ICS ADVISEURS

ELDE college

Huisvesting Elde College Schijndel

Scenario's

Opdrachtgever
Elde College

Referentienummer
2240072

Datum
30 mei 2024

Samenstelling
Hidde Benedictus, Karin Wennink

ICS
ADVISEURS

Aanleiding

Aanvankelijke vraag

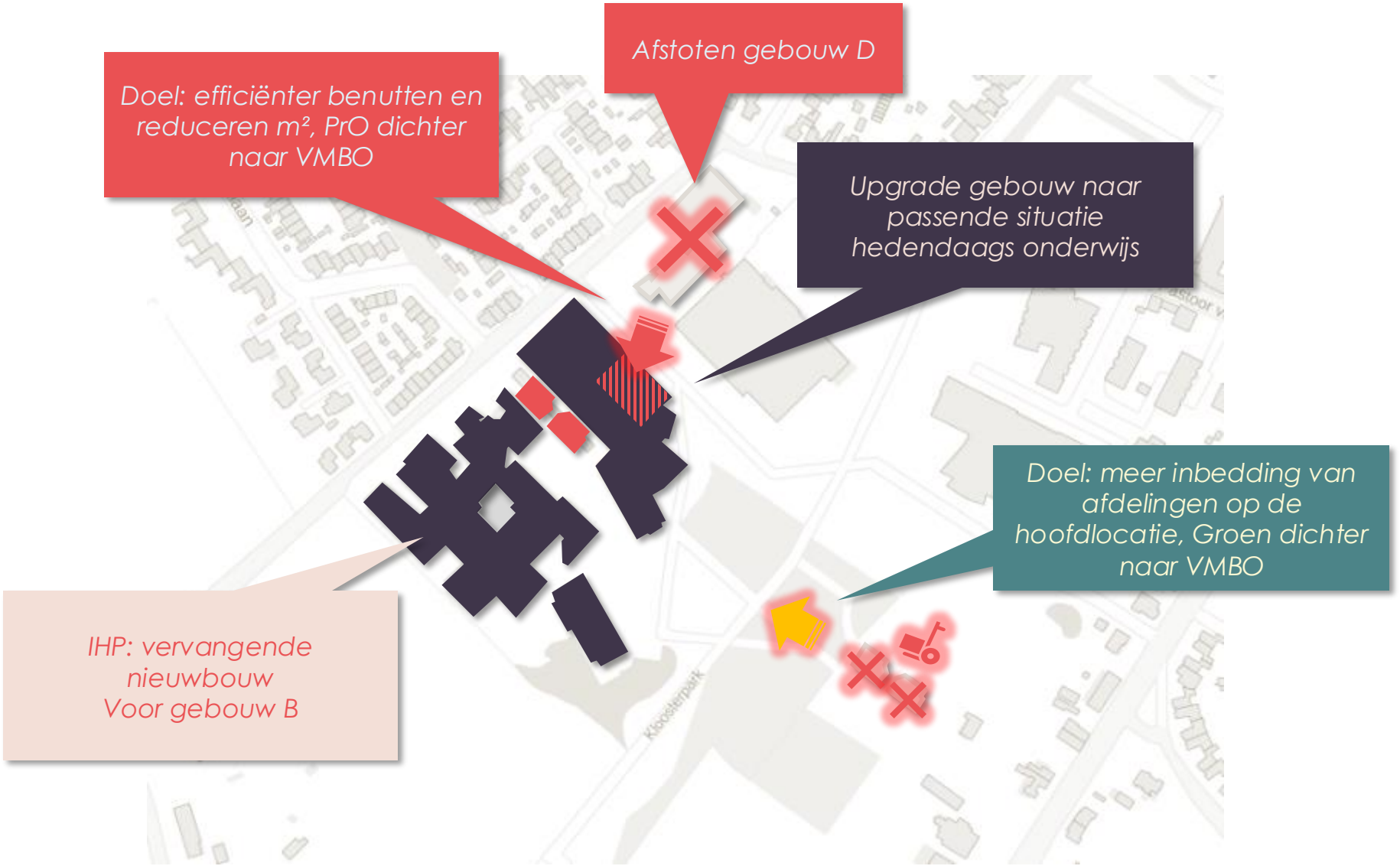
Het Elde College heeft te maken met een te grote capaciteit. Daarnaast voldoet de huisvesting kwalitatief niet aan hedendaagse normen t.a.v. duurzaamheid en binnenklimaat.

En daarom:

- Efficiëntere benutting en reductie van capaciteit door inbedding van afdelingen in A/C gebouw;
- Upgrade van duurzaamheid en binnenklimaat.



