Scenariostudie inclusief kindcentrum Beuningen

Toekomstige huisvesting kc Beuningen

Opdrachtgever
Gemeente Beuningen

Datum
12 maart 2024

Referentie
1647806-0010.0.5

Auteur(s)
Eline Stevens



Statenlaan 8
Burg. Roelenweg 40
5223 LA 's-Hertogenbosch
8021 EW Zwolle
T 073 - 6 409 409
T 038 - 4 258 101
info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd
KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461.B01

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1. Huidige situatie 3

2. Kaders en uitgangspunten 4
2.1. Visie kindcentrum gemeente Beuningen 4
2.2. Gebruikers inclusief kindcentrum 4
2.3. Ruimtebehoefte 5
2.4. Perceel 5

3. Afwegingskader 6
3.1. Samenwerking 6
3.2. Ondersteunend aan de visie 6
3.3. Ruimtelijke kwaliteit 6
3.4. Gebouwlijke kwaliteit 6
3.5. Doorlooptijd 6
3.6. Financieel 6

4. Scenario's 7
4.1. Scenario 2a: Volledig vervangende integrale nieuwbouw (2-laags) 7
4.2. Scenario 2b: Volledig vervangende nieuwbouw binnen huidige bouwvlakken (deels 2-laags, deels 1-laags) 7
4.3. Scenario 6: Renovatie en integrale aanbouw (2-laags) 8

5. Multicriteria-analyse 9

6. Financiële doorrekening 11
6.1. Toelichting op financiële doorrekeningen 11
6.1.1 Uitgangspunten scenario 2a 11
6.1.2 Uitgangspunten scenario 2b 11
6.1.3 Uitgangspunten scenario 6 11
6.2. Investeringskosten 12
6.2.1 Investeringskosten scenario 2a 12
6.2.2 Investeringskosten scenario 2b 12
6.2.3 Investeringskosten scenario 6 12
6.2.4 Conclusies investeringskosten 12
6.3. Tijdelijke huisvesting 12

7. Totaal overzicht 13

8. Conclusie 14

1. Inleiding

De gemeenteraad van Beuningen heeft eerder ingestemd met nieuwbouw van Speciaal basisonderwijs de Klavervier. Het schoolbestuur en gemeente hebben geconcludeerd dat een ‘standalone’ school alleen voor speciaal basisonderwijs door het beperkt aantal leerlingen niet haalbaar wordt geacht. Het bestuur van Groeisaam zet in op een combinatie met een reguliere basisschool, kinderopvang eventueel uitgebreid met andere (zorg)partijen om tot een inclusief kindcentrum te komen.
In een vooronderzoek zijn een zestal mogelijke scenario’s getoetst op ruimtelijke haalbaarheid (document ref.nr.: 1647806-0002).

Na analyse van verschillende scenario's lijken 2a, 2b en 6 de beste opties voor de realisatie van een inclusief kindcentrum op de locatie van basisschool De Peppel. Dit kindcentrum zou SBO De Klavervier, KION kinderopvang, De Driestroom en basisschool De Peppel huisvesten. In alle drie scenario's worden de huidige schoolwoningen gesloopt. In scenario 2a en 2b verdwijnt ook het hoofdgebouw van De Peppel.

Scenario 2a	Volledig vervangende integrale nieuwbouw (2-laags)
Scenario 2b	Volledig vervangende nieuwbouw binnen huidige bouwvlakken (deels 2-laags, deels 1-laags)
Scenario 6	Renovatie en integrale aanbouw (2-laags)

In deze scenariostudie worden de drie overgebleven scenario's met elkaar vergeleken op basis van een set criteria, die gezamenlijk het afwegingskader vormen. Tevens worden de investeringskosten per scenario inzichtelijk gemaakt. De bevindingen worden gepresenteerd in een multicriteria-analyse.

Deze scenariostudie is een belangrijke stap voor de volgende fase; het definiëren van eisen en wensen in een Ruimtelijk, Functioneel en Technisch Programma van Eisen om vervolgens over te kunnen gaan naar de ontwerpfase de school.

1.1. Huidige situatie

Kindcentrum De Peppel ligt aan de rand van Heuvepark in Beuningen, op Augustuslaan 22. Het is een Jenaplan school met 230 leerlingen. Het hoofdgebouw is gebouwd in 1988, met uitbreidingen van schoolwoningen in 1998. Binnen dit complex biedt De Peppel, samen met De Dabbertjes (KION), zowel voor- als naschoolse opvang.

Op dit moment bevindt de school voor Speciaal Basisonderwijs Klavervier en een BSO locatie zich op Koolzaadveld 1 in Beuningen. De school heeft ongeveer 80 leerlingen en kampt met verouderde huisvesting. Daarentegen is er ruimte op het perceel van De Peppel. De verhuizing van Klavervier naar De Peppel biedt de kans om een modern en inclusief kindcentrum te creëren.



