergelijke projecten te ontwikkelen. Daarnaast is het ook onduidelijk of er een locatie in de gemeente Gooise Meren is die in het begin van de gebruikperiode als school kan fungeren en nadien als woninglocatie. Verder ontstaan er meerkosten als gevolg van indexering van de kosten voor de bouwprojecten, omdat een dergelijk traject een negatief effect heeft op de planning. Zeker indien er gekozen wordt om vanaf het begin te streven naar een permanente vergunning zal dit veel effect hebben op de bouw tijden en kosten, daarnaast zou dat een onzeker traject zijn.

Gelet op het bovenstaande en het uitgangspunt voor tijdelijke huisvesting, zoals omschreven in paragraaf 4.2, wordt dit niet als een realistisch scenario geacht om de kosten voor tijdelijke

huisvesting te drukken. De transformatie zal door een ontwikkelaar en/of woningcorporatie gerealiseerd moeten worden (dit is immers geen taak van de gemeente). De opbrengsten hiervan zullen met name bestaan uit de grondverkoop. Deze baten zouden in een ander geval ook naar de gemeente vloeien. Tot slot heeft een dergelijk scenario veel onzekerheden en veel effect op de planning.

6.7. Huisvesting op de onderwijscampus

Als aanvullende variant wordt in de motie *Extra variant(en) bij IHP i.v.m. de kosten tijdelijke huisvesting onderwijs* opgeroepen om na te gaan of een moderne onderwijscampus waarin krachten gebundeld worden op één locatie in Gooise Meren voor de VO-scholen de mogelijkheid kan bieden om de noodzakelijke tijdelijke huisvesting te beperken. Op een nieuw te stichten onderwijscampus zouden meerdere havo/vwo-scholen geclusterd kunnen worden. Er is in het verleden onderzoek gedaan volgens informatie van de gemeente naar de bereidheid van schoolbesturen om deel te nemen aan een dergelijk initiatief. Uit deze verkenning bleek dat schoolbestuurders hiertoe niet geneigd zijn.

Dat geconstateerd hebbende, kan een onderwijscampus de kosten die momenteel geraamd zijn voor tijdelijke huisvesting wel (aanzienlijk) beperken, dit geldt niet voor de investeringskosten zoals omschreven in het IHP (nieuwbouw is duurder dan renovatie). Als de campus op een nieuwbouwlocatie komt, is er (nagenoeg) geen tijdelijke huisvesting voor de havo/vwo-scholen nodig, omdat de scholen die participeren in de onderwijscampus kunnen verhuizen zodra de nieuwbouw gereed is. De scholen die geen onderdeel worden van de onderwijscampus kunnen dan gebruik maken van de oude gebouwen die leeg komen te staan. Binnen de gemeentelijke grenzen is er geen geschikte locatie die groot genoeg is en past binnen de gewenste kaders om een dergelijke campus te kunnen faciliteren, aldus de gemeente Gooise Meren. Ter volledigheid is onderstaand een berekening opgenomen waaruit de besparing blijkt (er wordt uitgegaan van een gelijke grondwaarde):

Berekening huisvesting onderwijscampus ander terrein

Verkorting gebruiksperiode tijdelijke huisvesting:	6 jaar
Besparing onderhoud door korter gebruik tijdelijke huisvesting:	€ 200.000,--
Besparing investering door korter gebruik tijdelijke huisvesting:	€ 9.800.000,--
Grondopbrengsten terrein WdZC en Sint Vitus:	€ ????,--
Meerkosten nieuwbouw in plaats van renovatie:	€ 7.260.000,--
Netto besparing:	€ 2.740.000

Een nieuw te stichten onderwijscampus zou ook op een bestaand terrein van een VO-school kunnen komen. Zoals blijkt uit paragraaf 6.4 is hiervoor alleen het terrein van het Sint Vituscollege havo/vwo geschikt. Om een efficiënt en doelmatig gebouw neer te zetten zal nieuwbouw in plaats van renovatie noodzakelijk zijn, dit zal kostenverhogend zijn (overeenkomstig met het IHP hebben scholen die kiezen voor renovatie recht op 70% van het nieuwbouwbudget).

Ervan uitgaande dat het Willem de Zwijger College en Sint Vituscollege havo/vwo samen gaan op het terrein van laatstgenoemde school (op basis van de geografische ligging, doelgroep en bestuurlijke haalbaarheid), resulteert dit in de volgende berekening:

Berekening huisvesting onderwijscampus terrein Sint Vituscollege havo/vwo

Verkorting gebruikperiode tijdelijke huisvesting:	6 jaar
Besparing onderhoud door korter gebruik tijdelijke huisvesting:	€ 150.000,--
Besparing investering door korter gebruik tijdelijke huisvesting:	€ 6.370.000,--
Grondopbrengsten terrein Willem de Zwijger College:	€ ????,--
Meerkosten nieuwbouw in plaats van renovatie:	€ 7.260.000,--
Netto meerkosten	€ 740.000

In de bovenstaande berekening wordt ervan uitgegaan dat voor het Sint Vituscollege havo/vwo gedurende de nieuwbouwperiode tijdelijke huisvesting in units noodzakelijk is. Nadat de nieuwbouw gereed is kunnen de andere scholen gebruik maken van de oudbouw van het Willem de Zwijger College.

Indien er gekozen wordt voor een onderwijscampus met meer dan twee scholen werkt dit kostenverhogend, omdat er meer nieuwbouw komt dan renovatie.