Beoogde planvorming op de locatie



Analyse verdeling van ruimte

Uit analyse blijkt dat op langere termijn nog steeds overcapaciteit in gebouw A/C bestaat, toekomstige volume nieuwbouw gebouw B daarentegen niet toereikend.

En daarom: Ook inpassen functionaliteiten (ten minste 500 m²) vanuit B-gebouw in A/C gebouw.



De cijfers op een rijtje

De toekomstige ruimtebehoefte (2037) bedraagt 15.255 m².

De capaciteit (minus gebouwdeel B en Praktijkonderwijs) bedraagt 10.283 m².

Verschil tussen behoefte en capaciteit is omvang nieuwbouw gebouw B = **4.972 m².**

De ruimtebehoefte in 2037 voor HAVO/VWO bedraagt 5.455 m².

Dit betekent voor tenminste 500 m² aan inpassing voor gebouw B in gebouw A/C.



Verduurzaming

De gemeente Meierijstad heeft in het IHP aangegeven duurzaamheid hoog op de agenda te plaatsen.

- Gezamenlijke verantwoordelijkheid gemeente en schoolbestuur;
- Voor verduurzaming aansluiten bij natuurlijke momenten.



Situatie nu

De inpassing van gebouwen PrO en Groen in gebouw A/C (met als doel afstoten/inkrimping) in combinatie met verbeteren binnenklimaat en verduurzaming leidt tot geschat **investeringsvolume van ruim € 12,5 mln**.

SUVIS en DUMAVA subsidie leveren dekking van ruim € 3 mln, gemeente en schoolbestuur hebben overeenstemming over dekking van € 4,4 mln (inclusief eigen bijdrage school).

Resteert: **tekort van circa € 5,1 mln**.

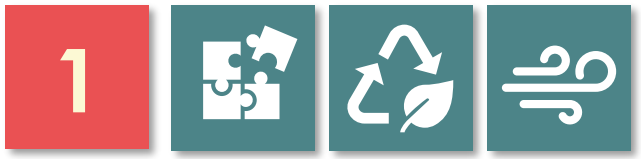


ICS

ADVISEURS

Scenario's

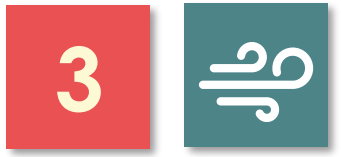
Scenario's



Gewenst scenario
Beperken capaciteit door inpassing gebouwen, verbeteren binnenklimaat en verduurzaming



Scenario zonder (deel) verduurzaming
Inpassing en verbetering binnenklimaat blijven behouden, verduurzaming wordt gedeeltelijk (2A) of geheel (2B) geschrapt



A/C niet aanpassen, ingrepen verbinden aan nieuwbouw B
Uitsluitend aanpassingen ten behoeve van verbeteren binnenklimaat, overige oplossen in nieuwbouw B