2. Kaders en uitgangspunten

2.1. Visie kindcentrum gemeente Beuningen[1]

Werken aan een kindcentrum betekent eigenlijk werken aan verbinding, aan samenwerking om zo tot een rijk, veelzijdig en waar nodig specialistisch aanbod voor kinderen te komen. In de gemeente Beuningen willen we die samenwerking, tussen alle organisaties die zich met kinderen bezighouden, versterken. Een doorgaande ontwikkelings- en leerlijn van 0-12, een goede organisatiestructuur, slim omgaan met financiën, elkaars kennis en expertise benutten, elkaar weten te vínden als dat nodig is, samen zorgdragen voor onze kinderen, preventief en integraal met elkaar handelen, daarom willen wij die verbinding zoeken, benutten en versterken. Alleen zo kunnen we onze idealen, verwoord in onze visie, realiseren.

Een kindcentrum is daarbij een middel, en zien wij als een kansrijke organisatievorm om bovenstaande te bereiken. Alle kinderen de juiste ondersteuning of uitdaging bij hun leerproces en ontwikkeling. Thuisnabij en samen met ouders. Dat is wat wij als samenwerkende organisaties willen voor de kinderen in onze gemeente.

De wereld van de Toekomst is wat kinderen ervan maken. Dat beseffend zorgen we ervoor dat ieder kind zich in een ononderbroken proces kan ontwikkelen, dat we elkaar als professionals daarbij weten te vinden en snel en vanuit één visie en aanpak kunnen handelen. Alle kinderen verdienen een passende plek in het onderwijs. Zij hebben recht op onderwijs dat hen uitdaagt en rekening houdt met hun behoeften. Kinderen gaan naar het regulier onderwijs en soms is er speciaal (basis) onderwijs nodig voor leerlingen die dáár de beste ondersteuning en zorg krijgen. Wij brengen de werelden bij elkaar. Regulier basisonderwijs, speciaal (basis) onderwijs, kinderopvang, specialistische hulp en zorg. Bij elkaar. Onder één dak. Om kinderen nog meer kansen te bieden. Om medewerkers vanuit de verschillende onderwijswerelden samen het beste aanbod voor hun leerlingen te laten verzorgen. 1+1=3. Zo worden onze kinderen zo goed mogelijk voorbereid op een vervolgopleiding en op een plek in de samenleving. Dat doen wij als ‘village’, want samen kom je verder, is onze overtuiging. In het belang van onze kinderen en hun toekomst.

[1] Voor de uitgebreide visie verwijzen we naar de documenten ‘uitgangspunten specialistisch Kindcentrum Klavier’ en ‘Visie document kindcentra Beuningen’.

Landelijke ontwikkeling

Op landelijk niveau is er een route naar inclusief onderwijs ontwikkeld. Het uitgangspunt van inclusief onderwijs is dat zoveel mogelijk leerlingen ‘thuisnabij’ naar dezelfde school gaan, en hier onderwijs, en waar nodig zorg, op maat krijgen. Stapsgewijs wordt toegewerkt richting 2035. Als het gaat om leerlingen met extra ondersteuningsbehoefte is het streven om te komen tot ‘inclusievere onderwijsvoorzieningen waar kinderen met en zonder beperking of ziekte samen naar school gaan, met behoud van het speciaal onderwijs voor leerlingen die dit nodig hebben’. Scholen voor speciaal onderwijs moeten zich uiteindelijk doorontwikkelen naar specialistische netwerken die hun expertise in reguliere scholen inzetten. Het specialistisch kindcentrum past binnen deze landelijke ontwikkeling.

2.2. Gebruikers inclusief kindcentrum

Het doel van het kindcentrum is om een inclusieve leeromgeving te creeëren voor diverse doelgroepen, niet alleen voor kinderen van De Peppel of De Klavervier, maar voor alle kinderen uit de gemeente Beuningen die behoefte hebben aan gespecialiseerde ondersteuning. De beoogde gebruikers van het kindcentrum omvatten:

- Speciaal Basisonderwijs (SBO) De Klavervier
- Speciaal Onderwijs (SO)
- Kinderopvangorganisatie KION
- Diestroom
- Basisschool De Peppel

De kracht van het kindcentrum ligt in de synergie en samenwerking tussen de verschillende gebruikers. Dit resulteert onder andere in gedeeld gebruik van faciliteiten en expertise en de samenwerking op het gebied van onderwijs, zorg en ontwikkeling.



2.3. Ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte vanuit de onderwijs regelgeving en kinderopvang wordt veelal bepaald op basis van het Bruto Vloer Oppervlak (bvo).

Onderstaand overzicht toont de ruimtebehoefte per gebruiker conform opgave gemeente Beuningen en model verordening VNG.

