Analyse Huisvesting Adalbert

Versie 07-04-2022

INHOUD

1. Inleiding 3
2. Historie 3
3. MJOP 3
4. CO2-meters 5
5. Leerlingprognoses en Ruimtebehoefte vs capaciteit 5
6. Conclusie 5

1. INLEIDING

In oktober 2020 is een rapport opgesteld in relatie tot ventilatie voor alle scholen in eigen beheer. Op bijna alle scholen is geconstateerd dat de ventilatie niet aan de normen voldoet die daarvoor staan. Dit geldt ook voor de Adalbert. Op dat moment was er echter geen (financiële) mogelijkheid voor Lijn 83 om dit op korte termijn op te lossen. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft de SUVIS (Specifieke uitkering ventilatie op scholen) opengesteld voor aanvragen tot en met 30 april 2022. De subsidie kan alleen door gemeentes aangevraagd worden. Eind 2021 heeft de gemeente Mook & Middelaar aangegeven dat zij de subsidie aan willen vragen en financieel willen bijdragen aan het verbeteren van ventilatie op de Adalbert. Er wordt inmiddels ook al een aantal jaar gesproken over eventuele nieuwbouw/renovatie van het huidige schoolgebouw. De beslissing hierover is recent uitgesteld tot 2025. Een uitspraak hierover op korte termijn ligt op dit moment niet in de lijn der verwachting. Dit rapport bestaat uit een aantal hoofdstukken. Eerst wordt ingegaan op de historie van het gebouw. Daarna wordt het huidige MJOP besproken, het ventilatierapport uit 2020 en de diverse metingen van CO2-meters die zijn geïnstalleerd in de klaslokalen. Vervolgens gaan we in op de leerlingprognoses op basis van de nu bekende gegevens. Als laatste gaan we in op de diverse scenario's die op korte en middellange termijn een oplossing kunnen bieden voor de geconstateerde problemen.