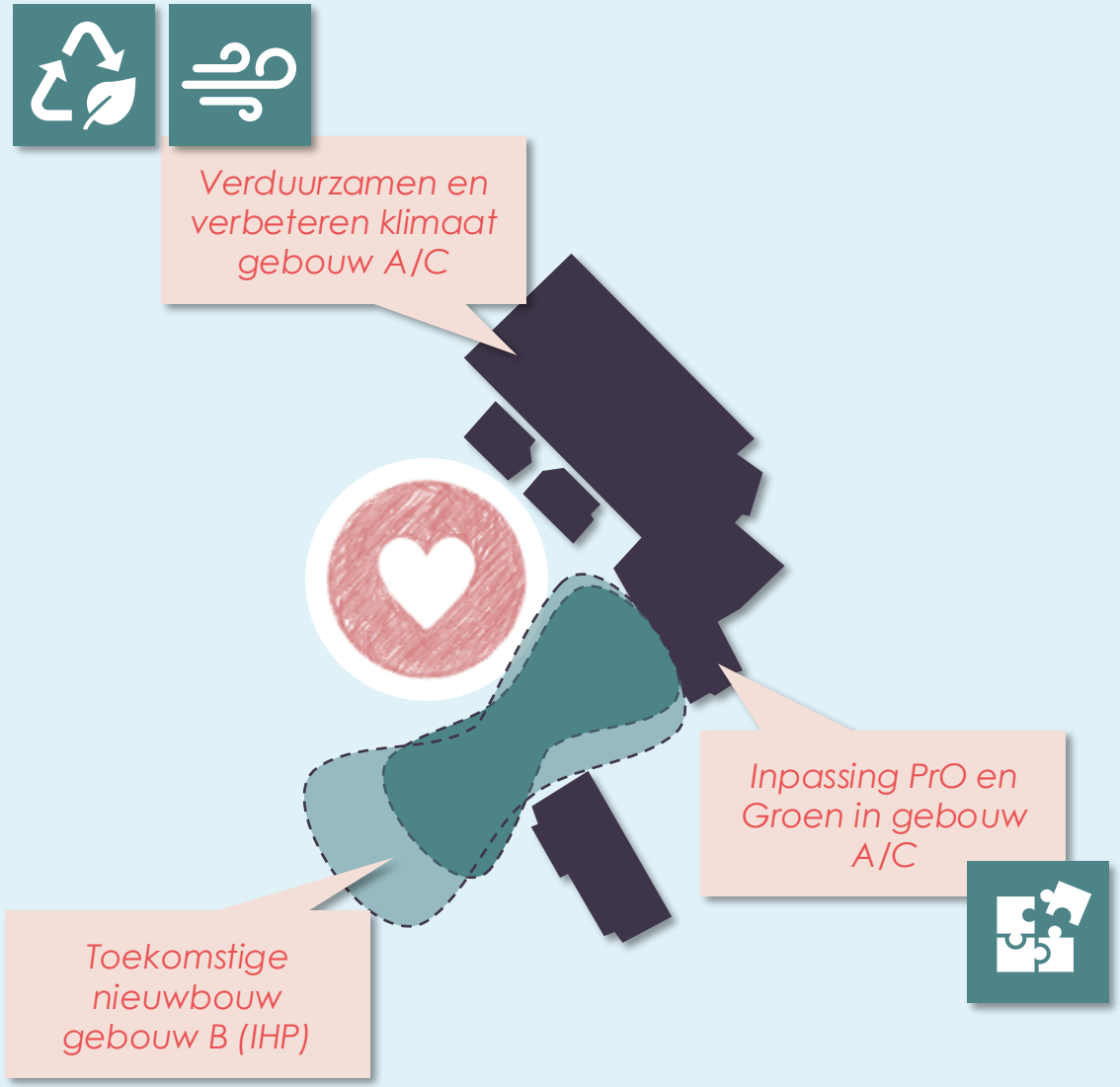
Scenario 1: Gewenste scenario

Fase 1:

- Reductie in capaciteit door afstoten gebouwen PrO en Groen (tot. circa 850 m² bvo), mogelijk gemaakt door inpassing functies in overmaat gebouw A/C
- Verbeteren binnenklimaat gebouw A/C (SUVIS)
- Verduurzamen gebouw A/C (DUMAVA)

Fase 2:

Vervangende nieuwbouw gebouw B conform IHP, omvang beperkt tot 4.972 m² bvo door inpassing deel h/v in AC.



Inschatting investeringen

Investering		31-5-2022	index		2024
Inpassing	€	3.370.000	9%	€	3.673.300
Verduurzaming	€	6.840.000	9%	€	7.455.600
Ventilatie (SUVIS)	€	1.300.000	9%	€	1.417.000
Subtotaal investering	**€**	**11.510.000**		**€**	**12.545.900**
** aannam e 30% stijging kosten a.g.v. kostenstijging door vervallen verduurzam ing*					

Dekking		31-5-2022		2024
Dumava subsidie	€	2.500.000	€	2.500.000
SUVIS subsidie	€	533.000	€	533.000
Onderhoudsvoorziening Elde College	€	732.108	€	732.108
Bijdrage gemeente	€	3.370.000	€	3.673.300
Subtotaal dekking	**€**	**7.135.108**	**€**	**7.438.408**
Tekort dekking	**€**	**4.374.892**	**€**	**5.107.492**

Subsidie bedragen toegekend o.b.v. voorwaarden uitwerking scenario 1

Bijdrage gemeente vooralsnog gelijk aan investering inpassing t.b.v. opvangen af te stoten gebouwen

Tekort € 5,1 miljoen

Let op: calculatie is in mei 2022 gemaakt en geïndexeerd. Indexering geeft indruk gemiddelde prijsstijgingen, voor exacte investering nieuwe calculatie nodig.

ICS

Voordelen scenario

Kwaliteit: Gebouw A/C voor 25 jaar op orde, gebouw voldoet aan CO_2 doelen (Parijs 2030)

Capaciteit: Gebouwen PrO en Groen kunnen worden afgestoten, nieuwbouw gebouw B te realiseren op 4.972 m² bvo (conform IHP)

Timing: vervanging CV installatie (aanwezig in gebouw B) valt samen met vernieuwen energieconcept. Investering in ventilatie en inpassing valt samen met verduurzaming (overlap, kosten efficiënter, natuurlijk moment)

Kosten: draagt bij aan verbeterde exploitatielasten school, meer middelen voor onderwijs.