Tot slot: de besparing op tijdelijke huisvesting weegt niet op tegen de meerkosten voor nieuwbouw in plaats van renovatie, echter de middelen worden wel beter ingezet. Er is geen zicht op een geschikte locatie en daarnaast is aangegeven dat de gemeente en de schoolbesturen het niet wenselijk achten dat er grote scholen (bundeling van twee of meer bestaande scholen) ontstaan in de bestaande wijken. Vanwege het hiervoor genoemde valt dit scenario af.

7. Multicriteria-analyse

7.1. Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn, naast het realiseren van tijdelijke huisvesting in unitbouw, ook andere scenario's om de kosten te beperken toegelicht. Op basis van de resultaten van het voorgaande hoofdstuk worden in dit deel van de rapportage de onderzochte scenario's, die een reducerend effect hebben op de kosten en/of waarvan de investeringen worden besteed in het onderwijsvastgoed, verder geanalyseerd en beoordeeld op basis van een multicriteria-analyse. Het betreft de volgende scenario's:

- Nieuwbouw eigen terrein De Tweemaster.
- Nieuwbouw eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo.
- Nieuwbouw eigen terrein De Tweemaster inclusief bouwtrein.
- Nieuwbouw eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo inclusief bouwtrein.
- Nieuwbouw ander terrein De Tweemaster' inclusief bouwtrein.
- Nieuwbouw ander terrein Willem de Zwijger College inclusief bouwtrein.
- Gefaseerde renovatie VO-scholen.

In paragraaf 7.2 worden de criteria toegelicht en wordt beschreven hoe deze zijn beoordeeld. In paragraaf 7.3 is een overzicht opgenomen van de beoordeling met een beschrijving van de bijbehorende voor- en nadelen.

7.2. Criteria

Om voor de raad een afwegingskader te kunnen scheppen tussen de verschillende onderzochte scenario's zijn in samenspraak met de gemeente de volgende criteria vastgesteld:

Besteding van financiële middelen

In het vorige hoofdstuk is per deelscenario aangegeven wat de totaal uitgaven zijn voor de tijdelijke huisvesting, die bestaan uit de kosten voor de tijdelijke huisvesting en de meerinvestering in onderwijsvastgoed.

Gevolgen voor de planning

Afhankelijk van het gekozen scenario kunnen de geplande (ver)nieuwbouw- en/of renovatieplannen vertraging oplopen in relatie tot het IHP. In sommige gevallen is dit beperkt en in andere gevallen kan dit om jaren vertraging gaan.

Bereikbaarheid

Scholen, en met name PO-scholen, dienen goed bereikbaar te zijn. Als een PO-school tijdelijk op een andere locatie gehuisvest wordt kan dit grote gevolgen hebben voor de bereikbaarheid.

Overlast voor de buurt en parkeren

Wijzigingen als gevolg van een voorgesteld scenario kunnen impact hebben op de buurt. Indien bijvoorbeeld de verkeersdrukke toeneemt en de bouwperiode langer wordt, kan dit voor overlast zorgen bij de buurtbewoners. Dit kan zeker gelden voor de parkeerdruk in de buurt.

Overlast voor de school

Over het algemeen geldt dat scholen relatief weinig overlast ondervinden als zij gebruik maken van tijdelijke huisvesting in unitbouw. Bij gefaseerd renoveren of nieuwbouw op het eigen terrein is dit anders, hiervoor is een inschatting gemaakt.

Vergunningen

Zijn er wijzigingen noodzakelijk in het vigerende bestemmingsplan of worden er bezwaren verwacht bij het verkrijgen van de vergunningen?

Als laatste is, onder overige aandachtspunten, benoemd wat nog verder bekeken moet worden.

7.3. Resultaten

Op basis van de bovengenoemde criteria is elk alternatief scenario beoordeeld en vergeleken ten opzichte van het initiële plan. In alle scenario's wordt de omvang van de tijdelijke huisvesting in unitbouw verminderd.

Primair onderwijs

	<i>Nieuwbouw op eigen terrein De Tweemaster</i>	<i>Nieuwbouw op eigen terrein De Tweemaster inclusief bouwtrein</i>
<i>Besteding van financiële middelen (mln)</i>	Totaal uitgaven € 0,69 Totaal kosten tijd. huisvesting € 0,69 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 0	Totaal uitgaven € 0,63 Totaal kosten tijd. huisvesting € 0,63 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 0
<i>Gevolgen voor de planning</i>	Gebruiksperiode 4 lokalen wordt één jaar korter. De Tweemaster wordt conform IHP gerealiseerd.	Gebruiksperiode 4 lokalen wordt acht jaar korter. De Tweemaster wordt conform IHP gerealiseerd.
<i>Bereikbaarheid</i>	Beperkt effect op de bereikbaarheid, afstemming noodzakelijk over bouwverkeer	Aanzienlijk effect op de omliggende wegen, verkeersdrukke en parkeerdruk neemt toe. Tevens zijn scholen verspreid over twee locaties
<i>Overlast voor de buurt en parkeren</i>	Beperkte overlast voor de buurt, Er is wel bouwverkeer en daardoor extra parkeerdruk.	Veel overlast voor de buurt, omdat het aantal leerlingen op het terrein verdubbelt. Daardoor meer verkeersdrukke en parkeerdruk
<i>Overlast voor de school</i>	Veel overlast voor de school, doordat zij gedurende de bouwperiode rekening moet houden met aannemer	De Tweemaster zal veel overlast ervaren, omdat het terrein en de oudbouw voor een lange periode

