

.....
**Herzien Motivatiedossier
Nieuwbouw Wolfsbos januari
2024**



Opdrachtgever **RSG Wolfsbos**
Datum 10 januari 2024
Referentie 1693603-0035.1.0
Auteur(s) de heer ir. G.P. Jacobs - 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.

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding en historie	5
1.1.	Nieuwbouw Wolfsbos	5
1.1.1.	De onderwijsgebouwen faciliteren de onderwijsvisie onvoldoende	5
1.1.2.	Demografische ontwikkelingen en zorgen voor een gezonde bedrijfsvoering	5
1.1.3.	Kwaliteit van de gebouwen en de vraag naar duurzaamheid	5
1.2.	Context van het investeringsbesluit	6
1.2.1.	Doordecentralisatie	6
1.2.2.	Samenwerking Gemeente – Wolfsbos	6
1.2.3.	Vooronderzoek Strategisch Huisvestingsplan	7
2.	Investeringsopgave	8
2.1.	Doelstelling en programma	8
2.1.1.	Onderwijsprogramma en leerlingprognose	8
2.1.2.	Beoogd normatief programma nieuwbouw en gymvoorzieningen	8
2.1.3.	Functioneel-Ruimtelijk PvE en beoogd kwaliteitsniveau	9
2.2.	Locatie	10
2.3.	Stichtingskosten en demarcatie dekking	11
2.3.1.	Inrichtingskosten	12
2.3.2.	Toelichting bijkomende kosten	12
2.3.3.	Demarcatie stichtingskosten op basis van het plangebied	12
2.3.4.	Demarcatie stichtingskosten op basis van kostensoorten	13
2.3.5.	Toelichting post onvoorzien	14
2.3.6.	Demarcatie Stichtingskosten Bouwrijp terrein	15
3.	Businesscase Vastgoed en Meerjaren-exploitatie	16
3.1.	Kaderstelling businesscase en meerjaren-exploitatie	16
3.1.1.	Parameters en uitgangspunten Businesscase Vastgoed	16
3.2.	Resultaten businesscase Vastgoed	17
3.3.	Uitgangspunten Meerjaren-exploitatie Wolfsbos	18
3.3.1.	Parameters en uitgangspunten meerjarenbegroting	18
3.3.2.	Inbreng eigen middelen / huisvestingsvoorziening	19
3.4.	Resultaten bijgestelde meerjarenbegroting	20
3.4.1.	Liquiditeit	20
3.4.2.	Solvabiliteit	20
3.4.3.	Rentabiliteit	21
3.4.4.	DDC, kapitaallast lening en eigen bijdrage Wolfsbos	21
3.4.5.	Samenvatting resultaten	21
3.5.	Renteniveaus en behoefte aan gemeentelijke borgstelling	22
3.6.	Dekking kapitaallasten (DDC en Total Cost of Ownership (TCO))	22
3.7.	Versnelde afschrijving en onttrekking	23

4.	Gevoeligheids-/ risico-analyse	24
4.1.	Risico's met betrekking tot leerlingaantallen	24
4.2.	Risico's met betrekking tot rentefluctuatie	24
4.3.	Omgang hogere (of lagere) investering	26
4.3.1.	Effect tegenvallende bouwkosten op meerjarenbegroting en continuïteit	27
5.	Historische besteding DDC-middelen	29
5.1.	Overzicht ontvangen middelen, uitgaven en huisvestingsreserve	29
5.2.	Toelichting besteding DDC-middelen	29
5.3.	Aansluiting op de businesscase integrale nieuwbouw	30
6.	Advies van de accountants	31
6.1.1.	Extern advies / second opinion	31
6.1.2.	Bevindingen accountant Wolfsbos	31
7.	Locatie-ontwikkeling	32
7.1.	Eerste vooronderzoek planologie	32
7.1.1.	Sterke duurzame gebiedsimpuls	32
7.1.2.	Stedenbouwkundige inpassing	32
7.2.	Verdere ontwikkeling van stedenbouwkundige kaders	33
7.3.	Sportvoorzieningen	33
7.3.1.	Gemeentelijke sportvoorziening	33
7.3.2.	Aanvullende sportvoorzieningen Wolfsbos	33
7.4.	Onttrekking Onderwijsgebouwen en deel terrein	33
7.5.	Risico's Ruimtelijke Ontwikkeling	34
7.5.1.	Risico-inventarisatie stikstofdepositie	34
7.5.2.	Risico-matrix	34
7.5.3.	Quick-scan Flora en Fauna	34
7.5.4.	Beleidskaders	35
7.5.5.	Omgevingsaspecten	35
8.	Samenwerking en organisatie	37
8.1.	Demarcatie financiering	37
8.2.	Demarcatie realisatie	37
8.3.	Planning	38
8.3.1.	Doorlooptijden	38
8.3.2.	Fasering	38
8.4.	Projectorganisatie	40
8.4.1.	Samenwerking Wolfsbos en Gemeente Hoogeveen	40
8.4.2.	Samenwerking ruimtelijke over- en ondercapaciteit	41
8.4.3.	Overlegstructuur	41
8.4.4.	Communicatie en omgeving	43
8.5.	Kwalitatieve risico's en sturing	44
8.5.1.	Organisatie	44

8.5.2.	Tijd	44
8.5.3.	Informatie	44
8.5.4.	Kwaliteit	45
8.5.5.	Sturingsmechanismen	45
9.	Overzicht bijlagen	46
9.1.	Bijlage 1: Toelichtend document businesscase en meerjarenbegroting Wolfsbos (separaat bijgevoegd)	46
9.2.	Bijlage 2: Rekenmodel businesscase Vastgoed met kenmerk 1639601-0053 (separaat bijgevoegd (excel))	46
9.3.	Bijlage 3: Rekenmodel meerjaren-exploitatie Wolfsbos MJB 40 jaar (separaat bijgevoegd (excel))	46
9.4.	Bijlage 4: Notitie bevindingen accountant Wolfsbos (separaat bijgevoegd)	46
9.5.	Bijlage 5: Breakdown Stichtingskostenraming	46
9.6.	Bijlage 6: Programma van Eisen Nieuwbouw Wolfsbos (separaat bijgevoegd)	46
9.7.	Bijlage 7: Demarcatie stichtingskosten definitie 'Bouwrijp Terrein'	46
9.8.	Bijlage 8: Verzoek Wolfsbos tot afstemming ruimtegebruik VO Hoogeveen (separaat bijgevoegd)	46
9.9.	Bijlage 9: Risico-matrix initiatieffase (separaat bijgevoegd)	46
9.10.	Bijlage 10: Globale planning	46
10.	Basis dataset	47
10.1.	Overzicht bestaande huisvestingsportefeuille	47
10.2.	Ruimteprogramma Integrale Nieuwbouw	49
10.2.1.	Normatief ruimtekader onderwijs	49
10.2.2.	Normatief kader gymcapaciteit	50
10.2.3.	Functioneel-Ruimtelijk Programma van Eisen	51

1. Aanleiding en historie

1.1. Nieuwbouw Wolfsbos

Wolfsbos werkt aan de duurzame toekomst voor het onderwijs aan haar leerlingen in Hoogeveen en omgeving. Wolfsbos draagt bij aan een rijk en divers aanbod van goed onderwijs voor kinderen en jongeren tussen de 12 en 20 jaar in de regio Hoogeveen. Wolfsbos ziet haar leerlingen en hun leerbehoefte. De onderwijsvisie van Wolfsbos laat zich samenvatten in: "Wij zien jou", hetgeen zich vertaalt in een breed aanbod, met veel aandacht voor individuele keuzes, begeleiding en de persoonlijke ontwikkeling van de leerlingen. Wolfsbos is een brede, maar kleinschalige scholengemeenschap waar leerlingen samen onderwijs volgen op de niveaus PRO, VMBO, HAVO en VWO.

Wolfsbos heeft het initiatief genomen om te komen tot een vernieuwde en vernieuwende leeromgeving middels een integrale nieuwbouw per 2025/2026, en dit omdat:

1.1.1. *De onderwijsgebouwen faciliteren de onderwijsvisie onvoldoende*

Onderwijsvernieuwing vraagt om een flexibelere opzet en gebruik van gebouwen en doorgaande leerlijnen vragen om hernieuwde ruimtelijke ordening van het onderwijs. Daarnaast is het de visie van Wolfsbos om leerlingen elkaar te laten ontmoeten en leerlingen te laten ontwikkelen, over de lijnen van de niveaus heen. De rol van het onderwijs in de samenleving wordt steeds scherper geformuleerd; tegengaan van segregatie tussen groepen, sociale veiligheid en de ontwikkelende taakopvatting: van louter kennisoverdracht naar het in de breedte voorbereiden van de jonge mens op zijn of haar plaats in de maatschappij. De huidige versnipperde opzet van de campus past niet meer bij de organisatie van het onderwijs van de toekomst en de vraag die leerlingen en ouders stellen aan de school.

1.1.2. *Demografische ontwikkelingen en zorgen voor een gezonde bedrijfsvoering*

De regio Hoogeveen heeft te kampen gehad met een relatief sterke demografische krimp. Als gevolg daarvan is het aantal leerlingen de afgelopen 15 jaar sterk gedaald. Aan deze krimp komt nu een einde; echter zal het aantal leerlingen, ook voor Wolfsbos, structureel kleiner zijn dan waarvoor de oorspronkelijke gebouwen zijn bedoeld. Dit leidt tot een blijvende overmaat van de gebouwen van circa 30%. Naast dat dit leidt tot een sterke inefficiency in het organiseren van het onderwijs, leidt dit ook tot een structurele financiële opgave, waarbij middelen voor onderwijs ingezet moeten worden voor het instandhouden van exploiteren van te grote gebouwen. Hieraan wil Wolfsbos een einde maken.

1.1.3. *Kwaliteit van de gebouwen en de vraag naar duurzaamheid*

Naast het gegeven dat demografische ontwikkeling leidt tot een andere ruimtevraag dan in het verleden – met overmaat en lastige gebouwexploitatie van bestaande gebouwen tot gevolg – zijn ook de kwaliteitseisen aan verandering onderhevig. Er wordt door de overheid gestuurd op verbetering van het binnenklimaat, en dan met name luchtkwaliteit in de gebouwen. Daarnaast is met de inzet van de Sectorale Routekaarten duidelijk geworden dat ook het onderwijs een bijdrage zal gaan leveren aan de reductie van CO₂-emissie, leidend tot de

vraag om verduurzaming van de schoolgebouwen. Daarnaast is het duidelijk dat door de leeftijd en bouwaard van de bestaande gebouwen, dit de komende jaren zal leiden tot een aanzienlijke onderhouds- en renovatiebehoefte. Dit vraagt een forse inzet van middelen. Onderwijsvisie, demografie én de staat van de huidige gebouwen, heeft Wolfsbos er toe gebracht om de voorbereiding tot het realiseren van duurzame energie-neutrale nieuwbouw voor haar onderwijs op te starten. Hieronder wordt de context en de status van deze voorbereiding tot nieuwbouw nader toegelicht.

1.2. Context van het investeringsbesluit

1.2.1. Doordecentralisatie

De gemeentelijke zorgplicht in de huisvesting van het voortgezet onderwijs is sinds 2006 overgedragen (doorgedecentraliseerd) aan de schoolbesturen van het voortgezet onderwijs. Er is een overeenkomst gesloten - “meerjarenfinanciering huisvesting” - waarin afspraken zijn vastgelegd. Hierin is ook vastgelegd welke rechten en plichten schoolbesturen en gemeente hebben in de huisvesting en welke afspraken daarop van toepassing zijn. Aan deze doordecentralisatie liggen huisvestingsplannen ten grondslag. In deze huisvestingsplannen is vastgelegd wat de huisvestingssituatie is ten tijde van de doordecentralisatie en wat de toekomstige (ver)nieuwbouwplannen zijn. Schoolbesturen hebben op basis van de overeenkomst de plicht, en daarmee ook mogelijkheid, om de huisvestingsplannen te actualiseren.

De ontwikkelingen op het gebied van de onderwijsvisie, de demografie én de staat van de huidige gebouwen, hebben bij Wolfsbos geleid tot een actualisatie van haar huisvestingsplannen in 2021. Te meer omdat gebleken is dat de verbetering van het binnenklimaat van de bestaande gebouwen – een aspect dat door de COVID-19 situatie in 2020 en 2021 in urgentie sterk is toegenomen – vraagt om aanzienlijke investeringen in de bestaande gebouwen, op een relatief korte termijn. Investeringen in gebouwen die qua omvang en opzet onvoldoende toekomstbestendig zijn. Wolfsbos heeft daarom een onderzoek laten uitvoeren naar de haalbaarheid van een integrale nieuwbouw in 2025, waarmee zij haar oorspronkelijke ambitie – een benodigde intensieve renovatie van een deel van de gebouwen op kortere termijn en een vervangende nieuwbouw voor de Groene Driehoek in 2036 – heeft bijgesteld.

1.2.2. Samenwerking Gemeente – Wolfsbos

Onderwijshuisvesting vraagt samenwerking tussen het onderwijs en de gemeente; dit is gegeven door de wettelijke context, maar zeker ook door de praktijk. In het geval van de ontwikkeling van onderwijshuisvesting voor Wolfsbos, worden de verhoudingen tussen partijen vormgegeven door de overeenkomst “meerjarenfinanciering huisvesting”, het gegeven dat de gemeente daarnaast onder meer zorg draagt voor de sportvoorzieningen én dat partijen afspraken dienen vast te leggen inzake de omgang met de oudbouw, financiering en borgstelling, de invulling van het terrein en uiteraard aspecten van Ruimtelijke Ordening. Inmiddels is er voorzien in een ambtelijk afstemmingsoverleg tussen partijen, waarbij de samenwerking en de daaruit voortvloeiende inhoudelijke afstemming wordt vormgegeven.

Daarnaast is voorzien in een bestuurlijk overleg, ter borging van besluitvorming. De inhoudelijke afstemming vindt zijn formulering onder meer in voorliggend motivatiedossier. Daar waar nodig is het mogelijk om tussen partijen te voorzien in afsprakendocumenten, bijvoorbeeld in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst en/of addenda op de heersende overeenkomst “meerjarenfinanciering huisvesting”.

1.2.3. *Vooronderzoek Strategisch Huisvestingsplan*

In november 2021 heeft Wolfsbos haar Strategisch Huisvestingsplan vastgesteld. Het daarbij behorende haalbaarheidsonderzoek (HEVO, 1693601-0022.0.2) heeft daarbij aangetoond dat de realisatie van een vervroegde integrale nieuwbouw – per 2025 – een betere haalbaarheid kent dan het alternatief, bestaande uit het eerst uitvoeren van noodzakelijke aanpassingen en renovatie van de gebouwen, gevolgd door een latere realisatie van een vervangende nieuwbouw.

Het Strategisch Huisvestingsplan is als bijlage A bij het voorliggende motivatiedossier bijgevoegd.

In het eerste kwartaal van 2022 zijn de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek vastgesteld. Vervolgens is het besluit tot het opstarten van de voorbereidingen voor de integrale nieuwbouw per 2025 door achtereenvolgens de directeur-bestuurder, De Raad van Toezicht en de GMR van Wolfsbos, genomen. Daarmee heeft Wolfsbos invulling gegeven aan de actualisatie van haar huisvestingsplannen, zoals de overeenkomst tussen haar en de gemeente Hoogeveen voorschrijft.

Deel van de voorbereidingen tot deze integrale nieuwbouw bestaat uit de afstemming met de gemeente Hoogeveen inzake de financiering, borging en verdere omgang van de investeringsbehoefte tot de nieuwbouw. Dit voorliggende motivatiedossier vormt daarbij de weergave van wijze waarop Wolfsbos deze inhoudelijke samenwerking wenst vorm te geven. Daarbij blijft Wolfsbos aansluiten bij de kaderstelling, zoals deze in de heersende overeenkomst “meerjarenfinanciering huisvesting” is bepaald.

Inmiddels heeft Wolfsbos met haar schoolteam, leerlingen en overige betrokkenen het Programma van Eisen opgesteld, alsmede een onderzoek en risico-analyse ten aanzien van de planologische en omgevingsaspecten van de nieuwbouw laten uitvoeren. Daarnaast is er een schetsplan gevormd, passend binnen de kaders van het Programma en de businesscase, mede als input voor de gezamenlijke ontwikkeling van het stedenbouwkundig kader. Voor de verdere planning van het proces, wordt verwezen naar hoofdstuk 8.3.

2. Investeringsopgave

2.1. Doelstelling en programma

2.1.1. *Onderwijsprogramma en leerlingprognose*

Wolfsbos is een brede scholengemeenschap met de schooltypen VWO, HAVO, MAVO, VMBO (b/k/tl) en PRO. De toekomst van Wolfsbos wordt in belangrijke mate beïnvloed door de demografische ontwikkelingen in de regio Hoogeveen. Daling van leerlingenaantallen in deze regio is ook voor het voortgezet onderwijs inmiddels een feit. Die daling zal de komende jaren nog haar invloed uitoefenen op Wolfsbos, zoals dat bij alle VO-scholen in deze regio momenteel het geval is. Verwacht wordt dat rond het jaar 2030 het leerlingaantal stabiliseert.

Hieronder zijn de leerlingenprognoses van PVG en Wolfsbos gebundeld, van de jaren 2020/2021 tot en met 2031/2032.

1-okt	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032
Prognose PVG	1445	1336	1354	1372	1340	1307	1269	1241	1201	1223	1173	1121
Prognose Wolfsbos	1445	1336	1375	1406	1396	1387	1346	1289	1247	1259	1272	1297
Gemiddeld	1445	1336	1365	1389	1368	1347	1307	1265	1224	1241	1222	1209

Wolfsbos heeft besloten dat voor de leerlingenprognoses – gericht op de lange termijn – 78 leerlingen wordt aangehouden voor PRO, 1150 leerlingen voor de overige richtingen. Totaal resulteert dit in 1228 leerlingen voor Wolfsbos in het schooljaar 2030/2031, als bron voor de bepaling van toekomstige ruimtebehoefte en financieringsmogelijkheden. Omdat er sprake is van een doordecentralisatie is Wolfsbos vrij om een ijkjaar te kiezen. Gezien de matige krimp is 2030 een uitstekend en veilig niveau dat past bij de toekomst van Wolfsbos.

2.1.2. *Beoogd normatief programma nieuwbouw en gymvoorzieningen*

Wolfsbos sluit bij het bepalen van haar normatieve ruimtebehoefte aan op de rekenmodellen, zoals deze ook worden toegepast in de modelverordening onderwijshuisvesting, zoals uitgegeven door de VNG.

Uitgaande van de leerlingprognose van 1228 leerlingen in het ijkjaar 2030/2031 is het daarbij behorende normatieve ruimteprogramma voor het onderwijs 10.815 m² bvo van omvang en kent Wolfsbos daarnaast op dat moment een capaciteitsbehoefte van 4 gymlokalen.

De onderbouwing daarvan is bijgevoegd bij dit motivatiedossier in de basis-dataset in hoofdstuk 10.