Benodigde BVO's		
SBO de Klavervier		
Ruimtebehoefte school	728	Normering obv 65 leerlingen
SO		
2 groepsruimtes en add. Ruimtes	200	conform opgave gemeente
KION		
Peuter, KDV en BSO	237	conform opgave gemeente
Driestroom		
Behandelkamer	70	conform opgave gemeente
De Peppel		
Ruimtebehoefte school	1850	Normering obv 326 leerlingen (prognose 2038)
Totaal	3.085	

Verhard terrein		
SBO de Klavervier		
Minimaal verhard terrein	300	Normering obv 65 leerlingen, modelverordening VNG
KION		
Verhard afgesloten terrein	144	
De Peppel		
Minimaal verhard terrein	900	Normering obv 326 leerlingen, modelverordening VNG
Totaal	1.344	

2.4. Perceel

Basisschool de Peppel, de schoolwoningen en het buitenterrein is gelegen op drie percelen. De gemeente heeft aangegeven dat de grond binnen de groene belijning ingezet kan worden als te bebouwen perceel en terreinverharding (Figuur 1).

Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 5.552 m²[2].

In alle scenario's is er een bestemmingswijziging nodig i.v.m. bouwhoogte en bouwvlak.



Figuur 1 Perceel Peppel

[2] Let op deze beschikbare m2's zijn een aanname op basis van een tekening. Advies om op locatie het exacte oppervlak na te meten.

3. Afwegingskader

Deze criteria zijn tot stand gekomen op basis van gevoerde gesprekken met de gemeente, beide scholen en KION. In dit hoofdstuk worden de afwegingscriteria in willekeurige volgorde toegelicht.

3.1. Samenwerking

In het kindcentrum staat verbinding en samenwerking centraal. Het bevorderen van een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen is een essentieel uitgangspunt voor een inclusieve benadering. Het delen van ruimtes en het werken in nabijheid vergemakkelijkt niet alleen de communicatie en uitwisseling van kennis, maar creëert ook een gevoel van één organisatie.
Bij de beoordeling van de scenario's wordt gekeken naar de volgende vragen:

- Kan de samenwerking tussen alle partijen (onderwijs, kinderopvang en zorg) voldoende worden gefaciliteerd?
- Is er voldoende ruimte voor alle samenwerkingspartners?
- Versterkt het scenario de visie van één organisatie? Hierbij wordt niet alleen gekeken naar het gevoel van eenheid, maar ook naar de mogelijke fysieke scheiding en afstand die ontstaat tussen de organisaties, en daarmee ook de gezamenlijke visie.
- Is het scenario in lijn met de visie op inclusieve kindcentra?
- Versterkt het scenario de doorlopende leerlijn?

3.2. Ondersteunend aan de visie

Het voorgestelde scenario moet de onderwijsvisie van beide scholen optimaal ondersteunen. Dit betekent dat het scenario moet voorzien in de benodigde faciliteiten en middelen om de onderwijsvisie van zowel De Peppel als Speciaal Basisonderwijs Klavervier te realiseren. Daarnaast moet het scenario de visie van de kinderopvang faciliteren.

3.3. Ruimtelijke kwaliteit

Het is belangrijk dat het voorgestelde scenario een positieve uitstraling heeft naar de wijk. Dit betekent dat het kindcentrum niet alleen functioneel is voor de directe gebruikers, maar ook een aanwinst vormt voor de buurt als geheel.

Daarnaast is het van belang dat het speelterrein van goede kwaliteit is en een gevoel van geborgenheid biedt. Kinderen moeten zich veilig en vrij voelen om te spelen en te ontdekken.

3.4. Gebouwlijke kwaliteit

Voor de gebouwelijke beoordeling van de drie scenario's wordt ingegaan op een aantal onderwerpen:

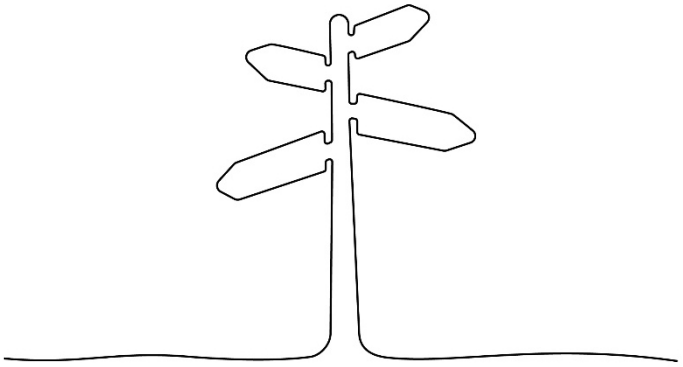
- Hoe goed is de logistieke structuur na de ingreep?
- In hoeverre is het scenario circulair?
- Hoe presteert het scenario op energieprestaties? Nieuwbouw biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om verschillende compartimenten te creëren, waardoor het niet nodig is om tijdens vakanties het hele gebouw te verwarmen. Aangezien de kinderopvang het hele jaar door geopend is, kan dit een voordeel zijn.
- Is het gebouw onderhoudsvriendelijk?

3.5. Doorlooptijd

De doorlooptijd van het project wordt beoordeeld. Ook wordt gekeken naar de complexiteit, hoeveel uitdagingen zijn er in het bouwproces?