Vergunningen	en het schoolterrein is kleiner Er is een gerede kans op bezwaren aangaande de vergunning vanwege wijziging van locatie en vorm van de bouwmassa op het terrein	gedeeld worden (totale bouwperiode) Er is een gerede kans op bezwaren aangaande de vergunning vanwege wijziging van locatie en vorm van de bouwmassa op het terrein
Overige aandachtspunten	Onduidelijk of De Tweemaster hiertoe bereid is, nader onderzoek geschiktheid terrein noodzakelijk	Onduidelijk of scholen hiertoe bereid zijn, nader onderzoek geschiktheid terrein noodzakelijk

**Nieuwbouw op ander terrein
"De Tweemaster" inclusief
bouwtrein**

Besparing	Totaal uitgaven € 0,73 Totaal kosten tijd. huisvesting € 0,73 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 0
Gevolgen voor de planning	Gebruiksperiode 4 lokalen wordt acht jaar korter. De Tweemaster wordt conform IHP gerealiseerd.
Bereikbaarheid	Effect op de bereikbaarheid, omdat de school op een andere locatie komt. Andere scholen komen op meerdere locaties door gebruik van oudbouw De Tweemaster.
Overlast voor de buurt en parkeren	Beperkte overlast voor de buurt rondom het huidige terrein (oudbouw blijft wel langer in gebruik), de buurt rondom het nieuwe terrein krijgt een school in de omgeving
Overlast voor de school	Overlast tijdens de bouwperiode is beperkt, overlast nadien aanzienlijk omdat de locatie van de school wijzigt
Vergunningen	Onbekend wat de risico's hierbij zijn
Overige aandachtspunten	Onduidelijk of De Tweemaster en de andere scholen hiertoe bereid zijn en of er een geschikte nieuwbouwlocatie is

Voorgezet onderwijs

	Nieuwbouw op eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo	Nieuwbouw op eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo inclusief bouwtrein
Besteding van financiële middelen (mln)	Totaal uitgaven € 11,23 Totaal kosten tijd. huisvesting € 9,05 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 2,18	Totaal uitgaven € 8,04 Totaal kosten tijd. huisvesting € 5,86 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 2,18
Gevolgen voor de planning	Beperkt effect op de planning, bouwvolgorde blijft gehandhaafd. De Sint Vitus mavo komt ook bij dit scenario pas laat aan de beurt.	Veel effect op de planning, de bouwvolgorde wijzigt, de Sint Vituscollege havo/vwo is nog niet bezig met het ontwerptraject, dus dat moet nog opgestart worden.
Bereikbaarheid	Beperkt effect voor de bereikbaarheid.	Veel effect op de omliggende wegen, dus verkeersdruk.
Overlast voor de buurt en parkeren	Tijdelijk meer overlast voor de buurt tijdens bouwperiode.	Veel overlast voor de buurt, omdat het aantal leerlingen op het terrein toeneemt, dus verkeersdruk en parkeerdruk.
Overlast voor de school	Overlast (met name voor het Sint Vituscollege havo/vwo) doordat het schoolterrein gedeeld moet worden met de bouw,	Veel overlast (met name voor het Sint Vituscollege havo/vwo) doordat het schoolterrein gedeeld moet worden, de twee VO-scholen hebben gedurende de bouwperiode twee locaties
Vergunningen	Er is grote kans op bezwaren bij het verkrijgen van de vergunningen.	Er is grote kans op bezwaren bij het verkrijgen van de vergunningen.
Overige aandachtspunten	Onduidelijk of het Sint Vituscollege hiertoe bereid is, nader onderzoek geschiktheid terrein noodzakelijk.	Onduidelijk of scholen hiertoe bereid zijn, nader onderzoek geschiktheid terrein noodzakelijk.

	Nieuwbouw op ander terrein Willem de Zwijger College inclusief bouwtrein	Gefaseerde renovatie VO-scholen
Besteding van financiële middelen (mln)	Totaal uitgaven € 5,49 Totaal kosten tijd. huisvesting € 1,68 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 3,81	Totaal uitgaven € 9,16 Totaal kosten tijd. huisvesting € 9,16 Meerinvestering in onderwijsvastgoed € 0
Gevolgen voor de planning	Effect op de planning aangezien nieuwbouw van een havo/vwo-school naar voren gehaald moet worden, nog nader te bepalen om welke school het	Bouwvolgorde hoeft niet te wijzigen, bouwfase duurt langer. Sint Vitus mavo kan eerder aangepakt worden

	gaat (nu uitgegaan van WdZ), mogelijk wijzigt de bouwvolgorde. De Sint Vitus mavo komt in dit scenario pas laat aan de beurt.	
Bereikbaarheid	Effect op de bereikbaarheid, omdat de school op een andere locatie komt	Aanzienlijk effect op de bereikbaarheid van de school (twee locaties)
Overlast voor de buurt en parkeren	Beperkte overlast voor de buurt rondom het huidige terrein (oudbouw blijft wel langer in gebruik), de buurt rondom het nieuwe terrein krijgt een school in de omgeving	Beperkt effect, wel langere bouwperiode. Alleen bij Sint Vitus mavo is terrein erg beperkt. Wel tijdelijk extra verkeerdrukke en parkeerdruk door de bouw
Overlast voor de school	Overlast tijdens de bouwperiode is beperkt, overlast nadien aanzienlijk omdat de locatie van de school wijzigt	Veel overlast doordat leerlingen en medewerkers op een bouwterrein verblijven en gedurende de bouwperiode verspreid zijn over twee locaties
Vergunningen	Onbekend wat de risico's hierbij zijn	Geen aandachtspunten
Overige aandachtspunten	Het is nog onduidelijk of een school bereid is om zich op een andere locatie te vestigen, daarnaast is er nog geen locatie bekend	Nader onderzoek geschiktheid gebouwen noodzakelijk, onduidelijk of scholen hiertoe bereid zijn