Nadelen scenario

Natuurlijk moment: afspraken over wat wel of niet een natuurlijk moment is valt niet gelijk met situatie Elde College (handelingsvrijheid gemeente)

Kosten: hoge investeringskosten, dekking van circa € 5,1 miljoen nog in te vullen.

Dekking investering niet rond

Op de totale investering resteert een tekort van € 5,1 miljoen.

Vervolgvragen op dit scenario:

- Welke ruimte heeft het Elde College om mee te investeren?
- Is jaarlast voor gemeente te verkleinen door afschrijvingstermijn naar 40 jaar te brengen?



ICS

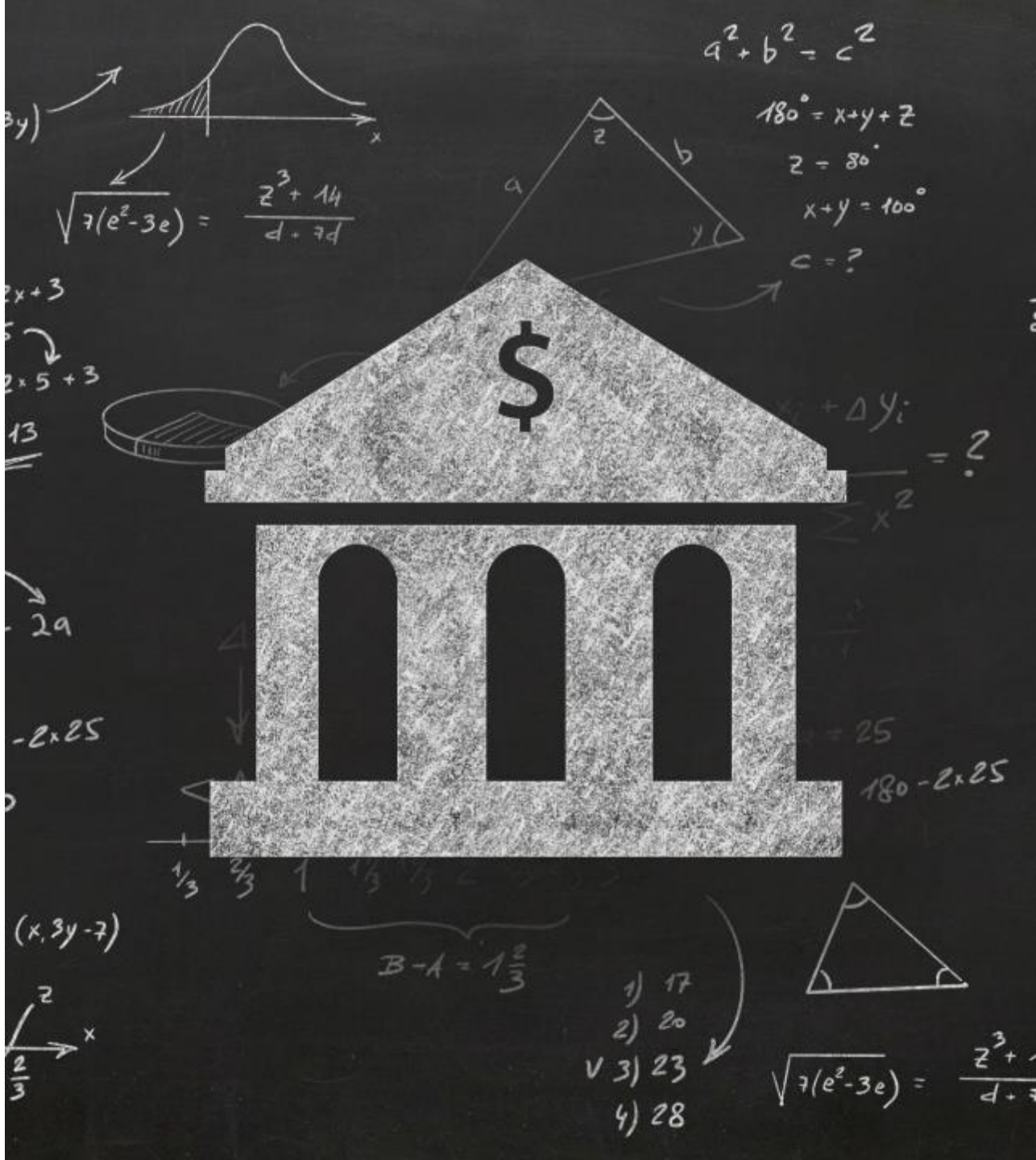
Eigen bijdrage Schoolbestuur gemaximeerd

Schoolbestuur wettelijk gehouden aan doelmatige bestedingen. Investeren in huisvesting alleen onder voorwaarden:

- Investering aantoonbaar terugverdienen; of
- Investering uit reserves te bekostigen;
- En: Huisvestingsratio is ongeveer 6,5% (maar nooit hoger dan 10%)

Conclusie na toetsing: Het Elde College kan de investering in verduurzaming niet dragen.