3.6. Financieel

Om de financiële impact van de verschillende scenario's te duiden is de omvang van de totale investering van de scenario's inzichtelijk gemaakt. Hiervoor zijn voor ieder scenario indicatieve financiële doorrekeningen van de investeringskosten gemaakt. Op basis van deze financiële kaders samen met de beoordeling van de kwalitatieve criteria kan een kosten-batenafweging gemaakt worden.



4. Scenario’s

Deze scenariostudie vergelijkt drie scenario’s onderling met elkaar:

- Scenario 2a:Volledig vervangende integrale nieuwbouw (2-laags)
- Scenario 2b: Volledig vervangende nieuwbouw binnen huidige bouwvlakken (deels 2-laags, deels 1-laags)
- Scenario 6: Renovatie en integrale aanbouw (2-laags)

Elk scenario heeft een ruimtebehoefte van 3.085 m². Echter is deze anders vormgegeven:

Scenario 2a	Nieuwbouw, 2 lagen	3.085 m²
Scenario 2b	Nieuwbouw, 2 lagen	2.548 m²
	Nieuwbouw, 1 laag	537 m²
Scenario 6	Renovatie, 1 laag	1.360 m²
	Nieuwbouw, 2 lagen	1.725 m²

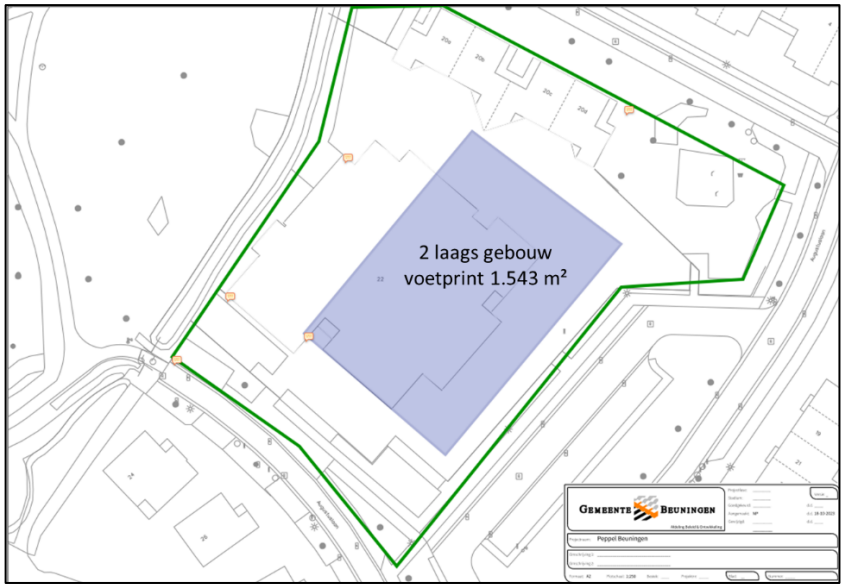
4.1. Scenario 2a: Volledig vervangende integrale nieuwbouw (2-laags)

Scenario 2a omvat de sloop van de huidige twee gebouwen (het hoofdgebouw van de Peppel en de schoolwoningen) en de realisatie van een tweelaags integraal gebouw.

De vereiste voetafdruk van 1.543 m² (tweelaags) met een totale massa van 3.085 m² past binnen het perceel van 5.552 m². Er is zelfs nog voldoende ruimte over voor terreinverharding.

Er moet echter rekening worden gehouden met enkele uitdagingen:

- Het bestemmingsplan zal (deels) moeten worden aangepast met betrekking tot de functie, bouwvlak en goothoogte.
- Een archeologisch onderzoek is nodig voordat de bouw kan beginnen.
- Er zal een kadastrale wijziging moeten plaatsvinden om het perceel geschikt te maken voor de beoogde bebouwing.