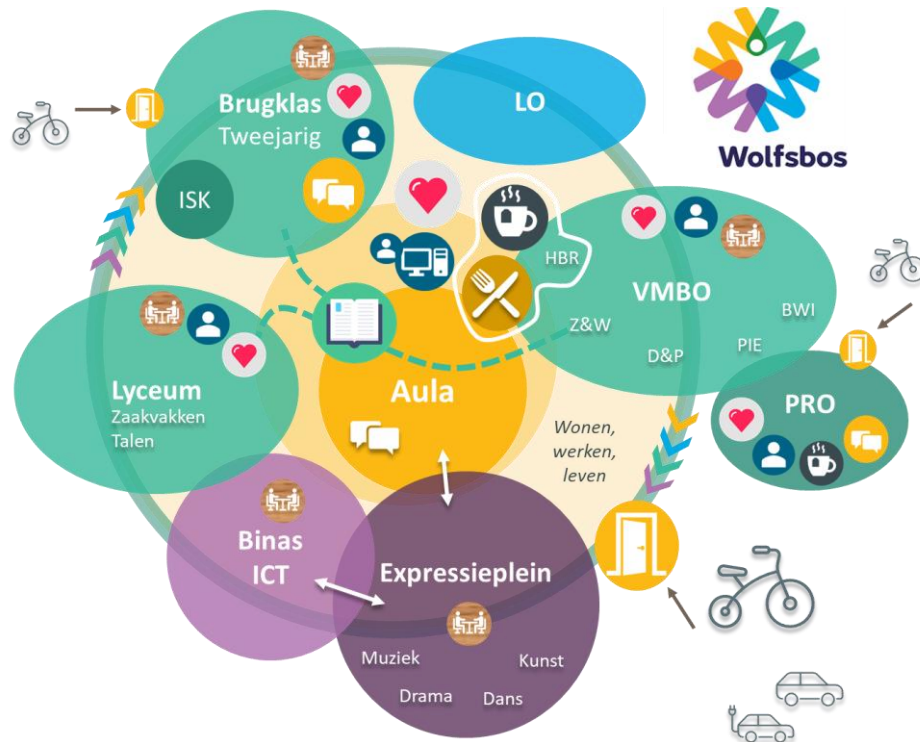
Ten opzichte van de bestaande huisvestingsportefeuille, met een omvang van 15.974 m2 bvo, wordt hiermee de gebouwomvang gereduceerd met meer dan 5.000 m2 bvo. Rekening houdend met de instandhouding van gebouw Meander, met een omvang van 803 m2 bvo, bedraagt het beoogde bouwvolume voor de nieuwbouw van Wolfsbos 10.012 m2 bvo.

Rekening houdend met de blijvende beschikbaarheid van Sporthal Valkenlaan, zullen er in totaal twee gymlokalen aanvullend worden gerealiseerd in opdracht van de gemeente Hoogeveen, die de bouw van deze gymvoorzieningen financiert. Daarmee valt de bouw van deze gymvoorzieningen buiten de businesscase van de nieuwbouw voor Wolfsbos.

2.1.3. Functioneel-Ruimtelijk PvE en beoogd kwaliteitsniveau

In samenwerking met een brede vertegenwoordiging van Wolfsbos, bestaande uit medewerkers (OP, OOP), een oudervertegenwoordiger en leerlingvertegenwoordiging, is het functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen samengesteld. Dit Programma van Eisen geeft tot op individueel ruimteniveau weer, hoe de nieuwbouw zal worden samengesteld en welke eisen aan deze ruimtes worden gesteld. Dit Programma van Eisen is door de stuurgroep bekrachtigd op 25 oktober 2022 en sluit aan op het normatieve ruimtekader.

Relatieschema:



De leergemeenschap Wolfsbos kiest voor een integraal samenstel van domeinen, dat leidt tot een overzichtelijke en veilige omgeving voor leerlingen, en waar ontmoeting bevorderd wordt tussen alle leerlingen van Wolfsbos. Er wordt een cluster ontwikkeld met een tweejarige brugklas voor alle niveaus; daarnaast zijn er clusters voor vmbo-bovenbouw met een sterk gedifferentieerd praktijk aanbod en een cluster voor mavo en havo-vwo; ontmoeting en creatie vindt plaats in de afdelingen Binas (Bèta-cluster) en het Expressieplein (Kunst-& Cultuur-cluster). Het geheel wordt verbonden door een centrale aula in het hart van de school. Het Functioneel en Ruimtelijk PvE, met kenmerk 1693602-0015, is bijgevoegd als bijlage 6a.

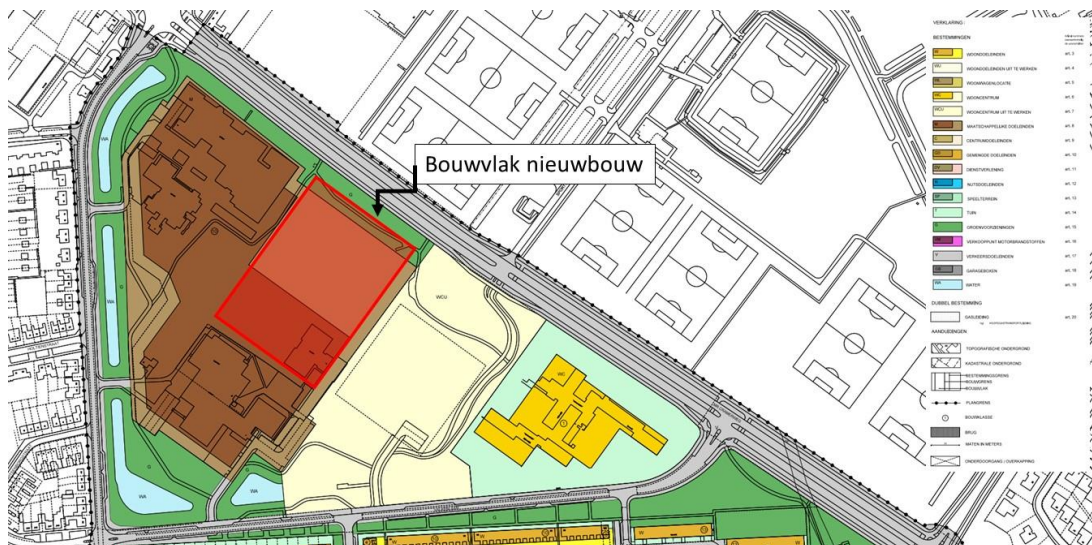
Kwaliteitsniveaus:

Naast het functioneel en ruimtelijk Programma, is door een werkgroep techniek en duurzaamheid, een integraal Technisch Programma van Eisen ontwikkeld. Dit Technisch PvE is gebaseerd op een energie-neutraal gebouw, dat qua binnenklimaat voldoet aan het meest recente Programma Frisse Scholen, gedifferentieerd niveau gemiddeld B. Ook dit PvE – met kenmerk 1693602-0016 – is door de stuurgroep vastgesteld per 25 oktober 2022 en is als bijlage 6b bij dit motivatiedossier bijgevoegd.

2.2. Locatie

De nieuwbouw voor Wolfsbos wordt gepland op het bestaande terrein, waarbij de bestaande huisvesting tijdens de bouw in gebruik blijft voor het onderwijs. Het bouwvlak is daarbij geprojecteerd op het bestaande grasveld tussen het huidige gebouw Harm Smeenge en De Groene Driehoek. Na realisatie blijven het gebouw Meander en Sporthal Valkenlaan in gebruik; daarnaast wordt nog een tijdelijk gebruik voorzien van het huidige brugklasgebouw.


In hoofdstuk 7 wordt de ontwikkeling van de locatie, inclusief beoogde onttrekkingen, nader toegelicht.



2.3. Stichtingskosten en demarcatie dekking

Na vaststelling van het Programma van Eisen, is er een stichtingskostenraming opgesteld conform NEN 2699. Passend bij de demarcatie voor het gedeelte van de schoolbestuurlijke financiering, zoals in de businesscase toegepast, leidt dit tot een stichtingskostenniveau van 33,1 miljoen euro inclusief BTW prijspeil tot einde werk (31 maart 2026). Dit stichtingskostenniveau dekt daarbij de stichtingskosten gemoeid met de ontwikkeling en realisatie van het onderwijsprogramma, de ontwikkeling en realisatie van de aanpassing en inrichting van het terrein en de sloop van dat gedeelte van de oudbouw dat na eventuele onttrekking in economisch eigendom blijft bij het schoolbestuur.

Buiten deze geraamde stichtingskosten staan de ontwikkeling en realisatie van de sportvoorzieningen, de sloop van de gebouwen op de te onttrekken terreindelen en mogelijke infrawerken buiten de kavelgrenzen. Dit deel van de totale investering wordt gefinancierd vanuit gemeentelijke kredieten en vormt dus geen onderdeel van de businesscase of meerjaren-exploitatie van Wolfsbos. In bijlage 5a is een verdere 'break-down' van de stichtingskostenraming opgenomen.

Overzicht investeringskosten conform NEN2699					
		Projectnaam:	Nieuwbouw Wolfsbos		
		Fase:	PVE		
		Versie kostenplan:	1-3-2023		
		Prijspeil:	1-3-2023		
		Begrotingsdatum:	5-4-2023		
INVESTERINGSKOSTEN					
Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ 452.500	€ 45	2,2%	1,6%
B	BOUWKOSTEN	€ 20.402.200	€ 2.038	100,0%	74,4%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 5.569.100	€ 556	27,3%	20,3%
E	ONVOORZIEN	€ 1.001.300	€ 100	4,9%	3,7%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
Totaal investeringskosten exclusief btw:		€ 27.425.100	€ 2.739	134%	100%
Totaal investeringskosten inclusief btw:		€ 33.100.200	€ 3.306		
Uitgangspunten voor berekeningen					
BVO gebouw [m²]		10.012			
Start voorbereiding		1 oktober 2022			
Start bouw		31 mei 2024			
Oplevering		31 maart 2026			
Startdatum indexering		1 maart 2023			
Rentevoet		0,0%			
Vorbereidingstijd		20			
Bouwtijd		22			
Indexatie tot start bouw (per jaar)		3,5%			
Indexatie tijdens de bouw (per jaar)		3,5%			
Btw		21,0%			(let op uitzonderingen)

2.3.1. Inrichtingskosten

Het gedeelte gebruikersvoorzieningen en losse inrichting ten behoeve van de onderwijsgebouwen is geen onderdeel van de stichtingskostenraming van de nieuwbouw, maar is meegenomen in de meerjarenbegroting van Wolfsbos, als onderdeel van de reguliere vervangingsinvesteringen uit de onderwijsexploitatie. Onderstaande investeringen zijn daarmee onderdeel van de meerjaren-exploitatie van Wolfsbos.

Afschrijving	Omschrijving	2026	2028
5	Automatisering	36.172	50.000
4	Devices	267.674	25.000
8	Netwerk/server	50.000	7.500
10	Digiborden	225.000	15.000
10	Machines/installaties/inventaris	180.000	25.000
15	Kantoormeubilair	70.000	15.000
20	Schoolmeubilair	1.200.000	25.000

2.3.2. Toelichting bijkomende kosten

Onderdeel van de totale geraamde stichtingskosten, zijn de bijkomende kosten. Deze bestaan uit kosten voor de projectbegeleiding, honoraria, aansluitkosten, heffingen, verzekeringen en de post risicoverrekening. Deze laatste post betreft de post loon- en prijsstijgingen tot einde werk (voorzien per 31 maart 2026) met een risico-opslag. Deze laatste deelpost wordt tijdens de ontwikkeling van het project toegevoegd aan de directe kosten, waarmee het verschil in prijspeil tussen het moment van ramen en het moment van realiseren wordt gedekt. Het prijspeil van de directe kosten in de stichtingskostenraming is 1 maart 2023.

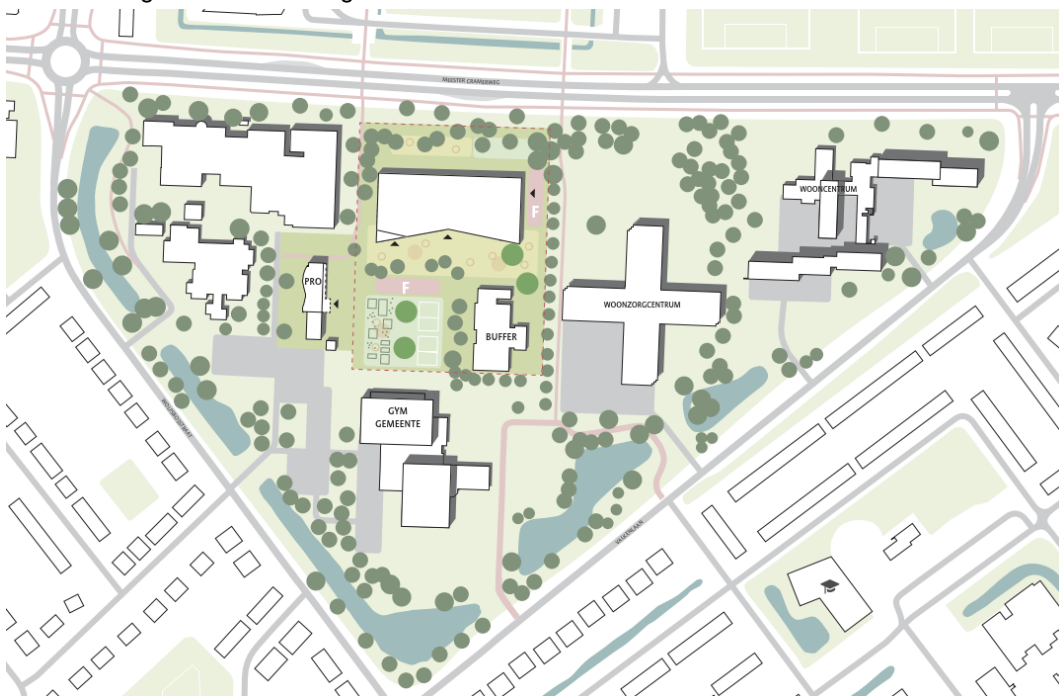
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€	5.569.100	€	1.084.967		27,3%		20,3%
1	Bijkomende kosten grond	€	-	€	-		0,0%		0,0%
2	Bijkomende kosten bouw	€	5.544.040	€	1.079.711		27,2%		20,2%
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	€	-	€	-		0,0%		0,0%
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€	2.379.600	€	499.716		11,7%		8,7%
C	Aansluitkosten	€	100.120	€	21.025		0,5%		0,4%
D	Heffingen	€	402.560	€	-		2,0%		1,5%
E	Verzekeringen	€	128.150	€	26.912		0,6%		0,5%
F	Risicoverrekening	€	2.533.610	€	532.058		12,4%		9,2%
G	Kunst	€	-	€	-		0,0%		0,0%
H	Ontwikkelaarskosten	€	-	€	-		0,0%		0,0%
I	Verkoopkosten	€	-	€	-		0,0%		0,0%
3	Bijkomende kosten inrichting	€	-	€	-		0,0%		0,0%
4	Aanloopkosten (bedrijfshehuisvesting)	€	25.030	€	5.256		0,1%		0,1%

2.3.3. Demarcatie stichtingskosten op basis van het plangebied

In de stichtingskosten zijn eveneens de kosten opgenomen voor de inrichting en aanpassing van het terrein, voor zover zich deze bevinden binnen het beoogde plangebied van de integrale nieuwbouw voor Wolfsbos. De stichtingskosten bevatten derhalve geen kosten voor sloop, herinrichting, en overige kosten die zouden kunnen worden ontwikkeld buiten het terreindeel dat in de eindsituatie in eigendom en gebruik blijft bij Wolfsbos.

Onderstaand overzicht geeft het beoogde plangebied aan (in de midden-groene kleur), waarbij het plangebied dat deel van het terrein beslaat waarop de nieuwbouw is gepland, het gebouw Meander zich bevindt alsmede het huidige brugklasgebouw. Eveneens deel van het plangebied is het gedeelte van het terrein tussen de nieuwbouw en de Mr. Cramerweg en het gebied tussen de nieuwbouw, De Meander, het Brugklasgebouw en Sporthal Valkenlaan.

De overige terreindelen worden beoogd te worden onttrokken aan het onderwijs. Het gedeelte met betrekking tot de sporthal (Valkenlaan) en toekomstige gymzalen, zijn (en blijven) in eigendom van de gemeente en vallen dus eveneens buiten het beoogde plangebied voor de integrale nieuwbouw en het door Wolfsbos in te richten terrein. Het parkeerterrein wordt in de planvorming gehandhaafd zoals thans aanwezig. Eventuele wijzigingen aan het parkeerterrein (bijvoorbeeld door verdere stedenbouwkundige uitwerking), vallen buiten de voor de nieuwbouw geraamde stichtingskosten.



2.3.4. *Demarcatie stichtingskosten op basis van kostensoorten*

Bijlage 5b geeft het overzicht van het Stichtingskostenniveau nogmaals weer, maar dan in het overzicht naar de kostensoorten: Grondkosten, Bouwkosten, Bijkomende kosten, Losse inrichting- en inventaris, Voorbereiding en begeleidingskosten, Reserveringen en Startkosten.

Daaruit wordt eveneens duidelijk dat binnen de post “Grondkosten” de kosten zijn opgenomen voor de infrastructurele werken en grondwerk binnen de plangrenzen van Wolfsbos en een post sloopkosten voor de sloop op termijn van het brugklasgebouw. Daarnaast is er binnen de post “Bouwkosten” een post opgenomen voor de terreininrichting (post 10.50) geraamd op

basis van de omvang van het beoogde plangebied en het in het Programma van Eisen opgenomen terreinprogramma.

Ook deze demarcatie is geplaatst op prijspeil 1 maart 2023, inclusief BTW, waarbij de post reserveringen is opgenomen ter dekking van de prijsontwikkeling tot einde werk inclusief risico-opslag.

2.3.5. *Toelichting post onvoorzien*

Gevraagd is om de post onvoorzien – zoals gedefinieerd in de stichtingskostenraming van dit motivatiedossier – nader toe te lichten. Doel van de post onvoorzien, alsmede de bepaling daarvan is klassiek: De post is bedoeld ter dekking van niet voorziene omstandigheden en/of onvoorziene ontwerpinhoudelijke dan wel bouwkundige (en niet te vermijden) oplossingen tijdens de voorbereiding en realisatie van de nieuwbouw. Een post onvoorzien wordt gebaseerd op een grondslag (dat deel waarover de post onvoorzien gaat) en een omvang in een percentage van de grondslag. In het motivatiedossier is de opbouw als volgt:

1. In bijlage 5a van het Motivatiedossier is opgenomen als post onder: “post E: onvoorzien” de post met een omvang van EUR 1.211.621,=
2. In toelichting daarop in bijlage 5b is deze post onvoorzien opgenomen onder de posten:
 - a. 60.10: “programma en bestekswijzigingen onvoorzien” met een omvang van EUR 470.956,=
 - b. 60.32: “nader te detailleren uitvoering” (meer- en minderwerk) met een omvang van EUR 740.665,-
 - c. In totaal daarmee de eerder genoemde 1.211.621,=
3. Opbouw van dit bedrag is als volgt:
 - a. Post 60.10 omvang 1,5% van de bouwkosten, bijkomende- en advieskosten, groot 389.218 ex BTW; gelijk aan 470.956,= in BTW
 - b. Post 60.32 omvang 3,0% van de bouwkosten, groot 612.116,= ex BTW; gelijk aan 740.665,= in BTW
 - c. Totaal daarmee wederom het totaal van de post onvoorzien van 1.211.621,= in BTW.

Wanneer deze post onvoorzien wordt gesplitst naar de grondslag, dan is de onderverdeling daarvan als volgt:

1. Post 60.10 kent een 2-tal componenten:
 - a. 1,5% van de bijkomende en advieskosten, groot 83.161,= (100.626,= in BTW)
 - b. 1,5% van de bouwkosten, groot 306.057,= (370.330,= in BTW)
 - c. Samen daarmee 389.218,= ex BTW, gelijk aan 470.956 in BTW.
2. Samen met post 60.32 (geheel op bouwkosten gebaseerd), is de verdeling dan als volgt:
 - a. Post onvoorzien op bijkomende- en advieskosten: 100.626 in BTW
 - b. Post onvoorzien op bouwkosten: 1.110.995 in BTW

2.3.6. *Demarcatie Stichtingskosten Bouwrijp terrein*

Tot slot van de definitie van de demarcatie is de afbakening van de grondkosten, waarbij er middels de demarcatie definitie 'Bouwrijp Terrein' wordt vastgelegd welk deel van de grondkosten deel zijn van de stichtingskosten, groot 33,1 miljoen en welk deel van de mogelijke kosten voor het ter beschikking kunnen krijgen van het bouwrijpe terrein daarbuiten vallen. Deze demarcatie definitie 'Bouwrijp Terrein' is opgenomen als bijlage 7.

3. Businesscase Vastgoed en Meerjaren-exploitatie

De businesscase Vastgoed en de meerjaren-exploitatie zijn opgenomen in de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Toelichtend document businesscase en meerjarenbegroting Wolfsbos;
- Bijlage 2: Rekenmodel businesscase Vastgoed met kenmerk 1639601-0053;
- Bijlage 3a: Rekenmodel basisscenario meerjaren-exploitatie Wolfsbos MJB 40 jaar annuïtair met inzet eigen middelen (€ 2,0 mln).

