Businesscase 't Klòsterhûfke te Druten

't Klòsterhûfke Deest

groeisaam PRIMAIR ONDERWIJS

Gemeente Druten



Opdrachtgever
Gemeente Druten

Datum
1 juni 2022

Referentie
1519706-0049.1.0

Auteur(s)
mevrouw J.M. Scherer MSc - HEVO B.V.
de heer drs. ing. R. Frensen - HEVO B.V.

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
1.1.	Aanpak en leeswijzer	3
2.	**Inventarisatie randvoorwaarden**	**5**
2.1.	Algemene gegevens	5
2.2.	Ruimtelijke randvoorwaarden	5
2.2.1	Kadastrale kaart	6
2.2.2	Bestemmingsplan	6
2.2.3	Huidige bebouwing	7
2.3.	Onderwijskundige randvoorwaarden	7
2.3.1	Toelichting visie onderwijskundig	7
2.3.2	Leerlingenprognose en normatieve ruimtebehoefte onderwijs	8
2.3.3	Ruimtebehoefte kinderopvang	8
2.3.4	Beschrijving basisscenario's	9
2.3.5	Ruimtebehoefte basisscenario's	9
2.3.6	Ruimtebehoefte terrein basisscenario's	9
2.4.	Gebouwelijke randvoorwaarden	10
2.4.1	Basisgegevens	10
2.4.2	Prestaties van het huidige gebouw	11
2.5.	Financiële randvoorwaarden	12
2.5.1	Vergelijking huidige stichtingskosten met geactualiseerd IHP 2019-2039	12
2.5.2	Boekwaarde	14
2.5.3	Kapitaallasten	14
3.	**Scenario-omschrijving**	**15**
3.1.	Scenario 1: nieuwbouw	15
3.1.1	Inpassingsstudie scenario 1	15
3.1.2	Stichtingskosten en kapitaallasten	16
3.1.3	Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget IHP	17
3.2.	Scenario 2: vernieuwbouw	18
3.2.1	Inpassingsstudie scenario 2	18
3.2.2	Stichtingskosten en kapitaallasten	19
3.2.3	Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget IHP	20
3.3.	Scenario 3: renovatie	21
3.3.1	Inpassingsstudie scenario 3	21
3.3.2	Stichtingskosten en kapitaallasten	22
3.3.3	Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget IHP	22
3.4.	Tijdelijke huisvesting en verhuiskosten	23
3.5.	Financieel overzicht scenario's	24
4.	**Scenario-afweging**	**25**
4.1.	Toelichting multicriteria-analyse	25
4.1.1	Toelichting onderwijskundig	25
4.1.2	Toelichting gebouwelijk	25
4.1.3	Toelichting ruimtelijk	25
4.1.4	Toelichting financieel	26
4.2.	Scenario 1 - nieuwbouw	28
4.3.	Scenario 2 - vernieuwbouw	29
4.4.	Scenario 3 - renovatie	30
5.	**Samenvatting en conclusies**	**31**
Bijlage 1: duurzaamheidsscan 't Klòsterhûfke		**33**
Bijlage 2: Scenario 1 – Hevo kostenconfigurator		**36**
Bijlage 3: Scenario 1- Kapitaallasten		**37**
Bijlage 4: Scenario 2 – Stichtingskosten		**38**
Bijlage 5: Scenario 2- Kapitaallasten		**39**
Bijlage 6: Scenario 3 – Stichtingskosten		**40**
Bijlage 7: Scenario 3- Kapitaallasten		**41**

1. Inleiding

In Deest is een school van Stichting Groeisaam gevestigd, ‘t Klòsterhûfke. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) dat in 2019 is vastgesteld is geconstateerd dat deze locatie aan een levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw toe is.

Het schoolbestuur kon ten tijde van het opstellen van het IHP nog niet besluiten hoe zij om wilde gaan met het al dan niet in stand houden van scholen in kleine kernen. In het IHP is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een investeringsopgave op basis van nieuwbouw. Inmiddels heeft het schoolbestuur besloten de locatie in stand te houden. Ook de gemeenteraad was toen nog in afwachting van het rapport over het eventueel samenvoegen van twee scholen in Afferden en Deest. Er is een haalbaarheidsstudie gedaan naar de mogelijkheden om één school tussen beide kernen in te bouwen ten behoeve van alle leerlingen uit Deest en Afferden. De gemeenteraad heeft besloten om in beide kernen een school te behouden. Met het besluit voor behoud van beide scholen dient voor ’t Klòsterhûfke te Deest een afweging gemaakt te worden tussen drie scenario’s:

- Scenario 1: nieuwbouw (levensduurverlenging 40 jaar).
- Scenario 2: vernieuwbouw (levensduurverlenging 40 jaar).
- Scenario 3: renovatie (levensduurverlenging 25 jaar).

Alle scenario’s gaan uit van realisatie op de huidige kavel van ‘t Klòsterhûfke.

Om te kunnen kiezen tussen de scenario’s is het nodig om een gedegen afweging te maken. Om deze afweging te kunnen maken heeft u HEVO gevraagd een businesscase met scenario-vergelijk uit te werken.

1.1. Aanpak en leeswijzer

De aanpak om te komen tot een volledige businesscase bestaat uit vier stappen:

- Stap 1: inventarisatie en analyse.
- Stap 2: scenario-ontwikkeling.
- Stap 3: scenariokeuze.
- Stap 4: verslaglegging.

Inventarisatie en analyse
In de eerste fase zijn de randvoorwaarden voor de businesscase geïnventariseerd in nauw overleg met de gemeente en het schoolbestuur. Er is ingegaan op de ruimtelijke kaders, onderwijskundige uitgangspunten, gebouwelijke situatie en financiële randvoorwaarden. De resultaten van de inventarisatie zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 van dit rapport.

Scenario-ontwikkeling
In de tweede fase van het onderzoek zijn verschillende scenario’s op basis van de genoemde uitgangspunten ruimtelijk uitgewerkt, met elkaar besproken en vervolgens financieel vertaald. De scenario’s zijn gebaseerd op:

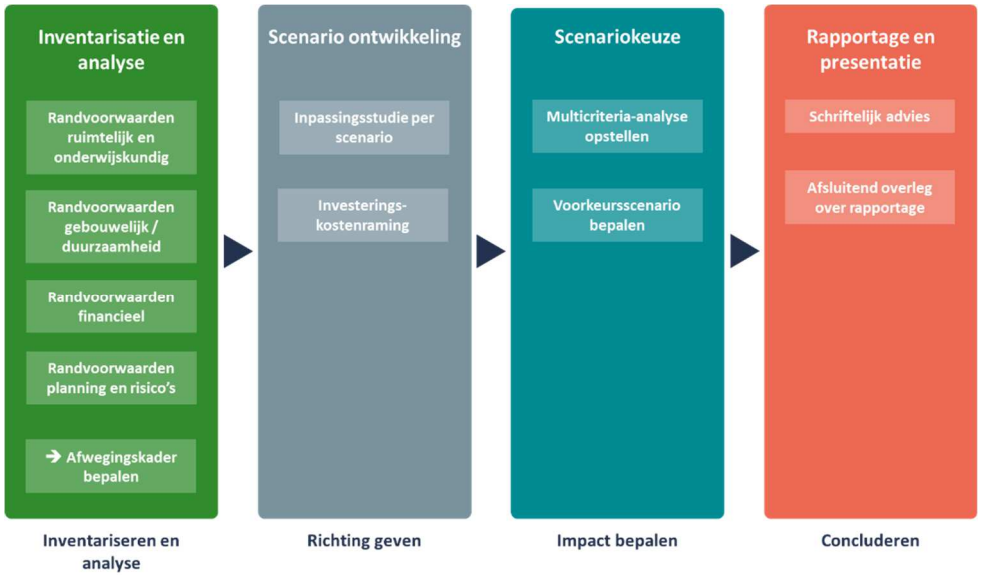
1. Scenario 1: nieuwbouw (levensduurverlenging 40 jaar).
2. Scenario 2: vernieuwbouw (levensduurverlenging 40 jaar).
3. Scenario 3: renovatie (levensduurverlenging 25 jaar).

De resultaten hiervan zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van dit rapport.

Scenariokeuze
Aansluitend aan de scenario-uitwerking heeft de scenario-afweging plaatsgevonden. Hiervoor is een multicriteria-analyse opgesteld waarin op basis van afwegingscriteria inzichtelijk gemaakt is hoe scenario's zich tot elkaar verhouden. Dit onderdeel van het onderzoek is samengevat in hoofdstuk 4 van het rapport.
De scenario-afweging eindigt met de conclusies van het onderzoek. Dit onderdeel van het onderzoek is samengevat in hoofdstuk 5 van het rapport.

Verslaglegging
Alle opgedane informatie is samengevat in het voorliggende rapport.

Het proces is doorlopen in nauwe en constructieve samenwerking met Stichting Groei-saam, 't Klòsterhûfke en de gemeente Druten. De input van kinderopvangorganisatie KION is via het schoolbestuur ingebracht.



2. Inventarisatie randvoorwaarden

Dit hoofdstuk behandelt de randvoorwaarden van het project. Er wordt ingegaan op algemene gegevens van het huidige IKC (paragraaf 2.1), gevolgd door ruimtelijke (paragraaf 2.2), onderwijskundige (paragraaf 2.3), gebouwelijke (paragraaf 2.4) en financiële randvoorwaarden (paragraaf 2.5).

2.1. Algemene gegevens

School:	**‘t Klòsterhûfke**
Bestuur:	Stichting Groeisaam
Adres:	Kloosterhof 30
Postcode en plaats:	6653 BS Deest
Onderwijssoort:	PO (rooms-katholiek)
Brin-nummer:	03TH
Kavelgrootte:	2.930 m² (eigen kavel - kadastraal bekend als Afferden B 2046)

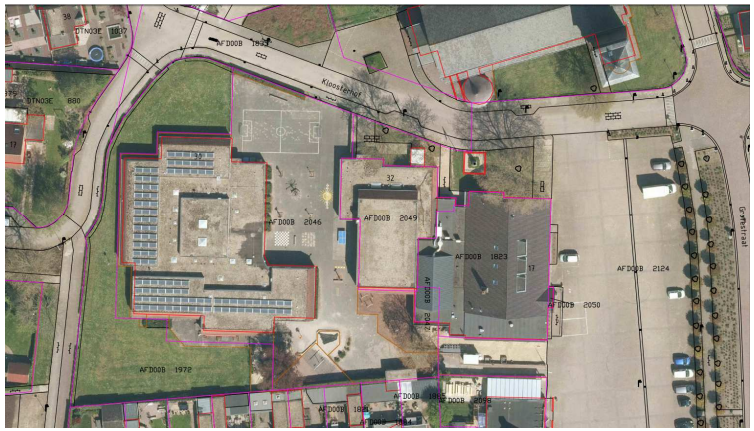
2.2. Ruimtelijke randvoorwaarden

Deze paragraaf gaat in op de ruimtelijke randvoorwaarden zoals deze volgens de kadastrale kaart en het bestemmingsplan bekend zijn.

In onderstaande kaart wordt de te beschouwen locatie van ’t Klòsterhûfke aangeduid.



Figuur 1: aanduiding locatie binnen Deest



Figuur 2: luchtbeeld huidige locatie

2.2.1 Kadastrale kaart

Het onderwijsgebouw van ‘t Klòsterhûfke bevindt zich op het adres Kloosterhof 30 te Deest.

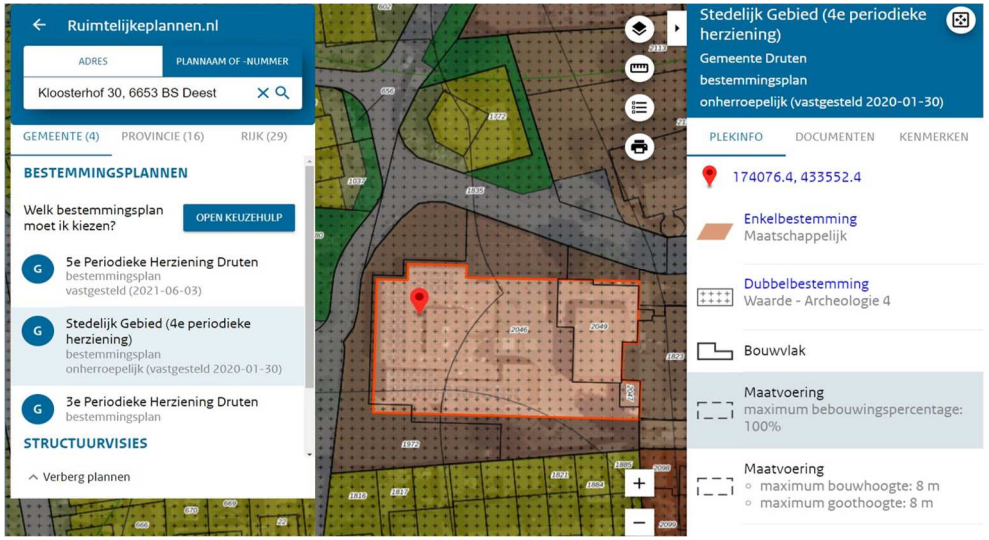


Figuur 3: kadastrale kaart;

bron: https://kadastralekaart.nl/5.6651011/51.8900806/19.5/75750190370000

Het perceel met kenmerk Afferden B 2046 heeft een oppervlakte van 2.930 m². Het huidige gebouw staat op dit perceel.

2.2.2 Bestemmingsplan



Figuur 4: uittreksel bestemmingsplan, bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view

Het bestemmingsplan is een belangrijke randvoorwaarde. De volgende eisen zijn voor het perceel vastgelegd in het geldende bestemmingsplan met de naam ‘Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)’, vastgesteld op 30 januari 2020:

- Maatschappelijke bestemming (enkelbestemming).
- Dubbelbestemming archeologie 4.
- Volledig bouwvlak (rood omkaderd) mag bebouwd worden.
- De bouwhoogte van gebouwen en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m[1].

2.2.3 Huidige bebouwing

Het huidige perceel kent een bebouwing van 1.255 m² bvo (eenlaags) voor het onderwijs, waarbij momenteel circa 100 m² (functioneel) in gebruik is door kinderopvangorganisatie KION ten behoeve van peuterspelen en buitenschoolse opvang (bso). Het bouwvlak (rood omkaderd in Figuur 4) heeft een totale oppervlakte van circa 2.597 m², dit is inclusief de naastgelegen gymzaal.

2.3. Onderwijskundige randvoorwaarden

Deze paragraaf gaat in op de onderwijskundige randvoorwaarden.