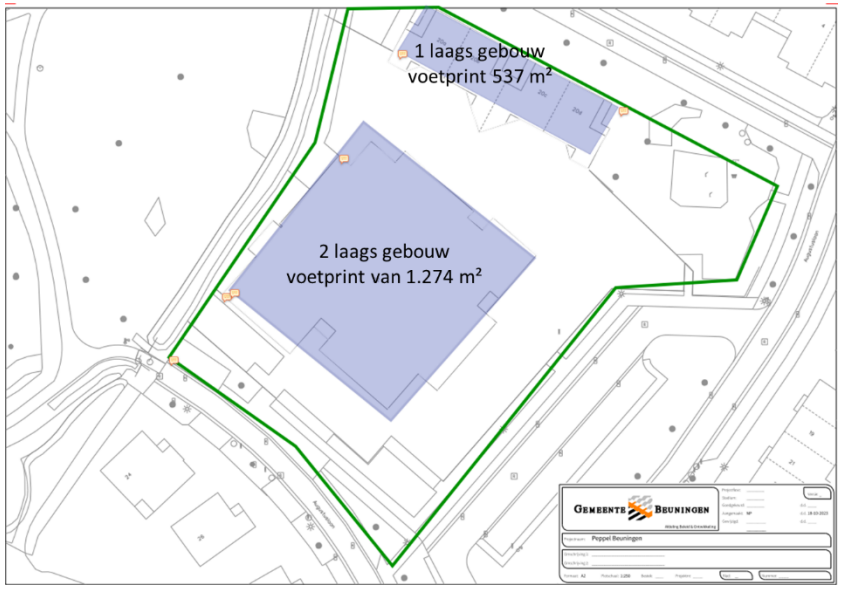
** Willekeurige massa op het perceel*

4.2. Scenario 2b: Volledig vervangende nieuwbouw binnen huidige bouwvlakken (deels 2-laags, deels 1-laags)

Scenario 2b omvat de sloop van de twee huidige gebouwen (hoofdgebouw en schoolwoningen) en de realisatie van één nieuw tweelaagse gebouw, samen met een eenlaags bijgebouw, binnen de bestaande bouwvlakken.
De maximale voetafdruk van 1.274 m² (tweelaags) en 537 m² (eenlaags) biedt voldoende ruimte om de vereiste massa van 3.085 m² binnen deze grenzen te plaatsen op het perceel van 5.552 m². Er is zelfs nog ruimte over voor terreinverharding.

Er zijn echter enkele zaken waarmee rekening gehouden moet worden:

- Het bestemmingsplan hoeft enkel aangepast te worden op de goothoogte.
- Voorafgaand aan de bouw is een archeologisch onderzoek vereist.



** Binnen bestaande bouwvlakken*

4.3. Scenario 6: Renovatie en integrale aanbouw (2-laags)

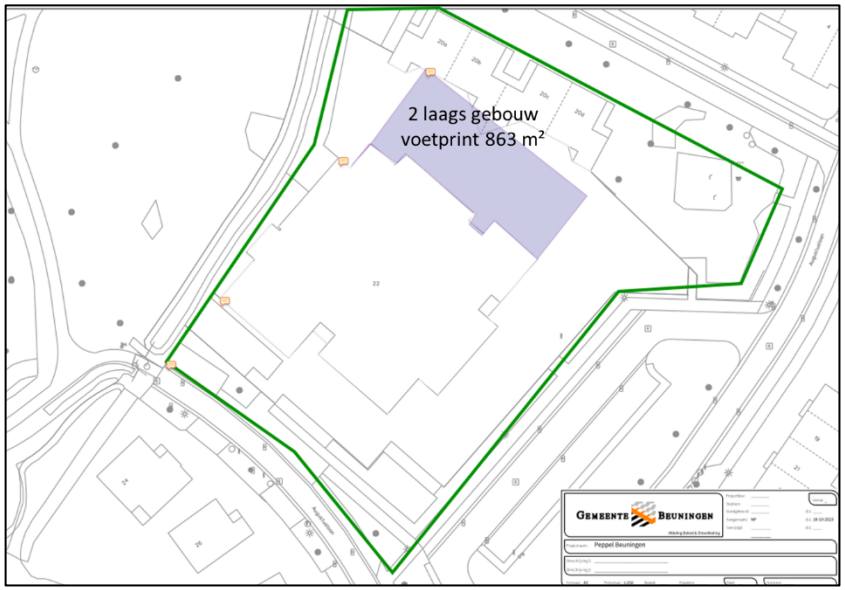
Scenario 6 omvat een geïntegreerde aanpak bestaande uit een grootschalige renovatie van het hoofdgebouw van De Peppel, nieuwbouw van een tweelaagse aanbouw en de sloop van de schoolwoningen.

Hierbij is uitgegaan van een levensduurverlenging van beide gebouwdelen met 40 jaar, met als doel om ze op hetzelfde kwaliteitsniveau te brengen. Ondanks dat het hoofdgebouw van De Peppel nog niet toe is aan renovatie, wordt geadviseerd om het geheel als één project aan te pakken.

Het huidige gebouw van de Peppel is 1.360 m². Dit houd in dat er een uitbreiding van 1.725 m² nodig is om tot een ruimtebehoefte van 3.085 m² te komen.
Dit leidt tot een benodigde voetprint van 863 m². Er blijft voldoende ruimte over voor terreinverharding.

Echter, enkele uitdagingen moeten worden aangepakt:

- Het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast met betrekking tot de functie, bouwvlak en goothoogte.
- Voordat de bouw kan beginnen, is een archeologisch onderzoek vereist.
- Een kadastrale wijziging is ook noodzakelijk voor dit project.



5. Multicriteria-analyse

Onderstaande tabel geeft weer hoe de verschillende scenario's ten opzichte van elkaar zijn beoordeeld. Deze scenario's zijn getoetst aan het afwegingskader, dat is opgesteld in hoofdstuk 4. De analyse is uitgevoerd door HEVO. Het hoofddoel van deze vergelijking is het verstrekken van een objectieve evaluatie van elk scenario op basis van specifieke criteria die van belang zijn voor de gemeente.