De totale businesscase/doorrekening meerjaren-exploitatie bestaat uit eerst de opbouw van de businesscase Vastgoed, waarin de investeringen en exploitatie van de huisvesting integraal worden doorgerekend over de periode van de afschrijving van de nieuwbouw. De resultaten van deze businesscase Vastgoed worden daarna ingebracht in de meerjarenbegroting van Wolfsbos, waarmee haar totale exploitatie alsmede haar vermogenspositie in beeld worden gebracht.

3.1. Kaderstelling businesscase en meerjaren-exploitatie

In het overleg tussen de gemeente Hoogeveen en Wolfsbos van 26 september 2023, is vastgesteld dat de Businesscase als onderdeel van het Motivatiedossier voor de Nieuwbouw van Wolfsbos aan zal sluiten op de kaderstelling uit de overeenkomst “meerjarenfinanciering huisvesting”.

Samenvattend wordt daarmee de businesscase ingericht op de volgende kaders:

- Looptijd van de businesscase Nieuwbouw, en daarmee ook de voorziene financiering is 40 jaar;
- Lening is lineair of annuïtair; Wolfsbos opteert voor de annuïtaire variant;
- Er wordt niet gerekend met een restwaarde.

3.1.1. Parameters en uitgangspunten Businesscase Vastgoed

In onderstaand overzicht worden de parameters en uitgangspunten weergegeven van de bijgestelde businesscase, zodat deze past binnen de kaderstelling van de gemeente Hoogeveen en de heersende overeenkomst “meerjarenfinanciering huisvesting”

Parameters/Variabelen	Niveau
Stichtingskosten nieuwbouw	€ 33.100.000,=
Post terreininrichting	€ inclusief,=
Kosten sloop gebouwen (post sloop t.b.v. brugklasgebouw)	€ 100.000,=
Kosten renovatie 2047 te handhaven gebouw (Meander) (vervanging voorzien gelijktijdig totale huisvesting na 2076)	€ 1.200,= per m2 bvo Prijspeil 2023
Looptijd Financiering Nieuwbouw	40 jaar
(Hypotheek / financierings)rente	3,70%
Vorm financiering	annuïtair

Index op bouwkosten nieuwbouw tot oplevering	3,50%
Algemene langjarige index kosten	2,00%
Niveau kosten onderhoud/instandhouding	€ 20,= per m2/jr.
Niveau kosten zakelijke lasten en beheer	€ 4,= per m2/jr.
Niveau kosten energie (nieuwbouw, ENG)	€ 3,= per m2/jr.
Niveau compensatie verlies salderingsregeling nieuwbouw	€ 3,50 per m2/jr.
Niveau kosten energie (te handhaven / bestaand bouwdeel)	€ 5,50 – 9,00 per m2/jr.
Niveau kosten schoonmaak	€ 22,50 per m2/jr.

Daarnaast zijn er ten aanzien van de gebouwen, ook een aantal historische lasten en nog heersende boekwaarden. Ook deze zijn deel van de totale businesscase. Deze zijn:

Parameters/Variabelen	Niveau (pp 2023)
Historische rentelasten	Cf. restant leningen
Boekwaarde Meander	€ 1.280.453,=
Boekwaarde Terreininrichting	€ 363.318,=
Boekwaarde te onttrekken gebouwen (DB/HS/GD)	€ 3.960.147,=

De historische rentelasten zijn gebaseerd op de lopende restant verplichtingen op de financiering van de bestaande gebouwen; deze lopen tot ultimo 2029.

De keuze voor een financiering van de nieuwbouw met een looptijd van 40 jaar in annuïtaire vorm, volgt uit de door de gemeente aangegeven kaderstelling.

3.2. Resultaten businesscase Vastgoed

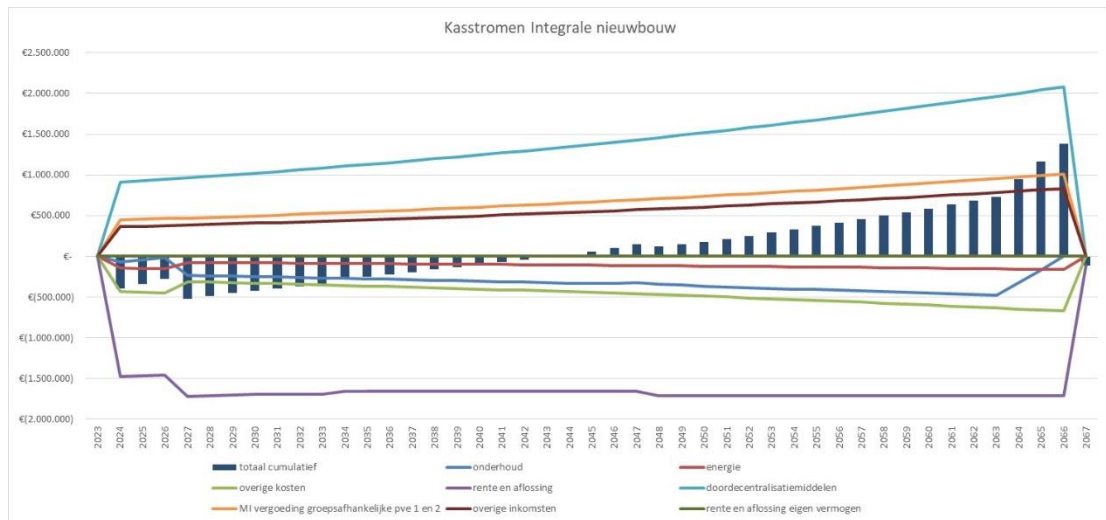
Samenvattend zijn de volgende uitgangspunten en resultaten vastgesteld uit de businesscase Vastgoed (zie voor de totale toelichting bijlage 1 en bijlage 2).

Op basis van de integrale businesscase, waarbij zowel de kapitaallasten uit investering als de mogelijke kapitalisatie uit een verbeterde exploitatie zijn ingezet, wordt zichtbaar dat op het totaal van de kapitaallasten, historisch en nieuw te ontwikkelen – inclusief sloop en versnelde afschrijving – de DDC-middelen een dekking leveren voor 84,6%. Daarmee wordt 15,4% van de totale kapitaallast gefinancierd door Wolfsbos vanuit de exploitatieverbetering.

Onderstaande diagram geeft het beeld van de kasstromen behorende bij de integrale businesscase op de gebouwen, over de looptijd tot en met 40 jaar na oplevering van de nieuwbouw. De casus toont dat de businesscase op de gebouwfinancieringen sluitend is (> 0) op de gehanteerde looptijd.

Doordat in de eerste periode van de businesscase de jaarresultaten negatief zijn (ondermeer op basis van versnelde afschrijving oudbouw), ontstaat er een tijdelijk liquiditeitstekort in de businesscase Vastgoed van cumulatief maximaal € 5.4 miljoen in het 20^e jaar van de businesscase Vastgoed. Dit wordt opgevangen vanuit de bedrijfsvoering en reserves van

Wolfsbos, waaronder de opgebouwde huisvestingsreserve. Daarna is er sprake van overschotten van jaar op jaar, uiteindelijk resulterend in een cumulatief positief resultaat van € 4.7 miljoen in het 40^e jaar.



3.3. Uitgangspunten Meerjaren-exploitatie Wolfsbos

Samenvattend zijn de volgende uitgangspunten en resultaten vastgesteld uit de doorrekening van de meerjaren-exploitatie (zie voor de totale toelichting bijlage 1 en bijlage 3).

De resultaten uit de businesscase Vastgoed, zijn geplaatst in het kader van de meerjarenbegroting van Wolfsbos, waarmee de effecten van de beoogde investering op de exploitatie en totale vermogenspositie van Wolfsbos zichtbaar worden.

3.3.1. Parameters en uitgangspunten meerjarenbegroting

- In de meerjaren-exploitatie gaan we ervan uit dat alle leerlingen worden ingeschreven op de hoofdvestiging. Bij inschrijving van alle leerlingen op de hoofdvestiging (behalve 06DT) is de aanvullende regeling (recht op de subsidie) "Vestiging met een breed onderwijsaanbod" van toepassing. Voorwaarde hierbij is dat in elk geval leerlingen van de volgende leerjaren, ingeschreven staan op de nieuwbouw:
 - de eerste 2 leerjaren van het vo
 - het 4e leerjaar van het vmbo
 - het 4e leerjaar van het mavo
 - het 5e leerjaar van het havo
 - het 6e leerjaar van het vwo

- Er is een bedrag van € 35.000 aan kosten opgenomen vanaf 2026 voor het geval de salderingsregeling teruglevering energie eraf gaat (ook opgenomen in de businesscase Vastgoed).

- De onderhoudskosten zijn opgenomen als voorziening. In 2045 en 2065 is een uitgave opgenomen i.v.m. onderhoud; respectievelijk € 5,5 miljoen en € 8,5 miljoen. Daarnaast wordt in de businesscase Vastgoed (en daarmee in de meerjaren-exploitatie) rekening gehouden met de renovatie van het gebouw Meander in het jaar 2047 (40^e jaar).
- Naast de investering in de nieuwbouw, worden de volgende investeringen in inventaris, inrichting en leermiddelen voorzien, rondom het moment van nieuwbouw:

Afschrijving	Omschrijving	2026	2028	2030
5	Automatisering	36.172	50.000	
4	Devices	267.674	25.000	
8	Netwerk/server	50.000	7.500	
10	Digiborden	225.000	15.000	
10	Machines/installaties/inventaris	180.000	25.000	
15	Kantoormeubilair	70.000	15.000	
20	Schoolmeubilair	1.200.000	25.000	
20	Verbouwen/renovatie	0	0	30.000
		2.028.846	162.500	30.000

Deze bovenstaande investeringen komen om de levensduur terug (geïndexeerd met 2%). In het jaar 2027 zijn geen investeringen opgenomen. Vanaf 2028 zal elk jaar € 162.500 geïnvesteerd worden. Vanaf 2030 zal hier € 30.000 aan toegevoegd worden voor eventuele verbouwingen die te maken hebben met toekomstige onderwijskundige ontwikkelingen. Ook bij deze investeringen is rekening gehouden met een index van 2% per jaar.

3.3.2. *Inbreng eigen middelen / huisvestingsvoorziening*

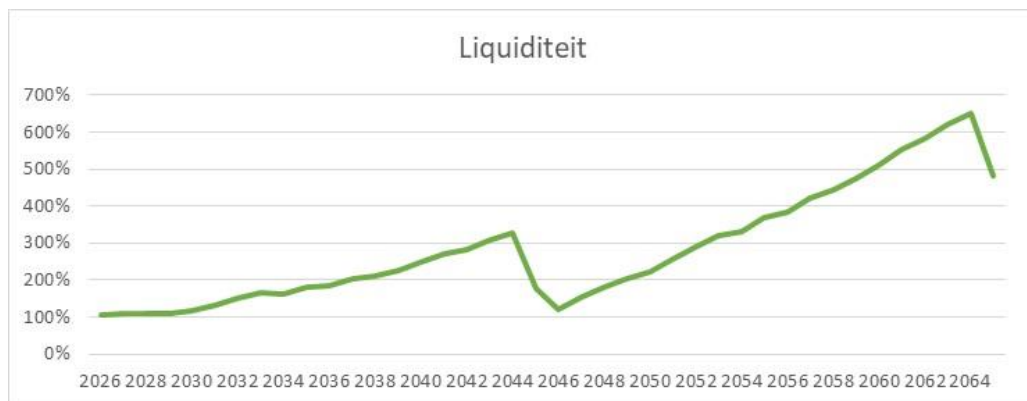
Bij de businesscase Vastgoed zoals bepaald in de vorige paragrafen, ziet Wolfsbos mogelijkheden tot de inzet van eigen middelen in de financieringsbehoefte. Het voorziene niveau van deze inzet bedraagt € 2.000.000,=. Daarmee wordt de behoefte aan externe financiering in het basisscenario beperkt tot een bedrag van € 31.100.000,=. Enerzijds dempt deze inzet het absolute niveau van de rentecomponent in de kapitaallasten (cash out); anderzijds raakt deze inzet van middelen (tijdelijk) aan de voorziene liquiditeitspositie van Wolfsbos. Echter leidt deze beperking niet tot een te lage liquiditeit gedurende de looptijd van de financiering.

3.4. Resultaten bijgestelde meerjarenbegroting

De exploitatie komt in de jaren 2026 tot 2065 cumulatief uit op € 11.103.844 positief. Tot en met 2037 sluit de exploitatie negatief, vanaf 2037 laat de exploitatie een positief resultaat zien. De totale bijdrage DDC over de gehele periode vanaf activatie nieuwbouw bedraagt daarmee € 58.189.134. De totale aflossing en rente over dezelfde periode bedraagt € 60.073.309. De bijdrage van Wolfsbos bedraagt daarmee € 1.884.175 oftewel 3% van de totale kapitaalslast.

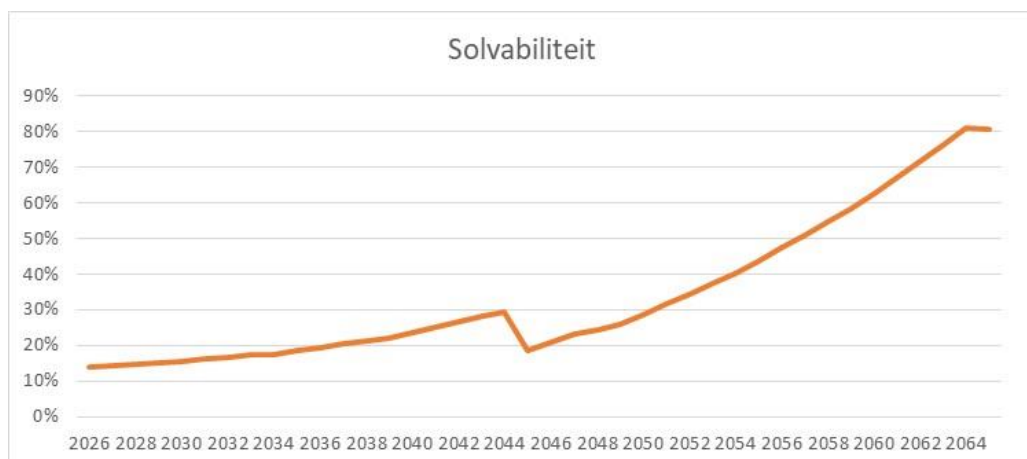
3.4.1. Liquiditeit

De liquiditeit blijft de gehele periode boven de 100%.



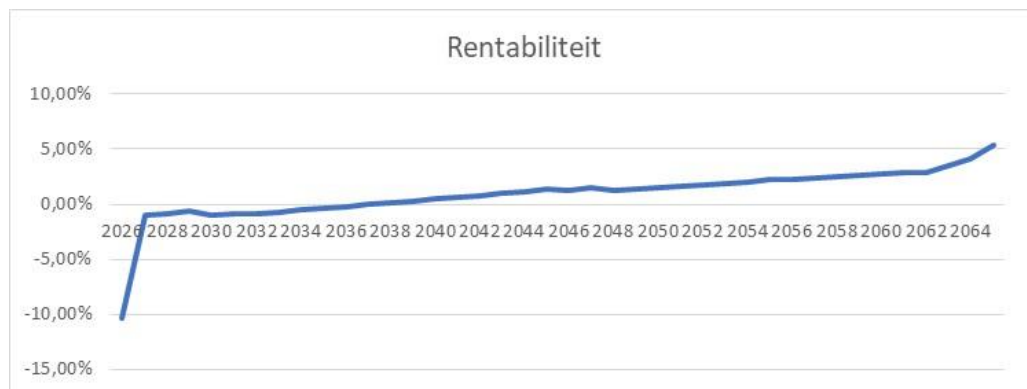
3.4.2. Solvabiliteit

De solvabiliteit staat in 2026 op 14% deze stijgt tot 30% in 2044. In 2045 vindt er groot onderhoud plaats waardoor de solvabiliteit zakt naar 19%. Vanaf 2045 stijgt deze weer.



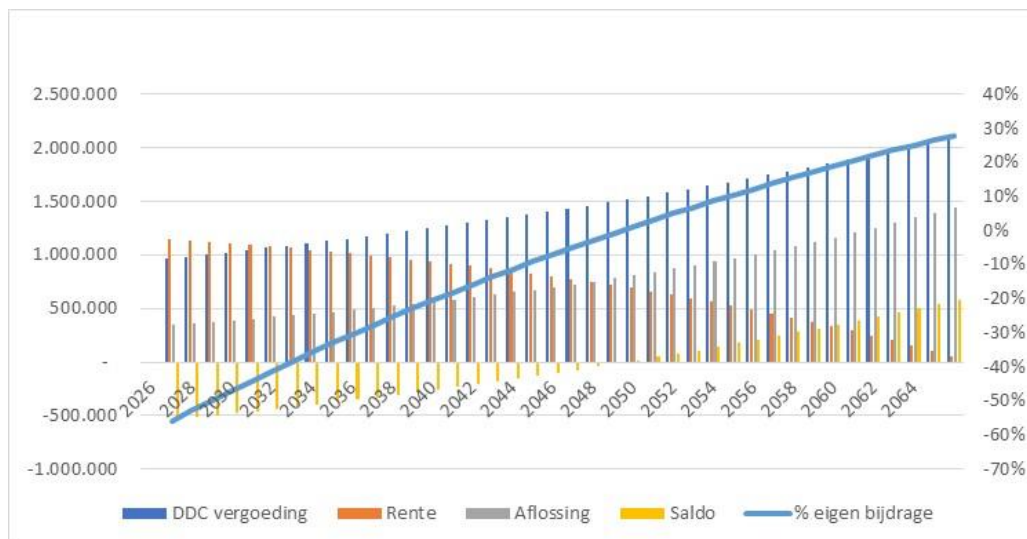
3.4.3. Rentabiliteit

Tot en met jaar 2037 is de rentabiliteit negatief, vanaf 2037 stijgt de rentabiliteit.



3.4.4. DDC, kapitaallast lening en eigen bijdrage Wolfsbos

In onderstaande grafiek worden de DDC vergoeding, rente en aflossing getoond. Daarnaast het absolute bedrag dat Wolfsbos bijdraagt en het percentage van deze eigen bijdrage.



3.4.5. Samenvatting resultaten

Samenvattend wordt vastgesteld dat de businesscase Vastgoed sluitend is en dat de meerjaren-exploitatie van Wolfsbos leidt tot een gezonde ontwikkeling van de financiële ratio's van Wolfsbos, op basis van de in deze businesscase gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden.

3.5. Renteniveaus en behoefte aan gemeentelijke borgstelling

Wolfsbos heeft behoefte aan een gemeentelijke borgstelling voor het verkrijgen van de financiering voor de nieuwbouw. Een dergelijke borgstelling is gebruikelijk en is noodzakelijk omdat:

- Het verschil in rentes tussen een geborgde of ongeborgde lening (o.b.v. hypotheek) op dit moment tussen de 0.9 en 1.0% bedraagt ten nadele van de ongeborgde variant, hetgeen leidt tot het (te ver) oplopen van de minimaal benodigde jaarlijkse vergoedingen vanuit de gemeente;
- De banken de looptijd voor een ongeborgde lening maximeren tot 30 jaar, waardoor de aflossingsdruk (te) nadelig werkt op de liquiditeitspositie van Wolfsbos gedurende de looptijd van de financiering; en
- Het in het belang is van het schoolbestuur en de gemeente dat het eerste recht van hypotheek niet bij de bankinstelling maar bij de gemeente ligt, zodat deze te allen tijde kan blijven voorzien in het vervullen van haar zorgplicht inzake onderwijshuisvesting.

De in de businesscase gehanteerde renteniveaus zijn bepaald op basis van herziene indicatieve rente-opgaven van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB). Deze indicatieve aanbiedingen leiden tot een in de businesscase op te nemen renteniveau van 3,70% (40-jaars annuïtair).