8. Overzichtsmatrix en aanbevelingen

In januari 2018 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 'Een toekomstbestendig perspectief voor de scholen in Gooise Meren' vastgesteld, waarin voor de komende tien jaar de bouwplannen zijn opgenomen om te komen tot een solide onderwijsvastgoedportefeuille. Dit IHP noodzaakt tot tijdelijke huisvesting. De kosten waren op het moment van het vaststellen van het IHP nog niet inzichtelijk en afhankelijk van de wijze van uitvoering. Bij de nadere uitwerking van het IHP is globaal in overleg met de schoolbesturen de omvang en inzet van de tijdelijke huisvesting voor onderwijs bepaald aan de hand van de uitgangspunten uit het IHP. Voor de kosten daarvan is een reservering aangevraagd van circa € 13 miljoen.

De gemeente heeft HEVO gevraagd om:

- Een analyse te maken van de bevindingen die opgenomen zijn in het IHP.
- De huidige gekozen scenario's te analyseren aan de hand van de visie en uitgangspunten zoals geformuleerd in het IHP in relatie tot de benodigde tijdelijke huisvesting om renovatie van de PO- en VO-scholen mogelijk te maken en te beoordelen.
- De huidige oplossingsrichtingen met betrekking tot tijdelijke huisvesting ten behoeve van PO- en VO-scholen te beoordelen (onder andere financieel en geraamde omvang).
- Onderzoek te doen naar alternatieve huisvestingsscenario's (permanent en tijdelijk) voor de PO- en VO-scholen, waarbij globaal de gevolgen in tijd, geld, locatie en overlast inzichtelijk worden gemaakt. Het doel hiervan is om scenario's voor de tijdelijke huisvesting in beeld te krijgen, waarbij de totaal kosten minder zijn en/of er meer geïnvesteerd wordt in het onderwijsvastgoed.

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is ervoor gekozen om veel onderwijsgebouwen te renoveren. Hierdoor wordt veel materiaal hergebruikt, dat is een belangrijke stap met betrekking tot circulariteit. Het nadeel hiervan is dat er tijdelijke huisvesting nodig is om dat te realiseren. De overige bemerkingen op het IHP hebben een veelal financieel karakter en zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.

De onderzochte scenario's, die een reducerend effect hebben op de investeringskosten en/of waarvan de investeringen worden besteed aan het onderwijsvastgoed zijn:

- Nieuwbouw eigen terrein De Tweemaster.
- Nieuwbouw eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo.
- Nieuwbouw eigen terrein De Tweemaster inclusief bouwtrein.
- Nieuwbouw eigen terrein Sint Vituscollege havo/vwo inclusief bouwtrein.
- Nieuwbouw ander terrein De Tweemaster inclusief bouwtrein.
- Nieuwbouw ander terrein Willem de Zwijger College inclusief bouwtrein.
- Gefaseerde renovatie VO-scholen.

Bij deze scenario's zijn ook de bevindingen van de scenario's tijdelijke huisvesting op 5 locaties, tijdelijke huisvesting op 3 locaties en de toegevoegde tijdelijke huisvesting op 4 locaties meegenomen.

8.1. Overzichtsmatrix met analyse

Om een goed afwegingskader te verkrijgen om te komen tot een besluit zijn alle scenario's in een matrix gezet en gewogen op basis van de in paragraaf 7.2 vermelde criteria. Deze criteria zijn besteding van financiële middelen (totaal uitgaven bestaande uit totaal kosten voor tijdelijke huisvesting en meerinvestering in onderwijsvastgoed), planning, bereikbaarheid, overlast voor de buurt en parkeren, overlast voor de school en vergunningen. De criteria zijn beoordeeld met behulp van een kleurcodering met volgende legenda:

Legenda	
	slecht
	matig
	redelijk
	goed
	zeer goed

Bij de besteding van de financiële middelen (totaal uitgaven bestaande uit totaal kosten voor tijdelijke huisvesting en meerinvestering in onderwijsvastgoed) zijn ook de bedragen inclusief btw in miljoenen euro's weergegeven. Er is door ons geen weging gegeven aan de zwaarte van verschillende criteria. We hebben een uitsplitsing gemaakt tussen het PO en het VO.

Primair onderwijs

	5 locaties	3 locaties	4 locaties	Nieuw bouw eigen terrein De Tweemaster	Nieuw bouw eigen terrein De Tweemaster (bouw trein)	Nieuw bouw ander terrein de Tweemaster (bouw trein)
Totaal uitgaven (mln)	€ 2,10	€ 0,72	€ 1,01	€ 0,69	€ 0,63	€ 0,73
Totaal kosten tijdelijke huisvesting (mln)	€ 2,10	€ 0,72	€ 1,01	€ 0,69	€ 0,63	€ 0,73
Meerinvestering in onderwijsvastgoed (mln)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Planning						
Bereikbaarheid						
Overlast voor de buurt en parkeren						
Overlast voor de school						
Vergunningen						

Uit de matrix van het PO lijkt het scenario met 3 locaties het meest voor de hand liggend, indien er overeenstemming wordt bereikt over de planning van de PO scholen, waarvan er 2 later worden gerealiseerd. Indien er een ander terrein wordt gevonden voor De Tweemaster zou dat ook nog een alternatief scenario kunnen zijn. Dit lijkt echter niet beschikbaar. Het

scenario met de 4 locaties kan ook interessant zijn, omdat hierdoor het opschuiven van de planning van 2 PO scholen wordt verbeterd. Het betekent wel meer overlast voor de buurt en parkeren en voor de scholen, omdat dan 2 scholen tijdelijke op een locatie komen te zitten. De vraag is of dat wenselijk is voor de scholen.