	Scenario 2A: Nieuwbouw	Scenario 2B: Nieuwbouw binnen bestaande bouwvlakken	Scenario 6: Renovatie en aanbouw
Samenwerking			
Kan de samenwerking tussen alle partijen (onderwijs, kinderopvang en zorg) voldoende worden gefaciliteerd?	Optimaal realiseren. Het gebouw wordt ontworpen voor optimale samenwerking.	Realisatie beperkt mogelijk. De partijen zitten in twee gebouwen, wat een nadelig effect heeft op de samenwerking en vindbaarheid van de partijen.	Hoewel het één gebouw betreft, wordt de samenwerking niet ideaal ondersteund vanwege het feit dat het ene deel van het gebouw bestaat uit één laag en het andere uit twee lagen, wat fysieke afstand creëert tussen de ruimtes van verschillende gebruikers.
Is er voldoende ruimte voor alle samenwerkingspartners?	Voldoende ruimte	Voldoende ruimte	Voldoende ruimte
Versterkt het scenario de visie van één organisatie?	Het creëren van één gebouw bevordert een gevoel van eenheid binnen de organisatie. Fysiek bevindt iedereen zich ook in hetzelfde gebouw.	Doordat er twee gebouwen zijn, heeft dit een nadelig effect op het gevoel van één organisatie.	Ondanks dat het één gebouw wordt, zijn de looplijnen ongunstig vanwege een 1-laags en 2-laags gebouw. Een klein deel van de samenwerkende organisaties is gehuisvest op de tweede verdieping waardoor een indeling die bij draagt aan de samenwerking moeilijk te realiseren is.
Is het scenario in lijn met de visie op inclusieve kindcentra?	De visie beschrijft dat ruimtes gedeeld kunnen worden en in elkaars nabijheid liggen. In een nieuw gebouw kan dit optimaal gefaciliteerd worden.	De twee gebouwen zorgen voor fysieke afstand wat niet in lijn is met de visie op inclusieve kindcentra.	De twee gebouwdelen zorgen voor een ongunstige indeling van het inclusieve kindcentrum.
Versterkt het scenario de doorlopende leerlijn?	Optimaal te realiseren binnen bestaand bouwvlak - het gebouw wordt ontworpen voor het onderwijsconcept + inhoudelijke samenwerking met de kinderopvang.	Een van de samenwerkende organisatie zal op de locatie van de schoolwoningen gesitueerd worden wat afstand creeërt to het hoofdgebouw.	Redelijk goed te realiseren binnen het verbouwde gebouw - aandachtspunt is de afstand tussen de ruimtes van de partijen.
Ondersteunend aan de visie			
Ondersteunt het scenario de onderwijsvisie van beide scholen?	Optimaal te realiseren binnen bestaand bouwvlak - het gebouw wordt ontworpen voor het onderwijsconcept.	Realisatie beperkt mogelijk. Ondanks dat je met nieuwbouw alles opnieuw kan indelen, is de versnippering door twee gebouwen ongunstig voor de scholen.	Beperkt mogelijk omdat je in een renovatie variant te maken hebben met de bestaande structuren van het gebouw.
Faciliteert het scenario de visie van de kinderopvang?	Optimaal te realiseren binnen bestaand bouwvlak - het gebouw wordt ontworpen voor het kinderopvangconcept.	Realisatie beperkt mogelijk. Ondanks dat je met nieuwbouw alles opnieuw kan indelen, is de versnippering ongunstig voor de kinderopvang.	Beperkt mogelijk omdat je in een renovatie variant te maken hebben met de bestaande structuren van het gebouw. Daarnaast moet de kinderopvang op de begane grond gesitueerd worden. In deze variant is daar beperkt ruimte.