3.6. Dekking kapitaallasten (DDC en Total Cost of Ownership (TCO))

Ten aanzien van de dekking zijn in de businesscase zijn de volgende inkomende middelen opgenomen in de Businesscase Vastgoed:

Parameters/Variabelen	Niveau (pp 2023)
Doordecentralisatie-middelen: Op basis huidige overeenkomst en huidig niveau.	€ 890.000,=
- Index DDC: aansluitend bij huidige overeenkomst, gemiddeld langjarig niveau	2,00%
Inkomende middelen MI-vergoedingen schoonmaak (OCW)	€ 337.500,=
- Index MI-vergoedingen	2,00%
Inkomende middelen MI-vergoeding onderhoud en energie (OCW)	€ 40,= per m ² /jr.
- Index MI-vergoedingen	2,00%

De in de businesscase gebruikte langjarig gemiddelde index (zowel voor de DDC-middelen als de TCO-component) is gesteld op 2,00%. Deze is als volgt onderbouwd:

- Dit niveau komt overeen met de historisch langjarige gemiddelden (waarbij het uitzonderlijke jaar 2022 niet is meegerekend);
- Het niveau van indexering sluit aan op het Europese beleid;
- Het niveau van indexering is getoetst bij de BNG, die dit niveau als 'reëel en veilig' beschouwt voor de businesscase.

3.7. Versnelde afschrijving en onttrekking

Zowel in de businesscase als in het meerjarenperspectief wordt aangesloten op het beleid dat de restant boekwaarden van de te verlaten en te onttrekken onderwijsgebouwen, versneld worden afgeschreven, uiterlijk tot het moment start bouw. Het overzicht per gebouw / terrein is als volgt.

Gebouw / terrein	Boekwaarde 2022	Activiteit
Groene Driehoek	€ 3.960.147,=	Versnelde afschrijving op basis van Onttrekking of sloop
Harm Smeenge		
Dikkenberg		
Meander	€ 1.280.453,=	Handhaven gebouw: afschrijving lineair tot 40 jaar na oorspronkelijke bouw
Terrein	€ 363.318,=	Handhaven terrein: afschrijving lineair over 10 jaar vanaf start BC

Genoemde versnelde en reguliere afschrijvingen, zijn onderdeel van de dekking van het geheel van de businesscases. De sloopkosten van de te onttrekken gebouwen worden buiten de businesscase gedragen vanuit het opdrachtgeverschap door de gemeente.

4. Gevoeligheids-/ risico-analyse

4.1. Risico's met betrekking tot leerlingaantallen

In de vormgeving van het investeringsvoorstel voor de nieuwbouw van Wolfsbos, is gestuurd op het sterk beperken van de bedrijfsvoeringsrisico's, die mogelijkwerwijs zouden kunnen voortvloeien uit achterblijvende leerlingaantallen. De volgende maatregelen zijn daarvoor in het voorstel opgenomen:

- Er is defensief geprogrammeerd op de onderzijde van de bandbreedte van de leerlingprognose (1228 incl PRO); dit heeft geleid tot een daarmee relatief laag totaal bruto metrage, hetgeen in financiering en exploitatie gunstig doorwerkt. De kans dat het metrage daarmee een normatieve overmaat zal kennen tijdens de gebruiksfase is laag.
- Het Technisch Programma van Eisen voorziet in een scheiding tussen drager en inbouw, hetgeen betekent dat mogelijk vrijkomende ruimte ('overmaat') eenvoudig kan worden herbestemd voor andere onderwijsinstellingen en/of andere maatschappelijke partijen. De daaruit dan gepaard gaande door te belasten huur- en beheerkosten dekken een dan mogelijk te ontstane onderdekking vanuit het gebruik door Wolfsbos.

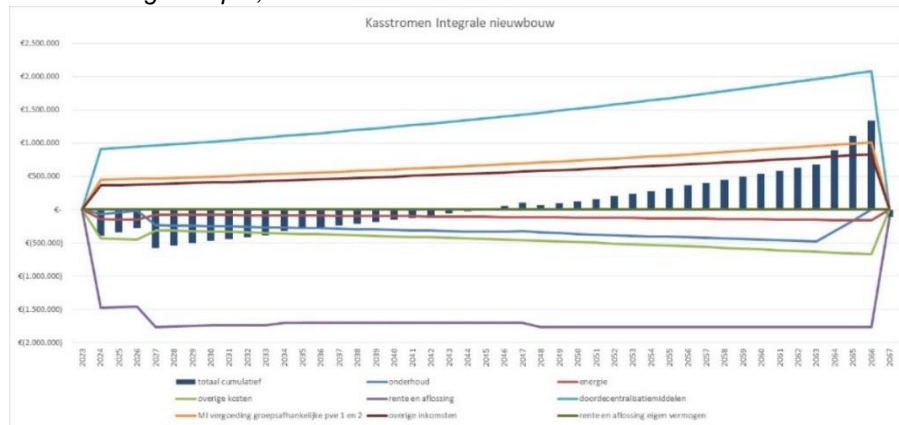
4.2. Risico's met betrekking tot rentefluctuatie

Mede naar aanleiding van het extern advies / second opinion en de beoordeling door de 'huis-accountant' (zie hoofdstuk 6), zijn de effecten onderzocht van rentefluctuatie op de businesscase van de nieuwbouw van Wolfsbos. Beleidsuitgangspunt is dat de nieuwbouw rentevast wordt gefinancierd voor een periode van 40 jaar.

De afgelopen 2 jaar zijn de rentes op de kapitaalmarkt sterk in beweging geweest. De laatste periode zien we dat de lange-termijnrentes weer wat zakken; de kapitaalmarkt anticipeert hier ook op. Desondanks heeft Wolfsbos de Businesscase Vastgoed en de Meerjarenbegroting ook doorgerekend op de maximale rentestand van het afgelopen jaar voor een geborgde financiering met een looptijd van 40 jaar volgens opgaven van de BNG. Dit niveau was 3,9%.

Vastgesteld wordt dat de effecten op de businesscase Vastgoed en de Meerjarenbegroting relatief beperkt zijn. Over de gehele looptijd zakt het resultaat van de Businesscase met deze rentetoename cumulatief met 2,0 miljoen, tot een resultaat van + 2,7 miljoen (ten opzicht van + 4,7 miljoen op de huidige marktrente). Deze verandering van resultaat kan binnen de Meerjarenbegroting worden opgevangen.

Businesscase Vastgoed op 3,9%:



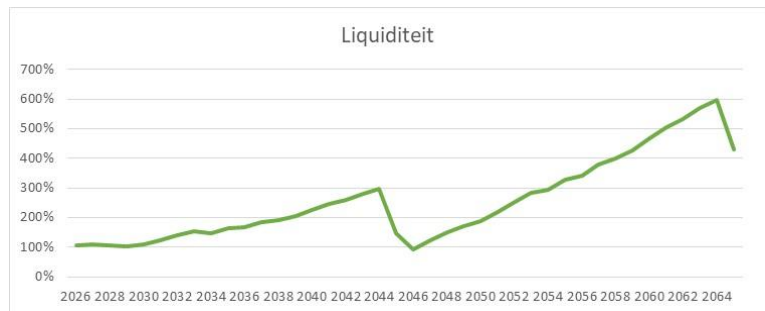
Resultaat oplopende rente op Meerjarenbegroting Wolfsbos

De exploitatie komt in de casus van de oplopende rente in de jaren 2026 tot 2065 cumulatief uit op € 9.221.409 positief. Tot en met 2038 sluit de exploitatie negatief, vanaf 2038 laat de exploitatie dan een positief resultaat zien.

De totale bijdrage DDC over de gehele periode bedraagt in deze casus € 58.189.134. De totale aflossing en rente over dezelfde periode bedraagt € 61.919.001 De bijdrage van Wolfsbos bedraagt dan € 3.729.867 oftewel 6% van de totale kapitaalslast.

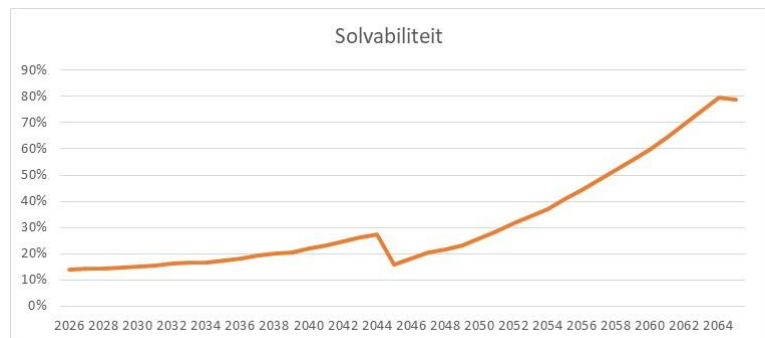
▪ **Liquiditeit**

De liquiditeit staat de gehele periode boven de 100% op het jaar 2046 na, dit is het jaar nadat er groot onderhoud gepleegd wordt.



▪ **Solvabiliteit**

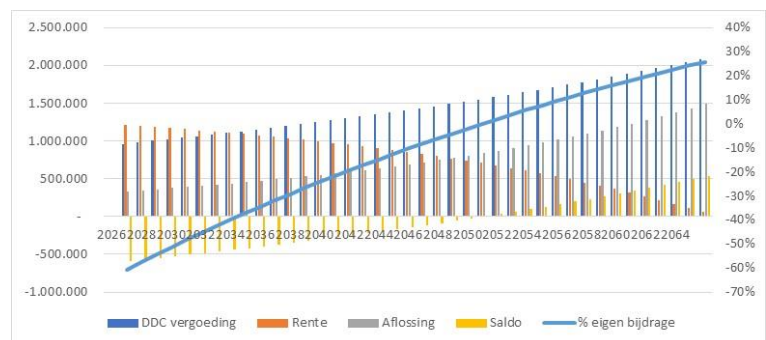
De solvabiliteit staat in 2026 op 14% deze stijgt tot 27% in 2044. In 2045 vindt er groot onderhoud plaats waardoor de solvabiliteit zakt naar 16%. Vanaf 2045 stijgt deze weer.



- **Rentabiliteit**
Tot en met jaar 2038 is de rentabiliteit negatief, vanaf 2038 stijgt de rentabiliteit.



- **DDC, kapitaallast lening en eigen bijdrage Wolfsbos**
Nevenstaande grafiek toont de DDC vergoeding, rente en aflossing. Daarnaast het absolute bedrag wat Wolfsbos bijdraagt en het percentage van deze eigen bijdrage.



4.3. Omgang hogere (of lagere) investering

De businesscase is ook doorgerekend voor het geval de bouwkosten 10% hoger uitvallen dan uit de stichtingskostenraming blijkt. Deels zou een dergelijke tegenvaller kunnen worden opgevangen binnen de stichtingskostenraming (post reserveringen) en deels zou dit kunnen leiden tot een aanvullende financieringsvraag.

De dekking van een dergelijk tegenvallende aanbesteding ziet er dan als volgt uit:

Post	Omvang
Tegenvaller 10% bouwkosten	- € 2.468.665,=
Opvang bouwkostendeel post onvoorzien*	+ € 1.110.995,=
Opvang aanvullende financiering	+ € 1.357.670,=
<i>Resultaat alsdan</i>	<i>gedekt</i>
Aanvullende risicodekking post 60.31	+ € 914.416,=

Toelichting:

- Binnen de stichtingskostenraming zijn posten onvoorzien opgenomen (zie voor verdere opbouw daarvan zie paragraaf 2.3.5). Wanneer de bouwkosten bij afronding van het project 10% hoger zijn dan is geraamd in de stichtingskostenraming, dan wordt een deel van deze post aangewend ter dekking van het eerste deel. Deze post – het deel onvoorzien met als grondslag de bouwkosten – kent een omvang van € 1.110.995,= en is

onderdeel van de geraamde stichtingskosten en dus ook van de businesscase Vastgoed. De inzet van deze post leidt daarmee niet tot een aanvullende financieringsvraag.

- Indien de inzet van het op de bouwkosten gebaseerde deel van de post onvoorzien onvoldoende blijkt, dan zou een aanvullende financieringsvraag aan de orde kunnen zijn. Met de opgave van +10%, zou dit dan leiden tot een aanvullende financiering van circa € 1.35 miljoen. Ter bepaling van de effecten daarvan, is de Businesscase en de Meerjarenbegroting ook doorgerekend met deze aanvullende vraag. Resultaten daarvan zijn weergegeven in de volgende paragraaf.
- Naast de post onvoorzien kent de Businesscase Vastgoed ook een post die gericht is op het opvangen van risico's uit de ontwikkeling en de bouw van de nieuwe school. Ook deze post zou nog eens *aanvullend* kunnen worden ingezet, indien de dan optredende overschrijding voortvloeit uit een niet vooraf voorziene optredend risico. De inzet van deze post leidt niet tot een aanvullende financieringsvraag.

4.3.1. *Effect tegenvallende bouwkosten op meerjarenbegroting en continuïteit*

De wijze van omgang in de businesscase in geval van het dekken van het dan aanvullende budget, zoals in de vorige paragraaf bepaald is als volgt:

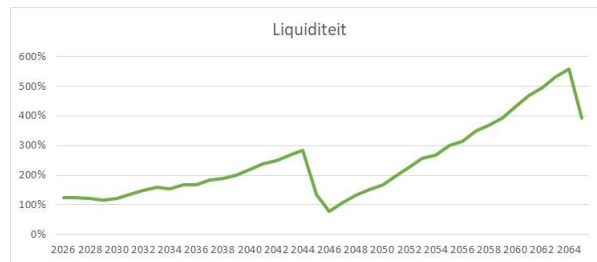
- De inbreng van de eigen middelen ter dekking van de initiële stichtingskostenraming – groot € 2.000.000,= (zie paragraaf 3.2) – zal dan vervallen en zal onderdeel vormen van de externe financieringsvraag, die daarmee dan het geheel van de initiële stichtingskostenraming zal dekken met een omvang van € 33.100.000,=.
- Het dan benodigde aanvullende budget, in deze casus € 1.350.000,=, zal alsdan worden gedekt vanuit de eigen middelen (huisvestingsvoorziening).
- In voorliggende casus is daarnaast binnen het dan gefinancierde bedrag nog de post risicodekking beschikbaar met een omvang van circa 900.000,= waarmee een dan onvoorziene aanvullende risico-uitloop.
- Ter borging van dit risico is het van belang dat de gemeentelijke borgstelling blijft aansluiten op de omvang van de stichtingskosten, groot € 33.100.000,=.

Bovenstaande situatie is ook geheel doorgerekend in de Businesscase / Meerjarenbegroting van Wolfsbos. Het effect door de hier genoemde aanvullende financieringsvraag, leidt niet tot een wezenlijk ander beeld van de financiële situatie van Wolfsbos ten opzichte van de meerjarenbegroting zoals weergegeven in het basisscenario. De resultaten zijn als volgt:

De exploitatie komt in de jaren 2026 tot 2065 cumulatief uit op € 7.882.939 positief. Tot en met 2039 sluit de exploitatie negatief, vanaf 2039 laat de exploitatie een positief resultaat zien. De totale bijdrage DDC over de gehele periode bedraagt € 58.189.134. De totale aflossing en rente over dezelfde periode bedraagt € 63.936.544. De bijdrage van Wolfsbos bedraagt in het geval van het optreden van dit risico dan € 5.747.411 oftewel 10% van de totale kapitaalslast.

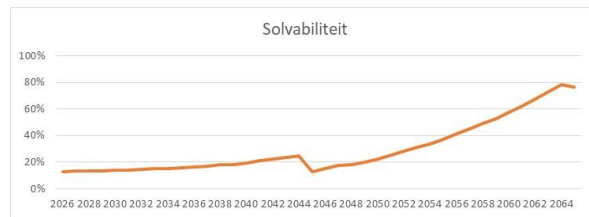
▪ **Liquiditeit**

De liquiditeit staat de gehele periode boven de 100% op het jaar 2046 na, dit is het jaar nadat er groot onderhoud gepleegd wordt.



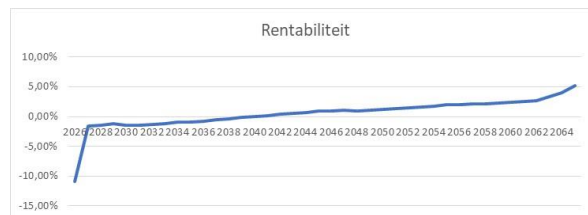
▪ **Solvabiliteit**

De solvabiliteit staat in 2026 op 13% deze stijgt tot 25% in 2044. In 2045 vindt er groot onderhoud plaats waardoor de solvabiliteit zakt naar 13%. Vanaf 2045 stijgt deze weer.



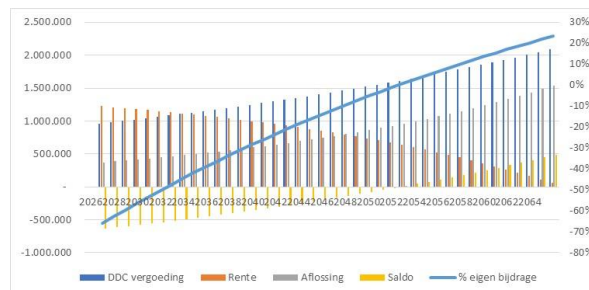
▪ **Rentabiliteit**

Tot en met jaar 2039 is de rentabiliteit negatief, vanaf 2039 stijgt de rentabiliteit.



▪ **DDC, kapitaallast lening en eigen bijdrage Wolfsbos**

In onderstaande grafiek worden de DDC vergoeding, rente en aflossing getoond. Daarnaast het absolute bedrag dat Wolfsbos bijdraagt en het percentage van deze eigen bijdrage.



5. Historische besteding DDC-middelen

5.1. Overzicht ontvangen middelen, uitgaven en huisvestingsreserve

Onderdeel van het meerjarenperspectief – en dan met name de effecten op het weerstandsvermogen, de solvabiliteit en de dekkingsvraag – is de inzet van de door Wolfsbos gevormde reserve voor huisvesting, als resultante van de in het verleden ontvangen DDC-vergoedingen en de historische afschrijvings- en rentelasten en overige huisvestingslasten op haar huisvestingsportefeuille.

Hieronder is een weergave te vinden van het verloop van het niveau van de totale huisvestingsreserve als resultante van de ontvangen middelen minus afschrijvings-, rente- en overige huisvestingslasten weergegeven voor de periode vanaf 2006 (start DDC-systematiek) tot heden. Daarnaast is in aansluiting op de businesscase een prognose gegeven van de stand tot en met 2025.

1	2	3	4	5	6	7	8
Jaar	Vergoeding	Aflossing	Rente	Huren/Verzekering	Totaal	Resultaat	Cumulatief
2006	79.133	0	-	105.307	105.307	-26.174	-26.174
2007	773.663	0	-	135.033	135.033	638.630	612.456
2008	776.682	418.200	92.778	184.055	695.033	81.649	694.105
2009	793.769	434.551	193.957	155.211	783.719	10.050	704.155
2010	803.294	615.030	213.585	200.808	1.029.423	-226.129	478.026
2011	823.945	615.030	244.721	132.983	992.734	-168.789	309.237
2012	828.216	633.376	248.927	100.301	982.604	-154.388	154.849
2013	827.820	652.439	248.616	110.225	1.011.280	-183.460	-28.611
2014	848.850	672.247	224.176	120.214	1.016.637	-167.787	-196.398
Jaar	Vergoeding	Afschrijving	Rente	Verzekering	Totaal	Reservering	Cumulatief
2015	843.379	404.247	203.128	43.000	650.375	137.792	137.792
2016	847.173	415.141	176.342	43.000	634.483	200.000	337.792
2017	867.713	415.141	149.402	43.000	607.543	264.190	601.982
2018	870.319	415.141	121.083	36.000	572.224	303.658	905.640
2019	863.826	415.141	116.022	25.000	556.163	302.476	1.208.116
2020	860.981	435.561	111.265	35.000	581.826	274.745	1.482.861
2021	845.818	435.561	105.610	35.000	576.171	266.329	1.749.190
2022	809.812	435.561	95.310	40.000	570.871	300.000	2.049.190
2023	890.000	435.561	84.720	35.000	555.281	336.000	2.385.190
2024	890.000	435.560	74.130	35.000	544.690	346.000	2.731.190
2025	890.000	435.112	63.888	35.000	534.000	357.000	3.088.190

5.2. Toelichting besteding DDC-middelen

In 2015/2016 heeft – in overleg tussen gemeente en het schoolbestuur – een onderzoek plaatsgevonden op de financiële positie van de Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Hoogeveen (Stovoh), als bevoegd gezag van Wolfsbos. Dit mede naar aanleiding van het algemene onderzoek naar de continuïteit van Stovoh, waarover de gemeenteraad is geïnformeerd in de Raadsbrief van 24 mei 2016. Uit dat onderzoek is gebleken dat de

continuïteit was gewaarborgd en dat de ontvangen DDC-vergoedingen rechtmatig zijn besteed.

