

Uitvoering IHP Scholen Staphorst



Business case CNS en Berkenhorst



Projectgroep IHP
21 augustus 2026
Versie 2.1

Inhoud

1.	Inleiding.	3
2.	Berekening ruimtebehoefte Berkenhorst & CNS:	3
3.	Ruimten binnen het gebouw verdeeld tussen beide scholen.	4
4.	Groeiverwachtingen van de directies van de scholen.	4
5.	Samenwerking met andere partijen.	4
6.	Keuzemogelijkheden	5
7.	Verduurzaming vanuit technisch perspectief.	5
8.	Verduurzaming van financieel perspectief.	6
9.	Positionering scholen bij eventueel vertrek van de Berkenhorst.	8

1. Inleiding.

Afwijkend model Business Case CNS / Berkenhorst

Hoewel wij het voornemen hadden voor elke school via een vast format business case op te stellen hebben wij de keuze gemaakt voor het gebouw CNS/Berkenhorst een uitzondering te maken. De reden daarvoor is de volgende.

Door de sterke groei van het aantal leerlingen zullen er strategische keuzes moeten worden gemaakt over hoe de groei van het aantal leerlingen moet worden opgevangen. Naast een besluit over de wijze waarop de groei van het aantal leerlingen kan worden opgevangen is er ook behoefte aan een besluit over de verduurzaming van het bestaande gebouw. Idealiter wordt een besluit over verduurzaming en een besluit over de wijze waarop de groei van het aantal leerlingen zal worden opgevangen, in samenhang genomen. Er zullen echter een aantal besluiten moeten worden genomen over de vervanging van de installaties in het gebouw. Gelet op de technische staat dult dat geen verder uitstel.

Wij zullen in eerste instantie ingaan op de groei van het aantal leerlingen en hoe die groei op te vangen is. Wij zullen in deze buca hierover een voorstel doen.

Verder zullen we voorstellen doen over de verduurzaming van het gebouw. Voorafgaand aan die voorstellen zullen we een aantal opmerkingen over de verdeling van de kosten.

2. Berekening ruimtebehoefte Berkenhorst & CNS:

De ruimtebehoefte van de beide scholen is een afgeleide van het aantal leerlingen.

Ontwikkeling aantal leerlingen van de combi-school in de periode 2022-2024:

Tabel 1

JAAR	CNS	BERKENHORST	TOTAAL
1 OKTOBER 2022	350	51	401
1 OKTOBER 2023	354	48	402
1 OKTOBER 2024	367	49	416
1 OKTOBER 2025	382	48	430

N.B. het aantal leerlingen op 1 oktober geeft het recht op ruimte in het daaropvolgende schooljaar. Dus 1 oktober 2026 is bepalend voor de ruimtebehoefte in schooljaar 2027-2028.

In de komende jaren zal naar verwachting het leerlingenaantal zich als volgt ontwikkelen:

Tabel 2

JAAR	CNS	BERKENHORST	TOTAAL
1 OKTOBER 2026	389	50	439
1 OKTOBER 2027	394	51	445
1 OKTOBER 2028	424	52	476
1 OKTOBER 2029	440	55	495

Bron: prognose 2025 gemeente Staphorst

De ruimtebehoefte van de beide scholen wordt op basis van deze aantallen bepaald en is als volgt:
Tabel 3

JAAR	CNS	BERKENHORST	TOTALE ruimtebehoefte	Leegstand/tekort
Schooljaar 2025-2026	200m ² +(367*5,03) 2046 m²	200m ² +(49*5,03) 446 m²	2492 m²	291 m²
Schooljaar 2026-2027	200m ² +(382*5,03) 2121 m²	200m ² +(48*5,03) 441 m²	2562 m²	221m²
Schooljaar 2027-2028	200m ² +(389*5,03) 2156 m²	200m ² +(50*5,03) 451 m²	2607 m²	176m²
Schooljaar 2028-2029	200m ² +(394*5,03) 2181 m²	200m ² +(51*5,03) 456 m²	2637 m²	146m²
Schooljaar 2029-2030	200m ² +(424*5,03) 2332 m²	200m ² +(52*5,03) 461m²	2793 m²	-10m²
Schooljaar 2030-2031	200m ² +(440*5,03) 2413 m²	200m ² +(55*5,03) 476 m²	2889 m²	-106m²

Opmerking: Bij een tekort van 10 m² of minder bestaat geen recht op uitbreiding

Het gezamenlijke gebouw van beide scholen is groot 2.783 m², excl. de lokalen die Domein gebruikt. Op dit moment is er binnen de school leegstand die naar verwachting tot augustus 2029 zal voortduren. In 2030 kan een ruimteprobleem ontstaan.