2.3.1 Toelichting visie onderwijskundig

Vanuit onderwijskundig oogpunt zijn een aantal aandachtspunten geformuleerd.
Zo is de missie van 't Klòsterhûfke samengevat als:

- *Wij geloven dat betekenisvol onderwijs leidt tot bloei en waardering.*
- *Wij beloven dat wij kinderen kennis, vaardigheden en attitudes leren.*

Kernwaarden voor het onderwijs zijn dan ook: relatie - competentie - autonomie. Doelen van het onderwijs kunnen samengevat worden als:

- *Betekenisvol onderwijs.*
- *Een kind in bloei heeft plezier.*
- *Waardering naar elkaar toe.*

In het onderwijs wordt gewerkt met 'Klassenkracht' om bewust te ondersteunen bij gedrag en gedragsproblemen waarbij ingespeeld wordt op twee punten:

1. Leerkrachten voeren bewust regie op groepsvormingsprocessen om daarmee vanaf de start van het schooljaar regie te voeren op de sociale veiligheid binnen de klas en de school.
2. Versterken van de leerlingenzorg door planmatig en handelingsgericht te werken aan groepsvorming.

In het kader van dit onderzoek is aangegeven dat er een aantal aandachtspunten voor 't Klòsterhûfke in acht genomen dienen te worden:

- 't Klòsterhûfke is een vrij kleine school met circa 100 leerlingen. De opheffingsnorm voor scholen in Druten ligt eveneens bij 100 leerlingen. Vanuit de gemeente Druten en Stichting Groeisaam is afgesproken dat scholen in kleine kernen zoveel als mogelijk behouden blijven, mits het leerlingenaantal nog tussen de 50 en 100 leerlingen blijft en gebruik gemaakt kan worden van de subsidie ter ondersteuning van kleine scholen. Op basis van de nieuwe leerlingenprognose kan nu geconcludeerd worden dat het leerlingenaantal in de komende jaren gaat toenemen, waardoor de school op de lange termijn niet meer onder de opheffingsnorm valt.
- 't Klòsterhûfke heeft reeds een breed onderwijsaanbod, dat samen met kinderopvangorganisatie KION georganiseerd wordt. KION biedt op dit moment een groep peuterspelen in combinatie met bso in een eigen lokaal met naastgelegen sanitair en slaapruimte aan. Ook maakt zij gebruik van het aanwezige speellokaal. Op deze locatie wordt momenteel nog geen dagopvang aangeboden, waardoor sommige ouders ervoor kiezen hun kinderen in het naastgelegen dorp naar de kinderopvang te brengen. Hierdoor wordt soms de keuze gemaakt de kinderen ook in het andere dorp naar school te laten gaan. Om deze ontwikkeling tegen te gaan is het belangrijk dat in Deest een volwaardig aanbod aanwezig is met peuterspelen, kinderopvang, onderwijs en bso.
- De onderwijsvisie van 't Klòsterhûfke brengt met zich mee dat er gewerkt wordt met leerpleinen. Ruimten moeten dus ook multifunctioneel gebruikt kunnen worden. De verbinding met de voorschoolse voorzieningen is belangrijk ook om zoveel mogelijk gelijke kansen te creëren. Onderwijskundige randvoorwaarde is dan ook dat uitgegaan wordt van flexibel te gebruiken ruimten.
- Als laatste aandachtspunt moet worden meegenomen de landelijke ontwikkeling op het gebied van inclusiever onderwijs, die ook in de gemeente Druten een rol gaat spelen. Te veel kinderen in de regio worden nu nog doorverwezen naar het speciaal (basis) onderwijs. Dat betekent voor de toekomst dat ook huisvesting van basisscholen geschikt moet zijn voor leerlingen met een (extra) ondersteuningsvraag. Binnen het samenwerkingsverband Stromenland zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van de verwijzingen, wat gevolgen zal hebben voor de scholen in Druten en dus de huisvesting van deze scholen.

2.3.2 Leerlingenprognose en normatieve ruimtebehoefte onderwijs

Het leerlingenaantal bedraagt per 1 oktober 2021 volgens DUO 98 leerlingen.
In maart 2022 is door Pronexus een nieuwe leerlingenprognose en ruimtebehoefteberekening in opdracht van de gemeente Druten opgesteld. Onderstaand is de samenvatting van de resultaten voor 't Klòsterhûfke aangegeven.
Uit het onderstaande overzicht wordt duidelijk dat in de komende jaren een substantiële leerlingengroei in Deest verwacht wordt. Van de huidige 98 leerlingen (in 2022) zal het leerlingenaantal over 15 jaar stijgen naar 138 leerlingen (in 2037). Zelfs daarna wordt nog een stijging naar 150 leerlingen in 2042 verwacht.
Daarmee zal het aantal groepen stijgen van nu 5 groepen naar 6 groepen (zowel in 2037 als in 2042) met hieraan verbonden een normatieve ruimtebehoefte voor het onderwijs van 897 m² bvo (in 2037) en 958 m² bvo (in 2042).

Normaliter wordt voor de uitwerking van businesscases uitgegaan van een langdurige leerlingenontwikkeling. Hiervoor wordt het leerlingenaantal over 15 jaar aangehouden. De leerlingenprognose voor 't Klòsterhûfke in Deest laat echter op basis van verwachte woningbouw zien dat het leerlingenaantal ook na 2037 sterk zal groeien. Binnen dit rapport is er daarom voor gekozen om te spreken van een fase 1 en een fase 2.
Fase 1 betreft de stijging in leerlingenaantallen over de periode van de komende 15 jaar. Op basis hiervan wordt voor de bepaling van de ruimtebehoefte en de financiën uitgegaan van een leerlingenaantal van 138 leerlingen en een normatieve ruimtebehoefte voor 6 groepen van 897 m² bvo.

Als **fase 2** wordt een mogelijke uitbreiding van de huisvesting na 2037 gezien. Deze uitbreiding ligt nog ver in de toekomst en kent op basis van de huidige situatie nog een hoge mate van onzekerheid. Er wordt daarom van uitgegaan dat na 2037 de huisvesting met 61 m² bvo uitbreidbaar moet zijn om tot 2042 een leerlingenaantal van 150 leerlingen te kunnen huisvesten. Voor deze mogelijke toekomstige uitbreiding wordt een ruimtelijke indicatie in de scenario's opgenomen.
Deze businesscase beperkt zich tot het realiseren van fase 1. Fase 2 zal over 15 jaar nader uitgewerkt moeten worden, wanneer blijkt dat de leerlingenaantallen structureel op het niveau van 2042 stabiliseren. Er worden geen kosten voor fase 2 binnen deze businesscase opgenomen.

2.3.3 Ruimtebehoefte kinderopvang

Om van 't Klòsterhûfke een volwaardig IKC te maken bestaat de wens dat onderwijs en kinderopvang in één gebouw worden ondergebracht. De kinderopvang omvat daarbij zowel peuterspelen, dagopvang als bso. Uitgaande van de bovengenoemde ontwikkelingen qua leerlingenaantallen wordt verwacht dat de volgende behoefte aan kinderopvang aanwezig zal zijn op de locatie van 't Klòsterhûfke:

- **Fase 1:** 1 groep dagopvang met eigen ruimte, 1 groep peuterspelen en 1 groep bso. De peutergroep en de bso kunnen gezamenlijk gebruik maken van een ruimte. In totaal wordt uitgegaan van 200 m² netto oppervlakte. Op basis van een bruto-nettofactor van 1,5 volgt hieruit een ruimtebehoefte van ongeveer 300 m² bvo.

Ontwikkeling van 03TH - 't Klosterhûfke																					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Totalen	98	99	99	98	104	111	113	112	119	120	122	127	130	130	135	138	142	146	148	149	150
Onderbouw	45	45	45	45	48	51	53	53	57	59	61	63	65	65	67	69	71	73	74	74	75
Ruimtebehoefte klassiek ahv. prognose																					
Tijdelijk	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Permanent	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Ruimtebehoefte en OLP/Meub. vereenvoudigd (MV 2008) ahv. prognose																					
Ruimtebehoefte (m2)	694	699	699	694	724	759	769	764	802	807	817	842	857	857	882	897	917	937	947	952	958
Gymnastiek ahv prognose (klokuren) beide methoden																					
Behoefte	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6

Figuur 5: leerlingenprognose en ruimtebehoefte 't Klòsterhûfke volgens Pronexus (maart 2022)

- **Fase 2:** 1 groep dagopvang met eigen ruimte, 1 groep peuterspelen en 1 groep bso. De peutergroep en de bso kunnen gezamenlijk gebruik maken van een ruimte. In totaal wordt uitgegaan van 200 m² netto oppervlakte. Op basis van een bruto-nettofactor van 1,5 volgt hieruit een ruimtebehoefte van ongeveer 300 m² bvo. Dit is gelijk aan de ruimtebehoefte in fase 1.

Bovengenoemde indicaties zijn afgestemd met de huidige kinderopvangorganisatie KION. Deze oppervlakten worden als uitgangspunt gebruikt voor deze businesscase. In het hierna volgende ontwerptraject dienen de ruimtebehoefte en de ruimte-indeling verder afgestemd en gespecificeerd te worden.

2.3.4 Beschrijving basisscenario's

Op basis van de informatie uit de voorgaande paragrafen volgen deze drie basisscenario's:

Voor **scenario 1** wordt in **fase 1** uitgegaan van 138 leerlingen. Verder wordt voor de kinderopvang uitgegaan van 1 groep dagopvang met eigen ruimte, 1 groep peuterspelen en 1 groep bso. De peutergroep en de bso kunnen gezamenlijk gebruik maken van een ruimte. Er wordt uitgegaan van nieuwbouw met een levensduur van 40 jaar.
In **fase 2** wordt uitgegaan van een uitbreiding van 61 m² bvo voor onderwijs.

Voor **scenario 2** wordt in **fase 1** eveneens uitgegaan van 138 leerlingen, 1 groep dagopvang, 1 gezamenlijke groepsruimte voor peuterspelen en bso. Er zal medegebruik van het speellokaal van de school plaatsvinden.
Er wordt uitgegaan van vernieuwbouw met een levensduurverlenging van 40 jaar.
In **fase 2** wordt uitgegaan van een uitbreiding van 61 m² bvo voor onderwijs.

Voor **scenario 3** wordt in **fase 1** uitgegaan van 138 leerlingen, 1 groep dagopvang, 1 gezamenlijke groepsruimte voor peuterspelen en bso. Er zal medegebruik van het speellokaal van de school plaatsvinden.
Er wordt uitgegaan van renovatie met een levensduurverlenging van 25 jaar.
In **fase 2** wordt uitgegaan van een uitbreiding van 61 m² bvo voor onderwijs.

1 Een normatieve ruimtebehoefte is de maximale omvang van een gebouw in m² bvo conform de norm.

2.3.5 Ruimtebehoefte basisscenario's

Van de in paragraaf 2.3.4 beschreven basisscenario's zijn de bijbehorende normatieve ruimtebehoeften[1] op basis van de opgegeven leerlingenprognose van Pronexus uit maart 2022 gehanteerd en samengevat met de ruimtebehoefte voor kinderopvang. De totale ruimtebehoefte voor het gebouw is in tabel 1 verzameld.

Tabel 1: normatieve ruimtebehoefte 't Klòsterhûfke per scenario

Ruimtebehoefte	alle scenario's (m² bvo)
Onderwijs (fase 1)	897
Kinderopvang (fase 1)	300
't Klòsterhûfke (gebouw)	1.197
Onderwijs (fase 2)	61
't Klòsterhûfke (gebouw fase 1 en fase 2)	1.258

2.3.6 Ruimtebehoefte terrein basisscenario's

Op dezelfde wijze toont tabel 2 de normatieve behoefte aan buitenruimte voor onderwijs en voor kinderopvang. Voor de buitenruimte van de school wordt uitgegaan van 3 m² per leerling met een minimum van 300 m² in totaal. Voor de kinderopvang wordt uitgegaan van 3 m² buitenruimte per kindplaats en daarbij van 16 kindplaatsen per groep en twee groepen (voor peuterspelen en voor dagopvang). Voor de bso wordt geen eigen buitenruimte gerealiseerd.

Tabel 2: normatieve ruimtebehoefte aan buitenruimte t.b.v. onderwijs en kinderopvang (en parkeerbehoefte)

Buitenruimte behoefte	Scenario 1 (m²)
Onderwijs (fase 1)	414
Kinderopvang (fase 1)	100
't Klòsterhûfke (gebouw)	514
Onderwijs (fase 2)	36
't Klòsterhûfke (gebouw fase 1 en fase 2)	550

2.4. Gebouwelijke randvoorwaarden

Deze paragraaf gaat in op de gebouwelijke randvoorwaarden van de huidige huisvesting.

2.4.1 Basisgegevens

Het huidige gebouw is in 1979 gerealiseerd en omvat een totaaloppervlakte van 1.255 m² bvo (1.138 m² gebruiksoppervlakte), waarvan circa 100 m² (functioneel) in gebruik is door de kinderopvang voor peuterspelen en bso.

Onderstaand is in Figuur 6 de huidige plattegrond met de aanwezige functies weergegeven.



Figuur 6: huidige plattegrond inclusief huidige indeling

2.4.2 Prestaties van het huidige gebouw

In deze businesscase voor ‘t Klòsterhûfke is de huidige situatie door HEVO in beeld gebracht met behulp van de duurzaamheidsscan van HEVO. De duurzaamheidsscan is een verdiepingsslag ten opzichte van de quickscan die in oktober 2017 in het kader van het IHP is uitgevoerd.

Met de duurzaamheidsscan wordt geanalyseerd hoe een gebouw op vier thema’s presteert: energie, technische kwaliteit, functionaliteit en binnenmilieu. Het geanalyseerde gebouw krijgt op elk van deze thema’s een score tussen 0 en 10, waarbij een 6 als een voldoende beschouwd wordt. De maatstaf voor een voldoende is gerelateerd aan de eisen die nu gehanteerd worden. Dit heeft tot gevolg dat een ‘oud’ gebouw altijd ‘slecht’ scoort op het thema energie omdat de eisen aan bijvoorbeeld isolatie en energieverbruik ten tijde van het bouwen (veel) lager waren dan ze nu zijn. Door te vergelijken met de eisen van nu worden juist deze effecten zichtbaar gemaakt en kunnen weloverwogen keuzes gemaakt en beslissingen genomen worden ten aanzien van een gebouw.

In Figuur 7 is het resultaat van de duurzaamheidsscan[2] gepresenteerd, samen met de scores op de verschillende thema’s. Hieronder worden de bevindingen per thema en het overallbeeld dat hieruit volgt beschreven. Zoals te lezen is, ligt de score van ’t Klòsterhûfke met een 5,1 / 10, op de grens tussen een onvoldoende en een zeer onvoldoende in de duurzaamheidsscan. Dit resultaat sluit aan bij het advies uit de quickscan, namelijk dat binnen 5 jaar na de quickscan nieuwbouw of levensduurverlengende aanpassingen nodig zijn. In ‘Bijlage 1: duurzaamheidsscan ‘t Klòsterhûfke’ is de volledige duurzaamheidsscan terug te vinden.