Voortgezet onderwijs

	5 locaties	3 locaties	4 locaties	Nieuw bouw eigen terrein Vitus college Havo/vwo	Nieuw bouw eigen terrein Vitus college Havo/vwo (bouw trein)	Nieuw bouw ander terrein "Willem de Zwijger college" (bouw trein)	Gefaseerd Renoveren
Totaal uitgaven (mln)	€ 10,90	€ 10,88	€ 10,90	€ 11,23	€ 8,04	€ 5,49	€ 9,16
Totaal kosten tijdelijke huisvesting (mln)	€ 10,90	€ 10,88	€ 10,90	€ 9,05	€ 5,86	€ 1,68	€ 9,16
Meerinvestering in onderwijsvastgoed (mln)	€ -	€ -	€ -	€ 2,18	€ 2,18	€ 3,81	€ -
Planning							
Bereikbaarheid							
Overlast voor de buurt en parkeren							
Overlast voor de school							
Vergunningen							

Uit de matrix blijkt dat scenario's 5 locaties en nieuwbouw ander terrein "Willem de Zwijger College" (bouwtrain) de meest interessante scenario's zijn, omdat deze het beste aansluiten bij de meeste criteria die gesteld zijn. Met name op besteding van middelen scoort dit laatste scenario erg goed. De grootste uitdagingen hierbij zijn de beschikbaarheid van een geschikt terrein en het daarmee samenhangende uitlopen van de planning.

Als gekeken wordt naar het beperkte verschil in de investering tussen scenario 5 locaties en scenario 3 locaties lijkt het niet verstandig om de geplande tijdelijke huisvesting van de Sint Vitus mavo te laten vervallen, zodat hierdoor de Vitus mavo eerder aangepakt kan worden.

Het scenario voor gefaseerd renoveren zou een noodscenario kunnen zijn als er geen perceel gevonden kan worden dat groot genoeg is voor de tijdelijke huisvesting. Hierbij moet dan gestreefd worden om de overlast voor de scholen te beperken in logistiek en geluidsoverlast

8.2. Aanbevelingen

Wij hebben de volgende aanbevelingen voor de gemeente naar aanleiding van het door ons uitgevoerde onderzoek:

1. Het advies is om de budgetten uit het IHP passend te maken aan de geldende marktsituatie. Hiervoor kan het indexeren van budgetten door middel van de BDB indexcijfers tot start bouw een goed instrument zijn. Het prijspeil van het IHP is begin 2017.
2. Het advies is om een keuze te maken voor de duurzaamheidsambitie en bijbehorend budget voor de te renoveren gebouwen. Een passende keuze zou zijn om ook € 200 per m² bvo (gelijk aan nieuwbouw) aan duurzaamheidsbudget toe te kennen aan de te renoveren gebouwen. Per te renoveren gebouw moet dan bekeken worden welke duurzaamheidsambities gehaald kunnen worden voor dat budget, want dit zal per project anders zijn.
3. Het advies is om naast de kosten voor tijdelijke huisvesting voldoende budget voor locatie gebonden kosten in de begroting van de gemeente op te nemen. € 125 per m² bvo zou hiervoor een passend kengetal kunnen zijn. Per project zullen deze kosten specifiek gemaakt moeten worden.
4. Het advies is om met de schoolbesturen van het primair onderwijs en het voortgezet onderwijs in overleg te gaan om de scenario's te bespreken en de criteria gezamenlijk te wegen.
5. De keuze van de mogelijke scenario's hangt af van de beschikbaarheid van locaties voor tijdelijke huisvesting en/of permanente huisvesting. Op dit moment zijn er nog geen locaties voorhanden. Het is van belang, dat de prioriteit hiervoor groot is binnen de gemeente. Daarnaast is het belangrijk om periodiek contact met de schoolbesturen te hebben over de voortgang van deze zoektocht.

9. Bijlagen

9.1. Bijlage 1: analyse omvang tijdelijke huisvesting

- Tijdelijke huisvesting Bussum PO

Voor de 6 basisscholen die recht hebben op renovatie of nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van de 13 noodlokalen van de voormalige Godelindeschool, aangevuld met 4 tijdelijke lokalen. Hierdoor heeft deze tijdelijke locatie een capaciteit van 17 lokalen, waarmee alle scholen gefaciliteerd kunnen worden. Op basis van het huidige aantal lokalen heeft de Bussumse Montessorischool recht op 11 lokalen, de Indonschool 5, de Juliana Daltonschool 8, de Vondelschool 15, de Julianaschool Kwartellaan 15 en de Katholieke Montessorischool 16.

De Indonschool (5) en de Juliana Daltonschool (8) zullen gelijktijdig gebruik maken van de tijdelijke huisvesting. Er wordt gestart met de renovatie van de Bussumse Montessorischool (11). Wanneer nodig worden extra lokalen bijgeplaatst.

Het voorgestelde scenario voor tijdelijke huisvesting voor de basisscholen in de kern Bussum is daarmee passend en efficiënt.