3. Ruimten binnen het gebouw verdeeld tussen beide scholen.

Binnen het gebouw beschikken beide scholen over een eigen kerngebied, waarbij elk schoolbestuur zelfstandig invulling geeft aan het gebruik van de toegekende ruimten. Het is geen automatisme dat leegstaande ruimten van de ene school direct door de andere school benut worden; overleg tussen de besturen is daarbij leidend. In de huidige situatie zorgt dit overleg ervoor dat het ruimtegebruik efficiënt is en dat de beschikbare capaciteit goed wordt benut.

Indien er geen overeenstemming wordt bereikt over het gebruik van leegstaande ruimten, bestaat de mogelijkheid dat de gemeente deze ruimte toewijst. Momenteel heeft de Berkenhorst 594 m² tot haar beschikking en de CNS 2.305 m².

4. Groeiverwachtingen van de directies van de scholen.

De directies van beide scholen zien naar de toekomst toe groei.

De CNS herkent zich in de door de gemeente opgestelde prognose en kan zich vinden in een uitbreiding in eerste instantie voor 450 leerlingen. De Berkenhorst heeft een leerlingendaling gehad in het afgelopen decennium en is momenteel stabiel en licht groeiend. Zoals hierboven aangegeven gaan we in deze buca uit van de gemeentelijke prognose. De afzonderlijke leerlingenontwikkeling van de CNS en De Berkenhorst is per school lastig te voorspellen. Het is echter aannemelijk dat de totale leerlingenpopulatie van deze twee scholen gezamenlijk een meer voorspelbare groei conform de prognose zal doormaken.

5. Samenwerking met andere partijen.

Het bestuur van de CNS geeft aan dat in geval van (eventuele) leegstand, de school zich wil oriënteren op de vorming van een IKC (Kind Centrum) binnen het gebouw.

Het bestuur van De Berkenhorst ontwikkelt de school als een IKC (Kindcentrum) en wil de ontwikkeling en oriëntatie op de vorming hiervan binnen het gebouw vormgeven.

De ruimte van de bibliotheek zal opgevangen moeten worden binnen de beschikbare onderwijsruimte waarbij op dit moment de ruimte voor de schoolbibliotheek plaatsvindt in een van de voor peuteronderwijs bestemde ruimten. Hierbij merken wij op dat als het onderwijs meer ruimte vraagt, dit mogelijk ten koste kan gaan van deze ruimten.

6. Keuzemogelijkheden

De afweging tussen nieuwbouw Berkenhorst of uitbreiding bestaande schoolgebouw wordt later gemaakt. De reden daarvoor vindt u in de voorziene leerlingontwikkeling. Vanaf 2030 wordt een aanzienlijke stijging van het aantal leerlingen geprognosticeerd. Dat zijn – om het simpel te zeggen – kinderen die nog geboren moeten worden. We zien al een aantal jaren dat de groei van de CNS anders en langzamer verloopt dan in eerdere prognoses voorspeld. Hanteren we de prognose 2025 dan zien we dat het huidige gebouw voldoende groot is om tot medio 2030 alle kinderen verantwoord op te vangen.

Om die reden stellen wij voor als uitgangspunt voor de business case te hanteren:

1. Het huidige gebouw zal tot medio 2030 huisvesting bieden aan beide scholen;
2. De buca beperkt zich tot de verduurzaming van het pand waarbij het uitgangspunt is dat te nemen duurzaamheidsmaatregelen beslissingen over uitbreiding van het gebouw niet in de weg mogen staan.