Het genoemde onderzoek heeft binnen Wolfsbos wel geleid tot een interne stelselwijziging, waarbij de besteding van DDC-middelen op kasstroombasis is omgevormd (vanaf 2015) tot de weergave van de besteding op begrotingsbasis. Dit verklaart waarom tot 2015 de besteding is verantwoord op basis van de uitgaven aan aflossingen, rente, huur (o.a. tijdelijke units) en verzekeringen; vanaf 2015 zijn de bestedingen verantwoord op basis van kapitaallasten (afschrijving en rente), huur en verzekeringen. De negatieve stand bij de overgang per 2015 is vereffend middels het eigen vermogen van Wolfsbos.

De afschrijvings- en rentelasten vanaf 2015 houden mede verband met de eerdere optopping en uitbreiding van het gebouw Groene Driehoek, een aantal noodzakelijke verbeteringen in de gebouwen Harm Smeenge en De Dikkenberg, de lopende verplichtingen op het gebouw Meander (te handhaven) en de investeringen in de terreinvoorzieningen (eveneens te handhaven).

5.3. Aansluiting op de businesscase integrale nieuwbouw

Voor de besteding van de DDC-middelen in genoemde periode wordt verwezen naar het overzicht hiervoor, waaruit een (begrote) stand van de huisvestingsvoorziening uit DDC-middelen blijkt per eind 2023 van + € 2.385.190,=.

Met de herziening van de businesscase zoals deze nu voorligt, heeft Wolfsbos het voornemen om deze reserve in te zetten ter vermindering van het niveau van de extern aan te gane financiering met € 2,0 miljoen. Met andere woorden: Wolfsbos zet dit deel van haar vermogen in ter realisatie van haar nieuwbouw.

Bij het optreden van het risico van hoger dan begrote stichtingskosten, zoals beschouwd in paragraaf 4.3, zal de reserve worden ingezet te dekking van dit risico, waarbij de geraamde stichtingskosten, groot € 33.100.000,=, geheel zullen moeten worden gedekt door een aan te gane externe financiering met gemeentelijke borgstelling.

Ten overvloede merken we daarbij op dat – gezien het gegeven dat de businesscase Vastgoed en de Meerjarenbegroting van Wolfsbos zich geheel bevinden binnen de gestelde kaders en binnen de heersende ‘Meerjarenovereenkomst financiering’ – eventuele overschotten of tekorten op deze DDC-middelen (en daarmee ook de opgebouwde voorziening) cf. overeenkomst mogen worden toegevoegd aan de exploitatie van de school.

6. Advies van de accountants

6.1.1. *Extern advies / second opinion*

In het kader van het vormen van dit Motivatiedossier, zijn het dossier en de onderliggende rekenmodellen getoetst en voorzien van een second opinion door Astrium en Provenance (onafhankelijk financieel adviseurs). Vanuit deze toetsing volgen een aantal adviezen en aanbevelingen, die door Wolfsbos zijn overgenomen in de nu voorliggende businesscase Vastgoed en de doorrekening van de meerjaren-exploitatie van Wolfsbos.

Met in achtnaam van de ontvangen aanbevelingen en adviezen, heeft Wolfsbos de haalbaarheid van de businesscase zoals gepresenteerd in dit Motivatiedossier vastgesteld.

6.1.2. *Bevindingen accountant Wolfsbos*

Eshuis Registeraccountants ('huis-accountant' Wolfsbos), heeft eveneens haar bevindingen gegeven ten aanzien van de totale businesscase inclusief meer-jarenexploitatiebegroting. Zij heeft vastgesteld dat de berekeningen in materiële zin juist plaatsvinden. Voorts heeft zij vastgesteld dat de businesscase de belangrijkste variabelen voor het proces bevat. Tevens stelt zij vast dat de waarden voor de kengetallen (liquiditeit en solvabiliteit) zich boven de signaleringswaarden van de inspectie bevinden, ook in geval van optreden van de risico's zoals beschouwd in de gevoeligheidsanalyse. Voor een volledig overzicht van de bevindingen van de accountant wordt verwezen naar bijlage 4.

7. Locatie-ontwikkeling

7.1. Eerste vooronderzoek planologie

In het kader van de planvoorbereiding van de nieuwbouw Wolfsbos, heeft bureau BRO een vooronderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke kansen en risico's, waartoe onder meer behoren een quick-scan Flora en Fauna en een quick-scan planologie (incl. omgeving en verkeer). In dit hoofdstuk wordt daarvan een samenvatting gegeven.

7.1.1. Sterke duurzame gebiedsimpuls

Met de realisatie van de nieuwbouw voor Wolfsbos, ontstaat er naast een duurzame nieuwbouw, ook ruimte voor ontwikkeling voor derde partijen. De ruimte die ontstaat, kan de gemeente Hoogeveen faciliteren in toekomstige ruimtevragen, en daarmee bijdragen aan een duurzame en kwalitatief goed leer-, leef-, en werkomgeving.



7.1.2. Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied bevindt zich in een cluster van maatschappelijke voorzieningen in een opvallend groene omgeving. Onder dit cluster vallen sportvelden, woon-zorgcentra en scholencomplexen.



Vanuit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er voor de nieuwbouwoontwikkeling ruimtelijk geen tot weinig belemmeringen zijn ontdekt (evt. kabels en leidingen). Aandachtspunten die geformuleerd zijn in de analyse kunnen door het benutten van kansen goed opgelost worden.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe scholencomplex kan ruimtelijk gezien een kwaliteitsimpuls ontstaan op het gebied van verkeersveiligheid, water/groenruimten, ruimte beslag, uitstraling/representativiteit scholencomplex en nieuwe en/of aanvullende functies.



7.2. Verdere ontwikkeling van stedenbouwkundige kaders

Deel van de planontwikkeling en het daarin uitgevoerde ontwerptraject, bestaat uit de gezamenlijke ontwikkeling van de stedenbouwkundige kaders. Hieruit volgt de uiteindelijke definitieve positionering van de nieuwbouw, de logistieke ontsluiting en de omvang van de voor andere ontwikkelingen vrijkomende ruimte op het terrein.

In het voorjaar en de zomer van 2023, is er onder regie van de gemeente Hoogeveen een stedenbouwkundig overleg tot stand gekomen, waarin Wolfsbos – met haar adviseurs en architect – zijn betrokken in de afstemming over de ontwikkeling van het stedenbouwkundig kader van het terrein, zoals dat tot nu toe in eigendom en gebruik is van Wolfsbos (inclusief de sportvoorziening in eigendom van de gemeente). Het door Wolfsbos ontwikkelde schetsplan van de nieuwbouw en het beoogde plangebied, zal daarin ook – eventueel nader afgestemd – kunnen landen.

7.3. Sportvoorzieningen

7.3.1. Gemeentelijke sportvoorziening

De gemeente Hoogeveen is eigenaar en exploitant van de sportvoorziening “Sporthal Valkenlaan”. Parallel aan de voorbereiding van de Nieuwbouw van Wolfsbos, voert de gemeente een onderzoek uit naar de toekomstmogelijkheden van deze sportvoorziening.

De verwachting is dat deze sportvoorziening zal blijven bestaan, waarbij de gemeente zorgdraagt voor de instandhouding daarvan, inclusief mogelijke aanpassingen aan deze sporthal in verband met kwaliteitsverbetering en de gebouwelijke ontvlechting van deze sporthal met het onderwijsgebouw de Groene Driehoek.

Sporthal Valkenlaan zal ook in de toekomst zorgdragen voor een gymcapaciteit van 2 zalen (of zaaldelen), in te zetten voor het onderwijs van Wolfsbos. De derde daar aanwezige zaal (of zaaldeel), wordt ingezet voor derden (Primair Onderwijs).

7.3.2. Aanvullende sportvoorzieningen Wolfsbos

De normatieve ruimtebehoefte aan sportvoorzieningen voor Wolfsbos bedraagt 4 gymzalen. Aan het functioneel en ruimtelijk Programma van de nieuwbouw zijn daarom 2 gymzalen (één dubbele te koppelen gymzaal met flexibele wanden) toegevoegd. Deze worden naar verwachting door de gemeente gerealiseerd in aansluiting op de bestaande sporthal Valkenlaan. Daarmee is de normatieve ruimtebehoefte voor lichamelijke opvoeding ingevuld.

7.4. Onttrekking Onderwijsgebouwen en deel terrein

In de eindsituatie zijn de gebouwen Harm Smeenge, Groene Driehoek (incl. onderbouwgebouw) en De Dikkenberg vervangen door de nieuwbouw; deze gebouwen worden na ingebruikname van de nieuwbouw onttrokken aan de onderwijsbestemming voor Wolfsbos. Het gebouw Meander blijft in gebruik, en vormt in de eindsituatie een onderdeel van Wolfsbos; het huidige brugklasgebouw blijft tijdelijk in gebruik, ter facilitering van de groei in de nieuwbouw (buffer).

Sporthal Valkenlaan is weliswaar gelegen op het campusterrein, maar is in eigendom en exploitatie van de gemeente. Ook deze sporthal blijft – eventueel na aanpassingen – naar verwachting gehandhaafd.

De businesscase gaat uit van de onttrekking van de gebouwen en terreinen, zodanig dat in de eindsituatie het beoogde plangebied in eigendom en gebruik blijft van Wolfsbos, en dat zij (blijvend) gebruik maakt van het parkeerterrein zoals dat nu op het terrein aanwezig is of eventueel na aanpassing op basis van het nader vast te stellen stedenbouwkundig plan daar zal zijn.

De te onttrekken delen van het terrein en de gebouwen worden conform de heersende meerjaren-financieringsovereenkomst dan ‘om-niet’ teruggesteerd aan de gemeente Hoogeveen. De gemeente zal zorgdragen voor de eventuele sloop en herontwikkeling van deze dan aan Wolfsbos onttrokken terreindelen.

7.5. Risico's Ruimtelijke Ontwikkeling

7.5.1. *Risico-inventarisatie stikstofdepositie*

Ten aanzien van mogelijke risico's of beperkingen vanuit het dossier stikstofdepositie zijn Wolfsbos en de gemeente Hoogeveen nu overeengekomen om aan te sluiten bij het bredere onderzoek dat thans in opdracht van de gemeente Hoogeveen plaatsvindt. Eventuele bevindingen uit dat bredere onderzoek van belang voor de ontwikkeling van de integrale nieuwbouw van Wolfsbos en/of toekomstige andere ontwikkelingen van het terrein, zullen onderdeel zijn van de verdere afstemming tussen partijen naast het motivatiedossier.

7.5.2. *Risico-matrix*

In het kader van het motivatiedossier voor de nieuwbouw van Wolfsbos, is een eerste risico-inventarisatie opgesteld, gericht op risico's die voortkomen uit ruimtelijke ordening, planologie, milieu en overige omgevingsaspecten. Deze inventarisatie is weergegeven als een risico-matrix, bijgevoegd als bijlage 9.

7.5.3. *Quick-scan Flora en Fauna*

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop van Harm Smeenge en Groene Driehoek brugklasgebouw zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitend te geven;
- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden

uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen.

Samenvattend wordt evenwel geconcludeerd op basis van de quickscan BRO dat er bij het nemen van bovengenoemde reguliere maatregelen, geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de ontwikkeling van de nieuwbouw en de daaropvolgende sloop en onttrekking van de bestaande gebouwen.

7.5.4. *Beleidskaders*

Onderstaande beleidskaders zijn randvoorwaardelijk bij de voorziene ontwikkeling op het terrein, en zullen daarom onderdeel zijn van de verdere planvoorbereiding en realisatie.

Rijksbeleid

Het rijksbeleid is vastgelegd in de volgende beleidskaders:

- Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro);
- (Rarro).

Provinciaal beleid

- Het ruimtelijk beleid van provincie Drenthe is grotendeels vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de juridische doorvertaling daarvan in de Omgevingsverordening Drenthe (geconsolideerd op 8 december 2021).

Gemeentelijk beleid

- De belangrijkste pijlers ten aanzien van het ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Hoogeveen.

Op basis van de quickscan door bureau BRO op het beleid, kan worden geconcludeerd dat op voorhand geen grote belemmeringen zijn op rijks-, provinciaal-, gemeentelijk niveau.

7.5.5. *Omgevingsaspecten*

Er moet worden aangetoond dat de ontwikkeling op diverse fronten haalbaar is. Hierna volgt een overzicht van de aanvullende onderzoeken/toetsen die ons inziens al dan niet noodzakelijk zijn in het kader van de juridisch-planologische procedure.

- Geluid: Omdat er nieuwe geluidgevoelige objecten wordt opgericht binnen de geluidzone van wegen is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai noodzakelijk.
- Bodem: De beoogde nieuwbouwlocatie is reeds bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Ons inziens is bodemonderzoek daarom niet noodzakelijk.
- Archeologie: Het archeologisch onderzoek- en adviesbureau ARC heeft een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Verder archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.
- Flora en fauna: Hiervoor heeft BRO reeds ecologisch veldbezoek voor verricht. Voor de conclusies hiervan wordt verwezen naar de rapportage van de quickscan.

- Stikstof: Een stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase is wel noodzakelijk. Gelet op de planontwikkeling, de afstand tot Natura 2000, en het feit dat de nieuwbouw duurzaam (gasloos) zal worden opgeleverd zullen de effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden beperkt zijn.
- Bedrijven en milieuzonering: Extra aandacht zal moeten worden besteed aan het wooncomplex Valkenstede gelegen ten oosten van het plangebied. Mocht uiteindelijk blijken dat het nieuwe school(plein) dichterbij de omliggende woningen komt te liggen ten opzichte van de huidige situatie, dan wordt geadviseerd nader akoestisch onderzoek hiervoor uit te voeren.
- Externe veiligheid: In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die relevant zijn met betrekking tot externe veiligheid.
- Water: Het plangebied bevindt zich binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. Er dient bij de planuitvoering aanvullend aandacht te worden besteed zodat wordt geborgd dat door het planvoornemen de grondwaterkwaliteit niet negatief wordt beïnvloed. Afhankelijk van de omvang van de verharding dient er rekening te worden gehouden met afstromend hemelwater.

8. Samenwerking en organisatie

8.1. Demarcatie financiering

In bijlage 5b is de demarcatielijst toegevoegd, waarin is aangeduid welk van de partijen zorgdraagt voor de benodigde kredieten om te komen tot de financiering van het gehele project, zoals aangenomen als kader in onderhavig motivatiedossier. Onderstaand overzicht geeft deze demarcatie op hoofdlijnen weer.

Gemeentelijk krediet	Schoolbestuurlijke financiering
Kosten bestemmingsplan (anterieure kosten en gedeelte risico bouwrijpe levering terrein)	Kosten terrein (basis bouwrijpmaken, terreininrichting, sloop) voor zover gedeelte niet wordt onttrokken aan het onderwijs
Stichtingskosten gymvoorzieningen (bouw, inrichting, bijkomende kosten, voorbereiding, reserveringen, startkosten)	Stichtingskosten onderwijsgebouwen (bouw, inrichting, bijkomende kosten, voorbereiding, reserveringen, startkosten)
Losse inrichting en technische inventaris gymvoorzieningen	Losse inrichting en technische inventaris onderwijsgebouwen

De schoolbestuurlijke financiering wordt gedekt uit de inkomende middelen van doordecentralisatie en een bijdrage vanuit de schoolbestuurlijke exploitatie. Mogelijke kosten van sloop, sanering en/of herinrichting van die delen van de huidige gebouwen en/of terreinen die worden onttrokken aan het onderwijs en waarvan het claimrecht van de gemeente wordt hersteld (deel dat overgedragen wordt van Wolfsbos aan de gemeente Hoogeveen), vallen buiten het kader van het project nieuwbouw Wolfsbos.

8.2. Demarcatie realisatie

Wolfsbos voert als door-gedecentraliseerd schoolbestuur het bouwheerschap over de realisatie van de nieuwbouw van het onderwijsgebouw van Wolfsbos, inclusief de terreininrichting voor het beoogde plangebied van de nieuwbouw. De bouwrealisatie van de gymvoorzieningen – al dan niet gelijktijdig met de bouwrealisatie van de onderwijsgebouwen – behoort toe aan de gemeente.

Mogelijke realisatie van sloop, sanering en/of herinrichting van die delen van de huidige gebouwen en/of terreinen die worden onttrokken aan het onderwijs en waarvan het claimrecht van de gemeente wordt hersteld (deel dat overgedragen wordt van Wolfsbos aan de gemeente Hoogeveen), valt buiten het kader van het project Nieuwbouw Wolfsbos, en zullen na de nieuwbouw door de gemeente Hoogeveen (onder haar regie) worden gerealiseerd.

8.3. Planning

8.3.1. Doorlooptijden

Voor de totale voorbereiding en realisatie van de nieuwbouw van Wolfsbos, is een planning opgesteld, met de beoogde datum van oplevering van de nieuwbouw 31 maart 2026. Voorwaarde daarbij is dat de besluitvorming aangaande de financiering en borgstelling van de nieuwbouw wordt genomen medio 2024. De doorlooptijden per fase zijn als volgt:

- Oplevering Programma van Eisen: april 2022 – oktober 2022;
- Aanbesteding Ontwerpteam: oktober 2022 – maart 2023;
- Ontwerp en vergunningen: april 2023 – oktober 2024;
- Aanbesteding bouwuitvoering: april 2024 – oktober 2024;
- Realisatie: oktober 2024 – maart 2026.

Na de realisatiefase volgt de fase van de eventuele onttrekking en sloop van de oudbouwen en de inrichting van het terrein. De globale planning is toegevoegd als bijlage 10. De planning en fasering zijn onderwerp van afstemming tussen gemeente en Wolfsbos, om zodoende te komen tot de optimale ontwikkeling van het schoolgebouw, sportvoorziening en de (overige) vrijkomende terreindelen.

8.3.2. Fasering

In het traject van het ontwikkelen van een nieuwbouw worden een aantal fasen onderscheiden. Door het proces te faseren, worden alle projectactiviteiten die noodzakelijk zijn om het gewenste projectresultaat te bereiken in logische en beheersbare stappen verdeeld. De fase-indeling streeft naar een logische procesgang van grof naar fijn en beperkt per fase de omvang van de keuzemogelijkheden. Voor een efficiënte procesgang is het onderzoeken van alternatieven en het maken van bijbehorende keuzes, passend bij de desbetreffende fase, essentieel.

Deze fasering heeft weliswaar een relatie met de te kiezen bouworganisatievorm; gelijktijdig weten we dat ook bij integrale contracten of contracten met risico-overdracht de voorbereiding en realisatie zich langs de fasering beweegt, zoals hierna toegelicht. Dit is ook van groot belang ter beheersing van het proces en de risico's.

De volgende hoofdfasen worden onderscheiden in dit ontwikkelingstraject naar de nieuwbouw voor Wolfsbos:

1. Definitiefase.
2. Voorbereidingsfase.
3. Realisatiefase.
4. Nazorgfase.

1. Definitiefase

Centraal in de definitiefase staat het zo concreet en eenduidig mogelijk formuleren en definiëren van het gewenste projectresultaat. Dit moet leiden tot het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (PvE) en het Technisch Programma van Eisen (TPvE). In het (T)PvE worden alle randvoorwaarden opgenomen, zoals functionele en esthetische eisen, alsmede de technische eisen. Deze zijn in balans gebracht met de budgetraming en daaruit volgende stichtingskostenoverzicht en de planning van het project. Het PvE dient als basis voor de uitwerking van de plannen door de architect en de adviseurs. Deze fase is inmiddels afgerond; de resultaten daarvan zijn in bijlagen 6 bijgevoegd.