- Tijdelijke huisvesting IKC Muiden

In Muiden wordt op een nieuwbouwlocatie een nieuw IKC gesticht. Hierin zullen een nieuw op te richten interconfessionele school en de bestaande PC Hoofdschool opgaan. Gedurende een overbruggingsperiode van twee jaar zullen hiervoor tijdelijk twee lokalen geplaatst worden, mede ook omdat er vertraging is opgetreden bij het stichten van de nieuwbouw van het IKC. Dit is een reële inschatting, mede ook gelet op de forse leerlingengroei als gevolg van het ontwikkelgebied 'de Krijgsman'.

- Tijdelijke huisvesting Naarden PO

In Naarden zijn er twee basisscholen die recht hebben op nieuwbouw op het eigen terrein, namelijk De Tweemaster en de Minister Calsschool. Qua omvang verschillen deze scholen; eerstgenoemde heeft momenteel een capaciteit van 12 lokalen, terwijl de Minister Calsschool de beschikking heeft over 8 lokalen. Echter wordt er gedurende een periode van vier jaar 1.500 m² bvo aan tijdelijke huisvesting gerealiseerd. Deze omvang is gebaseerd op de maatgevende school (in dit geval De Tweemaster).

- Tijdelijke huisvesting Bussum havo/vwo

In Bussum zijn drie havo/vwo-scholen die in aanmerking komen voor renovatie, namelijk het Willem de Zwijger College, het Goois Lyceum en het Sint Vituscollege. Deze scholen zijn in de bestaande situatie vergelijkbaar qua omvang; Willem de Zwijger College 7.513 m² bvo, Goois Lyceum 7.303 m² bvo en Sint Vituscollege 6.964 m² bvo (oppervlakten zijn exclusief gym). De benodigde 7.000 m² bvo voor de tijdelijke situatie is passend om de drie havo/vwo-scholen te huisvesten, omdat een efficiëntieslag realistisch is. Hierin zit 1 gymzaal (van circa 250 m²) opgenomen die VO-scholen kunnen gebruiken.

- Tijdelijke huisvesting Naarden mavo
Het Sint Vitus mavo is qua omvang (2.331 m² bvo exclusief gym) beduidend kleiner dan de hiervoor genoemde middelbare scholen. Het uitgangspunt van de gemeente was daarom initieel om deze school tijdelijk in een ander gebouw te huisvesten, mede ook vanwege de ligging (Naarden ten opzichte van Bussum). De geschatte omvang van de tijdelijke huisvesting (2.000 m² bvo) sluit aan bij de omvang van de bestaande school, echter er is extra capaciteit noodzakelijk

9.2. Bijlage 2: analyse beschikbare leegstaande tijdelijke huisvesting

- Achterblijflocatie Koningin Emmaschool
Slochterenlaan 27, Bussum

In de achterblijflocatie van openbare basisschool Koningin Emma staan circa 7 noodlokalen, deze zijn eigendom van de gemeente en gebruik ervan op de huidige locatie is kostenvrij. De noodlokalen zouden in theorie gebruikt kunnen worden door een andere school tijdens een renovatie of vernieuwbouw. Echter is aan de buurt toegezegd dat deze niet op de huidige locatie blijven staan. Het verplaatsen en geschikt maken van deze units is geoffreerd voor € 350.000,-- inclusief btw. Hierom valt deze locatie als locatie voor Tijdelijke Huisvesting af en tevens is het verplaatsen en hergebruiken van de 7 noodlokalen vanwege de kosten ook geen goed alternatief.



- Voormalige Michiel de Ruyterschool
Piet Heinlaan 24a, Bussum

Het voormalige pand van de Michiel de Ruyterschool aan de Ruyterlaan 24a staat momenteel gedeeltelijk leeg en beschikt over circa 8 lokalen. De locatie ligt in het zuiden van Bussum. Op de 1^e verdieping worden 3 lokalen gebruikt door Globe (onderdeel van de Zonnewijzer) voor statushouders kinderen. Om de voormalige Michiel de Ruyterschool geschikt te maken voor tijdelijke onderwijshuisvesting moet er onder andere geïnvesteerd worden in achterstallig onderhoud. Daarnaast is deze locatie vanwege de geografische ligging ongeschikt, omdat de afstand tussen de Bussumse scholen circa 2,1 km is. Hierom valt deze locatie als mogelijke locatie voor Tijdelijke Huisvesting af.



9.3. Bijlage 3: analyse nieuwbouw eigen terrein

- Bussumse Montessorischool
Busken Huetlaan 16, Bussum
De Bussumse Montessorischool heeft een perceeloppervlakte van 3.518 m² die vrijwel volledig verhard is en grotendeels dienst doet als plein. Door de gecentreerde ligging van de bestaande bebouwing op de locatie is nieuwbouw op het terrein voor de Bussumse Montessorischool geen kansrijke oplossing, omdat het terrein te klein is.
- Indonschool
Albert Neuhuijslaan 1, Bussum
De Indonschool aan de Albert Neuhuijslaan ligt op een relatief klein perceel. Nieuwbouw op het eigen terrein is op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten niet kansrijk. en omdat de Vondelschool op de monumentenlijst staat.
- Juliana Daltonschool
Willem Kalfflaan 3, Bussum
De Juliana Daltonschool bevindt zich in een schoolgebouw dat is gebouwd in 1930. Deze school staat op de monumentenlijst van de gemeente Gooise Meren. Daarmee valt nieuwbouw op eigen terrein af, omdat in dat geval het bestaande pand gesloopt zou moeten worden.