7. Verduurzaming vanuit technisch perspectief.

Bij de verduurzamingsopgave van het schoolgebouw van CNS/De Berkenhorst ligt de focus op de gebouwschil en de ventilatie- en verwarmingsinstallaties. Het huidige schoolgebouw is 25 jaar oud.

Om het gebouw toekomstbestendig te maken en het energieverbruik te reduceren, worden er gerichte investeringen gedaan in duurzame gebouwinstallaties. Dit omvat onder andere:

- Vervanging van luchtbehandelingskasten.
Moderne systemen zorgen voor efficiëntere ventilatie en klimaatbeheersing, wat bijdraagt aan een gezonder binnenklimaat en lagere energiekosten.
- Nieuwe CV-ketels.
Door te kiezen voor energiezuinige ketels wordt het gasverbruik aanzienlijk verminderd.
- Aansluitingen en regeltechniek
Alle nieuwe installaties worden voorzien van de benodigde aansluitingen en geïntegreerd in een geavanceerd regeltechnisch systeem. Dit systeem zorgt voor een optimale afstemming tussen verwarming, ventilatie en koeling, en maakt monitoring en sturing op energieverbruik mogelijk.
- Extra dakisolatie.
Verbeterde isolatie beperkt warmteverlies in de winter en houdt het gebouw koeler in de zomer, wat leidt tot een lager energieverbruik en verhoogd comfort.

Deze maatregelen dragen direct bij aan de verduurzaming van het gebouw en het verlagen van de operationele kosten. Tegelijkertijd wordt er ook geïnvesteerd in extra koeling, wat noodzakelijk is om het comfortniveau te handhaven, vooral tijdens warmere periodes. Het is echter belangrijk te onderkennen dat deze koeling ook extra energie vraagt.

Daarom is besloten tot het plaatsen van 140 zonnepanelen op het dak van het schoolgebouw. Hiermee wordt een aanzienlijk deel van de benodigde energie die nodig is voor extra koeling, duurzaam opgewekt. Hierdoor verdient deze investering zich terug in ca. 8 jaar.

8. Verduurzaming van financieel perspectief.

Verduurzaming van het gebouw.

In het in 2023 vastgestelde IHP is een bedrag voor de verduurzaming van het gebouw van de beide scholen geraamd van € 820.000.

De CNS heeft in formele zin de beschikking over 2.305 m2

De Berkenhorst over 594 m2

Daarnaast is ruimte in gebruik voor peuterspeelzaalwerk van Promes

In 2020 is de school omgevormd tot een gebouw met een VVE als bestuur.

Uitgangspunt afspraken tussen de besturen.

Gaan we verduurzamen dan zal er een eigen bijdrage van de schoolbesturen worden gevraagd.

De werkgroep constateert dat het gebruik van het gebouw aanzienlijk afwijkt van de in 2020 notarieel vastgelegde appartementsrechten. Beide schoolbesturen hebben samen afspraken gemaakt v.w.b. de verdeling van kosten binnen het gebouw. Dit organiseren zij zelf binnen de VVE. Voor de werkgroep is de VVE met daarin vertegenwoordigt de beide schoolbesturen de gesprekspartner. De verdeling van de kosten/bijdrage is daarbij een verantwoordelijkheid van de beide schoolbesturen binnen de VVE. Hierover zijn de volgende afspraken gemaakt:

- per 1 januari 2027: 77% CNS en 23% Promes / De Berkenhorst;
- per 1 januari 2028: 85% CNS en 15% Promes / De Berkenhorst.

Investerings in zake verduurzaming

De kosten van de financiering worden in gezamenlijkheid bepaald, waarbij als uitgangspunt geldt dat de gemeente hierin bijdraagt nadat er door de school subsidie is aangevraagd en nadat er is vastgesteld welke bijdrage de VvE doet uit hoofde van het MJOP van de scholen en tevens welke eigen bijdrage de vereniging doet uit hoofde van toekomstige besparingen.

In blok 1 van het IHP is eveneens een investering voorzien ten behoeve van uitbreiding van het schoolgebouw. Zoals gesteld onder bovenstaande paragraaf 6 beperkt deze business case zich tot de verduurzamingsopgave en wordt het uitbreidingsvraagstuk in 2028 onder de loep genomen.