2. Vorbereidingsfase

In deze fase staat de uitwerking van het PvE tot een aanbestedingsgereed plan centraal. De voorbereidingsfase kent drie subfasen, te weten: Voorontwerp, Definitief Ontwerp en Technisch Ontwerp/bestek. In het geval van Wolfsbos wordt er – in verband met de omvang van het project en de vraagstukken rondom inpassing op het terrein – voorafgaand aan het Voorontwerp nog een Structuurontwerp gerealiseerd.

Structuurontwerp (SO)

In deze fase wordt een schetsmatige uitwerking gemaakt van de belangrijkste onderdelen. Hierbij wordt voldoende informatie ontwikkeld om de belangrijkste keuzes voor het project te maken, zoals hoofdvorm, oriëntatie en ontsluiting.

Voorontwerp (VO)

Het VO geeft het ontwerp op hoofdlijnen weer, ten aanzien van architectonische, constructieve en installatietechnische aspecten. Hierbij wordt voldoende informatie ontwikkeld om een voorstelling te geven van het te realiseren project en het nader te toetsen op haalbaarheid, voorschriften etc.

Definitief Ontwerp (DO)

Het VO wordt uitgewerkt tot een DO, waarbij een meer gedetailleerd niveau wordt bereikt. Het streven is om aan het einde van deze fase geen nieuwe ontwerpwerkzaamheden te verrichten, maar louter uitwerkingen van op hoofdlijnen reeds bekende onderdelen. Bij de vaststelling van het DO door Wolfsbos, wordt de ontwerpfase als afgerond beschouwd.

Technisch Ontwerp (TO) inclusief vergunningaanvraag

Het ontwerp wordt technisch uitgewerkt in tekeningen en documenten ten behoeve van vergunningaanvraag (voor zover niet reeds in een eerder stadium gedaan) en prijsvorming door de geselecteerde aannemers en installateurs. Het project is nu volledig bepaald en vastgelegd, de getekende oplossingen zijn uitvoerbaar, voldoen aan alle eisen, materialen zijn geschikt voor de functie die zij vervullen en voldoen aan de geëiste duurzaamheidsaspecten.

Prijsvorming uitvoerende partijen

De selectie van de uitvoerende partijen vindt plaats tijdens de TO-/bestekfase. Na formele goedkeuring van de TO-/bestekdocumenten start de gunningsfase van de aanbesteding. De deelnemers aan de aanbesteding kunnen vragen stellen die middels een nota van inlichtingen worden beantwoord. De inschrijvingen worden gecontroleerd en daarbij wordt vastgesteld wat de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) is. Met de gunning van het werk start de volgende fase.

3. Realisatiefase

In de realisatiefase (ook wel uitvoeringsfase genoemd) staat het daadwerkelijk realiseren van het bouwproject centraal. Na de gunning van de werken start de werkvoorbereiding (ook wel Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) genoemd) van het bouwproject en kan vervolgens de uitvoering aanvangen. Deze fase wordt als afgerond beschouwd als het project wordt opgeleverd. Bij de oplevering wordt gecontroleerd en dient aangetoond te worden dat het gerealiseerde gebouw voldoet aan de bestekbescheiden inclusief de overeengekomen aanvullingen en wijzigingen.

4. Nazorgfase

In de nazorgfase staan de ingebruikneming van het gebouw en het afwerken van de opleverpunten centraal. Tot het einde van de termijn van nazorg worden de schriftelijk gemelde onderhoudspunten opgelost door de uitvoerende partijen, indien zij daarvoor verantwoordelijk zijn.

8.4. Projectorganisatie

8.4.1. *Samenwerking Wolfsbos en Gemeente Hoogeveen*

Partijen wensen samen te werken zoals ook is bedoeld in de wet- en regelgeving en daarop aansluitend de geldende meerjaren-financieringsovereenkomst (de overeenkomst tot doordecentralisatie). De samenwerking is gericht op de goede invulling van de uit dit kader voortkomende rol- en taakverdeling tussen partijen.

Vanuit het gegeven dat Wolfsbos – naast juridisch eigenaar – ook het economisch eigenaarschap heeft van haar huisvesting, zal ook het bouwheerschap van de nieuwbouw belegd worden bij Wolfsbos. In de uitvoering van het bouwheerschap stuurt Wolfsbos de ontwikkeling van het nieuwe schoolgebouw geheel aan, en heeft zij daar de rol van de formeel opdrachtgever en contractpartner met de marktpartijen die in haar opdracht het schoolgebouw, inclusief terreininrichting, realiseren.

De gemeente Hoogeveen heeft de rol van de eigenaar en exploitant van de sporthal Valkenlaan, die ook na de nieuwbouw en eventuele sloop of onttrekking van de oudbouwen, door haar in stand wordt gehouden. Vanuit de bepaling van de benodigde gymcapaciteit voor Wolfsbos blijkt dat naast het instandhouden van sporthal Valkenlaan de noodzaak bestaat tot het realiseren van 2 aanvullende gymlokalen.

Naast de verhoudingen die voortkomen uit het beleidsdomein van onderwijshuisvesting, is de gemeente Hoogeveen ook de regievoerder over de Ruimtelijke Ordening in haar gemeente. Dat betekent dat Wolfsbos en de gemeente Hoogeveen ook een samenwerking tot stand brengen ter invulling van de vereisten die voortvloeien uit de Wet Ruimtelijke Ordening en de procedures die nodig zijn ter verkrijging van de benodigde (omgevings-)vergunningen.

8.4.2. Samenwerking ruimtelijke over- en ondercapaciteit

Wolfsbos bouwt een nieuwe school op grond van normatieve en daarmee doelmatige uitgangspunten, inclusief de mogelijkheid tot autonome groei in een 10% bandbreedte. Wolfsbos gaat ervan uit dat een nieuw gebouw ook leerlingen trekt; in lijn met landelijke en ook regionale voorbeelden.

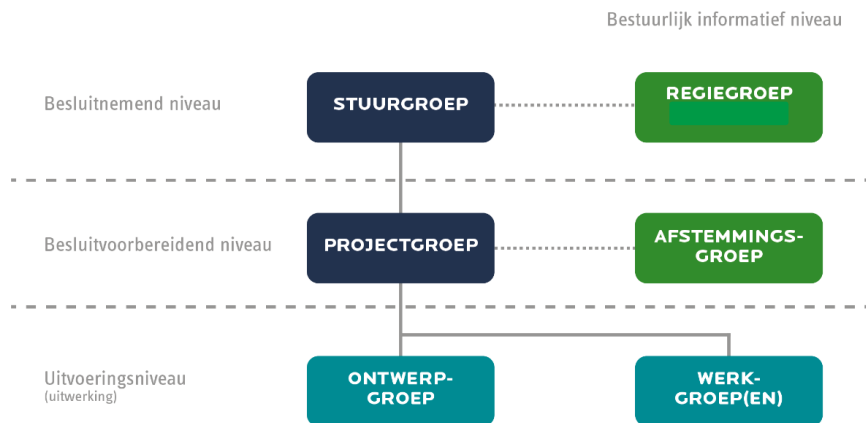
Wolfsbos heeft het standpunt dat de beide in Hoogeveen gehuisveste VO-scholen er alles aan moeten doen ruimtes van elkaar te benutten. Het standpunt wordt daarbij gehanteerd dat bij eventuele ruimtelijke ondercapaciteit partijen bereid zijn zich maximaal in te spannen om leerlingen alsdan te huisvesten in bestaande onderwijsgebouwen, ongeacht onder wiens beheer deze voorzieningen op dat moment staan.

Het bestuur van Wolfsbos heeft daartoe haar collegabestuur schriftelijk op de hoogte gebracht van bovengenoemd standpunt en haar uitgenodigd om te komen tot afstemming, gericht op een toekomstig gezamenlijke inzet van voorzieningen, waar nodig. Een afschrift van dit verzoek is opgenomen als bijlage 8. Een hierop volgend gesprek heeft plaatsgevonden op 25 september 2023. Daarbij is verkend op welke terreinen samenwerking mogelijk is en zijn vervolggesprekken gepland.

8.4.3. Overlegstructuur

In de organisatie van dit project, wordt een overlegstructuur voorgesteld die past bij de formele rollen en taken, en die is ingericht op een gelaagd besluitvormingsproces. Deze gelaagdheid is als volgt vormgegeven:

1. Operationele laag: Opdrachtuitvoering door vakdisciplines (ontwerpgroep / bouwvergaderingen / werkgroepen) leiden tot data, informatie en inzicht;
2. Coördinerende laag: Projectleiding en inhoudelijke beoordeling van voorstellen, afstemming met partijen en besluitvoorbereiding en advisering aan stuurgroep (intern: projectgroep; extern: afstemmingsgroep);
3. Opdrachtgevende laag: Besluitvorming over voorstellen en strategiebepaling en de formele invulling van het bouwweerschap (interne stuurgroep Wolfsbos);
4. Bestuurlijke laag: Afstemming en infomeren inzake de benodigde bestuurlijke besluitvorming en opvolging van de verplichtingen uit de meerjaren-financieringsovereenkomst (Regiegroep)



In de Regiegroep wordt de algemene voortgang tussen partijen afgestemd en wordt, waar nodig, besluitvorming en/of andere afstemming onderling gecoördineerd. Hierbij zijn de directeur-bestuurder van het schoolbestuur en de portefeuillehouder vanuit B&W aanwezig, evenals de projectleiding van beide partijen. Elk van de partijen is zelf verantwoordelijk voor de *eigen* bestuurlijke procesgang en borging van de te nemen besluiten. Wolfsbos zal daarbij de interne besluitvorming voeren met haar (G)MR (Medezeggenschapsraad) en Raad van Toezicht; voor de gemeente is dit de besluitvorming binnen het College en de Raad.

De Afstemmingsgroep verzorgt de voorbereiding en uitvoering van de door Regiegroep te nemen besluiten. Daarnaast wordt ambtelijke voortgang van de project gerelateerde processen (Voortgang vergunningen e.d.) afgestemd. Vanuit het schoolbestuur en de gemeente is de projectleiding aanwezig, vergezeld van de inhoudsdeskundigen vanuit de projectorganisatie en de ambtelijke organisatie.

De door Wolfsbos gemandateerde interne stuurgroep is het besluitvormend orgaan binnen de projectorganisatie. De kerntaak ligt bij besluitvorming inzake de voortgang binnen de contractuele projectkaders. Voorzitter is de directeur-bestuurder van Wolfsbos, vergezeld door de projectleider van Wolfsbos.

De Projectgroep begeleidt de planvorming binnen de vastgestelde kaders. Binnen de projectgroep vindt informatie-uitwisseling plaats tussen de ontwerpgroep en de gebruikers. Deze informatie-uitwisseling is enerzijds ten behoeve van de uitwerking van de planvorming en anderzijds om Wolfsbos in staat te stellen te anticiperen op de gevolgen van het bouwproces voor de interne organisatie.

Onder leiding van de projectleiding van Wolfsbos zullen er in de voorbereidingsfase ontwerpgroep vergaderingen zijn, die aan de hand van het PvE de bouwplannen gaat

ontwerpen. Tijdens de uitvoering worden dit *bouwvergaderingen*, waarbij de realisatie wordt aangestuurd op basis van de dan overeengekomen aannemingsovereenkomst.

Voor het leveren van gerichte gebruikersinformatie dienen de *werkgroepen* zoals ingericht in de PvE-fase ook doorgang te vinden in de ontwerpfasen.

8.4.4. *Communicatie en omgeving*

Onderdeel van de activiteiten zal bestaan uit het goed informeren van de directe omgeving van Wolfsbos. Formeel zijn daar schoolbestuur en gemeente aan zet; in de praktijk zal de voorbereiding en uitvoering door de projectleiding worden opgepakt. De Regiegroep bepaalt – mede op aangeven van de afstemmingsgroep – de frequentie en agenda.

Naast het zijn van een ‘goede buur’, is de communicatie met de omgeving gericht op het beheersen van risico’s vanuit de omgeving; dit door zicht te krijgen op zorgpunten en af te stemmen met de omgeving hoe daarmee wordt omgegaan.

Na besluitvorming over de financiering van het project, zal de projectgroep een voorstel doen voor het communicatieplan, waarin de communicatiemiddelen, frequentie en vormen zullen worden uitgewerkt en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Regiegroep. Hieronder is een aantal voorbeelden weergegeven van momenten waarbij de omgeving wordt betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwbouw van Wolfsbos:

- Bij gereedkomen stedenbouwkundig plan, inclusief inpassing van het structuurontwerp, een informatieavond waar kennis wordt gemaakt met de omgeving en het project, waarbij positionering op het terrein en varianten voor de ontsluiting van het terrein worden besproken. Ook worden het proces en de planning toegelicht.
- Na afronding van het Voorontwerp wordt een indruk gegeven van het plan, de verschijningsvorm en de terreininrichting. Ook dan wordt stilgestaan bij de planning en wordt toegelicht hoe is omgegaan met het omgevingsbelang.
- Bij de start van de bouw kan de omgeving weer worden uitgenodigd, waarbij kennis gemaakt kan worden met het bouwteam en kan worden gemeld hoe omgegaan kan worden met meldingen of vragen.
- Wanneer de bouw goed is gevorderd, kan de omgeving uitgenodigd worden voor een “hardhat-tour”; waarbij de omgeving, met bouwhelmen en laarzen, een rondleiding krijgt aangeboden.
- Bij de opening van het gebouw kunnen de burens worden uitgenodigd en bedankt voor hun geduld en bijdrage.

Daarnaast zal Wolfsbos gebruik maken van algemene (digitale) communicatiekanalen, om daarmee alle betrokkenen en geïnteresseerden op de hoogte te brengen van de ontwikkeling en voortgang van het project. Eventueel kan gebruik gemaakt worden van het instellen van een vaste werkgroep ‘omgeving’, waarin een afvaardiging van de omgeving frequent en meer inhoudelijk wordt betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwbouw van Wolfsbos.

8.5. Kwalitatieve risico's en sturing

Gevraagd is inzicht te geven in andere dan eerder benoemde risico's die mogelijk kunnen optreden, naast die uit de gevoeligheidsanalyse (hoofdstuk 4) en de risico's zoals benoemd in de als bijlage 9 opgenomen risicomatrix. Aanvullend daarop zijn daar de volgende kwalitatieve risico's aan toe te voegen:

8.5.1. *Organisatie*

Op organisatorisch gebied zijn de risico's beperkt tot een minimum, door de inzet van ervaren marktpartijen (o.a. Hevo en DP6). Aangetrokken partijen hebben bewezen ervaring in de ontwikkeling en uitvoering van gelijke en grotere onderwijshuisvestingsprojecten. De door Wolfsbos ingerichte structuur met een stuurgroep, projectgroep en werkgroepen werkt. Deze structuur is ingericht in de Programma-van-Eisen-fase en wordt nu ook tijdens de ontwerpfase doorgezet. Bestuurlijk is het project geborgd middels een bouwcommissie in de Raad van Toezicht.

We werken met een projectorganisatie die handelt volgens het opgestelde Beheersplan *Vorbereiding en uitvoering Nieuwbouw Wolfsbos 16936050028* voor de nieuwbouw van Wolfsbos. Daarnaast zijn er frequent ambtelijke en bestuurlijke afstemmingsoverleggen met de gemeente Hoogeveen. De te verwachten meerjarige ontwikkelingen op het gebied van huisvesting heeft Wolfsbos formeel vastgelegd in haar Strategische Huisvestingsplannen die iedere twee jaar geüpdatet worden en formeel aan de gemeente Hoogeveen worden aangeboden.

8.5.2. *Tijd*

Wij zien tijd als een belangrijke factor in dit nieuwbouwplan. Met name de ondersteuning vanuit de gemeente Hoogeveen zien wij van cruciaal belang voor de voortgang van het project. Het is essentieel dat we tijdig voldoende en adequate ondersteuning ontvangen in met name het planologische traject, aangezien dit een grote invloed kan hebben op de voortgang van het project. Daarom is het noodzakelijk om eventuele risico's op vertraging in het handelen tijdig te identificeren en hierop te anticiperen. Na goedkeuring van ons nieuwbouwplan door de gemeenteraad is het belangrijk dat de gemeente Hoogeveen een interne projectleider aanwijst om de ondersteuning vanuit de gemeente Hoogeveen ten dienste van de nieuwbouw te organiseren. Planningsrisico's vanuit planologische aspecten zijn al eerder geïdentificeerd en opgenomen in de risicomatrix, als gevolg van ondermeer de risico-analyse van bureau BRO.

8.5.3. *Informatie*

Wolfsbos heeft in samenwerking met de marktpartijen een sluitend digitaal systeem ingericht, waarin informatiestromen, mandateringen en revisiebeleid zijn geborgd.

Dit betekent dat de communicatie tussen alle betrokken partijen is geregeld en dat alle relevante informatie tijdig en op de juiste manier wordt gedeeld. Hierdoor wordt het risico op miscommunicatie, verkeerde interpretaties of onduidelijkheid tot een minimum beperkt.

Extra aandacht vraagt de informatiestroom tussen enerzijds de projectorganisatie van Wolfsbos en anderzijds de projectorganisatie van de gemeente. Niet alleen planologische aspecten, maar ook de mogelijke gebiedsontwikkeling rond de voorziene nieuwbouw op mogelijk vrijkomende en te onttrekken terreinen vraagt aandacht en zorgvuldigheid.

8.5.4. *Kwaliteit*

Tot slot is de kwaliteit van het project vastgelegd in het Functioneel Programma van Eisen en het Technisch Programma van Eisen. Beide documenten zijn door de Directeur-bestuurder en onze Raad van Toezicht vastgesteld CQ goedgekeurd. Hierin zijn alle eisen en verwachtingen ten aanzien van de kwaliteit van de nieuwbouw opgenomen. Door deze vastlegging wordt het risico op mogelijke tekortkomingen of afwijkingen in de kwaliteit tot een minimum beperkt en vormen een vaststaand onderdeel in de contractering van de betrokken marktpartijen.

8.5.5. *Sturingsmechanismen*

Benadrukt wordt dat Wolfsbos beschikt over mogelijkheden en instrumentarium ter sturing van het project en daarmee de beheersing van de risico's. Met de veelheid aan onderzoeken, scenario's en businesscases die beschikbaar zijn, kent zij de bandbreedte waarbinnen effecten van optredende risico's acceptabel zijn of niet. Het door het bestuur vastgestelde beheersplan voorziet in een toetsing, bijstelling en vaststelling van de resultaten per fase. Deze toetsmomenten worden voorzien van een formeel vast te stellen afsluitend fasedocument per fase, waarvan de financiële toetsing een belangrijk onderdeel uitmaakt. Per fase kan Wolfsbos besluiten tot bijstelling van plannen of zelfs tot staking van het project, indien blijkt dat de haalbaarheid niet geborgd is of kan worden.

De eerstvolgende momenten van vaststelling en sturing zijn de vaststelling van het fasedocument Voorlopig Ontwerp en het vaststellen van de haalbaarheid van het door de bank(en) aangeboden financieringsarrangement. Beiden zijn voorzien in de eerste helft van 2024.

Ten aanzien van het financieringsarrangement, zal daarbij ook uitdrukkelijk de gemeente worden betrokken, zodat de benodigde borgstelling daarop zal aansluiten.