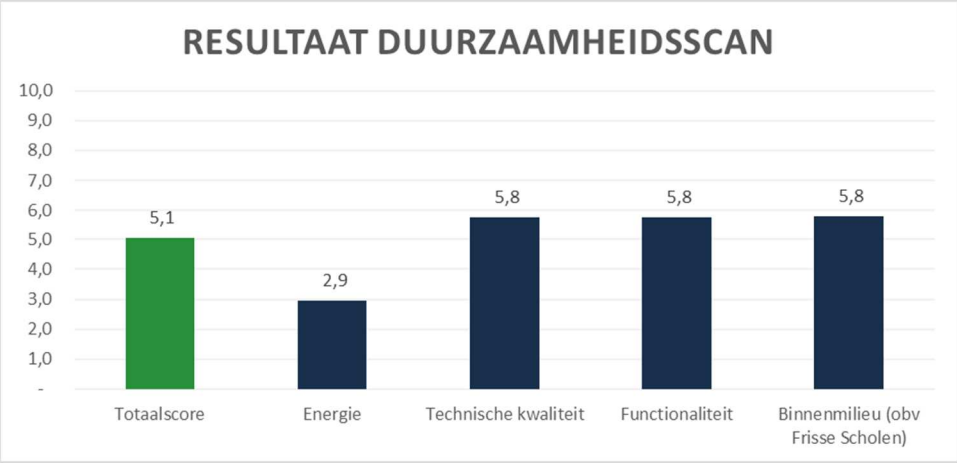
Hierna is een samenvatting opgenomen van de overige constateringen uit de duurzaamheidsscan:
Op het thema energie scoort ’t Klòsterhûfke een 2,9 / 10, wat ruim onder de huidige minimale standaarden ligt. Dit is een gevolg van de mate waarin het gebouw (niet) geïsoleerd is in combinatie met het energieverbruik van de installaties om het gebouw te verwarmen en verlichten. Gekeken naar het bouwjaar (1979) is dit resultaat geen verrassing.

Op het thema technische kwaliteit scoort ‘t Klòsterhûfke met 5,8 / 10 net onvoldoende, of net geen voldoende. Hiervoor wordt gekeken naar wanneer gebouwonderdelen onderhoud nodig hebben of vervangen moeten worden. Deze score past bij een gebouw van deze leeftijd, waar regelmatig en structureel onderhoud aan gepleegd is inclusief het grote vervangingsonderhoud van bijvoorbeeld dakbedekking, beglazing en gevelkozijnen. Dat deze score niet hoger is geeft wel een signaal dat op de middellange termijn behoorlijke onderhoudskosten verwacht kunnen worden om het gebouw op dit niveau te houden. Dit sluit aan bij het gevoel van de docenten dat het gebouw ‘moe’ en ‘op’ is.

’t Klòsterhûfke scoort met een 5,8 / 10 net onvoldoende of net geen voldoende op het thema functionaliteit. Dit sluit aan bij de beleving van de functionaliteit van het gebouw door de school; het voldoet vooral omdat het groot is, maar niets meer dan dat. De analyse van de onderdelen die samen het thema functionaliteit vormen geeft een gemengd beeld.
Op de onderdelen bereikbaarheid en sociale veiligheid scoort ’t Klòsterhûfke minder goed door bijvoorbeeld het ontbreken van verlichting bij de secundaire entree, de parkeer- en verkeerssituatie rond het gebouw en de overlast van hangjongeren. Op beide onderdelen wordt ook buiten de school om gewerkt aan verbetering, bijvoorbeeld samen met de wijkagent, of door de herinrichting van het plein bij het dorpshuis.
Hoewel ’t Klòsterhûfke een gestructureerd gebouw is, ontbreekt overzicht mede als gevolg van een minimale transparantie binnen. Een voorbeeld hiervan is dat vanuit lokalen geen zicht is op de buitendeur. In de huidige door corona getekende tijd zijn er vaak weinig mensen aanwezig, waardoor bij een open deur bezoekers onopgemerkt binnen kunnen lopen.
Daar staat tegenover dat ’t Klòsterhûfke door de overmaat in het huidige gebouw goed gebruik kan maken van de beschikbare ruimte om invulling te geven aan haar onderwijsvisie. Zo wordt de aula als leerplein ingezet. Dit wordt versterkt door de in elk lokaal aanwezige brede schuifdeur. Ook is er nu genoeg ruimte voor de ondersteuning en individuele begeleiding van kwetsbare leerlingen.

2 De memo (inclusief bijlagen) waarin de resultaten van de duurzaamheidsscan toegelicht worden is als bijlage 1 aan dit rapport toegevoegd.

Als leerlingenaantallen toenemen neemt de ruimteovermaat af. Hierdoor neemt de functionaliteit van het gebouw voor het gewenste onderwijsconcept en daarmee de bruikbaarheid van de beschikbare ruimten af.
Ook op het thema binnenmilieu scoort 't Klòsterhûfke met een 5,8 / 10 op de grens tussen een onvoldoende en een voldoende. 't Klòsterhûfke scoort minder goed vanwege de natuurlijke wijze van ventileren met ventilatieroosters, het ontbreken van installaties om het gebouw mee te koelen en het handmatig moeten bedienen van de zonwering. Dit wordt versterkt door de gangen die als laag en donker worden ervaren. Een ander belangrijk signaal is dat docenten het negatieve effect van het binnenklimaat op het welzijn van de kinderen opmerken.



Figuur 7: resultaat duurzaamheidsscan

Waardering score:

0 – 5	Zeer onvoldoende, grootschalige renovatie of nieuwbouw noodzakelijk
5 – 6	Onvoldoende, renovatie (wellicht op onderdelen) is noodzakelijk
6 – 7	Voldoende
7 – 8	Goed, gebouw is geschikt voor gebruik
8 - 10	Uitstekend, gebouw is geschikt voor de langere termijn

2.5. Financiële randvoorwaarden

2.5.1 Vergelijking huidige stichtingskosten met geactualiseerd IHP 2019-2039

Toelichting vertrekpunten IHP Druten (2019)
Men kan spreken van een passend budget als binnen het budget de vastgelegde ambities en het gewenste kwaliteitsniveau gerealiseerd kunnen worden. Hoe hoog de stichtingskosten zijn is daarmee een gevolg van de kwaliteit die het te realiseren gebouw moet bieden. Het eerder vastgestelde IHP beschrijft op hoofdlijnen de wensen en ambities, met andere woorden de kwalitatieve kaders. In ditzelfde IHP is hiervan een financiele vertaling gemaakt. Zo zijn in het IHP de volgende uitgangspunten met betrekking tot kwaliteit voor nieuwbouwprojecten gedefinieerd als basis voor de financiële vertaling:

- *Bouwbesluit 2015.*
- *Bijna energieneutraal (BENG).*
- *Frisse Scholen (B op lucht, C op temperatuur, licht en geluid).*
- *Exploitatiegericht bouwen (onderhoudsarme vloer- en wandafwerking en aluminium kozijnen).*
- *Toekomstbestendig bouwen (extra transparantie, verplaatsbare paneelwanden voor interne flexibiliteit).*
- *Uitgangspunt bij renovatie is dat de aanpassingen die leiden tot een levensduurverlenging van ten minste 25 jaar voor rekening komen van de gemeente.*

Op basis van voortschrijdend inzicht sinds 2019 zijn voor de businesscase de volgende uitgangspunten voor de scenario's afgesproken. Echter is wel afgesproken dat het (financiële) verschil tussen de uitgangspunten van het IHP en de onderstaande uitgangspunten inzichtelijk gemaakt worden.

- Minimum/ondergrens: geldend Bouwbesluit, sinds 1 januari 2021: BENG.
- Voor nieuwbouw en vernieuwbouw:
  - *Energieneutraal gebouw (ENG) is de ambitie.*
  - *Frisse Scholen klasse B op alle thema's, voor de onderwerpen rondom luchtkwaliteit zo hoog mogelijk haalbaar.*
- Voor renovatie:
  - *Streven naar ENG-school (energieneutraal gebouw).*
  - *Zo hoog mogelijk haalbaar qua duurzaamheid en Frisse Scholen; minimaal conform de uitgangspunten zoals genoemd in het IHP.*

De financiële vertaling voor 't Klòsterhûfke in het IHP 2019-2039, zoals in tabel 3 herhaald, gaat uit van vervangende nieuwbouw op de huidige locatie (gebaseerd op prijspeil september 2019, inclusief btw). Let op: Het bedrag in de kolom 'Kosten Totaal' is de vermenigvuldiging van de normatieve m² bvo maal het kengetal 'Totaal per m²'. Het kengetal is in hele euro's afgerond gepresenteerd.

Tabel 3: financiële vertaling van nieuwbouwscenario IHP Druten (sep. 2019)

Opgave	Aant. Ll. 2033	RMB 2033	Totaal per m²	Gemeente per m²	School per m²	Kosten Totaal
't Klosterhufke Nieuw bouw	120	804	€ 2.766	€ 2.566	€ 200	€ 2.223.557

Deze cijfers dienen herijkt te worden naar 2022. Dit gebeurt in twee stappen:

1. Eerst wordt het kengetal (€ / m² bvo) waar nodig aangepast. Er vindt een indexatie van het kengetal van 2019 naar februari 2022 plaats. Ook wordt de onderwijskundige kwaliteit in de kostenconfigurator gecorrigeerd.
2. In de tweede stap wordt de ruimtebehoefte geactualiseerd.

Het prijspeil van het geactualiseerde IHP is september 2019. Net als bij de eerdere actualisatie wordt gebruik gemaakt van de BDB-index om het prijspeil van de kengetallen te actualiseren naar vandaag. Conform de BDB-index voor nieuwbouw schoolgebouwen bedraagt de structurele indexatie van september 2019 naar februari 2022 7,4%. Het kengetal uit het IHP neemt hierdoor toe van € 2.766,--/m² bvo naar € 2.971,--/m² bvo.

De HEVO-kostenconfigurator wordt door HEVO continu doorontwikkeld. Een belangrijke ontwikkeling ten opzichte van de kostenconfigurator die gebruikt is tijdens het IHP is de toevoeging van een 'toeslag ambitieniveau'. Hiermee kan men de ambities ten aanzien van de onderwijskundige visie en/of de esthetische kwaliteit bepalen. In de huidige systematiek zou op basis van de onderwijskundige visie het advies van HEVO zijn om hier ten minste voor niveau 1 te kiezen, zodat er ook klimatisering is op de leerpleinen. Het kengetal uit het IHP neemt hierdoor met € 55,--/m² bvo toe.
Samen geeft dit een bijgesteld kengetal voor 't Klòsterhûfke van **€ 3.026,--/m² bvo**.

Gewijzigde ruimtebehoefte ten opzichte van IHP 2019-2039
Omdat de leerlingenprognose een hoger leerlingenaantal voorspelt voor 't Klòsterhûfke, is de normatieve ruimtebehoefte hoger dan waarmee in het IHP rekening gehouden is. Zoals te lezen is in paragraaf 2.3.2 en tabel 3, neemt de normatieve ruimtebehoefte als gevolg van de leerlingenprognose met 93 m² bvo toe van 804 naar 897 m² bvo.
Verder is een combinatie gezocht tussen 't Klòsterhûfke en kinderopvang. De ruimtebehoefte van de kinderopvang was in het IHP niet meegenomen. Deze ruimtebehoefte is circa 300 m² bvo.
Daarmee neemt de omvang van de ruimtebehoefte voor 't Klòsterhûfke inclusief kinderopvang met 393 m² bvo toe van 804 m² bvo naar 1.197 m² bvo. De gemeente heeft geen wettelijke zorgplicht voor de ruimte van de kinderopvang. Deze ruimte wordt extern gefinancierd of de investering wordt via een langdurige huurovereenkomst terugbetaald.

In tabel 4 is het budget conform het IHP voor 't Klòsterhûfke samen met de resultaten van de herijking gepresenteerd, met de splitsing naar onderwijs en kinderopvang. Onderstaande budgetten zijn gebaseerd op het prijspeil februari 2022. In de praktijk is gebleken dat sinds begin 2022 substantiële prijsstijgingen plaatsgevonden hebben. Er dient rekening mee gehouden te worden dat tot het moment van realisatie van het project verdere prijsstijgingen plaats kunnen vinden.

Tabel 4: herijking budget businesscase conform IHP

	Ruimtebehoefte (m² bvo)	Budget[1] (€ incl. btw)	Kengetal (€ / m²bvo)
Onderwijs	*804*	*€ 2.223.864,--*	
Kinderopvang	*0*	*€ 0,--*	
't Klòsterhûfke conform IHP	804	€ 2.223.864,--	€ 2.766,--
't Klòsterhûfke conform geïndexeerd IHP	804	€ 2.388.684,--	€ 2.971,--
Onderwijs	*897*	*€ 2.714.322,--*	
Kinderopvang	*300*	*€ 907.800,--*	
't Klòsterhûfke, herijkt	1.197	€ 3.622.122,--	€ 3.026,--

1: De budgetten zijn gebaseerd op de regio 's-Hertogenbosch en hebben als prijspeil februari 2022.

Daarnaast is het van belang om te beseffen dat de volgende zaken geen onderdeel zijn van de budgetten zoals bepaald in het IHP:

- Sloopkosten.
- Verhuiskosten.
- Kosten voor tijdelijke huisvesting.

De sloopkosten zijn opgenomen in de begrotingen van de scenario's. Verhuiskosten en kosten voor tijdelijke huisvesting zijn niet opgenomen in de begrotingen van de scenario's. De reden om geen kosten voor tijdelijke huisvesting op te nemen is dat de hoogte van deze kosten sterk kan verschillen, afhankelijk van de manier waarop in tijdelijke huisvesting wordt voorzien. Wel is voor de kosten van de tijdelijke huisvesting een indicatieve berekening gemaakt. Deze is in paragraaf 3.4 beschreven.

2.5.2 Boekwaarde

De boekwaarde van het gebouw per 31 december 2021 is € 321.211,-- (bekend bij de gemeente). De kapitaallasten in 2021 omvatten zoals opgegeven € 23.433,--, waarvan € 4.253,-- aan rentelasten en € 19.074,-- aan afschrijvingslasten. De bijbehorende afschrijvingstermijn van de toen gerealiseerde investeringen is 60 jaar.

2.5.3 Kapitaallasten

De gemeente heeft gevraagd om aanvullend op de stichtingskosten ook de kapitaallasten als gevolg van de scenario's inzichtelijk te maken. De opgegeven randvoorwaarden hierbij zijn:

- Lineaire afschrijving.
- Afschrijvingstermijn (ver)nieuwbouw 40 jaar.
- Afschrijvingstermijn renovatie 25 jaar.
- Afschrijven naar € 0,-- (geen restwaarde) vanuit het voorzichtigheidsbeginsel.

3. Scenario-omschrijving

Dit hoofdstuk gaat in op de drie scenario's die onderzocht worden. Bij elk scenario wordt in dit hoofdstuk een financiële vertaling gepresenteerd en worden verder de resultaten van een inpassingsstudie gepresenteerd.
Vervolgens wordt stilgestaan bij de noodzaak van tijdelijke huisvesting, verhuizingen en de daarmee samenhangende kosten. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met één overzicht van de stichtingskosten van de scenario's:

- Scenario 1: nieuwbouw (levensduurverlenging 40 jaar).
- Scenario 2: vernieuwbouw (levensduurverlenging 40 jaar).
- Scenario 3: renovatie (levensduurverlenging 25 jaar).