(naast eigen bijdrage van circa 730.000 uit reserves geen rek meer).



Verlenging afschrijftermijn verduurzaming naar 40 jaar

Langere levensduur en afschrijftermijn (40 jaar) niet haalbaar voor gebouw A/C:

- *Reden:* Het gebouw biedt in opzet beperkingen om aan doelen Parijs 2050 te voldoen (o.a. vervangen schil nodig);
- *Daardoor*: geraamde investering niet toereikend voor 40 jaar.
- Kosten van levensduurverlenging met 40 jaar benaderen naar schatting kosten nieuwbouw.
- Conclusie: ICS acht dit op dit moment niet rendabel (dan gunstiger vervangende nieuwbouw tussen 2030 en 2040 uit te voeren).



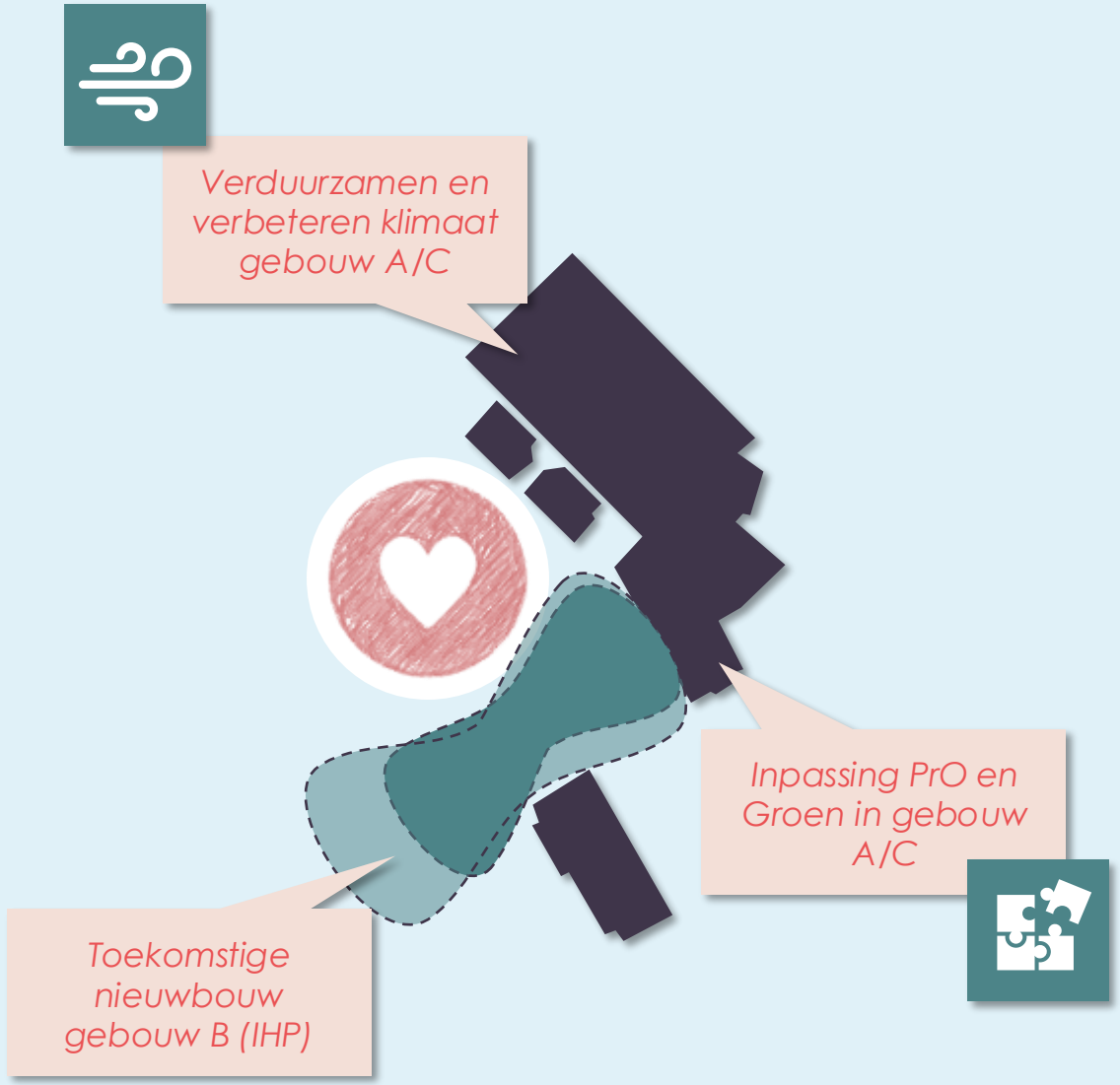
Scenario 2: Beperken of schrappen verduurzaming

