ICS
ADVISEURS

Analyse verduurzaming IKC's

Aan
Gemeente Zevenaar

C.c

Plaats
Zwolle

Datum
31 juli 2023

Kenmerk
2230225

Behandeld door
René van Ling en Noud Hes

Onderwerp
Analyse renovatie bestaande gebouwen

1. Renovatie van IKC's De Wissel en De Tamboerijn

1.1 Reeds gedaan onderzoek en vraag van de gemeenteraad

In april 2020 is reeds onderzoek gedaan naar mogelijke instandhouding van de twee IKC's t/m 2029. In die memo is uitgelicht wat de huidige staat van onderhoud is en welke kosten men verwacht om de IKC's de komende jaren technisch in stand te houden. Het betreft planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud en kosten voor de technische dienst. In die memo zijn verder onderhoudsposten benoemd die reeds uitgevoerd zouden moeten zijn conform het MJOP. Het is bij ICS onbekend of dit gebeurd is.

De memo is opgesteld met instandhouding als uitgangspunt. Verdere verduurzaming is beknopt onderzocht op basis van het huidige energielabel van de gebouwen. Er zijn geen concrete verduurzamingsmaatregelen benoemd. De genoemde investeringsniveaus zijn daarmee naar oordeel van ICS niet bij voorbaat passend bij de gewenste verduurzaming van de IKC's.

Wederom is gevraagd om naast de doorrekening van nieuwbouw scenario's beknopt te onderzoeken of verduurzaming een optie is. Dit gebeurt door een korte analyse van vier aspecten. Daarnaast is er aanvullend in paragraaf 1.4 een eerste vergelijking tussen de bouwkosten van renovatie en nieuwbouw.

> Deze memo geeft een eerste analyse van de huidige IKC's waaruit men kan concluderen of verder onderzoek naar verduurzaming van de huidige gebouwen wenselijk is.

1.2 Inzichten en ervaringen

Naast de 'label-upgrade' zijn er diverse aspecten die het maken of een renovatie haalbaar is. Uit ervaring blijkt dat in hoofdlijnen vier aspecten uitgelijnd moeten worden voordat tot besluit tot renovatie over gegaan kan worden:

1. Aansluiting huidige gebouwopzet bij de onderwijsvisie;
2. Ruimtelijk functionele analyse van het gebouw (aanbod m^2 tegenover benodigde m^2);
3. De technische staat van het gebouw;
4. De beheer- en exploitatiekosten na renovatie (tegenover nieuwbouw).

Daarnaast is er in paragraaf 1.4 een financiële vergelijking gemaakt tussen de bouwkosten voor renovatie en nieuwbouw.

We laten buiten beschouwing of de locatie in de wijk nog actueel is, deze vraag is passend in het IHP. We nemen aan dat dit het geval is.

1.3 Verkenning mogelijkheden IKC's De Wissel en De Tamboerijn

De vier aspecten uit paragraaf 1.2 worden in deze paragraaf globaal beoordeeld.

1.3.1 Onderwijsvisie en relatie met kinderopvang

De start van onderzoek naar huisvesting op één locatie heeft te maken met het creëren van samenwerking en synergie tussen de twee IKC's. Waarbij De Tamboerijn en De Wissel samen optrekken met de kinderopvangorganisatie. De huidige gebouwen sluiten niet aan bij de onderwijsvisie van beide basisscholen. De bundeling van activiteiten en modernisering van het onderwijs zijn destijds factoren geweest om niet voor renovatie te kiezen maar voor gezamenlijke nieuwbouw op één locatie.

1.3.2 Ruimtelijk-functionele analyse

Gebouw

Het totale bruto vloeroppervlak (BVO) van beide IKC's is gezamenlijk (1169 + 1375 + 268 =) 2812m^2 BVO. Uit het onderzoek dat gedaan is voor de locatie Vestersbos en deze aanvullende scenario-analyse blijkt dat (op basis van de leerling prognoses) er behoefte is aan (1800 + 1332 + 491 =) 3623 m^2 BVO. Bij renovatie van de huidige IKC's moet dus ca. 800m^2 BVO bijgebouwd worden.

Verder treedt er inefficiëntie op in de plattegronden bij hergebruik van de bestaande gebouwstructuur. Dit verlies kan (ervaringsgetal) oplopen tot ca. 10% van het BVO. Door extra gangruimten, niet passende bestaande lokalen of andere functies.

Perceel

Wanneer de ruimtebehoefte voor IKC De Tamboerijn en IKC De Wissel uit de bouwstenen vergeleken wordt de huidige percelen is de conclusie dat er onvoldoende ruimte is om op de bestaande locatie de wensen te realiseren bij renovatie.