3.1. Scenario 1: nieuwbouw

Binnen het scenario nieuwbouw wordt na de sloop van het bestaande gebouw nieuwe huisvesting voor 't Klòsterhûfke op het bestaande perceel gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een levensduur van 40 jaar.

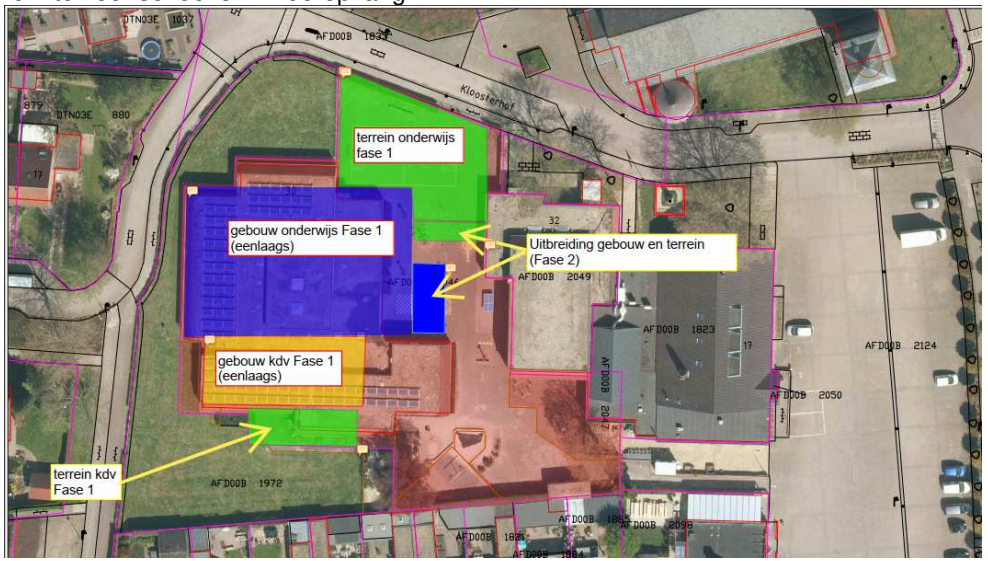
3.1.1 Inpassingsstudie scenario 1

Ten behoeve van de realisatie van scenario 1 wordt uitgegaan van de ruimtebehoefte zoals in paragraaf 2.3.5 aangegeven, wat voor fase 1 samengevat kan worden in:

- Onderwijs: 897 m² bvo **(eenlaags)**.
- Kinderopvang: 300 m² bvo.
- Buitenruimte:
  - Onderwijs: 414 m².
  - Kinderopvang: 100 m².

In fase 2 zou dan nog 61 m² bvo voor onderwijs erbij kunnen komen. Aanvullend ontstaat dan een behoefte van 36 m² aan buitenruimte.

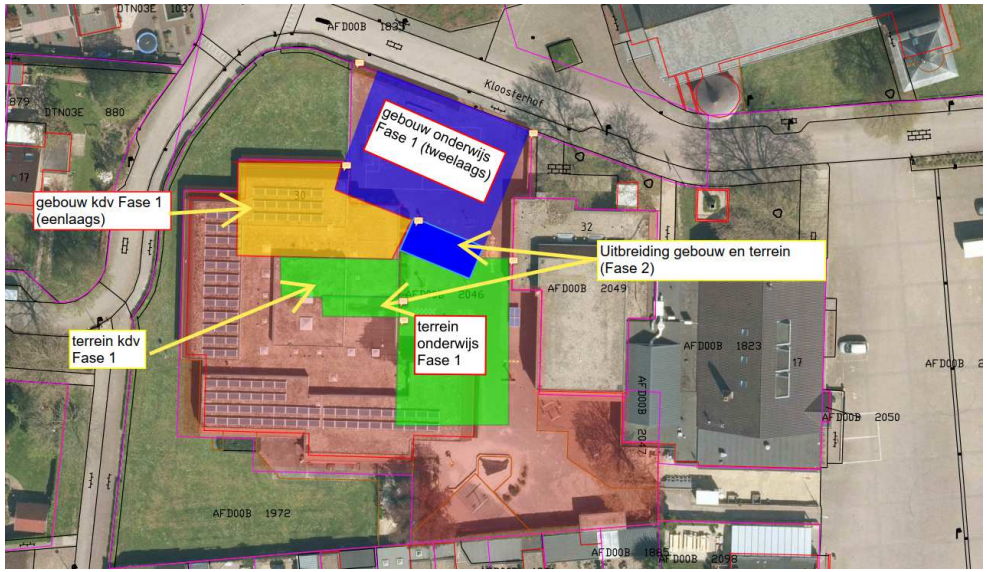
In de navolgende Figuur 8 wordt een mogelijke inpassing van bovengenoemde oppervlakten gepresenteerd. Het lichtrood onderlegde vlak geeft het huidige perceel aan. In blauw is de benodigde oppervlakte voor onderwijs getekend, waarbij uitgegaan is van een eenlaagse inpassing. Er is tevens een lichtblauw gearceerd vlak toegevoegd voor de mogelijke uitbreiding in fase 2. Daarnaast is de nodige ruimte voor kinderopvang in geel aangeduid. Het groene vlak rechts ernaast representeert de gezamenlijke buitenruimte voor school en kinderopvang.



Figuur 8: mogelijke inpassing nieuwbouw (scenario 1) op huidig perceel (lichtrood: perceeloppervlakte; blauw: onderwijs, geel: kinderopvang, groen: buitenruimte onderwijs en kinderopvang)

Binnen dit scenario zou een oppervlakte van 1.258 m² voor bebouwing en terreininrichting binnen de kavel gebruikt worden. Daarmee resteert een oppervlakte van 1.672 m² ten behoeve van mogelijke uitbreiding in fase 2.

Daarnaast is het op basis van het geldende bestemmingsplan ook mogelijk een tweelaags gebouw te realiseren. Ruimtelijk gezien zou dat tot een compacter gebouw leiden. Echter zijn hierdoor extra verkeersruimten voor verticaal verkeer (trappenhuizen en lift) nodig en is een tweelaags gebouw op basis van een goede samenwerking, toezicht op alle leerlingen en inhoudelijke samenwerking niet wenselijk. Voor de ruimtelijke inpasbaarheid is onderstaand een mogelijke inpassing op de bestaande kavel weergegeven:



Figuur 9: mogelijke inpassing nieuwbouw (scenario 1) op huidig perceel (lichtrood: perceel-oppervlakte; blauw: onderwijs - tweelaags, geel: kinderopvang - eenlaags, groen: buiten-ruimte onderwijs + kinderopvang)

Bij inpassing van een tweelaags gebouw voor het onderwijs zou een oppervlakte van 2.125 m² resteren voor mogelijke latere bebouwing.

Uit deze studie volgt dat de nodige ruimte voor de inpassing van nieuwbouw (scenario 1) op de huidige kavel vanuit ruimtelijk perspectief mogelijk is. Binnen het bouwvlak zijn zelfs - na sloop van het huidige gebouw - verschillende inpassingen mogelijk.

3.1.2 Stichtingskosten en kapitaallasten

Voor dit scenario zijn de bouw- en stichtingskosten bepaald met de HEVO-kostenconfigurator.
Tabel 5 toont de samenvatting van de ingevulde HEVO kostenconfigurator[3]. Aangezien de leerlingenprognose voor 't Klòsterhûfke 138 leerlingen is, wordt het kengetal in de kolom onder 100 leerlingen gebruikt. In dit scenario rekenen we dus met een bedrag van € 3.507 per m². Dit kengetal wordt vermenigvuldigd met de totale ruimtebehoefte gebaseerd op het leerlingenaantal. Om tot de totale ruimtebehoefte te komen wordt de ruimtebehoefte voor de kinderopvang (300 m² bvo) opgeteld bij de normatieve ruimtebehoefte op basis van het leerlingenaantal.
De nieuwbouw in scenario 1 wordt gerealiseerd op de bestaande locatie. Dit houdt in dat het bestaande gebouw gesloopt moet worden. De kengetallen uit de kostenconfigurator bevatten geen sloopkosten. De extra investering als gevolg van sloopkosten voor scenario 1 worden ingeschat op € 83.000,-- (inclusief btw).

Tabel 5: resumé HEVO-kostenconfigurator

Aantal leerlingen school PO	100	200	300	400
Vaste kosten, basis	2.755	2.592	2.305	2.248
Vaste kosten, overig	55	51	52	52
Kosten Frisse Scholen	337	325	308	304
Kosten exploitatiegericht bouwen	73	69	73	71
Kosten duurzaam bouwen	48	48	48	48
Kosten verhogen kwaliteitsniveau	208	177	164	157
Prijsindicator, marktwerking, regiotoeslag[1]	31	29	27	26
Totaalkosten	**3.507**	**3.291**	**2.976**	**2.906**

Alle bedragen inclusief btw.
1: De HEVO-kostenconfigurator is gebaseerd op de regio 's-Hertogenbosch.

3 Het prijspeil van de kostenconfigurator is januari 2022. Het budget is herijkt naar peildatum februari 2022 en scenario's 2 en 3 hebben tevens februari 2022 als peildatum. Om de scenario's zo goed mogelijk te kunnen vergelijken, is een index van BDB gebruikt om het prijspeil van de kostenconfigurator gelijk te stellen. De structurele index van BDB voor schoolgebouwen nieuwbouw tussen januari en februari 2022 bedraagt 0,90% en is verwerkt in de regel prijsindicator. De complete afdruk van de ingevulde HEVO-kostenconfigurator is als 'Bijlage 2: Scenario 1 – Hevo kostenconfigurator' aan dit rapport toegevoegd.

Conclusies financieel scenario 1
Samen leidt dit tot stichtingskosten voor scenario 1 van € 4.280.879,-- (inclusief btw)[4]. De stichtingskosten voor de school zijn € 3.207.977,--. De stichtingskosten voor de kinderopvang zijn € 1.072.902,--.
Afhankelijk van de uitwerking is de bandbreedte rond de stichtingskosten – 5% en + 10%, wat overeenkomt met € 4,07 miljoen en € 4,71 miljoen.

In de stichtingskosten zijn beperkte reserveringen voor een post onvoorzien en stijgingen van lonen en prijzen opgenomen. Omdat bijvoorbeeld inrichtingen en tijdelijke huisvesting doorgaans uit andere budgetten bekostigd worden, zijn in de stichtingskosten de volgende zaken niet meegenomen:

- terreininrichting,
- losse inrichting (meubilair),
- ICT,
- verhuiskosten,
- tijdelijke huisvesting,
- het bouwrijp maken van de bouwlocatie
- en een eventuele asbestsanering.

De kapitaallasten[5] zijn berekend op basis van de in paragraaf 2.5.3 beschreven uitgangspunten. De kapitaallasten nemen af van € 138.326,-- (jaar 1) naar € 107.022,-- (jaar 40). De afschrijving bedraagt jaarlijks € 107.022,--. Daaruit volgt dat de rente van € 31.304,-- (jaar 1) tot € 0,-- (jaar 40) afneemt.

3.1.3 Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget IHP

In tabel 6 zijn de stichtingskosten voor scenario 1 vergeleken met het herijkte budget. Zowel het kengetal als het absolute bedrag van de stichtingskosten voor scenario 1 liggen boven het herijkte budget. De overschrijding van het budget voor scenario 1 wordt veroorzaakt door: het toevoegen van sloopkosten en de hogere kwaliteitseisen als gevolg van voortschrijdend inzicht (paragraaf 2.5.1).

Tabel 6: vergelijking stichtingskosten scenario 1 met herijkt budget

		Herijkt budget	Scenario 1
Onderwijs omvang	(m² bvo)	897	897
Kinderopvang omvang	(m² bvo)	300	300
Totaal gebouwomvang	(m² bvo)	1.197	1.197

Onderwijs	*(€ incl. btw)*	*€ 2.714.322,--*	*€ 3.207.977,--*
Kinderopvang	*(€ incl. btw)*	*€ 907.800,--*	*€ 1.072.902,--*
Stichtingskosten	(€ incl. btw)	€ 3.622.122,--	€ 4.280.879,--
Kengetal	(€ / m² bvo)	€ 3.026,--	€ 3.576,--

4 Dit is de som van de sloopkosten (€ 83.000,--) en het kengetal conform de kostenconfigurator vermenigvuldigd met de totale ruimtebehoefte (€ 3.507,-- x 1.197 m² = 4.197.879,--).

5 De berekening van de kapitaallasten is als 'Bijlage 3: Scenario 1- Kapitaallasten' aan dit rapport toegevoegd.

3.2. Scenario 2: vernieuwbouw

Binnen het scenario vernieuwbouw wordt het bestaande gebouw gestript tot de basisopzet van het gebouw en opnieuw opgebouwd. Er wordt uitgegaan van een levensduur van 40 jaar.

3.2.1 Inpassingsstudie scenario 2

Ten behoeve van de realisatie van scenario 2 wordt uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte zoals in paragraaf 2.3.5 aangegeven, wat voor fase 1 samengevat kan worden in:

- Onderwijs: 897 m² bvo **(eenlaags)**.
- Kinderopvang: 300 m² bvo.
- Buitenruimte:
  - Onderwijs: 414 m².
  - Kinderopvang: 100 m².

Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat voor een goede huisvesting de volgende aandachtspunten van toepassing zijn:

- 138 leerlingen; 6 klaslokalen op basis van gemiddeld 23 leerlingen per klas (combinatieklas) nodig.
- Verwerkingsruimte/werkplekken voor leerlingen op de brede gang ten behoeve van unitonderwijs en gedifferentieerd leren.
- Centraal gelegen aula - volledig te openen om bij de gangzone te kunnen betrekken.
- Speellokaal: gebruik door basisschool en kinderopvang.
- Personeelskamer: gezamenlijk te gebruiken door basisschool en kinderopvang.
- Twee grote ruimten plus bijbehorende ruimten zoals slaapkamers voor kinderopvang.

Op basis van deze uitgangspunten volgt de mogelijke inpassing voor het vernieuwbouwscenario, zoals aangegeven in Figuur 10.



Figuur 10: mogelijke inpassing vernieuwbouw (blauw: onderwijs, turquoise: kinderopvang inclusief sanitair en slaapkamers, groen: personeelskamer; paars: speellokaal)

In dit scenario (vernieuwbouw) wordt ervan uitgegaan dat alle lokalen behouden blijven met de nu aanwezige grote schuifpuien. De gangzone wordt 'opgeschoond' door zoveel als mogelijk kleine ruimten te verwijderen. Het dak en het plafond van de gangzone worden verhoogd om flexibel gebruik van de gangzone mogelijk te maken. De centrale aula blijft behouden. De buitenmuren van de aula worden zoveel als mogelijk aangepast om de ruimte open te kunnen zetten en met de gangzone te kunnen verbinden. Het speellokaal wordt verplaatst en met een te openen wand aan de aula gekoppeld (paars gearceerd).