Scenario 2 is gelijk aan scenario 1, met uitzondering van de investering in verduurzaming:

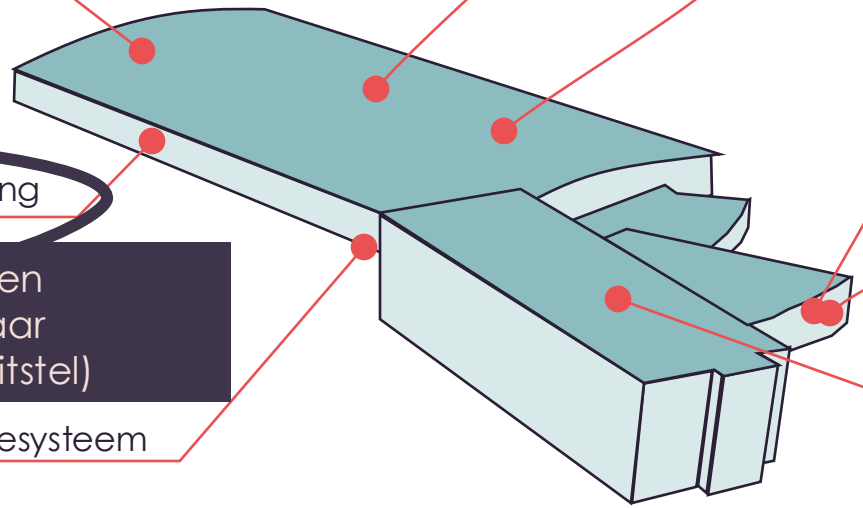
Scenario 2A: Verduurzamingsmaatregelen worden beperkt.

Scenario 2B: Verduurzamingsmaatregelen worden geschrapt.

Gedeeltelijk of niet uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen leidt tot lagere investeringskosten, maar hogere exploitatielasten en draagt daarnaast niet bij aan levensduur pand A/C.



Bezuinigingsopties verduurzaming



Vervanging daklichten door geïsoleerde daklichten

Na-isolatie van de schil (vloer, gevel, dak)
(inclusief demonteren en herplaatsen aanwezige PV panelen)

Vervanging conventionele verlichting door LED

Vervangen regelinstallaties

Uitbreiden hoofdverdeel-inrichting (HVK)

Vervanging beglazing, inclusief kierdichting

In theorie los te koppelen van investeringen (functionele aanpassing binnenzijde), maar verduurzamingsdoel wordt niet bereikt (uitstel)

Vervanging warmteopwekking- en afgiftesysteem
(laagtemperatuursverwarming)

288 extra PV panelen
(250 op A-gebouw, 38 op C-gebouw)

Extra PV panelen zou getemporiseerd kunnen worden (wel nodig om naar BENG te gaan)

Inschatting investeringen

Investering		scenario 1			scenario 2A			scenario 2B
Inpassing	€	3.673.300		€	3.673.300	→ aanname +30%*	€	4.775.290
Verduurzaming	€	7.455.600	gedeeltelijk	€	5.166.600	→ vervalt	€	-
Ventilatie (SUVIS)	€	1.417.000		€	1.417.000	→ aanname +30%*	€	1.842.100
Subtotaal investering	**€**	**12.545.900**		**€**	**10.256.900**		**€**	**6.617.390**
** aannam e 30% stijging kosten a.g.v. kostenstijging door vervallen verduurzam ing*								

Dekking		2024			scenario 2A			scenario 2B
Dumav a subsidie	€	2.500.000	aanname	€	1.250.000		€	-
SUVIS subsidie	€	533.000		€	533.000		€	533.000
Onderhoudsv oorziening Elde College	€	732.108		€	732.108		€	732.108
Bijdrage gemeente	€	3.673.300		€	3.673.300		€	4.775.290
Subtotaal dekking	**€**	**7.438.408**		**€**	**6.188.408**		**€**	**6.040.398**
Tekort dekking	**€**	**5.107.492**		**€**	**4.068.492**		**€**	**576.992**

NB: bedragen zijn indicatief. Oorspronkelijke calculatie is van mei 2022, nieuwe calculatie nodig voor correcte cijfers

In de overzichten is aangenomen dat de bijdrage van de gemeente vooralsnog gelijk is aan de investering voor de inpassing

Bij integraal uitvoeren veel overlap in werkzaamheden. Bij vervallen deel investeringen stijgen kosten overige onderdelen.