- Vondelschool

Oud Bussumerweg 22, Bussum

Het schoolterrein van de Vondelschool is qua omvang redelijk beperkt. De footprint van de bestaande bebouwing neemt een aanzienlijk gedeelte van het perceel in beslag. Nieuwbouw op het eigen terrein is voor deze school geen reële optie, mede ook door de gecentreerde ligging op het perceel van het bestaande schoolgebouw.



- Julianaschool Kwartellaan

Kwartellaan 4, Bussum

Het gebouw van de Julianaschool Kwartellaan stamt uit 1967 en is geen monument. Uit de kadastrale kaart blijkt dat een gedeelte van de bebouwing op en over de perceelsgrens staat. Dit is (naar verwachting) het gedeelte van de buitenschoolse opvang. Uitgaande van het feit dat nieuwbouw alleen op het eigen terrein mogelijk is, is nieuwbouw voor de Julianaschool Kwartellaan niet realistisch zonder dat dit gevolgen heeft voor de ontwerp-vrijheid en de inkrimping van het schoolterrein.



- Katholieke Montessorischool

Verhulstlaan 13, Bussum

De Katholieke Montessorischool aan de Verhulstlaan 13 is in 1970 gebouwd met een eigenzinnig ontwerp. Het gebouw ligt op een kavel met aan de noordzijde een schoolplein en nabij de Amersfoortsestraatweg een fietsenstalling. De zuidelijke zijde van het terrein is groen met beplanting en veel bomen. Op basis van de beschikbare informatie is nieuwbouw op het eigen terrein van de Katholieke Montessorischool geen optie.



- De Tweemaster

Van Limburg Striumlaan 105, Naarden

De Tweemaster is momenteel gepositioneerd op een groot terrein met groot verhard gedeelte. Afgaand op de beschikbare gegevens is nieuwbouw op het eigen terrein een serieuze optie. Dit zou bijvoorbeeld kunnen aan de westzijde van de bestaande bouw. Hier bevindt zich een groen gedeelte en een parkeerplaats. Het huidige verharde schoolplein zou daarmee gehandhaafd kunnen blijven. De locatie van het gebouw op het perceel wordt dan anders en



de vraag of dat wenselijk is en of dit op veel bezwaren bij het verkrijgen van de vergunning zal stuiten.

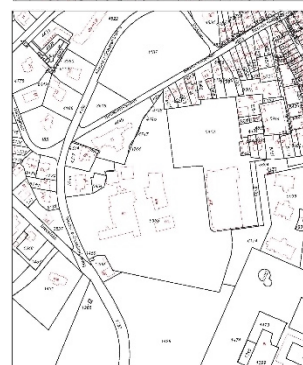
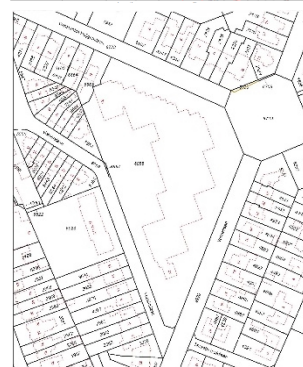
- Minister Calsschool hoofdlocatie
J.W. Frisolaan 33, Naarden

Het schoolterrein van de Minister Calsschool is qua omvang redelijk beperkt. De footprint van de bestaande bebouwing neemt een aanzienlijk gedeelte van het perceel in beslag. Nieuwbouw op het eigen terrein is voor deze school geen reële optie.
- Willem de Zwijger College
Nieuwe 's-Gravelandseweg 38, Bussum

De voorbereidingen voor de renovatie van het Willem de Zwijger College zijn begonnen en momenteel wordt het Voorlopig Ontwerp afgerond. Tijdens het ontwerptraject is het uitgangspunt renovatie en geen nieuwbouw. Op basis van de omvang van het perceel is nieuwbouw op het eigen terrein geen optie.
- Goois Lyceum
Vossiuslaan 2a, Bussum

Voor het Goois Lyceum aan de Vossiuslaan 2a is volledige nieuwbouw op het eigen terrein gezien de oppervlakte van het schoolterrein geen kansrijke optie. Het perceel heeft een beperkte omvang en wordt grotendeels in beslag genomen door de bestaande bebouwing van de school. Tevens maakt de huidige vorm van het gebouw nieuwbouw extra gecompliceerd.
- Sint Vituscollege havo/vwo
Beerensteinerlaan 69, Bussum

Het huidige Sint Vituscollege ligt op een groot perceel (26.675 m²) met diverse gebouwen uit wisselende bouwjaren. Vanwege de omvang van het terrein is een gefaseerde renovatie of vernieuwbouw op het eigen terrein een optie. Niet alle gebouwen hoeven gesloopt te worden, het bouwdeel uit 2005 zou gehandhaafd kunnen blijven.



Alhoewel dit volgens het bestemmingsplan mogelijk is, kan dit op bezwaren bij het verkrijgen van vergunningen komen. Bij de nieuwbouw uit 2005 is vanwege de gewenste zichtlijnen het gebouw op palen gezet.