	Scenario 2A: Nieuwbouw	Scenario 2B: Nieuwbouw binnen bestaande bouwvlakken	Scenario 6: Renovatie en aanbouw
Ruimtelijke kwaliteit			
Heeft het scenario een positieve uitstraling naar de wijk?	Nieuwe uitstraling van het gebouw. De positie op het perceel kan optimaal ingedeeld worden.	Nieuwe uitstraling op huidige plekken bebouwing.	Het nieuwe ontwerp behoudt grotendeels het huidige gebouw zonder grote veranderingen. Echter, de verdiepingshoogte is lager dan die in de andere twee scenario's.
Is goede kwaliteit en geborgenheid van het speelterrein mogelijk?	Speelterrein kan opnieuw ingedeeld worden.	Beperkter door de bestaand bouwvlak.	Beperkter door de bestaande massa
Gebouwelijke kwaliteit			
Logistieke structuur (logistiek naar en binnen gebouw)	Optimaal te organiseren.	Nadelig doordat er twee gebouwen zijn.	Redelijk gefaciliteerd. Verschil in bouwlagen is ongunstig.
In hoeverre is het scenario circulair?	Toepassing van duurzame materialen is mogelijk, maar circulariteit is beperkt door sloop van bestaande gebouwen.	Toepassing van duurzame materialen is mogelijk, maar circulariteit is beperkt door sloop van bestaande gebouwen.	Duurzame materialen, waaronder hout, kunnen worden gebruikt. Het behouden van het hoofdgebouw is ook een vorm van circulariteit.
Hoe presteert het scenario op energieprestaties?	ENG is haalbaar. Daarnaast zal een compact gebouw worden ontworpen. Ook is een voordeel van nieuwbouw is dat je verschillende compartimenten kunt maken waardoor je in vakanties niet het gehele gebouw hoeft te verwarmen. Kinderopvang is namelijk het gehele jaar	ENG haalbaar, echter zijn twee losse gebouwen minder efficient.	ENG is haalbaar wel beperkter door bestaande structuur van het hoofdgebouw.
Is het gebouw onderhoudsvriendelijk?	Nieuw te ontwerpen met aandacht voor onderhoud en schoonmaak, dus lage onderhoudskosten en lage kosten voor schoonmaak.	Nieuw te ontwerpen met aandacht voor onderhoud en schoonmaak, dus lage onderhoudskosten en lage kosten voor schoonmaak. Wel twee los staande gebouwen die onderhouden moeten worden.	Nieuw te ontwerpen met aandacht voor onderhoud en schoonmaak, dus lage onderhoudskosten en lage kosten voor schoonmaak. Wel te maken met het bestaande casco.
Doorlooptijd			
Doorlooptijd	Ten opzicht van het renovatie scenario is de doorlooptijd iets langer.	Ten opzicht van het renovatie scenario is de doorlooptijd iets langer.	Renoveren heeft een iets kortere doorlooptijd dan nieuwbouw. Wegens behoud van de fundering kan de voorbereidingstijd geoptimaliseerd worden.
Complexiteit	Je begint opnieuw wat de complexiteit vermindert.	Je begint opnieuw wat de complexiteit verminderd.	Dit scenario is complexer omdat er aangesloten moet worden op de bestaande bouw.

++
+
+/-
-
--

6. Financiële doorrekening

De financiële consequenties van de verschillende scenario's vormen een belangrijk onderdeel van een scenariokeuze. Om dit te kunnen beoordelen zijn er financiële doorrekeningen gemaakt van de investeringskosten voor de genoemde scenario's. In dit hoofdstuk worden de gehanteerde methodiek en de resultaten beknopt toegelicht.

6.1. Toelichting op financiële doorrekeningen

De *investeringskosten* (de *bouwkosten* en alle *bijkomende* kosten voor m.n. het ontwerp en de procesbegeleiding) van de scenario's zijn gebaseerd op de nu bekende uitgangspunten en aannames per scenario. Alle kosten zijn inclusief btw tenzij anders vermeld.

De bouwkosten omvatten de kosten voor bouwkundige werken, W-installaties, E-installaties, vaste inrichting en voorzieningen, terrein en algemene uitvoerings-kosten. In de vertaling van bouwkosten naar investeringskosten worden daarnaast ook de grondkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten en onvoorziene kosten berekend.

6.1.1 Uitgangspunten scenario 2a

Uitgangspunten voor berekeningen	
BVO gebouw [m²]	**3.085**
Startdatum indexering	januari 2024
Start voorbereiding	juli 2024
Start bouw	januari 2026
Oplevering	april 2027
Rentevoet	0,0%
Besluitvorming en definitiefase	6
Voorbereidingstijd	18
Bouwtijd	15
Indexatie tot start bouw	5,1%
Indexatie tijdens de bouw	1,6%
Btw	21,0%

6.1.2 Uitgangspunten scenario 2b

Uitgangspunten voor berekeningen	
BVO gebouw [m²]	**3.085**
Startdatum indexering	januari 2024
Start voorbereiding	juli 2024
Start bouw	januari 2026
Oplevering	april 2027
Rentevoet	0,0%
Besluitvorming en definitiefase	6
Voorbereidingstijd	18
Bouwtijd	15
Indexatie tot start bouw	5,1%
Indexatie tijdens de bouw	1,6%
Btw	21,0%

6.1.3 Uitgangspunten scenario 6

Uitgangspunten voor berekeningen	
BVO gebouw [m²]	**3.085**
Startdatum indexering	januari 2024
Start voorbereiding	juli 2024
Start bouw	januari 2026
Oplevering	januari 2027
Rentevoet	0,0%
Besluitvorming en definitiefase	6
Voorbereidingstijd	18
Bouwtijd	12
Indexatie tot start bouw	5,1%
Indexatie tijdens de bouw	1,3%
Btw	21,0%

6.2. Investeringskosten

Voor de verschillende scenario's zijn begrotingen gemaakt van de bouw- en investeringskosten (conform de daartoe in Nederland geldende richtlijn NEN 2699). In de volgende tabel worden de investeringskosten samengevat.