Onderstaand in tabel 4 het gespecificeerde overzicht van de investeringen van de verduurzamingsopgave per component met een totaalbedrag van bijna € 1,9 mln. In het IHP is uitgegaan van een investering van ruim € 0,8 mln. ten behoeve van verduurzaming.

Oorzaak van het aanzienlijk hogere investeringsbedrag is, dat er meer componenten van het schoolgebouw in de verduurzamingsopgave worden betrokken dan in het IHP is aangenomen. In bovenstaande paragraaf 7 is aangegeven welke componenten dit betreft. Aangezien het hier gaat om een pakket van met elkaar samenhangende maatregelen, is het rationeel om deze ook in gezamenlijkheid uit te voeren. Door deze bredere aanpak ontstaat er een functieverbetering van het schoolgebouw, hetgeen de kwaliteit van het onderwijs ten goede komt.

Het zijn vooral de koelingsmaatregelen die zorgen voor de meerkosten t.o.v. het IHP. Daarnaast speelt ook het ten opzichte van 2023 gestegen prijspeil een aantoonbare rol in de hogere kosten (ca. + 20%).

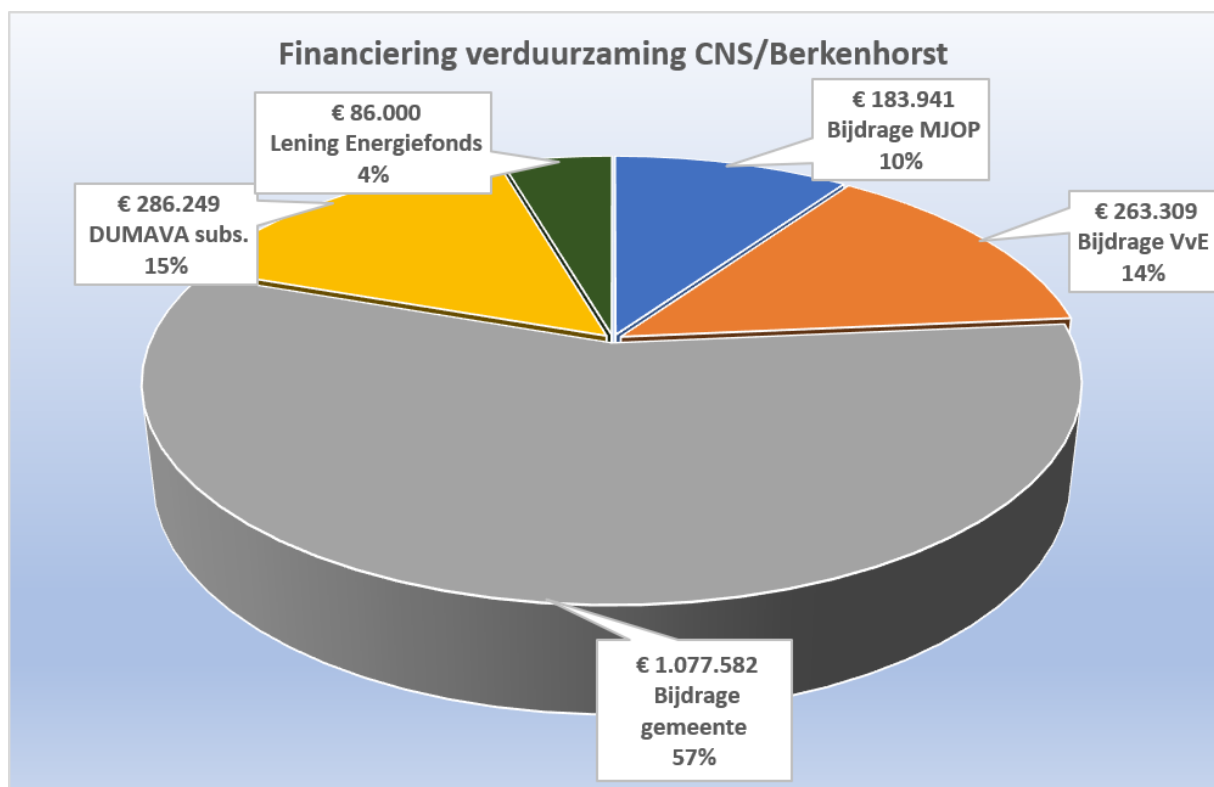
CNS / Berkenhorst	1. Verduurzamen					DUMAVA
	uitvoeren in blok 1 (2026-2027)					20%
Versie 3 datum 21-08-2026	aantal	oppervl	eenh	prijs	totaal	
Hoeveelheden:						
Totaal oppervalk bgg + verd		3.405	m2			
Ruimte behoefte op basis van leerlingenprognoses						
Totaal oppervlak BVO		3.405	m2			
Totaal inhoud		10.109	m3			
Totaal aantal ruimtes excl berging en toiletten		32	st			
Totaal aantal toiletten (blokken)		12	st			
Totaal aantal bergingen		10	st			
Totaal omtrek (buitenschil)		235	m1			
Totaal platdak		1.908	m2			
Totaal schuindak		160	m2			
Tijdelijke huisvesting:						
Tijdelijke huisvesting	0,1	3.405	m2	€ 218,40	€ 74.365	
Onderstaande bouwwerkzaamheden zijn vermeerderd met:						
Algemene kosten 8%						
Winst en Risico 10%						
BTW 21%						
Advies						
advies voor bestek en tekeningen	1	3.405	m2	€ 2,18	€ 10.690	€ 10.690
Slopen:						