Bijdrage gemeente vooralsnog gelijk aan investering inpassing t.b.v. opvangen af te stoten gebouwen

ICS

Voordelen scenario

Investering: hoogte investering wordt lager (van circa € 12,5 miljoen naar respectievelijk circa € 10,2 (2A) of € 6,6 (2B) miljoen)

Capaciteit: Behoud inhoudelijke kwaliteit scenario 1 (functionaliteit en binnenklimaat). Gebouwen PrO en Groen kunnen worden afgestoten, nieuwbouw gebouw B te realiseren op 4.972 m² bvo (conform IHP)

Nadelen scenario

Vervallen deel of gehele subsidie: dekking van € 2,5 miljoen vanuit DUMAVA vervalt gedeeltelijk (2A) of geheel (2B).

Verduurzaming: Eisen met betrekking tot verduurzaming blijven overeind, in toekomst extra investeringen nodig.

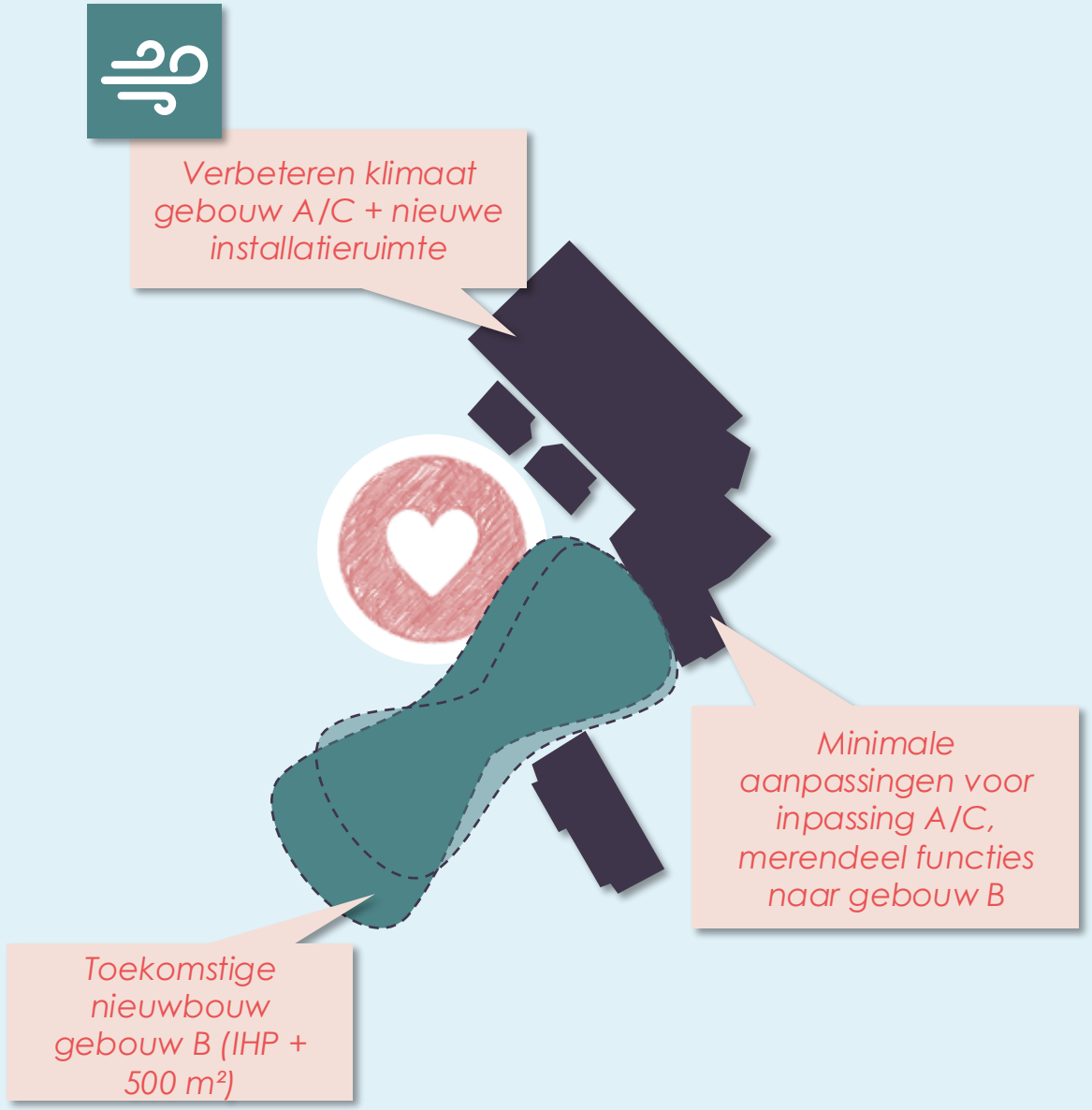
Levensduur pand niet verlengd, circa 10-15 jaar eerder vervangende nieuwbouw voor gebouw A/C benodigd.