Prijspeil 1-1-2024	**Scenario 2A**	**Scenario 2B**	**Scenario 6**
Investering (incl. btw)	€ 11,6 mln	€ 12,0 mln	€ 10,6 mln

6.2.1 Investeringskosten scenario 2a

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	
A	GRONDKOSTEN + SLOOP BESTAAND GEBOUW	€	681.610
B	BOUWKOSTEN	€	6.090.737
C	INRICHTINGSKOSTEN	€	-
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€	2.287.410
E	ONVOORZIEN	€	576.205
F	BELASTINGEN	€	-
G	FINANCIERING	€	-
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€**	**9.635.962**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€*	*11.610.062*

6.2.2 Investeringskosten scenario 2b

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	
A	GRONDKOSTEN + SLOOP BESTAAND GEBOUW	€	681.610
B	BOUWKOSTEN	€	6.390.229
C	INRICHTINGSKOSTEN	€	-
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€	2.360.883
E	ONVOORZIEN	€	603.838
F	BELASTINGEN	€	-
G	FINANCIERING	€	-
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€**	**10.036.561**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€*	*12.023.749*

6.2.3 Investeringskosten scenario 6

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	
A	GRONDKOSTEN + SLOOP	€	375.774
B	BOUWKOSTEN	€	5.663.660
C	INRICHTINGSKOSTEN	€	-
D	BIJKOMENDE KOSTEN (incl. tijdelijke huisvesting)	€	2.076.241
E	ONVOORZIEN	€	644.754
F	BELASTINGEN	€	-
G	FINANCIERING	€	-
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€**	**8.760.429**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€*	*10.600.119*

6.2.4 Conclusies investeringskosten

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat scenario 6, renovatie en aanbouw, met een investering van ruim € 10,6 miljoen (excl. BTW.) resulteert in de laagste initiële investeringskosten, gevolgd door scenario 2A (€ 11,6 miljoen) en ten slotte scenario 2B met een initiële investering van ruim € 12,0 miljoen.

6.3. Tijdelijke huisvesting

De Klavervier kan op de huidige locatie blijven. Daarnaast is elders in Beuningen ruimte beschikbaar voor vier groepen. Dit resulteert in een ruimtebehoefte van ongeveer 1.000 m2 voor tijdelijke huisvesting. Mogelijk kan zelfs een deel van de Klavervier worden gebruikt om de Peppel te huisvesten. De kosten hiervan bedragen circa € 850.000. Dit is in alle drie de scenario's hetzelfde.

7. Totaal overzicht

Onderstaande tabel toont een vergelijking van drie scenario's inclusief financiën. De scenario's zijn beoordeeld op verschillende aspecten, waaronder samenwerking, visie, ruimtelijke kwaliteit, gebouwde kwaliteit, doorlooptijd, complexiteit en financiën.

	Scenario 2A: Nieuwbouw	Scenario 2B: Nieuwbouw binnen bestaande bouwvlakken	Scenario 6: Renovatie en aanbouw
Samenwerking			
Kan de samenwerking tussen alle partijen (onderwijs, kinderopvang en zorg) voldoende worden gefaciliteerd?			
Is er voldoende ruimte voor alle samenwerkingspartners?			
Versterkt het scenario de visie van één organisatie?			
Is het scenario in lijn met de visie op inclusieve kindcentra?			
Versterkt het scenario de doorlopende leerlijn?			
Ondersteunend aan de visie			
Ondersteunt het scenario de onderwijsvisie van beide scholen?			
Faciliteert het scenario de visie van de kinderopvang?			
Ruimtelijke kwaliteit			
Heeft het scenario een positieve uitstraling naar de wijk?			
Is goede kwaliteit en geborgenheid van het speelterrein mogelijk?			
Gebouwelijke kwaliteit			
Logistieke structuur (logistiek naar en binnen gebouw)			
In hoeverre is het scenario circulair?			
Hoe presteert het scenario op energieprestaties?			
Is het gebouw onderhoudsvriendelijk?			
Doorlooptijd			
Doorlooptijd			
Complexiteit			
Financieel			
Investeringskosten (incl BTW)	€ 11,6 mln	€ 12,0 mln	€ 10,6 mln

8. Conclusie

Deze studie heeft drie scenario's onderzocht aan de hand van verschillende kwalitatieve criteria, waarbij scenario 2A - integrale nieuwbouw - als beste naar voren komt. Het nieuwe gebouw biedt optimale samenwerking door voldoende ruimte en faciliteiten voor zowel onderwijs als kinderopvang. Fysiek bevinden alle betrokkenen zich in hetzelfde gebouw, wat een gevoel van eenheid binnen de organisatie bevordert. De visie legt de nadruk op gedeelde ruimtes en nabijheid, die in een nieuw gebouw optimaal kunnen worden gerealiseerd. Het ontwerp is specifiek gericht op het onderwijsconcept en de inhoudelijke samenwerking met de kinderopvang, waardoor vele voordelen zoals verbeterde samenwerking, efficiënt ruimtegebruik en energiebesparing worden geboden. Hoewel nieuwbouw een iets langere doorlooptijd en hogere kosten met zich meebrengt dan renovatie, wegen deze nadelen niet op tegen de vele voordelen van integrale nieuwbouw.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 12 maart 2024
Auteur(s): Eline Stevens

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

T 038 - 4 258 101

www.hevo.nl

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