LBK en kanaalwerk	1	3.405	m2	€ 4,37	€ 21.380	€ 21.380
Dak:						
Dak overlagen (PVC)	1	1.908	m2	€ 43,68	€ 119.802	
Dak naisoleren (Pir 50 mm)	1	1.908	m2	€ 27,30	€ 74.876	€ 74.876
Inplakken ventilatie afvoeren	1	1.908	m2	€ 10,92	€ 29.950	€ 29.950
Nieuwe plafonds		3.405	m2	€ 56,78	€ -	
Extra timmeren koven en leidingschachten		3.405	m2	€ 4,37	€ -	
Elektrotechnische installatie						
Hoofdaansluiting verzwaren naar 3x80 amp						
Schakel- en verdeelinrichting	1	3.405	m2	€ 4,91	€ 24.052,16	€ 24.052
Opwekkingsinstallatie (zonnepanelen)	1	55 KWh	€	655,20	€ 51.801,03	
Voedingen	1	3.405	m2	€ 8,74	€ 42.759,40	€ 42.759
Werktuigbouwkundige installatie						
Warmtepomp L/W systeem						
Warmte/ koude opwekking	1	3.405	m2	€ 45,86	€ 224.487	€ 224.487
Vervanging van de CV ketels	1	3.405	m2	€ 13,10	€ 64.139	
Warmte koude distributie	1	3.405	m2	€ 52,42	€ 256.556	€ 256.556
Ventilatie LBK vervangen	1	3.405	m2	€ 109,20	€ 534.492	€ 534.492
Kanaalwerk vervangen	1	3.405	m2	€ 54,60	€ 267.246	€ 267.246
Regelinstallatie	1	3.405	m2	€ 20,53	€ 100.485	€ 100.485
Subtotaal					€ 1.897.081	€ 1.586.974
Totaal incl btw					€ 1.897.081	€ 1.586.974
Per m2		3.405	m2		€ 557	€ 466
Eigen bijdrage vanuit het MJOP (school) *					€ 183.941	
Subsidie 20% (subsidie onderdeel) DUMAVA					€ 286.249	€ 317.395
Eigen bijdrage ventilatie (school)**					€ 263.309	
Lening van Energiefonds provincie Overijssel aan VvE					€ 86.000	
Financiering verduurzamingsmaatregelen						
Totaal bijdrage VvE/scholen					€ 447.250	
Totaal bijdrage gemeente					€ 1.077.582	
DUMAVA subsidie					€ 286.249	
Lening Energiefonds provincie Overijssel					€ 86.000	
Totaalbedrag financiering					€ 1.897.081	
Afschrijvingslast per jaar voor de gemeente					€ 43.103	
Prijs per m2					€ 316	
* MJOP moet na aanpassing opnieuw berekend worden						
** Gebaseerd op aanname dat scholen 30 % bijdragen na aftrek van subsidie						

Verdeling van de investering.