De ruimten voor de kinderopvang worden aan de zuidzijde gerealiseerd (turquoise gearceerd). Bij realisatie van de ruimten voor de kinderopvang aan de zuidzijde van het gebouw is aandacht nodig voor een goede isolatiewaarde en voor het beperken van zoninstraling in bijvoorbeeld de slaapkamers. De indeling van het getekende vlak voor de kinderopvang is een ontwerpopgave. Dan dient ook onderzocht te worden of de hoofdingang verplaatst kan worden naar de oostgevel (vanaf het schoolplein), aangezien deze nu erg krap is.
De personeelsruimten (lichtgroen gearceerd) worden intern verplaatst. Aan de noordkant bevinden zich nog twee kamers ten behoeve van het personeel. Hier kunnen bijvoorbeeld een balie en een werk-/spreekkamer voor de directeur gerealiseerd worden om goed zicht te kunnen houden op de ingang. Daarnaast zal in dit scenario uitgegaan worden van verduurzaming van het gebouw en aanpassing van de installaties waar nodig.

Uit deze studie volgt dat de nodige ruimte voor de inpassing van de gewenste functionaliteiten door aanpassingen aan de gebouwopzet te realiseren zijn. Aangezien er waar mogelijk rekening gehouden is met de huidige opzet van het gebouw, ontstaat een inpassingsverlies ten opzichte van de normatieve ruimtebehoefte. Van de totale gebouwomvang na de vernieuwbouw (1.397 m² bvo) in scenario 2 gebruikt de school 1.097 m² bvo. Daarmee wordt in deze inpassing 200 m² bvo meer gebruikt voor onderwijs dan normatief nodig is (897 m² bvo). Voor deze extra m²'s ontvangt de school geen vergoeding voor instandhouding op basis van het verwachte leerlingenaantal.

In fase 2 zou er normatief berekend nog 61 m² bvo voor onderwijs bij komen. Echter dient bij het vernieuwbouwscenario naast de totale normatieve ruimtebehoefte met name aandacht besteed te worden aan het aantal te huisvesten groepen. Volgens de leerlingenprognose omvat het aantal te huisvesten groepen zowel in 2037 als in 2042 6 groepen. Hiervan is uitgegaan bij het vernieuwbouwscenario. Zowel in fase 1 als in fase 2 kan het geprognosticeerde leerlingenaantal gebaseerd op 6 groepen binnen het in Figuur 10 aangegeven scenario (vernieuwbouw) gehuisvest worden.

3.2.2 Stichtingskosten en kapitaallasten

In deze fase zijn de bouwkosten voor scenario 2 bepaald op basis van kengetallen. Naast deze bouwkosten zijn de bijkomende en onvoorziene kosten begroot om zo tot stichtingskosten te komen. Tabel 7 toont de samenvatting van de stichtingskosten[6].

Tabel 7: samenvatting stichtingskosten scenario 2, vernieuwbouw

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -
B	BOUWKOSTEN	€ 2.016.900	€ 1.444
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 719.500	€ 515
E	ONVOORZIEN	€ 224.600	€ 161
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 2.961.000**	**€ 2.120**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 3.570.100*	*€ 2.556*

Conclusies financieel scenario 2
Hier is te lezen dat de stichtingskosten (inclusief btw) voor scenario 2 € 3.570.100,-- zijn (€ 2.556,--/m² bvo). De stichtingskosten voor de school zijn € 2.807.369,--. De stichtingskosten voor de kinderopvang zijn € 762.731,--. Afhankelijk van de uitwerking is de bandbreedte rond de stichtingskosten – 5% en + 10%, wat overeenkomt met € 3,39 miljoen en € 3,93 miljoen.

In de stichtingskosten zijn beperkte reserveringen voor een post onvoorzien en stijgingen van lonen en prijzen opgenomen. Omdat bijvoorbeeld inrichtingen en tijdelijke huisvesting doorgaans uit andere budgetten bekostigd worden, zijn in de stichtingskosten de volgende zaken niet meegenomen:
- terreininrichting,
- losse inrichting (meubilair),
- ICT,
- verhuiskosten,
- tijdelijke huisvesting,
- het bouwrijp maken van de bouwlocatie

6 De volledige versie is als 'Bijlage 4: Scenario 2 – Stichtingskosten' aan dit rapport toegevoegd.

- en een eventuele asbestsanering.

De kapitaallasten[7] zijn berekend op basis van de in paragraaf 2.5.3 beschreven uitgangspunten. De kapitaallasten nemen af van € 115.358,-- (jaar 1) naar € 89.252,-- (jaar 40). De afschrijving bedraagt jaarlijks € 89.252,--. Daaruit volgt dat de rente van € 26.106,-- (jaar 1) tot € 0,-- (jaar 40) afneemt.

3.2.3 Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget IHP

In tabel 8 zijn de stichtingskosten voor scenario 2 vergeleken met het herijkte budget. Zowel het kengetal als het absolute bedrag van de stichtingskosten voor scenario 2 liggen onder het herijkte budget. Dit ondanks de hogere kwaliteitseisen als gevolg van voortschrijdend inzicht (paragraaf 2.5.1).

Tabel 8: vergelijking stichtingskosten scenario 2 met herijkt budget

		Herijkt budget	Scenario 2
Onderwijs omvang	*(m² bvo)*	*897*	*1.097*
Kinderopvang omvang	*(m² bvo)*	*300*	*300*
Totaal gebouwomvang	(m² bvo)	1.197	1.397

Onderwijs	*(€ incl. btw)*	*€ 2.714.322,--*	*€ 2.807.369,--*
Kinderopvang	*(€ incl. btw)*	*€ 907.800,--*	*€ 762.731,--*
Stichtingskosten	(€ incl. btw)	€ 3.622.122,--	€ 3.570.100,--
Kengetal	(€ / m² bvo)	€ 3.026,--	€ 2.556,--

[7] De berekening van de kapitaallasten is als 'Bijlage 5: Scenario 2- Kapitaallasten' aan dit rapport toegevoegd.

3.3. Scenario 3: renovatie

Binnen het scenario renovatie wordt het bestaande gebouw zoveel als mogelijk gehandhaafd. Er worden geen ingrijpende aanpassingen aan de opzet van de ruimten binnen het gebouw doorgevoerd. Echter wordt wel de kwaliteit van de aanwezige ruimten verbeterd. Er wordt uitgegaan van een verlenging van de levensduur met 25 jaar.

3.3.1 Inpassingsstudie scenario 3

Ten behoeve van de realisatie van scenario 3 wordt uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte zoals in paragraaf 2.3.5 aangegeven, wat voor fase 1 samengevat kan worden in:

- Onderwijs: 897 m² bvo **(eenlaags)**.
- Kinderopvang: 300 m² bvo.
- Buitenruimte:
  - Onderwijs: 414 m².
  - Kinderopvang: 100 m².

In fase 2 zou er normatief nog 61 m² bvo voor onderwijs bij komen. Echter dient bij het renovatiescenario, net als bij het vernieuwbouwscenario, met name aandacht besteed te worden aan het aantal groepen. Volgens de leerlingenprognose is het aantal te huisvesten groepen zowel in 2037 als in 2042 6 groepen. Hiervan is uitgegaan bij het renovatiescenario.

Binnen het renovatiescenario wordt uitgegaan van de volgende aanpassingen in het kader van de renovatie:

- Inpassing van ruimten voor de kinderopvang aan de zuidkant van het gebouw.
- Behoud van overige ruimten zoals nu aanwezig in het gebouw.

Van de totale gebouwomvang (1.255 m² bvo) in scenario 3 gebruikt de school 1.052 m² bvo. Daarmee wordt in deze inpassing 155 m² bvo meer gebruikt dan normatief nodig is. Voor deze extra m²'s ontvangt de school geen vergoeding voor instandhouding op basis van het verwachte leerlingenaantal. De ruimtebehoefte op basis van het huidige leerlingenaantal is kleiner. Dit biedt de school de mogelijkheid om door flexibel ruimtegebruik het gewenste onderwijsconcept te benaderen. Wanneer de ruimtebehoefte en de beschikbare ruimte gelijk zijn, of het verschil tussen beide klein is, verdwijnt deze mogelijkheid. Daarnaast blijven huidige tekortkomingen van het gebouw voor het gewenste onderwijsconcept bestaan, zoals de lage gangen die niet geschikt zijn als werkplekken voor leerlingen, de onoverzichtelijke logistiek binnen het gebouw door de verschillende 'hoekjes' op de gang en de positie van het speellokaal aan het uiteinde van de school.



Figuur 11: mogelijke inpassing vernieuwbouw (paars: onderwijs, turquoise: kinderopvang inclusief sanitair en slaapkamers, groen: sanitair; geel: technische ruimten)

3.3.2 Stichtingskosten en kapitaallasten

In deze fase zijn de bouwkosten voor het scenario renovatie bepaald op basis van kengetallen. Naast deze bouwkosten zijn de bijkomende en onvoorziene kosten begroot om zo tot stichtingskosten te komen.

Tabel 9: samenvatting stichtingskosten scenario 3

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -
B	BOUWKOSTEN	€ 1.537.500	€ 1.225
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 597.700	€ 476
E	ONVOORZIEN	€ 174.200	€ 139
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 2.309.400**	**€ 1.840**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 2.784.700*	*€ 2.219*

Conclusies financieel scenario 3

Tabel 9 toont de samenvatting van de stichtingskosten[8]. Hier is te lezen dat de stichtingskosten (inclusief btw) voor scenario 3 € 2.784.700,-- zijn (€ 2.219,--/m² bvo). De stichtingskosten voor de school zijn € 2.325.415,--. De stichtingskosten voor de kinderopvang zijn € 459.285,--. Afhankelijk van de uitwerking is de bandbreedte rond de stichtingskosten – 5% en + 10%, wat overeenkomt met € 2,65 miljoen en € 3,06 miljoen.

In de stichtingskosten zijn beperkte reserveringen voor een post onvoorzien en stijgingen van lonen en prijzen opgenomen. Omdat bijvoorbeeld inrichtingen en tijdelijke huisvesting doorgaans uit andere budgetten bekostigd worden, zijn in de stichtingskosten de volgende zaken niet meegenomen:

- terreininrichting,
- losse inrichting (meubilair),
- ICT, verhuiskosten,
- tijdelijke huisvesting,
- het bouwrijp maken van de bouwlocatie
- en een eventuele asbestsanering.

8 De volledige versie is als 'Bijlage 6: Scenario 3 – Stichtingskosten' aan dit rapport toegevoegd.

De kapitaallasten[9] zijn berekend op basis van de in paragraaf 2.5.3 beschreven uitgangspunten. De kapitaallasten nemen af van € 131.439,-- (jaar 1) naar € 111.389,-- (jaar 25). De afschrijving bedraagt jaarlijks € 111.389,--. Daaruit volgt dat de rente van € 20.050,-- (jaar 1) tot € 0,-- (jaar 25) afneemt.

3.3.3 Vergelijking van de stichtingskosten met het herijkte budget IHP

In tabel 10 zijn de stichtingskosten voor scenario 3 vergeleken met het herijkte budget. Zowel het kengetal als het absolute bedrag van de stichtingskosten voor scenario 3 liggen onder het herijkte budget. Dit ondanks de hogere kwaliteitseisen als gevolg van voortschrijdend inzicht (zie paragraaf 2.5.1).

Tabel 10: vergelijking stichtingskosten scenario 3 met herijkt budget

		Herijkt budget	Scenario 3
Onderwijs	*(m² bvo)*	*897*	*1.052*
Kinderopvang	*(m² bvo)*	*300*	*203*
Totaal gebouwomvang	(m² bvo)	1.197	1.255

Onderwijs	*(€ incl. btw)*	*€ 2.714.322,--*	*€ 2.325.415,--*
Kinderopvang	*(€ incl. btw)*	*€ 907.800,--*	*€ 459.285,--*
Stichtingskosten	(€ incl. btw)	€ 3.622.122,--	€ 2.784.700,--
Kengetal	(€ / m² bvo)	€ 3.026,--	€ 2.219,--

9 De berekening van de kapitaallasten is als 'Bijlage 7: Scenario 3- Kapitaallasten' aan dit rapport toegevoegd.

3.4. Tijdelijke huisvesting en verhuiskosten

In alle scenario's wordt de nieuwe huisvesting op de bestaande kavel gerealiseerd. Om te voorkomen dat een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, is aangenomen dat de nieuwe huisvesting binnen de bestaande bouwenvelop gerealiseerd wordt. Op basis van de inpassingsstudies is gebleken dat dit in basis mogelijk moet zijn. Hierdoor is het onvermijdelijk dat de bestaande huisvesting gesloopt wordt voordat met de bouw van de nieuwe huisvesting begonnen wordt. Bij sommige verbouwingen is het mogelijk om tijdens de verbouwing niet naar tijdelijke huisvesting te verhuizen. Gezien de omvang van de ingrepen is het onmogelijk en onwenselijk om dit 'met de winkel open' te doen. Omdat 't Klòsterhûfke gedurende deze periode gewoon moet functioneren is voor alle scenario's tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Bij scenario 1 kan tijdelijke huisvesting (wellicht) voorkomen worden door het anders positioneren van het gebouw op de kavel of het betrekken van de omliggende groenstrook. In basis is echter uitgegaan van de noodzaak van tijdelijke huisvesting in alle scenario's.

Om de kosten voor tijdelijke huisvesting te kunnen bepalen moeten in ieder geval de eerste drie van de volgende vragen beantwoord worden:

1. Hoeveel tijdelijke huisvesting is nodig?
2. Hoe lang is de tijdelijke huisvesting nodig?
3. Hoe wordt de tijdelijke huisvesting ingevuld?
4. Waar komt dan de tijdelijke huisvesting?

Het is gebruikelijk om de omvang van de tijdelijke huisvesting gelijk te stellen aan de kleinste omvang van de bestaande situatie of de normatieve ruimtebehoefte. Het huidige gebouw heeft een omvang van 1.255 m² bvo. De normatieve ruimtebehoefte als gevolg van het huidige leerlingenaantal van 98 is met 694 m² bvo fors kleiner. Voor de indicatieve berekening van de kosten voor tijdelijke huisvesting wordt uitgegaan van een omvang van 694 m² bvo.
De tijdelijke huisvesting is nodig vanaf het moment dat begonnen wordt met het slopen van het bestaande gebouw tot het moment waarop de nieuwe huisvesting in gebruik genomen wordt. In de indicatieve berekening van de kosten voor tijdelijke huisvesting is aangenomen dat deze 18 maanden nodig is.

De manier waarop tijdelijke huisvesting georganiseerd wordt is zeer bepalend voor de kosten hiervan. Als men tijdelijk een leegstaand gebouw (zoals bijvoorbeeld een voormalig schoolgebouw) kan huren, zijn de kosten meestal veel lager dan wanneer men tijdelijke units huurt of koopt.
Als ervoor gekozen wordt om tijdelijke units te huren of kopen wordt de vierde vraag relevant, namelijk waar kunnen deze units geplaatst worden. In tabel 11 en tabel 12 zijn indicatieve berekeningen gemaakt om aan te geven welke indicatieve bedragen gemoeid zijn met de huur of koop van tijdelijke units.