- Sint Vitus mavo

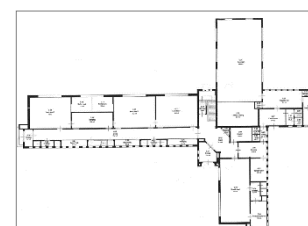
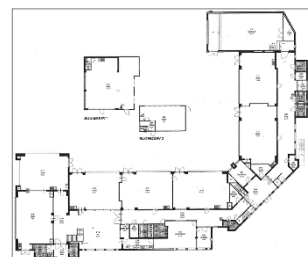
Cort van der Lindenlaan 5, Naarden

Het Sint Vitus mavo ligt midden op een plot en is diverse keren uitgebreid en aangepast. De meest ingrijpende uitbreiding over twee bouwlagen is van 2003. Het grootste gedeelte van de school is éénlaags en ligt midden op het terrein. Het laatstgenoemde gedeelte zou gesloopt kunnen worden en in meer lagen teruggebouwd kunnen worden. Dit zal wel tijdelijke huisvesting vergen, omdat (logische) nieuwbouw op het eigen terrein door de ligging van de bestaande bebouwing en de omvang van het terrein niet kansrijk is.



9.4. Bijlage 4: analyse renovatie met de ‘winkel open’

- Bussumse Montessorischool
Busken Huetlaan 16, Bussum
 De Bussumse Montessorischool is in 1930 gebouwd en heeft een omvang van circa 1.743 m² bvo. De structuur van het gebouw leent zich voor renovatie met de ‘winkel open’.
- Indonschool
Albert Neuhuijslaan 1, Bussum
 De Indonschool in Bussum heeft een duidelijke gangstructuur met aan één zijde lokalen. Daarnaast is de school éénlaags. Gefaseerd renoveren zou voor deze school een optie zijn.
- Juliana Daltonschool
Willem Kalfflaan 3, Bussum
 De Juliana Daltonschool aan de Willem Kalfflaan 3 in Bussum staat op de monumentenlijst. Het bestaande schoolgebouw is drielaags en relatief lastig te renoveren met de ‘winkel open’, mede door de verspringende opzet over de verschillende lagen.



- Vondelschool

Oud Bussumerweg 22, Bussum

Het gebouw van de Vondelschool wordt niet volledig gebruikt voor onderwijsdoeleinden. Een gedeelte van het gebouw behoort niet tot de school. Door de leeftijd, de bouwkundige structuur en het medegebruik van het pand is de verwachting dat gefaseerd renoveren geen optie is.



- Julianaschool Kwartellaan

Kwartellaan 4, Bussum

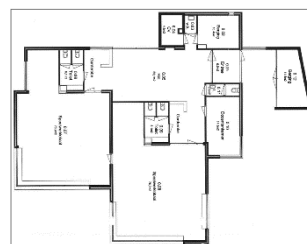
De Julianaschool aan de Kwartellaan is grotendeels op de begane grond gesitueerd (2 lokalen op de 1^e verdieping). De opzet van het gebouw leent zich voor renovatie met de 'winkel open'.



- Katholieke Montessorischool

Verhulstlaan 13, Bussum

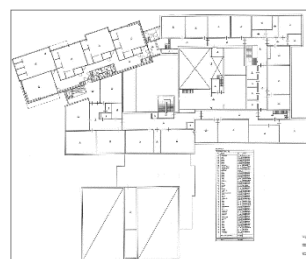
Van de Katholieke Montessorischool is alleen de bouwkundige plattegrond beschikbaar van het bijgebouw met daarin de speellokalen. Hierdoor is het niet mogelijk om te bepalen of gefaseerde renovatie voor het hoofdgebouw een mogelijkheid is.



- Willem de Zwijger College

Nieuwe 's-Gravelandseweg 38, Bussum

De voorbereidingen voor de renovatie van het Willem de Zwijger College zijn begonnen en momenteel wordt het Voorlopig Ontwerp afgerond. Het ontwerp en de locatie bieden nog de mogelijkheid om gefaseerd te bouwen, mede door de diverse bouwdelen.



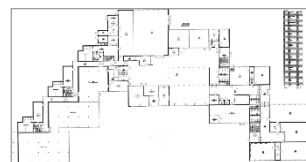
- Goois Lyceum

Vossiuslaan 2a, Bussum

Voor renovatie met de 'winkel open' leent deze school zich wel, mede ook vanwege de huidige bloksgewijze opzet.

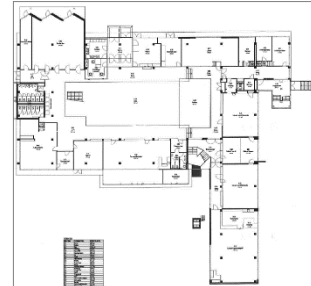
Aandachtspunt hierbij is wel het (zeer) beperkte schoolterrein. Het werkterrein van de aannemer zal klein zijn. Ter voorbereiding van de renovatie heeft het Goois Lyceum een Programma van

Eisen opgesteld. Het ontwerptraject is nog niet gestart.



- Sint Vituscollege havo/vwo
Beerensteinerlaan 69, Bussum

Het huidige Vituscollege ligt op een groot perceel (26.675 m²) met diverse gebouwen uit wisselende bouwjaren. Vanwege de omvang van het terrein is een gefaseerde renovatie of vernieuwbouw op het eigen terrein een optie. Echter biedt de bouwkundige structuur wel extra uitdagingen voor gefaseerde renovatie. Bij aanpassingen aan de bouwvolumes kunnen bezwaren bij het verkrijgen van de vergunningen komen.



- Sint Vitus mavo
Cort van der Lindenlaan 5, Naarden

Het Sint Vitus mavo ligt midden op een plot en is diverse keren uitgebreid en aangepast. De meest ingrijpende uitbreiding over twee bouwlagen is van 2003. Het grootste gedeelte van de school is éénlaags. Het renoveren van het laatstgenoemde deel zou met de 'winkel open' kunnen.