Kosten: huisvestingslasten Elde College nauwelijks verbeterd.

Scenario 3: Minimale investeringen A/C gebouw, vraagstuk vooral oplossen in B

Bij scenario 3 worden de investeringen voor inpassing tot een minimum beperkt.

- Aanname: **max. 10% aan functionele aanpassingen** ten behoeve van opvang praktijkcomponent PrO en Groen.
- Capaciteit gebouw B wordt t.o.v. IHP **met 500 m² bvo vergroot** voor opvang functies die niet in gebouw A/C kunnen worden ondergebracht (met name functies Havo/vwo).
- **Nieuwe installatieruimte** voor W-installaties (verwarmingsinstallatie) in gebouw A/C (nu ondergebracht in gebouw B) en **investeringen voor binnenklimaat.**



Inschatting investeringen

Investering		Scenario 3
Overzicht investeringen scenario 3		
Investeringen inpassing, stelpost 10% t.o.v. scenario 1	€	477.529
Solitair maken cv ruimte/ketel, stelpost	€	181.500
Investeringen SUVIS	€	1.842.100
Vergroten gebouw B		
Vergroten gebouw B in verband met ruimtebehoefte H/V	€	1.875.000
Aanbrengen nieuwe tuinkas/dierenverblijf	€	166.375
Subtotaal investering	**€**	**4.542.504**

Dekking		31-5-2022
SUVIS subsidie	€	533.000
Onderhoudsvoorziening Elde College	€	732.108
Bijdrage gemeente	€	3.277.396
Subtotaal dekking	**€**	**4.542.504**

Enkele aanpassingen noodzakelijk voor mogelijk maken medegebruik ruimten PrO en Groen (geen inpassingsstudie gedaan, aanname 10%)

Installatieruimte nu aanwezig in gebouw B. Nieuwe installatie en installatieruimte nodig voor splitsen gebouwen

Extra investering bovenop capaciteit zoals opgenomen in IHP.

Voor vervangen ruimte Groen extra voorziening voor kas en dierenverblijf nodig

Samenvatting

		Scenario 1	Scenario 2A	Scenario 2B	Scenario 3
Investering		€ 12.545.900	€ 10.256.900	€ 6.617.390	€ 4.542.504
Dekking	Subsidies	€ 3.033.000	€ 1.783.000	€ 533.000	€ 533.000
	Elde	€ 732.108	€ 732.108	€ 732.108	€ 732.108
	Gemeente	€ 3.673.300	€ 3.673.300	€ 4.775.290	€ 3.277.396
	Tekort	€ 5.107.492	€ 4.068.492	€ 576.992	-
Jaarlast	Gemeente	€ 351.232	€ 309.672	€ 356.819	€ 195.964
	Elde (expl.)	€ 1.322.263	€ 1.352.628	€ 1.400.692	€ 1.436.397
	Ratio Elde 2028	6,7%	6,9%	7,1%	7,3%
Levensduur A/C		25 jaar	25 jaar	ongewijzigd	ongewijzigd
Duurzaamheid		Toereikend 25 jaar	Nieuwe investeringsronde nodig	Lagere prestaties, extra investeringen onderhoud nodig	Lagere prestaties, extra investeringen onderhoud nodig
Totale capaciteit		14.181 m² bvo	14.181 m² bvo	14.181 m² bvo	14.681 m² bvo

Bij jaarlast gemeente aanname inclusief dekking tekort, exclusief eventuele rekenrente

Doel huisvestingsratio schoolbestuur is 6,5% (hoogte dekking) voor maximale inzet middelen voor onderwijs