Tabel 11: indicatieve berekening kosten koop tijdelijke huisvesting

	€ / m² bvo	€[1, 2]
Koop semipermanente tijdelijke huisvesting	€ 1.500,--	€ 1.053.000,--

1: Alle bedragen zijn inclusief btw.
2: Gebaseerd op een omvang van 702 m² bvo (veelvouden van 18 m² bvo).

Tabel 12: indicatieve berekening huur tijdelijke huisvesting

	€ / m² bvo	€[1, 2]
Eenmalige kosten[3] t.b.v. huur tijdelijke huisvesting	€ 130,--	€ 91.260,--
Tijdgebonden kosten[5] t.b.v. huur tijdelijke huisvesting	€ 4,50[4]	€ 246.402,--[5]
Totale huurkosten tijdelijke huisvesting		€ 337.662,--

1: Alle bedragen zijn inclusief btw.
2: Gebaseerd op een omvang van 702 m² bvo (veelvouden van 18 m² bvo).
3: Eenmalige kosten zijn o.a.: leveren en plaatsen, demontage en afvoer en funderingskosten.
4: Tijdgebonden huurkosten zijn kosten per m² bvo per week.
5: De huurkosten zijn gebaseerd op een huurperiode van 18 maanden.

Bovenop de indicatieve kosten voor huur of koop van tijdelijke huisvesting in tabel 11 komen verder de kosten om de realisatie van de tijdelijke huisvesting te organiseren/begeleiden. Ook moet men rekening houden met verhuiskosten om naar de tijdelijke huisvesting toe te verhuizen. Als de nieuwe huisvesting gereed is zal 't Klòsterhûfke nogmaals moeten verhuizen, wat ook weer kosten met zich meebrengt. De verhuis- en begeleidingskosten maken geen onderdeel uit van bovenstaande calculatie.

3.5. Financieel overzicht scenario's

In tabel 13 zijn de ruimtebehoefte, stichtingskosten (€ inclusief btw, exclusief kosten voor tijdelijke huisvesting en verhuiskosten) en de kengetallen (€ / m² bvo) van de scenario's verzameld, uitgesplitst naar onderwijs en kinderopvang. Aan elk scenario zijn op basis van de totale stichtingskosten de afschrijving, rente en kapitaallasten toegevoegd.

Tabel 13: overzicht stichtingskosten en kapitaallasten scenario's

Scenario	Omvang (m² bvo)	Kengetal (€/m² bvo)	Stichtingskosten (€[1])	Afschrijvingstermijn (jaar)	Afschrijving per jaar (€[2])	Rente (€[3])	Kapitaallasten (€[3])
Onderwijs	*897*	*€ 3.576,--*	*€ 3.207.977,--*	*40 jaar*			
Kinderopvang	*300*	*€ 3.576,--*	*€ 1.072.902,--*	*40 jaar*			
Scenario 1: nieuwbouw	1.197	€ 3.576,--	€ 4.280.879,-- *(€ 4,07 - € 4,71 M)*	40 jaar	€ 107.022,--	€ 31.304,-- € 0,--	€ 138.326,-- € 107.022,--
Onderwijs	*1.097*	*€ 2.559,--*	*€ 2.807.369,--*	*40 jaar*			
Kinderopvang	*300*	*€ 2.542,--*	*€ 762.731,--*	*40 jaar*			
Scenario 2: (ver)nieuwbouw	1.397	€ 2.556,--	€ 3.570.100,-- *(€ 3,39 - € 3,93 M)*	40 jaar	€ 89.252,--	€ 26.106,-- € 0,--	€ 115.358,-- € 89.252,--
Onderwijs	*1.052*	*€ 2.210,--*	*€ 2.325.415,--*	*25 jaar*			
Kinderopvang	*203*	*€ 2.262,--*	*€ 459.285,--*	*25 jaar*			
Scenario 3: renovatie	1.255	€ 2.219,--	€ 2.784.700,-- *(€ 2,65 - € 3,06 M)*	25 jaar	€ 111.389,--	€ 20.050,-- € 0,--	€ 131.439,-- € 111.389,--

Alle genoemde bedragen zijn inclusief btw.
1: Tussen haakjes staat de bandbreedte in miljoenen € rond de investeringskosten.
2: Het uitgangspunt is een lineaire afschrijving waardoor de jaarlijkse afschrijving de gehele afschrijvingstermijn gelijk blijft.
3: Het bovenste bedrag betreft jaar 1 van de afschrijvingstermijn, het onderste bedrag betreft het laatste jaar van de afschrijvingstermijn.

4. Scenario-afweging

Dit hoofdstuk maakt een afweging tussen de drie scenario's middels een multicriteria-analyse (MCA). Allereerst volgt een toelichting op de opzet van de MCA, gevolgd door de ingevulde MCA-tabel. Daarna volgt per scenario en per criterium een korte toelichting. De opgegeven kleuren in de toelichting corresponderen met de kleuren in de tabel en geven een indicatie over hoe het onderdeel scoort ten opzichte van de andere scenario's.

4.1. Toelichting multicriteria-analyse

In de multicriteria-analyse zijn de drie scenario's tegen elkaar afgewogen. Hierbij is uitgegaan van de hiervoor genoemde informatie en de afwegingen die reeds zijn gemaakt. Door middel van kleurcodes is aangegeven hoe de drie scenario's op basis van de volgende criteria ten opzichte van elkaar scoren:

- Onderwijskundig.
- Gebouwelijk/duurzaamheid.
- Ruimtelijk.
- Financieel.

Er is gebruik gemaakt van de volgende kleurcodes:

- Donkergroen = zeer goed.
- Lichtgroen = goed.
- Geel = voldoende.
- Oranje = voldoet met aandachtspunten.
- Rood = voldoet niet.

4.1.1 Toelichting onderwijskundig

Voor het onderwerp onderwijskundig wordt gekeken in hoeverre het scenario voldoet aan de uitgangspunten volgens het gewenste onderwijsconcept zoals omschreven in paragraaf 2.3. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de volgende drie aspecten:

- Biedt het scenario een goede inpassing van het gewenste onderwijsconcept (unit-onderwijs)?
- Biedt het scenario voldoende functionele flexibiliteit, bijvoorbeeld door het realiseren van geschikte plekken als werkplekken voor leerlingen, voor passend onderwijs en ten behoeve van individuele leerlingenbegeleiding?
- Biedt het scenario voldoende mogelijkheden om de doorlopende lijn in de vorm van IKC-vorming te faciliteren en kunnen hierdoor alle kindvoorzieningen gezamenlijk gehuisvest worden? Als 'alle kindvoorzieningen' wordt de combinatie van basisschool, kinderopvang, bso en peuterspelen gezien.

4.1.2 Toelichting gebouwelijk

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

- Energie: kan voldaan worden aan de huidige wettelijke normen (bijna energieneutrale gebouwen - BENG) of is zelfs de realisatie van een energieneutraal gebouw - ENG - mogelijk?
- Hoe hoog is de technische kwaliteit na de ingreep?
- Welk niveau is haalbaar ten aanzien van binnenmilieu (Frisse Scholen)?
- Hoe goed is de logistieke structuur na de ingreep?
- Hoe goed is de bereikbaarheid (toegankelijkheid gebouw) na de ingreep?
- Hoe hoog wordt de langetermijntoekomstwaarde ten aanzien van flexibiliteit ingeschat?

4.1.3 Toelichting ruimtelijk

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

- Is het scenario inpasbaar binnen het geldende bestemmingsplan en bouwvlak?
- Hoe verhoudt het gebouw zich in relatie tot zijn omgeving? Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar groen voor klimaat, onderwijs, omgeving.
- Hoe goed is de verkeersveiligheid?
- In hoeverre spelen er aandachtspunten in relatie tot planvorming, bijvoorbeeld op basis van parkeren, relatie tot dorpshuis?

4.1.4 Toelichting financieel

Voor het criterium financiën is gekeken naar de financiële consequenties op basis van stichtingskosten voor onderwijs, kinderopvang en totaal, ook in vergelijking met de geindexeerde bedragen van het IHP. Verder wordt ook gekeken naar de totale kapitaallasten en de Total Cost of Ownership (TCO)-verwachting op basis van kwalitatieve uitgangspunten zoals energiegebruik, onderhoud en schoonmaak. Binnen het IHP was uitgegaan van een eigen financiële bijdrage door het schoolbestuur die per casus te bepalen is. In vervolg op dit onderzoek zal in gezamenlijkheid door schoolbestuur en gemeente dat bedrag bepaald worden binnen de wettelijke kaders en mogelijkheden van beide partijen. Het schoolbestuur is in haar financiële bijdrage gebonden aan wet- en regelgeving, wat betekent dat deze alleen kan plaatsvinden indien deze bijdrage kan worden terug verdiend door een besparing in onderhoud, schoonmaak- of energiekosten, een lagere energie rekening of andere vermindering van exploitatiekosten als gevolg van keuzes in het bouwproces.

		Scenario 1 Nieuwbouw	Scenario 2 Vernieuwbouw	Scenario 3 Renovatie
Onderwijskundig	Inpassing van gewenst onderwijsconcept (unitonderwijs) goed gefaciliteerd	optimaal te realiseren binnen bestaand bouwvlak - gebouw wordt ontworpen voor het onderwijsconcept;	goed te realiseren door middel van grote bouwkundige aanpassingen	realisatie beperkt mogelijk; grote aandachtspunten van het huidige gebouw blijven bestaan, zoals smalle en lage gangen; weinig flexibiliteit in het gebouw en gebrek aan geschikte verwerkingsruimten; Bestaande indeling biedt slecht overzicht wat bij ander onderwijsconcept een praktisch nadeel is.
	functionele flexibiliteit (geschikte plekken als werkplekken voor leerlingen, voor passend onderwijs en t.b.v. individuele leerlingenbegeleiding)	gebouw optimaal te ontwerpen voor verschillende behoeftes; totaal beschikbare m² beperkt op normatieve m² ruimtebehoefte; vanuit onderwijskundige uitgangspunten zo veel als mogelijk functies op één verdieping realiseren	binnen de contouren van het huidige gebouw verschillende type werkplekken te realiseren; flexibiliteit van 'lokalen' blijft enigszins beperkt vanwege dragende tussenwanden; extra flexibiliteit realiseren door koppeling aula en speellokaal; miva-toilet wordt toegevoegd	redelijk starre gebouwvorm door dragende wanden; gangen met lage plafonds waardoor deze niet geschikt zijn als verwerkingsplek voor leerlingen; door hoog leerlingenaantal weinig speling binnen het gebouw mogelijk om flexibel met beschikbare ruimte om te gaan.
	Doorlopende lijn in de vorm van IKC-vorming waarborgen (alle kindvoorzieningen)	optimaal te realiseren binnen bestaand bouwvlak - gebouw wordt ontworpen voor het onderwijsconcept + inhoudelijke samenwerking met de kinderopvang	redelijk goed te realiseren binnen het verbouwde gebouw - aandachtspunten zijn inpassingsverlies en goede positionering ten opzichte van elkaar	inpassing beperkt mogelijk. Speellokaal wordt slechter bereikbaar voor verschillende groepen
Gebouwlijk / Duurzaamheid	Energie (voldoen aan huidige normen (B)ENG)	ENG haalbaar	BENG haalbaar, ENG mogelijk haalbaar maar niet zeker	BENG mogelijk haalbaar maar niet zeker
	Technische kwaliteit	Optimaal te realiseren	Nagenoeg optimaal te realiseren vanwege aanpassingen van de schil en andere grote bouwkundige en installatietechnische onderdelen	Technische kwaliteit is voldoende, onderhoudsintensiever vanwege leeftijd van gehandhaafde onderdelen; er is een verband met het MJOP - vervanging van onderdelen zal in het MJOP blijven staan (bijvoorbeeld kozijnen, dak, buitengevel)
	Binnenmilieu (Frisse Scholen)	minimum Frisse Scholen B te realiseren	Frisse Scholen B te realiseren	Frisse Scholen mix van klassen B/C te realiseren
	Logistieke structuur (logistiek naar en binnen gebouw)	Optimaal te organiseren in eenlaagse variant; bij meerlaags bouwen verlies van ruimte door verticaal verkeer	Is te realiseren door logistieke ruimte (verkeersruimte) vrij te maken van kleine hoeken	Weinig invloed op, bestaande logistieke structuur blijft bestaan incl. alle huidige beperkingen
	Bereikbaarheid (toegankelijkheid gebouw)	Optimaal te organiseren	Optimaal te organiseren	Bestaande beperkingen (bijv. geen miva-toilet) zijn op te heffen
	Langetermijn toekomstwaarde (Flexibiliteit)	Flexibele draagconstructie is mogelijk waardoor herindelen niet beperkt wordt door dragende wanden; mogelijkheden voor uitbreiding (Fase 2) kunnen voorbereid worden	Plaatselijk doorbraken tbv onderwijsvisie zijn mogelijk. Bestaande dragende wanden zijn beperkend en blijven gehandhaafd. Meer flexibiliteit voor de lange termijn is nodig ivm verwachte onderwijsvernieuwing en groei van leerlingenaantallen, maar is niet haalbaar	Bestaande dragende wanden zijn beperkend en blijven gehandhaafd. plaatselijk doorbraken tbv onderwijsvisie beperkt mogelijk. Daarmee blijft de flexibiliteit van het gebouw zeer beperkt. Overmaat aan ruimte die nu flexibel ingezet wordt verdwijnt door toenemende leerlingaantallen.
Ruimtelijk	Scenario inpasbaar binnen bestemmingsplan en bouwvlak	realiseerbaar Mocht ervoor gekozen worden het naastliggende perceel (huidige groenstrook) erbij te betrekken is een bestemmingsplanwijziging nodig incl. bijbehorende procedure. Dat kan een kans bieden om tijdelijke huisvesting te voorkomen.	realiseerbaar	realiseerbaar
	Gebouw in relatie tot omgeving (bijdrage van groen voor klimaat, onderwijs, omgeving)	bij een tweelaags gebouw is een compacter gebouw te realiseren waardoor meer ruimte voor groenvoorziening en beplanting ontstaat en tevens voor het realiseren van een aantrekkelijk buitenterrein	realisatie van extra beplanting mogelijk b.v. ter verbetering van schaduwwerking voor de zuidgevel van het gebouw; vormgeven van bewegend leren buiten beter realiseerbaar	realisatie van extra beplanting op gemeentelijke groenstrook mogelijk - ter verbetering van schaduwwerking voor de zuidgevel van het gebouw
	Verkeersveiligheid	Verkeersveiligheid zal afhankelijk zijn van de positionering binnen de beschikbare kavel. In deze variant zou zelfs het realiseren van een kiss-en-ride-voorziening mogelijk zijn.	Verkeersveiligheid kent met name bij het halen en brengen van kinderen met de auto beperkingen aangezien de parkeerplaats pas naast het dorpshuis is en ouders daardoor langs het perceel parkeren.	Verkeersveiligheid kent met name bij het halen en brengen van kinderen met de auto beperkingen aangezien de parkeerplaats pas naast het dorpshuis is en ouders daardoor langs het perceel parkeren.
	Afstemming met planvorming (parkeren, relatie tot dorpshuis)	situeren van gebouw op bouwvlak is vrij mogelijk; dus mogelijkheden tot aansluiting bij dorpshuis en aansluiting speelplein op groen mogelijk.	behoud van doorgang tussen parkeerplaats en gebouw langs het dorpshuis belangrijk	behoud van doorgang tussen parkeerplaats en gebouw langs het dorpshuis belangrijk
Financieel	Omvang school (m²bvo) en kinderdagverblijf (m²bvo) en totaal	897 300 **1197**	1097 300 **1397**	1052 203 **1255**
	Overschrijding van omvang t.a.v. IHP voor school (804 m²bvo)	93 m² +300 m² = 393 m² (t.a.v. huidig schoolgebouw van 1.255 m²: 58 m² kleiner)	293 m²+300 m² = 593 m² (t.a.v. huidig schoolgebouw van 1.255 m²: plus 142 m²)	248 m2+203 m² = 451 m² (t.a.v. huidig schoolgebouw van 1.255 m²: 0 m² extra of minder)
	Stichtingskosten voor onderwijs o.b.v. uitgangspunten (incl. btw; prijspeil 2022)	€ 3.047.600 - € 3.528.800 (ENG) (gemiddeld: € 3.207.977,-)	€ 2.667.000 - € 3.088.100 (BENG) (gemiddeld: € 2.807.369,-)	€ 2.209.100 - € 2.558.000 (bijna BENG) (gemiddeld: € 2.325.415,-)
	Overschrijding voor onderwijs t.a.v. geindexeerde bedragen IHP (kengetal: €2.971 per m² bvo / totaalbedrag: €2.388.684)	-€819.293 (gebaseerd op gemiddeld bedrag)	-€418.685 (gebaseerd op gemiddeld bedrag)	+ €63.269 (gebaseerd op gemiddeld bedrag; **LET OP:** uitgangspunten verschillen (IHP gaat uit van nieuwbouw / lefensduur 40 jaar; scenario 3 van renovatie / levensduur van 25 jaar)
	Stichtingskosten voor kinderdagverblijf (incl. btw; prijspeil 2022)	€ 1.019.300 - € 1.180.200 (ENG) (gemiddeld: € 1.072.902,-)	€ 724.600 - € 839.000 (BENG) (gemiddeld: € 762.731,-)	€ 436.300 - € 505.200 (bijna BENG) (gemiddeld: € 459.285,-)
	Stichtingskosten totaal (incl. btw; prijspeil 2022)	€ 4,07 - € 4,71 miljoen (ENG) (gemiddeld: € 4.280.879,-)	€ 3,39 miljoen en € 3,93 miljoen (BENG) (gemiddeld: € 3.570.100,-)	€ 2,65 miljoen en € 3,06 miljoen (bijna BENG) (gemiddeld:€ 2.784.700,-)
	Kapitaallasten totaal (incl. btw; prijspeil 2022)	**€ 138.326 (jaar 1) - € 107.022 (jaar 40)** € 107.022 (afschrijving o.b.v. 40 jaar) € 31.304 (rente, jaar 1) - € 0 (rente jaar 40)	**€ 115.358 (jaar 1) - € 89.252 (jaar 40)** € 89.252 (afschrijving o.b.v. 40 jaar) € 26.106 (rente, jaar 1) - € 0 (rente jaar 40)	**€ 131.439 (jaar 1) - € 111.389 (jaar 25)** € 111.389 (afschrijving o.b.v. 25 jaar) € 20.050 (rente, jaar 1) - € 0 (rente jaar 25)
	TCO - verwachting o.b.v. kwalitatieve uitgangspunten (energiegebruik, onderhoud en schoonmaak)	Hoe kleiner het gebouw hoe lager de kosten voor energie, onderhoud en schoonmaak, ENERGIE: energetisch beste kwaliteit (ENG) dus laag energieverbruik; Nieuw te ontwerpen met aandacht voor ONDERHOUD en SCHOONMAAK, dus lage onderhoudskosten en lage kosten voor schoonmaak	Grootste gebouw (m2bvo). ENERGIE: op-een-na-beste kwaliteit (tussen BENG en ENG), dus hogere energiekosten dan scenario 1. Veel is nieuw te ontwerpen met aandacht voor ONDERHOUD en SCHOONMAAK, dus lagere kosten dan scenario 3, maar door grotere omvang t.o.v. bekostiging en gehandhaafde delen hogere kosten dan	Omvang gebouw tussen scenario 1 en scenario 2 in. ENERGIE: slechtste kwaliteit dus hoogste energiekosten. Veel bestaande onderdelen blijven dus weinig invloed op huidige kosten voor ONDERHOUD en SCHOONMAAK.