De bouwstenen gaan daarbij uit van tweelaags bouwen, wat een opbouw vereist naast een renovatie van het bestaande gebouw. Dit betekent dat bijvoorbeeld een aanzienlijk deel van de gewenste buitenruimte ,zoals parkeerplaatsen en/of een schoolplein, niet gerealiseerd kan worden bij een renovatie.

Wanneer er in één laag gerenoveerd/aangebouwd zou worden, zoals in de huidige situatie wordt het tekort nog aanzienlijk groter. In beide gevallen is het dus niet haalbaar om het volledige programma uit de bouwstenen op de bestaande locaties te realiseren. Dit betekent dus dat er op een andere locatie een aanvullende dependance voor de scholen gerealiseerd dient te worden.

Bouwsteen	Ruimtebehoefte (i.c.m. tweelaags bouwen)	Grootte perceel	Verschil excl. inefficiëntie
IKC De Tamboerijn	3657 m2	Circa 3000 m2	657 m2 tekort
IKC De Wissel	4604 m2	Circa 3200 m2	1404 m2 tekort

1.3.3 Technische staat

De technische staat van De Wissel en De Tamboerijn (niet dependence) lijken met energie labels D en F niet geschikt voor kleine ingrepen. Wil men naar een levensduur-verlengende renovatie, waarbij ENG bouwen het uitgangspunt is zal er grootschalig ingegrepen moeten worden. De ingrepen moeten dan aansluiten bij een levensduur voor nieuwbouw (ca. 40 jaar). Wordt voor een kortere periode geïnvesteerd lopen de jaarlijkse kosten fors op door de kortere afschrijvingstermijn.

1.3.4 Beheer en exploitatie

Doordat inefficiëntere gebouwen, bij renovatie, onderhouden moet worden liggen de beheer en exploitatiekosten hoger dan bij volledig nieuwbouw. Gedacht moet worden aan (onder andere):

- Meer onderhoud a.g.v. meer m2 BVO;
- Hoger energiegebruik a.g.v. groter gebouw (volume en meer oppervlakte voor transmissieverlies);
- Meer schoonmaakkosten.

Doordat alleen al ca. 280m2 meer gebouwd moet worden (bij 10% inpassingsverlies) liggen de jaarlijkse onderhoudskosten naar schatting al zo'n €10K – €15K per jaar hoger dan bij volledige nieuwbouw. Verder is de beheerlast (technische dienst, huismeesterfunctie etc.) van twee of drie losse gebouwen hoger dan één gebouw.

1.4 Financiële vergelijking bouwkosten

Een volwaardige financiële vergelijking tussen renovatie en nieuwbouw vraagt om uitgebreider (technisch) onderzoek van de bestaande gebouwen. Globaal kan er echter op basis van kengetallen een eerste vergelijking gemaakt worden om te bepalen of renovatie mogelijk financieel aantrekkelijk is.

Onderstaande vergelijking betreft alleen de investering in bouwkosten, dus niet de overige aandelen in de totale investeringskosten zoals grondkosten, directiekosten en de bijkomende kosten.

Renovatiescenario		**m² BVO**		**Eenh/€**		
Renovatie		2812	€	1.300	€	3.656.000
Nieuwbouw		811	€	1.865	€	1.513.000
Inpassingsverlies	10%	281	€	1.865	€	525.000
Totaal		**3904,2**			**€**	**5.694.000**
Afschrijving, gem./jaar:	€	197.000				

Nieuwbouwscenario		**m² BVO**		**Eenh/€**		
Renovatie		0	€	1.300	€	-
Nieuwbouw		3623	€	1.865	€	6.757.000
Inpassingsverlies	10%	0	€	1.865	€	-
Totaal		**3623**			**€**	**6.757.000**
Afschrijving, gem./jaar:	€	169.000				

Verschil in afschrijving per jaar: € 28.000

Afschrijvingslasten van de bouwkosten

De afschrijvingskosten van de bouwkosten zijn bij nieuwbouw dus €28.000 lager dan bij renovatie.

Toelichting:

- Nieuwbouw wordt in 40 jaar afgeschreven, renovatie in 25 jaar;
- De grondkosten, directiekosten en bijkomende kosten zijn bij renovatie hoger dan bij nieuwbouw, dit komt doordat er meer voorbereidend onderzoek nodig is, er voorzichtiger dient te worden gesloopt en er meer engineering benodigd is. De exacte meerkosten zijn in deze fase nog niet nauwkeurig vast te stellen, dit vereist meer onderzoek;
- Voor renovatie is tijdelijke huisvesting benodigd, deze kosten zijn afhankelijk van de gekozen oplossing en in deze fase nog niet vast te stellen;
- Renovatie heeft een hoger financieel risico vanwege onvoorziene zaken in de bouw.