9. Overzicht bijlagen

Separaat bijgevoegd: Bijlage A: Strategisch Huisvestingsplan Wolfsbos (nov 2021)

- 9.1. Bijlage 1: Toelichtend document businesscase en meerjarenbegroting Wolfsbos (separaat bijgevoegd)
- 9.2. Bijlage 2: Rekenmodel businesscase Vastgoed met kenmerk 1639601-0053 (separaat bijgevoegd (excel))
- 9.3. Bijlage 3: Rekenmodel meerjaren-exploitatie Wolfsbos MJB 40 jaar (separaat bijgevoegd (excel))
 - a) Basisscenario: 40-jaars annuïtair tegen 3,7% met inzet eigen middelen € 2.0 miljoen (bij hoofdstukken 2 en 3);
 - b) Gevraagd scenario hogere stichtingskosten: 40-jaars annuïtair tegen 3,7% met aanwending eigen middelen bij overschrijding bouwkosten + 10% en het geheel extern financieren van de geraamde stichtingskosten basisscenario (bij paragraaf 4.3);
 - c) Scenario risico rente: 40-jaars annuïtair tegen 3,9% met inzet eigen middelen € 2.0 miljoen bij maximum renteniveau 2023 (bij paragraaf 4.2).
- 9.4. Bijlage 4: Notitie bevindingen accountant Wolfsbos (separaat bijgevoegd)
- 9.5. Bijlage 5: Breakdown Stichtingskostenraming
 - Bijlage 5a: Stichtingskostenoverzicht conform NEN 2699
 - Bijlage 5b: Demarcatie stichtingskosten naar kostensoorten
- 9.6. Bijlage 6: Programma van Eisen Nieuwbouw Wolfsbos (separaat bijgevoegd)
 - Bijlage 6a: Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen (document 1693602-0015)
 - Bijlage 6b: Technisch Programma van Eisen (document 1693602-0016)
- 9.7. Bijlage 7: Demarcatie stichtingskosten definitie 'Bouwrijp Terrein'
- 9.8. Bijlage 8: Verzoek Wolfsbos tot afstemming ruimtegebruik VO Hoogeveen (separaat bijgevoegd)
- 9.9. Bijlage 9: Risico-matrix initiatieffase (separaat bijgevoegd)
- 9.10. Bijlage 10: Globale planning

10. Basis dataset

10.1. Overzicht bestaande huisvestingsportefeuille

Bestuur:	Wolfsbos
Brin nummer	19IW
Omvang terrein totaal	
Boekwaarde terrein	€ 695.634,54
Groene Driehoek	
Adres:	Valkenlaan 1
Postcode en plaats:	7905 AA Hoogeveen
Onderwijssoort:	<ul style="list-style-type: none"> • Mavo • Havo • Vwo
Bouwjaar	1976
Boekwaarde 31-12-2020	€ 3.138.587,98
Groene Driehoek onderbouw	
Adres:	Valkenlaan 3
Postcode en plaats:	7905 AA Hoogeveen
Onderwijssoort:	Onderbouw vmbo tl/ havo, havo/vwo
Bouwjaar	1994
Boekwaarde 31-12-2020	€ 0
Harm Smeenge	
Adres:	Wolfsbosstraat 3
Postcode en plaats:	7905 BZ Hoogeveen
Onderwijssoort:	<ul style="list-style-type: none"> • brugjaar 1/2 vmbo basisvorming • vmbo 3/4 • Gemengde leerweg onderbouw (alleen praktijkvakken) • Kaderberoepsgerichte leerweg • Basisberoepsgerichte leerweg • Leerwerktraject (individueel traject in klas 4 voor leerlingen uit de basisberoepsgerichte leerweg) • Leerwegondersteunend onderwijs (individueel vmbo)
Bouwjaar	1978
Boekwaarde 31-12-2020	€ 1.457.616,23
Dikkenberg	
Adres:	Wolfsbosstraat 7
Postcode en plaats:	7905 BZ Hoogeveen

Onderwijssoort:	<ul style="list-style-type: none"> • Leerwegondersteunend onderwijs voor leerlingen met leer- en sociaal-emotionele problemen • Vmbo – alle leerwegen
Bouwjaar	1979
Boekwaarde 31-12-2020	€ 329.299,93
Meander	
Adres:	Wolfsbosstraat 7a
Postcode en plaats:	7905 BZ Hoogeveen
Onderwijssoort:	Praktijkonderwijs
Bouwjaar	2008
Boekwaarde 31-12-2020	€ 1.280.453

Groene Driehoek	
Omvang	5.164 m ²
Leerlingentelling 1 oktober 2020	884
Leerlingenprognose 2030	423
Ruimtebehoefte 2030	2.539 m ²
Groene Driehoek onderbouw	
Omvang	1.376 m ²
Leerlingentelling 1 oktober 2020	(zit verweven in telling Groene Driehoek)
Leerlingenprognose 2030	308
Ruimtebehoefte 2030	2.501 m ²
Harm Smeenge	
Omvang	6.784 m ²
Leerlingentelling 1 oktober 2020	392
Leerlingenprognose 2030	329
Ruimtebehoefte 2030	3.677 m ²
Dikkenberg	
Omvang	1.847 m ²
Leerlingentelling 1 oktober 2020	111
Leerlingenprognose 2030	90
Ruimtebehoefte 2030	850 m ²
Meander	
Omvang	803 m ²
Leerlingentelling 1 oktober 2020	86
Leerlingenprognose 2030	78
Ruimtebehoefte 2030	1252 m ²
Bestuur:	Wolfsbos
Leerlingentelling 2020 totaal	1472
Totale capaciteit	15974 m²

10.2. Ruimteprogramma Integrale Nieuwbouw

10.2.1. Normatief ruimtekader onderwijs

Wolfsbos	RBM-berekening
Hoogeveen	
Hoofdvestiging	

Resultaat RBM-berekening:		
Totaal schoolgebouw excl. LO :	10.815	m ² bvo
Teldatum		
Aantal leerlingen	1228	

RBM						
Onderwijssoort	Leerweg	Ruimtetype	Aantal ll	Aantal m ² bvo per ll	Aantal m ² bvo vaste voet(en)	Totaal aantal m ² bvo
			1	2	3	4
Onderbouw (leerjaar 1 en 2)		algemeen	505	6,18	980,00	4.100,90
Bovenbouw avo/vwo		algemeen	313	5,85		1.831,05
Bovenbouw theoretische leerweg	TLW	algemeen	115	6,41		737,15
	LWOO	algemeen	15	7,07		106,05
Bovenbouw techniek	GLW	algemeen		5,98		
		specifiek		5,47		
	BLW	algemeen	35	4,69		164,15
		specifiek		8,99	299,00	613,65
LWOO	algemeen	20	4,44		88,80	
	specifiek		12,72		254,40	
Bovenbouw economie	GLW	algemeen		5,95		
		specifiek		0,89		
	BLW	algemeen	43	5,56		239,08
		specifiek		2,25	196,00	292,75
LWOO	algemeen	28	5,85		163,80	
	specifiek		3,06		85,68	
Bovenbouw zorg/welzijn	GLW	algemeen		5,33		
		specifiek		2,10		
	BLW	algemeen	49	4,71		230,79
		specifiek		4,22	168,00	374,78
LWOO	algemeen	27	4,85		130,95	
	specifiek		5,53		149,31	
Bovenbouw landbouw	GLW	algemeen		5,94		
		specifiek		0,78		
	BLW	algemeen		5,37		
		specifiek		2,34		
LWOO	algemeen		5,03			
	specifiek		4,69			
Praktijkonderwijs		algemeen	78	4,41		343,98
		specifiek		7,72	306,00	908,16
Totaal			1228			10.815,43

RBM naar VNG-brief 03/97 | 6 augustus 2003;

TLW: theoretische leerweg | GLW: gemengde leerweg | LO: lichamelijke oefening |

LWOO: leerwegondersteunend onderwijs | BLW: beroepsgerichte leerweg (basis en kader)

10.2.2. Normatief kader gymcapaciteit

Bewegingsonderwijs

Bewegingsonderwijs					
Onderwijssoort	Leerweg	Ruimtetype	Aantal ll	Aantal m² bvo per ll	Totaal aantal m² bvo
			1	2	4
Onderbouw (leerjaar 1 en 2)		algemeen	505	1,66	838,30
Bovenbouw avo/wvo		algemeen	313	0,78	244,14
Bovenbouw theoretische leerweg	TLW	algemeen	115	1,11	127,65
	LWOO	algemeen	15	1,26	18,90
Bovenbouw techniek	GLW	algemeen		1,11	
		specifiek		1,11	
	BLW	algemeen	35	1,38	48,30
		specifiek		1,38	
	LWOO	algemeen	20	1,57	31,40
		specifiek		1,57	
Bovenbouw economie	GLW	algemeen		1,11	
		specifiek		1,11	
	BLW	algemeen	43	1,38	59,34
		specifiek		1,38	
	LWOO	algemeen	28	1,57	43,96
		specifiek		1,57	
Bovenbouw zorg/welzijn	GLW	algemeen		1,11	
		specifiek		1,11	
	BLW	algemeen	49	1,38	67,62
		specifiek		1,38	
	LWOO	algemeen	27	1,57	42,39
		specifiek		1,57	
Bovenbouw landbouw	GLW	algemeen		1,11	
		specifiek		1,11	
	BLW	algemeen		1,38	
		specifiek		1,38	
	LWOO	algemeen		1,57	
		specifiek		1,57	
Praktijkonderwijs		algemeen	78	1,99	155,22
		specifiek		1,99	
Totaal			1228		1.677,22
Totaal aantal gymzalen = bvo : 455					3,69

RBM naar VNG-brief 03/97 | 6 augustus 2003;

TLW: theoretische leerweg | GLW: gemengde leerweg | LO: lichamelijke oefening |

LWOO: leerwegondersteunend onderwijs | BLW: beroepsgerichte leerweg (basis en kader)

10.2.3. Functioneel-Ruimtelijk Programma van Eisen

Nieuwbouw Wolfsbos - Ruimteprogramma						
Leerlingen aantal PvE	1228	leerlingen	waarvan 78 PRO leerlingen			
Omschrijving Ruimteprogramma	werkpl. Ln	werkpl. O(O)P	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 totaal	Opmerkingen
THEORIE BRUGKLAS WOLFSBOS BREED						
TALEN						
Theorielokaal	32	1	7	56	392	6 lokalen voor de talen en 1 lokaal voor mentoruren
Leerplein	32		1	56	56	Te positioneren in nabijheid van talen & zaakvakken
Leerlingwerkplekken	6		1	14	14	Ook in te zetten als zorglokaal
Berging leermiddelen			1	6	6	
SUBTOTAAL					468	
ZAAKVAKKEN						
Theorielokaal	32	1	7	56	392	
Leerlingwerkplekken			1	14	14	Ook in te zetten als zorglokaal
Berging leermiddelen			1	6	6	
SUBTOTAAL					412	
ISK						
Theorielokaal	32	1	3	56	168	
Leerlingwerkplekken			1	14	14	Ook in te zetten als zorglokaal
Berging leermiddelen			1	6	6	
SUBTOTAAL					188	
ONDERSTEUNEND/PERSONEEL						
Teamleider kantoor		1	1	12	12	
Aula brugklassen		1	1	200	200	gescheiden pauzes
Docentenwerkruimte		8	1	24	24	Aanlandplek docenten
Spreekkamer (4 pers.)	4		2	10	20	
Werkruimte zorgmdw		3	1	18	18	Decaan, leerlingcoördinator, zorgcoördinator
Onderwijsassistent	3	1	1	16	16	Werkruimte met time-out voor leerlingen en balie aan leerplein-zijde
SUBTOTAAL					290	
SUBTOTAAL THEORIE BRUGKLAS					1358	
Omschrijving Ruimteprogramma	werkpl. Ln	werkpl. O(O)P	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 totaal	Opmerkingen
VMBO JAAR 3-4						
THEORIE						
Theorielokaal	28	1	9	56	504	2 lokalen vast bekabelen i.v.m. examen D&P
Leerplein			1	56	56	
Leerlingwerkplekken	6		1	14	14	ook in te zetten als zorglokaal
Berging leermiddelen			1	6	6	
SUBTOTAAL					580	

HBR						
Horeca keuken/ bakkerij	20		1	112	112	Videoverbinding tussen horeca keuken en restaurant
Winkel / restaurant / bar			1	56	56	
Gastentoilet			1	3	3	Evt. uit te voeren als invalidentoilet
Garderobe			1	2	2	
SUBTOTAAL					173	
Z&W						
Praktijkpleinen Z&W (2 pleinen)	26		2	112	224	
<i>Schoonheidsverzorging</i>						5 behandelstoelen
<i>Kapsalon</i>						8 kappersstoelen
<i>Haren wassen</i>						4 wasmeubels
<i>Instructiehoek</i>	26					Ieder praktijkplein heeft een instructiehoek.
<i>Ontvangstruimte/balie receptie</i>						balie met 2 werkplekken
<i>Seniorenhoek</i>						2 bedden
<i>Ziekenkamer/seniorenwoning</i>						1 ziekenhuisbed
<i>Zorg Baby's</i>						3 praktijkplekken
<i>Een keukenblok</i>						4-6 kookplekken
Berging leermiddelen			1	10	10	
SUBTOTAAL					234	
Gedeeld Z&W, HBR, D&P						
Klein keuken	24		1	112	112	24 kookplekken
Berging food			1	12	12	
Berging non-food			1	12	12	
Koel- en vriescel			1	12	12	
Spoelkeuken			1	20	20	
Office/ uitgifte			1	10	10	
Kleedruimten	14		4	16	64	
Kleedruimte docenten		1	1	5	5	
Strijk/wasruimte & linnenopslag			1	12	12	
SUBTOTAAL	56	1	12		259	
D&P						
Praktijkplein D&P	28	2	1	112	112	
<i>Interieurontwerp & Design</i>						
<i>Laser/snijmachine + afzuiging</i>						
<i>2D/3D tekenen</i>						
<i>Robotica, programmeren</i>						
<i>Film</i>						
<i>Organiseren evenementen</i>						
Design & decoratie	4	1	1	30	30	Wordt ook gebruikt door BWI
Berging leermiddelen			1	10	10	
SUBTOTAAL					152	
PIE						
Praktijkplein PIE	46		1	249	249	
<i>Werkplekken elektrotechniek</i>	20	2		90		
<i>Werkplekken installatietechniek</i>	20	2		90		
<i>Elektrotechniek/installatietechniek</i>				45		
<i>Lascabines</i>	5			15		
<i>Slijphok</i>	1			9		
Onderbouw technieklokaal	28	2	1	90	90	
Machinale metaalbewerking	8	1	1	60	60	
Metaalberging			1	15	15	
Berging/magazijn gereedschap			1	20	20	
Berging/magazijn werkstukken			1	20	20	
SUBTOTAAL					454	

BWI						
Praktijkplein BWI	28		1	150	150	
<i>Werkbanken</i>	20	1		90		
<i>Stelvloer</i>	10	1		60		
Machinale houtbewerking	8	1	1	120	120	
Houtstek			1	20	20	
Berging/magazijn materialen			1	30	30	
Berging/magazijn werkstukken			1	20	20	
SUBTOTAAL					340	
Gedeeld PIE & BWI						
Instructiehoek PIE & BWI			1	90	90	
Kleedruimte BWI & PIE	14		2	16	32	
SUBTOTAAL					122	
ONDERSTEUNEND/PERSONEEL						
Teamleider kantoor		1	1	12	12	
Docentenwerkruimte		8	1	24	24	Aanlandplek docenten
Spreekkamer (4 pers.)	4		2	10	20	
Werkruimte zorgmdw		3	1	18	18	Decaan, leerlingcoördinator, zorgcoördinator
Onderwijsassistent	3	1	1	16	16	Werkruimte met time-out voor leerlingen en balie aan leerplein-zijde
SUBTOTAAL					90	
SUBTOTAAL VMBO JAAR 3-4					2404	
Omschrijving Ruimteprogramma	werkpl. Ln	werkpl. O(O)P	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 totaal	Opmerkingen
ONDERWIJSRUIMTEN LYCEUM HAVO/VWO						
TALEN						
Theorielokaal XL	32	1	4	64	256	3 lokalen voor de talen en 1 lokaal voor mentoruren
leerplein	32		1	64	64	
Leerlingwerkplekken	6		1	14	14	ook in te zetten als zorglokaal
Berging leermiddelen			1	6	6	
SUBTOTAAL					340	
ZAAKVAKKEN						
Theorielokaal XL	32	1	4	64	256	
Leerlingwerkplekken	6		1	14	14	ook in te zetten als zorglokaal
Berging leermiddelen			1	6	6	
SUBTOTAAL					276	
ONDERSTEUNEND/PERSONEEL						
Teamleider kantoor		1	1	12	12	
Docentenwerkruimte		8	1	24	24	Aanlandplek docenten
Spreekkamer (4 pers.)	4		2	10	20	
Werkruimte zorgmdw		3	1	18	18	Decaan, leerlingcoördinator, zorgcoördinator
Onderwijsassistent	3	1	1	16	16	Werkruimte met time-out voor leerlingen en balie aan leerplein-zijde
SUBTOTAAL					90	
SUBTOTAAL ONDERWIJSRUIMTEN LYCEUM HAVO/VWO					706	

Omschrijving Ruimteprogramma	werkpl. Lin	werkpl. O(O)P	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 totaal	Opmerkingen
BINAS + ICT						
BINAS						
Theorielokaal XL	32	1	3	64	192	
Middenruimte			1	80	80	Geschikt voor twee klassen, vaste tafels.
Leerlingwerkplekken	6		1	14	14	ook in te zetten als zorglokaal
Biologie Natuurkunde practicumlokaal			1	70	70	
Scheikunde practicumlokaal			1	70	70	
TOA ruimte			1	56	56	
Berging TOA ruimte			2	28	56	Geschikt voor opstelplaats 5 karren
Berging leermiddelen			1	10	10	
SUBTOTAAL					548	
ICT						
Lokaal ICT Lyceum	32	1	1	70	70	
3D printruimte			1	8	8	
Berging leermiddelen			1	10	10	
SUBTOTAAL					88	
ONDERSTEUNEND/PERSONEEL						
Docentenwerkruimte		6	1	20	20	Aanlandplek docenten
Spreekkamer (4 pers.)	4		1	10	10	
SUBTOTAAL					30	
SUBTOTAAL BINAS + ICT					666	
Omschrijving Ruimteprogramma	werkpl. Lin	werkpl. O(O)P	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 totaal	Opmerkingen
Expressieplein						
Atelier		1	1	56	56	Ook als les in te roosteren, indien nodig
Lokaal beeldende vorming	32	1	2	70	140	
Berging leerlingwerk			1	20	20	Tussen lokalen beeldende vorming in, uit beide lokalen bereikbaar
Berging materialen beeldende vorming			1	20	20	
Lokaal muziek	32	1	1	80	80	
Lokaal drama	32	1	1	56	56	Koppelen aan podium en aula
Muziekstudio	2	1	2	10	20	
Berging muziek/drama			1	10	10	
Techniek/handarbeid	32	1	1	90	90	
Machinewerkplaats			1	25	25	
berging techniek			1	10	10	
SUBTOTAAL					527	
ONDERSTEUNEND/PERSONEEL						
Docentenwerkruimte		6	1	20	20	Aanlandplek docenten
SUBTOTAAL					20	
SUBTOTAAL expressieplein					547	

Omschrijving Ruimteprogramma	werkpl. LIn	werkpl. O(O)P	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 totaal	Opmerkingen
PRAKTIJKONDERWIJS						
ONDERWIJS						
Stamlokaal/theorielokaal	15	1	5	56	280	
Werkplekken leerlingen	3		5	8	40	Als losse ruimte in lokaal
ATC ruimte	15	1	1	56	56	
Keuken	15	1	1	56	56	
Techniek/handarbeid	15	1	1	56	56	
Berging leermiddelen			2	10	20	
SUBTOTAAL					508	
ONDERSTEUNEND/PERSONEEL						
Teamleider kantoor		1	1	12	12	
Zorgcoördinator ruimte		1	1	12	12	
Spreekruimte (6 pers.)		1	1	14	14	
Personeelsruimte werken		6	1	20	20	Aanlandplekken
Personeelsruimte pauzeren			0		0	Pauzeren in personeelsruimte
SUBTOTAAL					58	
ONTMOETING/ALGEMEEN						
Aula/pauzeruimte			1	85	85	
Entree en receptie			1	20	20	
Kluisjes & garderobe			1	20	20	0,25 per leerling, uitgaande van 80 leerlingen
Conciërge PRO			1	20	20	
SUBTOTAAL					145	
SUBTOTAAL PRAKTIJKONDERWIJS					711	
Omschrijving Ruimteprogramma	werkpl. LIn	werkpl. O(O)P	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 totaal	Opmerkingen
ZORG EN ONDERSTEUNING						
Externe zorg (GGD, jeugdzorg)			1	16	16	
Training ruimte			1	24	24	
Werkruimte zorg mdw.		3	1	16	16	Orthopedagoog, psychisch diagnostisch mdw, RT, ambulante begeleider
Rebound lokaal	8	1	1	24	24	6 reguliere werkplekken lIn en 2 vaste afgeschermdde plekken
Dyslexie lokaal			1	16	16	Bij mediatheek/bibliotheek
Spreekruimte (6 pers.)	6		1	14	14	
Spreekruimte (4 pers.)	4		1	10	10	
SUBTOTAAL ZORG EN ONDERSTEUNING					120	