4.2. Scenario 1 - nieuwbouw

In scenario 1 wordt uitgegaan van de realisatie van nieuwbouw op basis van de normatieve ruimtebehoefte voor 't Klòsterhûfke en aanvullend de realisatie van voorzieningen voor kinderopvang met bso en peuterspelen van 300 m² bvo. Er wordt uitgegaan van sloop en vervangende nieuwbouw die optimaal op de kavel gepositioneerd kan worden. Overwegingen voor dit scenario zijn:

Onderwijskundig

- Inpasbaarheid onderwijsconcept: in het nieuwbouwscenario kan het gewenste onderwijsconcept optimaal gerealiseerd worden. Immers, het gebouw kan hiervoor ontworpen worden.
- Functionele flexibiliteit: de functionele flexibiliteit wordt zeer goed ondersteund. Het gebouw wordt ontworpen voor verschillende behoeften. De totale omvang wordt wel beperkt op basis van de normatieve ruimtebehoefte.
- IKC-vorming: de doorlopende lijn wordt optimaal gefaciliteerd binnen het bestaande bouwvlak.

Gebouwelijk/duurzaamheid

- Energie: het gebouw kan als bijna energieneutraal gebouw (BENG) gerealiseerd worden. Zelfs de realisatie van een ENG-gebouw is mogelijk.
- Technische kwaliteit: kan bij nieuwbouw optimaal ingericht worden. De nieuwbouw zal compact en energie-efficiënt maar ook comfortabel voor de gebruikers gerealiseerd worden. In de bepaling van de stichtingskosten is rekening gehouden met het realiseren van een kwalitatief goed en exploitatiegericht gebouw.
- Binnenmilieu: Frisse Scholen klasse B minimaal realiseerbaar.
- Logistieke structuur: deze is optimaal te organiseren in de eenlaagse variant. Bij meerlaags bouwen kan ruimte verloren gaan door verticaal verkeer.
- Bereikbaarheid: de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebouw, ook voor mindervaliden, kan optimaal gerealiseerd worden.
- Langetermijntoekomstwaarde (flexibiliteit): ook de realisatie van een flexibel en toekomstbestendig gebouw kan door middel van een flexibele draagconstructie gerealiseerd worden.

Ruimtelijk

- Inpasbaar binnen bestemmingsplan: de inpasbaarheid binnen het bestemmingplan is mogelijk. Mocht ervoor gekozen worden het naastliggende perceel (huidige groenstrook) erbij te betrekken, dan is een bestemmingsplanwijziging nodig inclusief bijbehorende procedure. Dat kan een kans bieden om tijdelijke huisvesting te voorkomen.
- Gebouw in relatie tot omgeving: bij een tweelaags gebouw kan een compacter gebouw gerealiseerd worden, waardoor meer ruimte voor groenvoorziening en beplanting ontstaat en tevens voor het realiseren van een aantrekkelijk buitenterrein.
- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid zal afhankelijk zijn van de positionering binnen de beschikbare kavel. In deze variant zou zelfs het realiseren van een kiss-and-ride-voorziening mogelijk zijn.
- Planvorming: de situering van het gebouw binnen het bouwvlak is vrij mogelijk; dus er zijn mogelijkheden tot aansluiting bij het dorpshuis en aansluiting van het speelplein op groen.

Financieel

- Er wordt uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte van 897 m² bvo voor de school en 300 m² bvo voor de kinderopvang. Daarmee vindt een overschrijding van het aantal vierkante meter van het IHP met 393 m² plaats. Ten opzichte van het huidige gebouw wordt de nieuwbouw 58 m² bvo kleiner.
- De stichtingskosten voor de school bedragen tussen € 3.047.600,-- en € 3.528.800,-- (ENG) (inclusief btw); prijspeil 2022.
- De stichtingskosten voor de kinderopvang bedragen tussen € 1.019.300,-- - € 1.180.200,-- (ENG) (inclusief btw); prijspeil 2022.
- De kapitaallasten bedragen tussen € 138.326.-- (jaar 1) en € 107.022.-- (jaar 40), waarbij op basis van een minimale levensduur van 40 jaar een energieneutraal gebouw gerealiseerd kan worden.
- TCO-verwachting: hoe kleiner het gebouw, hoe lager de kosten voor energie, onderhoud en schoonmaak. Op basis hiervan worden een laag energieverbruik, evenals lage onderhoudskosten en lage kosten voor schoonmaak verwacht. De financiele bijdrage door het schoolbestuur wordt later vastgesteld.

4.3. Scenario 2 - vernieuwbouw

In scenario 2 wordt uitgegaan van vernieuwbouw van het huidige gebouw waarbij het gebouw waar nodig bouwkundig en installatietechnisch veranderd en uitgebreid wordt om zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan het gewenste onderwijsconcept.
Overwegingen voor dit scenario zijn:

Onderwijskundig

- Inpasbaarheid onderwijsconcept: in het vernieuwbouwscenario kan het gewenste onderwijsconcept goed gerealiseerd worden door middel van grote bouwkundige aanpassingen.
- Functionele flexibiliteit: binnen de contouren van het huidige gebouw kunnen verschillende typen werkplekken gerealiseerd worden. De flexibiliteit van 'lokalen' blijft enigszins beperkt vanwege dragende tussenwanden. Extra flexibiliteit is te realiseren door de koppeling van aula en speellokaal. Er wordt een mindervalidentoilet toegevoegd.
- IKC-vorming: de doorlopende lijn wordt redelijk goed gerealiseerd binnen het verbouwde gebouw - aandachtspunten zijn inpassingsverlies en goede positionering ten opzichte van elkaar.

Gebouwelijk

- Energie: het gebouw kan als bijna energie neutraal gebouw (BENG) gerealiseerd worden. De realisatie van een ENG-gebouw is mogelijk haalbaar maar niet zeker.
- Technische kwaliteit: nagenoeg optimaal te realiseren vanwege aanpassingen van de schil en andere grote bouwkundige en installatietechnische onderdelen.
- Binnenmilieu: Frisse Scholen klasse B is realiseerbaar.
- Logistieke structuur: een betere logistieke structuur is te realiseren door logistieke ruimte (verkeersruimte) vrij te maken van kleine hoeken.
- Bereikbaarheid: de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebouw, ook voor mindervaliden, kan optimaal gerealiseerd worden.
- Langetermijntoekomstwaarde (flexibiliteit): plaatselijke doorbraken ten behoeve van onderwijsvisie zijn mogelijk. Bestaande dragende wanden zijn beperkend en blijven gehandhaafd. Meer flexibiliteit voor de lange termijn is nodig in verband met verwachte onderwijsvernieuwing en groei van leerlingenaantallen, maar is niet haalbaar.

Ruimtelijk

- Inpasbaar binnen bestemmingsplan: dat is realiseerbaar aangezien uitgegaan wordt van de huidige gebouwcontouren en geringe uitbouw.
- Gebouw in relatie tot omgeving: het aanbrengen van extra beplanting is mogelijk, bijvoorbeeld ter verbetering van schaduwwerking voor de zuidgevel van het gebouw. Ook bewegend leren op het buitenterrein is beter realiseerbaar.
- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid kent met name bij het halen en brengen van kinderen met de auto beperkingen, aangezien de parkeerplaats pal naast het dorpshuis ligt en ouders daardoor langs het perceel parkeren.
- Planvorming: behoud van doorgang tussen parkeerplaats en gebouw langs het dorpshuis is belangrijk.

Financieel

- Er wordt uitgegaan van de ingepaste ruimtebehoefte van 1.097 m² bvo voor de school en 300 m² bvo voor de kinderopvang. Daarmee is er een overschrijding van het aantal vierkante meter van het IHP met 593 m². Ten opzichte van het huidige gebouw wordt het gebouw 142 m² bvo groter.
- De stichtingskosten voor de school bedragen tussen € 2.667.000,-- - € 3.088.100,-- (BENG) (inclusief btw); prijspeil 2022.
- De stichtingskosten voor de kinderopvang bedragen tussen € 724.600,-- - € 839.000,-- (BENG) (inclusief btw); prijspeil 2022.
- De kapitaallasten bedragen tussen € 115.358,-- (jaar 1) - € 89.252,-- (jaar 40), waarbij op basis van een minimale levensduur van 40 jaar minimaal een bijna energieneutraal gebouw gerealiseerd kan worden.
- TCO-verwachting: het betreft het grootste gebouw in vergelijking met de andere twee scenario's. Op basis van de kwalitatieve uitgangspunten wordt verwacht dat de energiekosten hoger zijn dan bij scenario 1 en dat de kosten voor onderhoud en schoonmaak lager zijn dan bij scenario 3. Echter, door de grotere omvang ten opzichte van de bekostiging en gehandhaafde delen zullen de kosten voor schoonmaak en onderhoud hoger zijn dan bij scenario 1. De financiële bijdrage door het schoolbestuur wordt later in gezamenlijkheid met de gemeente vastgesteld.

4.4. Scenario 3 - renovatie

In scenario 3 wordt uitgegaan van renovatie van het huidige gebouw waarbij ingrepen tot een minimum beperkt worden. Overwegingen voor dit scenario zijn:

Onderwijskundig

- Inpasbaarheid onderwijsconcept: realisatie van het gewenste onderwijsconcept is beperkt mogelijk. Grote aandachtspunten van het huidige gebouw blijven bestaan, zoals smalle en lage gangen; weinig flexibiliteit in het gebouw en gebrek aan geschikte verwerkingsruimten. De bestaande indeling biedt slecht overzicht, wat bij een ander onderwijsconcept een praktisch nadeel is.
- Functionele flexibiliteit: er is een redelijk starre gebouwvorm door dragende wanden. De gangen hebben lage plafonds waardoor deze niet geschikt zijn als verwerkingsruimte voor leerlingen. Door een hoger leerlingenaantal dan nu blijft er weinig speling binnen het gebouw over om flexibel met beschikbare ruimte om te gaan.
- IKC-vorming: de realisatie van een goede doorlopende lijn is slechts beperkt mogelijk. Het speellokaal wordt slechter bereikbaar voor verschillende groepen.