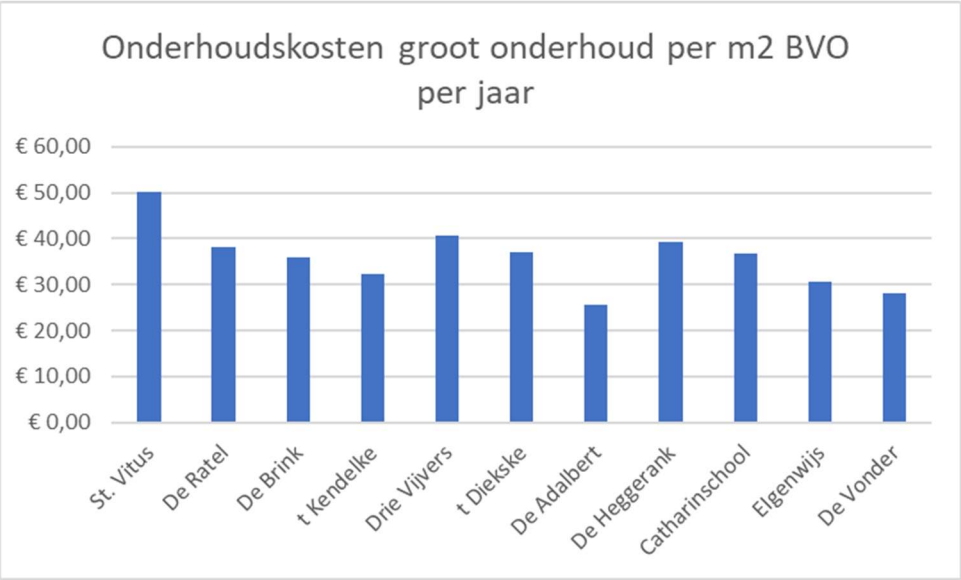
2. HISTORIE

Het gebouw is gebouwd in 1975 en is op het moment van schrijven dus 47 jaar oud. De laatste grote verbouwing dateert uit 2014 en betrof het geschikt maken van een aantal lokalen voor kinderopvang. Deze verbouwing is overigens niet door de gemeente gefinancierd, maar door de kinderopvang. Het aantal BVO is circa 1935 m2. De levensduur van een school vanuit de verordening onderwijshuisvesting voor een permanent gebouw is 60 jaar. Vaak wordt door gemeentes afgeschreven over 40 jaar. Dit sluit aan bij het feit dat in het algemeen voor een gebouw van deze leeftijd de afweging gemaakt dient te worden of het beter kan worden vervangen of dat het nog kan worden gerenoveerd voor een aanvullende leeftijd van circa 20 jaar. In een IHP kunnen hier tussen schoolbesturen en gemeentes verdere afspraken worden gemaakt. Deze is echter in de gemeente Mook en Middelaar niet aanwezig. Het is onduidelijk wanneer hiermee gestart wordt. Op korte tot middellange termijn worden gemeentes verplicht om een IHP op te stellen. Het is in ieder geval wel duidelijk dat het gebouw over 13 jaar haar maximale levensduur heeft bereikt. Het is onduidelijk of de gemeente de school al volledig heeft afgeschreven of dat er nog een boekwaarde aanwezig is en zo ja wat de boekwaarde is.

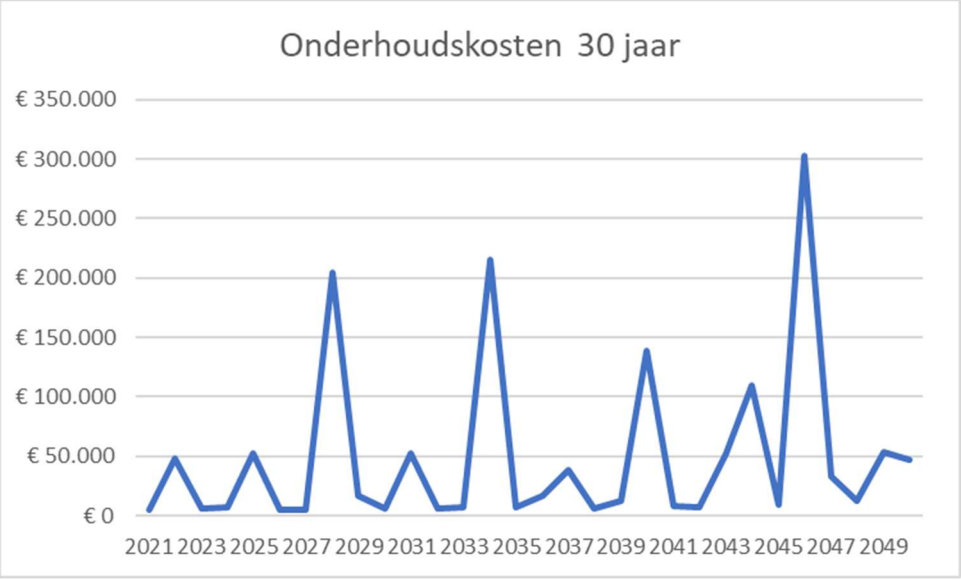
3. MJOP

Medio 2021 is voor alle scholen van Lijn 83 een vernieuwd MJOP opgesteld. Het vorige MJOP is in 2015 opgesteld en was verouderd. Uit dit MJOP blijkt het volgende:

1. Het gebouw is over het algemeen in een goede tot redelijke bouwkundige staat. Het buitenschilderwerk is een aandachtspunt, evenals de zonwering en de vloerafwerking (tapijt, linoleum). Deze worden binnen nu en een paar jaar opgepakt.
2. Voor wat betreft de kosten van onderhoud per m2 over 30 jaar heeft de Adalbert de laagste kosten van de scholen van Lijn 83 die zijn opgenomen in het MJOP. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat de gemiddelde leeftijd van al onze schoolgebouwen 49 jaar is (exclusief de Drie Vijvers), waarbij de Adalbert dus relatief jong en te maken heeft met weinig leegstand.



Uit een onderzoek uit 2021 blijkt dat de gemiddelde onderhoudslasten per m2 BVO per jaar voor het primair onderwijs uitkomen op €33,- (ICSAdviseurs, februari 2021). De Adalbert zit hier onder. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat een deel van de buitenwandopeningen van aluminium zijn, waardoor deze in de komende 30 jaar niet vervangen hoeven te worden. Een aandachtspunt hierbij is het hang- en sluitwerk. Vaak als het hang- en sluitwerk van de aluminium kozijnen vervangen moeten worden dan is vaak het kozijn total loss. Dit kan dus leiden tot een grote kostenpost die niet opgenomen is in het MJOP. Daarnaast is vervanging van het bitumen dak niet opgenomen in de komende 30 jaar. Dit drukt de kosten van het groot onderhoud.