DIRECTIE- / STAFRUIMTEN						
Bestuurder		1	1	16	16	Incl. overlegtafel kleine groep personen
Directeur onderwijs		1	1	16	16	Incl. overlegtafel kleine groep personen
Teamleider kantoor						Decentraal op de clusters
Management secretariaat		2	1	14	14	
Vergaderruimte (10 pers.)			1	24	24	
Spreekruimte (4 pers.)			4	12	48	Twee nabij entree, twee bij werkplekken OOP
Kolfruinie / EHBO			1	12	12	
Personeelskamer			1	80	80	
Receptie (frontoffice)		2	1	15	15	
Conciërge werkruiimte			1	15	15	
Repro en werkplaats conciërge			1	20	20	incl. berging
Diverse OOP werkplekken - nader op te delen in werkruiinten		13	1	80	80	Facilitair, P&O, financieel, PR, roostermakers, ICT, administratie
Centraal magazijn			1	40	40	
Opslag systeembeheer ICT			1	20	20	
Serverruimte			1	10	10	
SUBTOTAAL DIRECTIE- / STAFRUIMTEN					410	
ALGEMENE RUIMTEN/ NEVENRUIMTE						
Aula			1	500	500	gescheiden pauzes
Podium			1	40	40	
Mediateek/bibliotheek			1	100	100	
Keuken incl. uitgiftebalie			1	80	0	Horecakeuken HBR
Kluisjes leerlingen			1150	0	115	0,1 per leerling > 1150 leerlingen excl. PRO
SUBTOTAAL ALGEMENE RUIMTEN / NEVENRUIMTEN					755	
TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK					7677	
OVERIGE RUIMTEN						
Entreehal			1	25	25	
Leerlingentoiletten (1 per 30 ll)			42	2,5	105	
Minder valide toilet (tevens personeelstoilet)			2	5	10	
Personeelstoiletten (1 per 20 pers)			6	3	18	
Douche/kleedruimte personeel			0		0	
Werkkast schoonmaakmachine			1	10	10	
Werkkast schoonmaak			4	4	16	
Patchkasten			4	2	8	
Technische ruimte			4%		307	
Verkeersruimte (horizontaal en verticaal)			16%		1228	
Lift			1	5	5	
SUBTOTAAL OVERIGE RUIMTEN					1732	
TOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAK					9409	
Tarra: constructie, wanddikte, schachten etc			15%		1411	
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK					10.821	
bruto/netto verhouding					1,41	
Normatief Vloeroppervlakte					10.815	
Nog her te verdelen metrage over het programma naar inzicht					-6	

Omschrijving Ruimteprogramma	werkpl. LIn	werkpl. OOP	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 totaal
GYMNASTIEK					
Berging			2	45	90
Kleedruimte jongens			2	25	50
Douche / wasruimte jongens			2	4	8
Toiletten jongens			2	2	4
Kleedruimte meisjes			2	25	50
Douche / wasruimte meisjes			2	4	8
Toiletten meisjes			2	2	4
Was- / toilet- / doucheruimte docent			1	4	4
Werkruimte docenten			1	8	8
Verkeersruimte horizontaal			1	20	20
Technische ruimte / werkkast schoonmaak			1	8	8
Mindervalidetoilet			1	6	6
Zaal			2	308	616
Entree			1	10	10
Buitenberging			1	20	20
SUBTOTAAL GYMNASTIEK		0	10		906
TOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAK					906
Constructie, wanddikte, schachten etc (13%)					118
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK					1.024

Bijlage 5a: Breakdown Stichtingskostenraming

OMSCHRIJVING	KOSTEN	BTW	% BOUWKOSTEN	% INVESTERING
A GRONDKOSTEN	€ 452.500	€ 95.025	2,2%	1,6%
1 Inbreng grond (inclusief bestaande opstallen)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Sloopwerken — milieukosten	€ 100.000	€ 21.000	0,5%	0,4%
3 Infrastructurale voorzieningen	€ 352.500	€ 74.025	1,7%	1,3%
4 Bovenplafse verevening (kosten minus baten)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B BOUWKOSTEN	€ 20.402.200	€ 4.284.452	100,0%	74,4%
1 Bouwkundige werken	€ 9.471.580	€ 1.989.032	46,4%	34,5%
2a W-Installaties	€ 2.977.570	€ 625.290	14,6%	10,9%
2b E-Installaties	€ 2.739.650	€ 575.327	13,4%	10,0%
3 Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 821.610	€ 172.538	4,0%	3,0%
4 Terrein	€ 717.430	€ 150.660	3,5%	2,6%
5 Algemene uitvoeringskosten/diversen	€ 3.674.310	€ 771.605	18,0%	13,4%
C INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
1 Bedrijfsinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Losse inrichtingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D BIJKOMENDE KOSTEN	€ 5.569.100	€ 1.084.967	27,3%	20,3%
1 Bijkomende kosten grond	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Bijkomende kosten bouw	€ 5.544.040	€ 1.079.711	27,2%	20,2%
A Projectbegeleiding door de opdrachtgever	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€ 2.379.600	€ 499.716	11,7%	8,7%
C Aansluitkosten	€ 100.120	€ 21.025	0,5%	0,4%
D Heffingen	€ 402.560	€ -	2,0%	1,5%
E Verzekeringen	€ 128.150	€ 26.912	0,6%	0,5%
F Risicoverrekening	€ 2.533.610	€ 532.058	12,4%	9,2%
G Kunst	€ -	€ -	0,0%	0,0%
H Ontwikkelaarskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
I Verkoopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3 Bijkomende kosten inrichting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4 Aanloopkosten (bedrijfsinrichting)	€ 25.030	€ 5.256	0,1%	0,1%
E ONVOORZIEN	€ 1.001.300	€ 210.281	4,9%	3,7%
1 Onvoorziën	€ 1.001.340	€ 210.281	4,9%	3,7%
F BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
1 Omzetbelasting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A Omzetbelasting binnenland	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B Omzetbelasting buitenland	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Bijzondere belastingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A Andere belastingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
1 Financieringskosten/rente (grond)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A Grondrente	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2 Financieringskosten/rente (bouw)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A Bouwrente	€ -	€ -	0,0%	0,0%
Totalen	€ 27.425.100	€ 5.675.100	134,4%	100,0%

Toelichting

- Post 2F (Risicoverrekening) bevat de post ter verrekening van de loon- en prijsstijgingen tot het prijspeil 'einde werk', gebaseerd op een gemiddelde prijsstijging van 3,5% per jaar vermeerderd met een risico-opslag, te rekenen tussen het moment van ramen van het werk (1 maart 2023) en het beoogde moment van oplevering van het werk (31 maart 2026).



Bijlage 5b: Breakdown Stichtingskosten in kostensoorten

		Project:	Nieuwbouw	Wolfsbos		
		Opdrachtgever:				
		Onderwerp:	Budgetverdeelijst Niveau ENG incl. BTW / demarcatie (locatie, gebouw, inrichting, overig)			
		Bestand:	zie voettekst			
		Versie d.d.:	24-3-2023			
Code	Omschrijving kostenposten					
			Locatiekosten in Gemeente	Stichtingskosten Nieuwbouw	Inrichtingskosten en Inventaris Schoolbouw	Overige hulpmiddelen (borden)
00.00 Grondkosten						Opmerkingen: alle kosten incl BTW; prijspeil maart 2023
00.10	Aankoop grond en aanwezige opstallen	PM				
00.20	Overdracht kosten en belasting	PM				
00.20	Kadastrale kosten	PM				
00.30	Ontsluiting bouwterrein	PM	€	30.250		Tot beoogd bouwvlak ontwikkelings-/anterieure kosten; op beoogd bouwvlak stichtingskosten
00.30	Infrastructurale voorzieningen (grondwerk ophogingen en afgravingen)	PM	€	121.000		Tot beoogd bouwvlak ontwikkelings-/anterieure kosten; op beoogd bouwvlak stichtingskosten. Post betreft grondwerk ophogingen en afgravingen.
00.40	Bouwnijp maken terreinen	PM	€	275.275		Tot beoogd bouwvlak = ontwikkelingskosten; op beoogd bouwvlak stichtingskosten (muv archeologie, dit valt onder ontwikkelingskosten)
00.60	Rentekosten grond	PM				
00.90	Vergoedingen/schedoelstellingen	PM				Onderdeel anterieure kosten gemeente
00.90	Overige kosten (bodemsanering etc.)	PM				bronbemaling en overige aanvullende locatiegebonden kosten
10.00 Bouwkosten						
10.00	Sloopkosten	PM	€	121.000		
10.10	Bouwkundige kosten		€	15.906.527		
10.11	Constructies inclusief			incl.		in bouwkundige kosten
10.20	Werktuigkundige en sanitaire-installaties		€	3.602.860		behoudens procesinstallaties (wel voorzieningen tot in ruimte)
10.30	Electrotechnische en transport-installaties datanetwerken- passieve componenten		€	3.314.977		behoudens procesinstallaties (wel voorzieningen tot in ruimte)
	datanetwerken- actieve componenten		€	-	PM	in E: bekabeling, patchkasten, apparatuur, incl hubs, routers, wifi zenders, samrt borden, patchkabels, schermen, excd devices
	Beveiligingsystemen gebouw			incl.		in E; brand, beveiliging
	Toegangscontrolesystemen (digitaal en fysiek)		€	-	PM	
	CCTV systemen		€	-	PM	
10.40	Vaste inrichting		€	994.148		
	bewegwijzering (incl. ruimtebenaming/pictogrammen)			incl.		in VI
	gevelgschrift			incl.		in VI
	brievbus			incl.		in VI
	balie tpv entree / receptie			incl.		in VI
	balies in ondervijruimten		€	-	incl.	schoolinventaris
	mobiel (toneel)podium in overblijfruimte/aula		€	-	incl.	schoolinventaris
	keuken/pantry:		€	-		
	partijblok personeelsruimte en andere ruimten			incl.		in VI; exclusief apparatuur en inventaris, inclusief aansluitingen basisvoorzieningen
	vaste inrichting centrale catering/keuken			incl.		in VI; exclusief apparatuur en inventaris
	vaste inrichting opleidingskeuken		€	-	incl.	procesinstallaties
	garderobekluizen			incl.		in VI niet garderobe rekken: dit is inrichting
	garderobekluizen		€	-	incl.	lockers in inventaris
	vaste kasten in lokalen		€	-	incl.	als losse inventaris
	sanitair:		€	-		
	sanitair (toiletspot, urinair, wastafel, douche, uitstortgootsteen, wastrog)			incl.		in W
	spiegel toiletvoorraimte			incl.		in W
	zeepautomaten		€	-	incl.	inventaris of derden (schoonmaakbedrijf)
	(rol)handdoekhouders		€	-	incl.	inventaris of derden (schoonmaakbedrijf)
	Sporthal/ gymzaal		€	excl.		
	Terrein incl. g-w-e-data-installaties, terreinverlichting, nutsvoorzieningen groenvoorziening, bestratingen etc		€	868.090		
	Terreininrichting zoals:			incl.		in terrein
	Hekwerken en poorten			incl.		conform PVE
	Zitbanken			incl.		in terrein
	Afvalbakken			incl.		in terrein
	Fietsenstallingen			incl.		in terrein. Overdekte fietsenstalling voor personeel, onoverdekte fietsenstallingen voor leerlingen.
	Buitenberging, kas			incl.		in terrein. Eén buitenberging van 30 m2, één kas 30 m2 conform PVE
10.90	Overige kosten (specificeren)			ntb		Nader te bepalen kosten buiten scope programma van eisen / beoogd bouwvlak / aanpassingen Meander/ gymvoorzieningen
10.90	Reservering Nader te detailleren tijdens ontwerp			incl.		bij Bouwkosten

(vervolg)

20.00 Bijkomende kosten						
20.00	Voorbereidingskosten bestemmingsplanprocedure, waaronder onderzoeken, opstellen bestemmingsplan en kosten informatiebijeenkomsten	incl.				in honoraria
20.10	Legeskosten bestemmingsplanprocedure en planschadekosten	incl.				in leges
20.10	Legeskosten bouwvergunning	€	402.560			over bwk-kosten (btw niet van toepassing)
20.10	Legeskosten sloopvergunning	PM				
20.10	Legeskosten overige vergunningen	PM		PM		afhankelijk van soort vergunning
20.10	gebruiksvergunning			PM		door gebruikers aanvragen
20.11	Precario			nvt		
20.12	Lozingskosten			nvt		
20.20	Grondmechanisch bodemonderzoek	€	21.296			
20.21	Milieuonderzoek bodemgesteldheid, watertoets, Flora en Faunaonderzoek	PM	€ 42.713			Ruimtelijk onderzoek BRO
20.22	Overige onderzoeken externe specialisten oa stikstofberekening	PM	€ 12.100			
20.30	Verzekeringen (car-verzekering etc.)	€	155.062			
20.50	Aansluitkosten	€	121.145			Aansluiten op voorzieningen ter hoogte van beoogd bouwvlak
20.90	Bijkomende kosten overig	PM		nvt		Nader te bepalen
20.92	Toezicht uitvoering	€	213.855			
30.00 Losse inrichting & technische inventaris						
30.10	meubair / kasten			PM		Procesinstallaties zijn inst. t.b.v. onderwijsinventaris
30.11	schoolborden/white-borden			incl.		
	mededelingenbord			incl.		
	garderoberekken (verrijdbaar/verplaatsbaar)			incl.		
	podiumelementen			incl.		
	audiovisuele hulpmiddelen			incl.		
	binnenlichtwering/lamellen			incl.		
	handmatig bediende verduisteringsgordijnen			incl.		
30.12	Sporttechnische inrichting, waaronder:			PM		
	Badminton net systemen compleet			incl.		bij sportinventaris
	Volleybal net systemen compleet			incl.		bij sportinventaris
	Handbal/ voetbal/ Hockey doelen compleet			incl.		bij sportinventaris
	Basketbal wand en/of plafondinstallatie compleet			incl.		bij sportinventaris
	Overige losse inrichting: keukensapparatuur			incl.		
30.20	Procesgebonden inventaris/ installaties			incl.		
40.00 Voorbereidings- en begeleidingskosten						
40.10	Architect	€	891.146			€ 18.150 = reservering bij schoolbestuur tegemoetkoming gunningsfase architect of leidraad
40.20	Adviseur W- en E-installaties	€	286.831			
40.40	Construcieur	€	199.011			
40.50	Binnenhuisarchitect	€	-		PM	
40.60	Tuinarchitect	€	-			
40.70	Programma van eisen/vooronderzoek	€	82.921			PvE en vooronderzoek in opdracht schoolbestuur afgerond
40.72	Projectmanagement en directievoering	€	926.901			€ 38.720, = reservering bij schoolbestuur kosten aanbesteding ontwerpende en adv. partijen afgerond.
40.80	Kostenadviseur	€	74.060			
40.82	Overige advisering	€	33.202		PM	€6.050 is reservering second opinion. Onderdeel RPM = duurzaamheidsadvies, NTA BENG certificaat, veiligheidstoetsen op de bouwplaats en MJOP.
	Advisering bouw fysica/acoustiek	€	95.274			
40.90	Projectvisualisaties	PM		PM		Afhankelijk van doelstelling visualisatie
	Laboratoriumonderzoek	PM		nvt		Afhankelijk van doelstelling onderzoek
50.00 Rentekosten						
50.00	Boekwaarde-vereffening gemeentelijke balans					
50.00	Boekwaarde-vereffening schoolbestuurlijke balans					
50.10	Rentekosten Bouw- en voorbereidingskosten					
50.90	Rente over betaalde btw					
60.00 Reserveringen totale werk						
60.10	Programma en bestekswijzigingen/voorvoorzien	€	470.956			
60.20	Loon & Prijswijzigingen: peildatum - start bouw	€	1.242.349			3,5 % prijsindexering
60.30	Loon Prijswijzigingen: tijdens bouw	€	908.898			3,5 % prijsindexering
60.31	Risicodekking	€	914.416			
60.32	Nader te detailleren uitvoering	€	740.665			
70.00 Startkosten						
70.10	Ontruiming bestaand gebouw (leeg opleveren voor sloop of renovatie)			PM		
70.20	Verhuiskosten			PM		
70.30	Tijdelijke huisvesting	nvt				
70.40	Interne kosten onderwijsinstellingen/ opdrachtgever			PM		
70.50	Verkoopkosten	nvt				
70.90	Schoonmaakkosten (bij oplevering)					
70.91	Festiviteiten	€	30.286		PM	
70.91	Totaal	€	-	€	33.100.000	€ - € - Afgerond

Bijlage 7: demarcatie definitie 'Bouwrijp Terrein'

	Onderdeel Stichtingskosten	Niet zijnde onderdeel Stichtingskosten
Het perceel is vrij van erfdienstbaarheden en beperkingen vanwege recht van overpad e.d.		X
Het bouwperceel dient te voldoen aan de eisen van een bouwperceel zoals gesteld in de Wet natuurbescherming en daarmee samenhangende regelgeving en besluiten, dan wel uitgerust te zijn met de daarvoor benodigde ontheffingen.		X
Het bouwperceel dient vrij te zijn van kabels, leidingen, rioleringen, watergangen etc.		X
Het bouwperceel dient vrij te zijn van funderingsresten en restanten van bebouwing.		X
Het bouwperceel bevat geen onderdelen van archeologische waarde en/of explosieven die de werkzaamheden belemmeren en/of onmogelijk maken.		X
Op het moment van de overdracht dient het bouwperceel ontdaan te zijn van begroeiingen (bomen en struiken) en gemaaid te zijn.	X	
De grond op het bouwperceel is niet vervuild, een bodemgeschiktheidsverklaring is voorhanden. Af te voeren grond kan zonder belemmeringen afgevoerd worden en zonder meerkosten gestort worden.		X
Het grondoppervlak van het bouwperceel dient vlak te zijn afgewerkt op een vooraf in onderling overleg vastgestelde terreinhoogte. Indien het perceel opgehoogd moet worden zal dit ter plaatse van toekomstige gebouwen en terreinverhardingen gebeuren met hiervoor geschikt zand of geschikte grond.	X	
De grond/bodem op het bouwperceel is geschikt om op te bouwen (ook na eventueel ophogen) en voor het voorgenomen gebruik.		X
Het bouwperceel is begaanbaar voor bouwactiviteiten en dient bij onvoldoende waterdoorlatendheid en/of bodemstabiliteit voorzien te zijn van een deugdelijke drainage (indien nodig vanwege de grondwaterstand of de beperkte waterdoorlatendheid).		X
Het water uit bronneringen of pompactiviteiten ten behoeve van bouwactiviteiten mag nabij het bouwperceel zonder beperkingen geloosd worden.		X
Het bouwperceel is direct toegankelijk vanaf de bestaande toegangswegen voor groot en zwaar bouwverkeer, zoals heistellingen, bouwkransen, vrachtwagens etc. tijdens de bouwfase en voor het maken van een definitieve terreinverharding en inrit ten behoeve van de definitieve situatie.		X
Het terrein moet van voldoende grootte zijn om plaats te bieden voor opstelling van bouwketen en opslag van materiaal. Kransen moeten ongehinderd kunnen functioneren.	X	
Op het bouwperceel dient een tijdelijk gronddepot te kunnen worden ingericht. Indien dit niet mogelijk is, dan kan een naastgelegen perceel hier kosteloos voor gebruikt worden.		X
Alle nutsleidingen (gas, water, elektra, cai, glasvezelkabel), het gemeentelijk schoon- en vuilwaterriool, alsmede leidingen van andere leveranciers zullen beschikbaar zijn op de erfrens en hebben voldoende capaciteit ten behoeve van de huisvesting en bouwactiviteiten. De benodigde capaciteiten worden tijdens het ontwerpproces bepaald.		X
De gemeente staat goed leesbare bouwreclame toe op nader te bepalen locaties op het bouwterrein.	X	