De verdeling van de investering is in onderstaand diagram weergegeven. In de voorliggende berekening is afgeweken van de gedragslijn dat ná aftrek van de subsidie, het resterende investeringsbedrag op basis van 50/50 wordt verdeeld tussen scholen en gemeente. Reden voor deze afwijking is dat de toegewezen DUMAVA-subsidie significant lager uitvalt dan de ventilatiesubsidies die zijn toegekend in business cases die in een eerder stadium zijn vastgesteld. De verdeling tussen de gemeente en de scholen is in de voorliggende berekening vastgesteld op 70/30.

De opgave voor de gemeente neemt daardoor toe tot 57% van de investering. De eigen bijdrage van de scholen bedraagt, incl. vrijval vanuit het MJOP dan 24% van de investering. Vanuit de DUMAVA-subsidie wordt 15% bekostigd. Vanuit het Energiefonds van de provincie Overijssel wordt de resterende 4% gefinancierd.

De verdeling van de eigen bijdrage VvE van € 210.019 tussen de CNS en De Berkenhorst, wordt door de VvE vastgesteld.



9. Positionering scholen bij eventueel vertrek van de Berkenhorst.

Zoals reeds in de inleiding is gesteld, wijkt het format van deze business case af van de standaard die voor de andere scholen gehanteerd wordt, vanwege de samenwerking van CNS en De Berkenhorst in het huidige gebouw en het tot 2028/2029 uitgestelde uitbreidingsvraagstuk. Zoals reeds aangegeven is de voorgestelde investering van aanzienlijke omvang. De vraag laat zich stellen of en zo ja hoe, er verrekening plaats moet vinden als de huisvesting van De Berkenhorst in de toekomst in een ander gebouw zijn beslag krijgt.

Voor De Berkenhorst geldt momenteel een situatie van grote onzekerheid aangaande toekomstige huisvesting.

Zolang hierover geen besluit is genomen, staat deze onzekerheid duurzame investeringen in de weg. Investerings met een lange afschrijvingstermijn voor het huidige, gezamenlijk met de CNS geëxploiteerde schoolgebouw zijn hierdoor niet rendabel voor De Berkenhorst. Het gaat dan specifiek om investeringen gericht op verduurzaming van het pand.

Wettelijk Gefundeerd Voorstel

De Berkenhorst.

Om de Berkenhorst in staat te stellen de noodzakelijke verduurzaming nu alvast uit te voeren, stellen wij onderstaande contractuele afspraak voor.

Overdracht bij nieuwbouw voor de Berkenhorst: indien besloten wordt tot nieuwbouw op een andere locatie voor De Berkenhorst, zal het schoolbestuur het huidige schoolgebouw aan de gemeente overdragen conform de procedure in Artikel 110 WPO (economisch claimrecht).

In dit scenario geldt t.a.v. de vergoeding duurzaamheidsinvesteringen: bij deze overdracht zal een staat van onderhoud (art. 106 WPO) worden opgesteld. De door het schoolbestuur van De Berkenhorst gedane investeringen in verduurzaming zullen hierin worden meegenomen.

Het nog niet afgeschreven deel van deze duurzaamheidsinvestering, mits deze direct gerelateerd is aan het gebouw, zal bij de overdracht aan het schoolbestuur worden vergoed door de gemeente. De financiële middelen die in verband met toekomstig onderhoud op dat moment gereserveerd zijn in het MJOP, blijven buiten deze vergoeding gelet op het feit dat dit gebouw gebonden gelden zijn, gerelateerd aan de gebruiksperiode en het te verwachten onderhoud.

Positie van de CNS.

Deze vergoeding voor De Berkenhorst zal niet leiden tot een vordering vanuit de gemeente op de CNS. De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht om passende huisvesting beschikbaar te stellen. Het opleggen van een financiële eis aan de CNS in relatie tot deze overdrachtsvergoeding aan De Berkenhorst is niet passend binnen deze gemeentelijke verplichting. Het betreft immers de afwikkeling van de investeringen van één van de medegebruikers in een pand dat terugvalt aan de gemeente.