In de komende 11 jaar (dan is het gebouw 60 jaar oud) is 1 grote piek te zien in onderhoud. Dit heeft deels te maken met het vervangen van de verlichtingsarmaturen, vervangen van vloerafwerkingen (linoleum). In 2034 is er weer een piek te zien, wanneer de hardhouten kozijnen vervangen moeten worden (naast het vervangen van vloerafwerkingen (tapijt). Aan het einde van de 30 jaar is een grote piek in onderhoud te zien. Dit heeft te maken met het vervangen van vloerafwerkingen (linoleum) en sanitair.

4. CO2-METERS

Binnen dit gebouw is geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig. De kozijnen zijn voorzien van dauerluftung. Voor de spui ventilatie zijn een aantal ramen te openen. Uit een onderzoek irt ventilatie uit oktober 2020 is gebleken dat maar 1 ruimte (met een bezetting van 11 leerlingen) met de huidige bezetting voldoet met de huidige voorzieningen. De spuiventilatie voldoet in alle lokalen. Deze ventilatie is echter niet voldoende om de lokalen voldoende te ventileren.

In 2021 zijn er op iedere school in ieder klaslokaal meters geïnstalleerd om (onder andere) de ventilatie te meten. Op basis van recente metingen (over de periode 2 maart tot en met 1 april 2022) is gebleken dat:

1. De piek CO2 in die periode in **alle** lokalen boven de 1.500 ppm lag. De gemiddelde CO2 bij 6 van de 7 boven de 1.100 ppm lag met een piek naar 1.373 ppm in een lokaal op de bovenverdieping;
2. 12% van de dag de CO2 waardes in de 7 lokalen boven de 1.200 ppm lagen. Dit is bijna 3 uur per dag op een lesdag van ongeveer 5,5 uur. Lestijden bij de Adalbert zijn iedere werkdag tussen 08.30u tot 14.00u;
3. De maximale gemeten temperatuur bij alle lokalen boven de 29,6 graden Celsius lag met een piek naar 35 graden in een lokaal op de eerste verdieping;
4. De minimale temperatuur in de lokalen op de eerste verdieping structureel hoger liggen dan die op de begane grond;

Deze metingen geven aan dat de ventilatie/temperatuur in de lokalen niet voldoet. Vooral op de eerste verdieping is dit het geval. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het platte bitumen dak dat veel warmte vasthoudt en het gebouw binnendringt. Er zijn screens aanwezig op de eerste verdieping maar deze hebben hier geen effect op. Het is de vraag of ventileren tijdens bijvoorbeeld pauzes veel verbetering brengt.

5. LEERLINGPROGNOSES EN RUIMTEBEHOEFTE VS CAPACITEIT

In oktober 2020 heeft Verus leerlingprognose opgeleverd met daarin het aantal leerlingen voor de komende 20 schooljaren en ook de verwachte ruimtebehoefte.

Uit deze rapportage blijkt het volgende:

1. De leerlingaantallen blijven de komende 20 jaar schommelen tussen de 150 en 170 leerlingen;
2. De verwachte ruimtebehoefte schommelt tussen de 1.000 m2 BVO en 1.100 m2 BVO, terwijl de BVO van het gebouw op dit moment ongeveer 1.900 m2 BVO bedraagt.

Op basis van de werkelijke leerlingaantallen per 1 oktober 2021 lijken de prognoses te kloppen met de werkelijkheid.

Dit betekent dat de Adalbert op dit moment een technische leegstand heeft van ongeveer 800 m2 a 900m2 BVO.

De werkelijke leegstand is momenteel beperkt. De ontstane ruimte is benut voor andere functies zoals extra oefenruimtes, personeelskamer, berging en buitenschoolse opvang. De stichting verhuurt op dit moment een aantal lokalen aan een kinderopvangorganisatie. Deze verhuur zorgt voor een verbreding van het aanbod dat aansluit bij de ontwikkeling van het kind. Ook kan dit leiden tot een betere samenwerking tussen school en kinderopvang.

6. CONCLUSIE

Op basis van bovenstaande (korte) analyse blijkt dat het gebouw bijna aan het einde van haar levensduur is gekomen (lees: volledig afgeschreven, boekhoudkundig en technisch). De kosten voor onderhoud zijn relatief aan de lage kant, maar dit heeft onder andere te maken met de “korte” looptijd van het MJOP waardoor sommige

hoge kosten niet zichtbaar zijn en de keuze in materialen. De ventilatie/koeling is onvoldoende en de leerlingprognoses naar de toekomst laten zien dat het leerlingaantal in de toekomst ongeveer gelijk blijft.