Gebouwelijk

- Energie: het gebouw kan mogelijk als bijna energie neutraal gebouw (BENG) gerealiseerd worden, dat is echter niet zeker te voorspellen.
- Technische kwaliteit: technische kwaliteit is voldoende. Het gebouw zal onderhoudsintensiever zijn vanwege de hoge leeftijd van gehandhaafde onderdelen. Er is een verband met het MJOP - vervanging van onderdelen zal in het MJOP blijven staan (bijvoorbeeld kozijnen, dak, buitengevel), wat tot hogere kosten voor het schoolbestuur zal leiden ondanks de ingrepen.
- Binnenmilieu: Frisse Scholen mix van klassen B/C te realiseren.
- Logistieke structuur: er is weinig invloed op de logistieke structuur binnen dit scenario. Bestaande logistieke structuur blijft bestaan, inclusief alle huidige beperkingen.
- Bereikbaarheid: bestaande beperkingen (bijvoorbeeld geen mindervalidentoilet) zijn op te heffen.
- Langetermijntoekomstwaarde (flexibiliteit): bestaande dragende wanden zijn beperkend en blijven gehandhaafd. Plaatselijke doorbraken ten behoeve van onderwijsvisie zijn beperkt mogelijk. Daarmee blijft de flexibiliteit van het gebouw zeer beperkt. Overmaat aan ruimte die nu flexibel ingezet wordt verdwijnt door toenemende leerlingenaantallen.

Ruimtelijk

- Inpasbaar binnen bestemmingsplan: dat is realiseerbaar aangezien uitgegaan wordt van de huidige gebouwcontouren.
- Gebouw in relatie tot omgeving: aanbrengen van extra beplanting is mogelijk. Bijvoorbeeld ter verbetering van schaduwwerking voor de zuidgevel van het gebouw. Ook bewegend leren op het buitenterrein is beter realiseerbaar.
- Verkeersveiligheid: verkeersveiligheid kent met name bij het halen en brengen van kinderen met de auto beperkingen, aangezien de parkeerplaats pal naast het dorpshuis ligt en ouders daardoor langs het perceel parkeren.
- Planvorming: behoud van doorgang tussen parkeerplaats en gebouw langs het dorpshuis is belangrijk.

Financieel

- Er wordt uitgegaan van de ingepaste ruimtebehoefte van 1.052 m² bvo voor de school en 203 m² bvo voor de kinderopvang. Daarmee is er een overschrijding van het aantal vierkante meter van het IHP met 451 m². Ten opzichte van het huidige gebouw wordt het gebouw niet groter.
- De stichtingskosten voor de school bedragen tussen € 2.209.100,-- - € 2.558.000,-- (bijna BENG); prijspeil 2022.
- De stichtingskosten voor de kinderopvang bedragen tussen € 436.300,-- - € 505.200,-- (bijna BENG); prijspeil 2022.
- De kapitaallasten bedragen tussen € 131.439,-- (jaar 1) - € 111.389,-- (jaar 25). Let op: dit betreft een afschrijving over 25 jaar.
- TCO-verwachting: de omvang van het gebouw ligt tussen die van scenario 1 en scenario 2 in. Het gebouw kent de slechtste kwaliteit dus worden de hoogste energiekosten verwacht. Veel bestaande onderdelen blijven gehandhaafd; hierdoor is er weinig invloed op de huidige kosten voor onderhoud en schoonmaak. De financiële bijdrage door het schoolbestuur wordt later in gezamenlijkheid met de gemeente vastgesteld.

5. Samenvatting en conclusies

Binnen deze businesscase voor 't Klòsterhûfke te Deest zijn na de inventarisatie van de randvoorwaarden de volgende drie scenario's onderzocht en door middel van de multi-criteria-analyse tegen elkaar afgewogen:

- Scenario 1: nieuwbouw (levensduurverlenging 40 jaar).
- Scenario 2: vernieuwbouw (levensduurverlenging 40 jaar).
- Scenario 3: renovatie (levensduurverlenging 25 jaar).

Daarmee worden de drie scenario's als volgt samengevat:

Scenario 1 - nieuwbouw

Binnen het eerste scenario wordt ervan uitgegaan dat het huidige gebouw gesloopt en binnen het bouwvlak nieuw gebouwd wordt met een normatieve omvang van 897 m² bvo voor het onderwijs en 300 m² voor kinderopvang. Daarbij zal erop gelet worden dat het nieuwe gebouw goed aansluit bij het gewenste onderwijsconcept en daarmee één leerlijn ontstaat als verbinding tussen onderwijs en kinderopvang. Een op een later moment nodige uitbreiding vanwege verdere leerlingengroei ('fase 2') kan van begin af aan in het plan betrokken worden om later logische verbindingen te creëren. Er zijn verschillende inpassingen binnen de kavel mogelijk. Ook de optie van het betrekken van de naastgelegen gemeentelijke groenstrook, bijvoorbeeld ten behoeve van buitenruimte, kan overwogen worden. Afhankelijk van de positionering van de nieuwbouw zal volledige of deels tijdelijke huisvesting nodig zijn voor het opvangen van de leerlingen.
Binnen dit scenario zijn de hoogste kwalitatieve uitgangspunten haalbaar. Zo kan een energieneutraal gebouw gerealiseerd worden waarbinnen op het gebied van binnenmilieu minimaal klasse B voor alle onderwerpen van Frisse Scholen haalbaar is. Ook de bereikbaarheid van het gebouw en de logistiek binnen het gebouw worden ten opzichte van de huidige situatie geoptimaliseerd, evenals de flexibiliteit van de opzet van het gebouw om toekomstige veranderingen te faciliteren.
In dit scenario heeft het gebouw de kleinste omvang maar de hoogste totale stichtingskosten. De stichtingskosten voor de school zijn € 3.207.977,--. De stichtingskosten voor de kinderopvang zijn € 1.072.902,--.De stichtingskosten voor de school overschrijden het geïndexeerde budget o.b.v. het IHP met €819.293 (gebaseerd op gemiddeld bedrag). Op basis van een afschrijvingsperiode van 40 jaar ontstaan vergelijkbaar hoge kapitaallasten als voor het renovatiescenario, terwijl een hoger kwaliteitsniveau gerealiseerd wordt.

Scenario 2 - vernieuwbouw

Binnen het tweede scenario wordt het huidige gebouw gestript tot de basisopzet van het gebouw en opnieuw opgebouwd. Kleine delen worden gesloopt en daarna weer bijgebouwd. Hierdoor kent dit scenario met 1.097 m² bvo voor onderwijs en 300 m² bvo voor kinderopvang de grootste omvang, die ook bij de volgens de prognose toekomstige groei in leerlingenaantallen voldoende zal zijn om alle leerlingen te huisvesten. Het scenario kan binnen het huidige bouwvlak gerealiseerd worden, echter zal de school op de huidige plek behouden blijven. Vanwege de ingrijpende verbouwing is tijdelijke huisvesting nodig.
Na de verbouwing ontstaat een gebouw dat de doorlopende leerlijn en het gewenste onderwijsconcept veel beter faciliteert dan het huidige gebouw. Echter dient er bij de verdere uitwerking van het scenario op gelet te worden dat het inpassingsverlies en een goede positionering van de verschillende functies ten opzichte van elkaar zo goed mogelijk gerealiseerd worden. Er dient bijvoorbeeld een logische verbinding gecreëerd te worden tussen de ruimten voor onderwijs en voor kinderdagverblijf om samenwerking te stimuleren.
Binnen dit scenario worden hoge kwaliteitsstandaarden behaald die wel iets lager liggen dan bij het nieuwbouwscenario (scenario 1). Daarmee zijn de op een na hoogste stichtingskosten ter realisatie van het scenario nodig. De stichtingskosten voor de school zijn € 2.807.369,--. De stichtingskosten voor de kinderopvang zijn € 762.731,--. De overschrijding van het geïndexeerde IHP-budget bedraagt circa -€418.685 (gebaseerd op het gemiddeld bedrag). Worden de nodige stichtingskosten vertaald naar kapitaallasten, dan blijkt dat deze in verhouding tot de andere twee scenario's gunstiger zijn. Op basis van de kwalitatieve uitgangspunten wordt verwacht dat de energiekosten te betalen door het schoolbestuur hoger zijn dan bij scenario 1 en dat de kosten voor onderhoud en schoonmaak lager zijn dan bij scenario 3.
In de verhouding tot scenario 1 is dit scenario vanuit financieel oogpunt qua investering gunstiger. In verhouding tot scenario 1 zijn de te behalen onderwijskundige en bouwtechnische kwaliteit in dit scenario ongunstiger.

Scenario 3 - renovatie
Binnen het derde scenario wordt het gebouw het minst ingrijpend verbouwd en blijven daardoor de meeste tekortkomingen van het huidige gebouw bestaan. In tegenstelling tot de andere scenario's, wordt in dit scenario uitgegaan van een levensduur van 25 jaar. Er wordt uitgegaan van het huidige gebouw. Daarmee worden 1.052 m² bvo voor het onderwijs en 203 m² bvo voor kinderopvang ingezet (in fase 1 en fase 2). Aangezien de huidige opzet van het gebouw zoveel als mogelijk gehandhaafd blijft, worden de mogelijkheden voor een doorlopende leerlijn en inhoudelijke samenwerking substantieel belemmerd. Ook de positionering binnen de kavel en daarmee de toegankelijkheid en bereikbaarheid blijven gelijk aan de huidige situatie.
De kwaliteit van dit scenario is beduidend lager dan de kwaliteit van de overige twee scenario's. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat een BENG-gebouw gerealiseerd kan worden. Echter is zelfs dat op basis van de locatieschouw niet met zekerheid te realiseren. Vanuit onderwijskundige kwaliteit en toekomstgerichtheid is het scenario niet aan te bevelen. Veel van de huidige tekortkomingen van het gebouw blijven bestaan. De hoogte van de te maken kosten in relatie tot het te behalen kwaliteitsniveau is buiten verhouding. Daarnaast is dit scenario bedoeld voor een levensduur van 25 jaar, wat zich ook weerspiegelt in de kapitaallasten die vergelijkbaar zijn met de lasten voor nieuwbouw ondanks het lager kwaliteitsniveau.

Conclusie
Alle aspecten overwegend wordt de voorkeur uitgesproken voor scenario 1 – nieuwbouw, omdat binnen dit scenario het hoogste kwaliteitsniveau haalbaar is en alle kritiek- en aandachtspunten van het huidige gebouw opgelost worden.

Scenario 2 - vernieuwbouw wordt gezien als het op een na beste scenario. Binnen dit scenario zijn niet alle tekortkomingen op te lossen en wordt een iets lager kwaliteitsniveau behaald dan bij scenario 1. Echter is de verhouding van kwaliteitsverbetering ten opzichte van de hiermee gemoeide kosten beter. Voor het schoolbestuur en de school is dit scenario onder voorwaarden acceptabel maar niet wenselijk, onder andere vanwege verwachte hogere exploitatiekosten .

Scenario 3 - renovatie is voor de school onacceptabel aangezien belangrijke kwalitatieve tekortkomingen van het gebouw blijven bestaan en dit scenario geen toekomstgerichte oplossing biedt. Ook voor de gemeente wordt dit scenario niet aanbevolen gezien de hoge financiële kapitaallasten die nodig zijn om het scenario te kunnen realiseren.

Aandachtspunten
Voor alle drie de scenario's dienen nog een aantal aandachtspunten benoemd te worden:

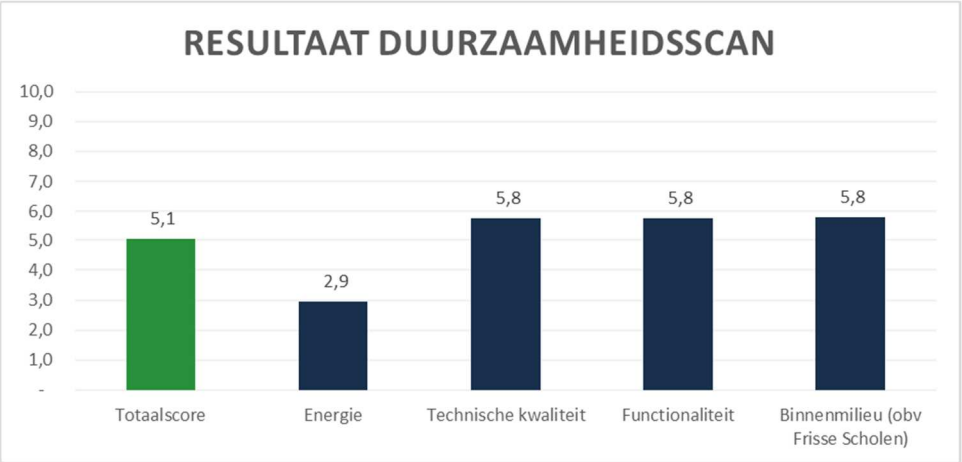
- De sloopkosten zijn opgenomen in de begrotingen van de scenario's. Verhuiskosten en kosten voor tijdelijke huisvesting zijn niet opgenomen in de begrotingen van de scenario's aangezien de hoogte van deze kosten sterk afhankelijk is van de manier waarop in tijdelijke huisvesting wordt voorzien. In alle drie de scenario's wordt ervan uitgegaan dat ruimten voor de kinderopvang gerealiseerd worden (voor peuterspelen, dagverblijf en bso). De gemeente heeft geen wettelijke verplichting om deze huisvesting te realiseren. Er dienen daarom langdurige financiele afspraken met een geschikte partij gemaakt te worden om deze kosten te dekken.
- Binnen dit onderzoek zijn nog geen afspraken gemaakt over een mogelijke medefinanciering van kosten door het schoolbestuur. Er is afgesproken dat deze vraag na de keuze voor een van de scenario's in gezamenlijkheid door gemeente en schoolbestuur besproken wordt en een bijdrage bepaald wordt.
- Voor de ruimtelijke inpassing en mogelijkheden voor buitenruimte kan het interessant zijn de omliggende groenstrook erbij te trekken. Als deze strook bebouwd wordt is een bestemmingsplanwijziging nodig. Afhankelijk van het gekozen scenario wordt aanbevolen de gehele omgeving nog eens grondig te bekijken en dan met name gerelateerd aan:
  - Toegang tot de school voor voetgangers, fietsers en autoverkeer.
  - Mogelijkheden voor parkeren en halen en brengen van leerlingen.
  - Mogelijkheden voor aantrekkelijke buitenruimte (groen/blauw buitenterrein).

Bijlage 1: duurzaamheidsscan ‘t Klòsterhûfke

Bij het onderzoeken van de businesscase voor de locatie ‘t Klòsterhûfke in Deest van Groeisaam Primair Onderwijs is de huidige situatie in beeld gebracht met de duurzaamheidsscan van HEVO. Met de duurzaamheidsscan wordt de huidige situatie zo objectief mogelijk in kaart gebracht. De duurzaamheidsscan wordt ingevuld op basis van een opname ter plaatse die aangevuld wordt met een analyse vanachter het bureau van technische informatie zoals een meerjarenonderhoudsplanning en technische tekeningen. Deze duurzaamheidsscan is een verdiepingsslag ten opzichte van de quickscan[10] die eerder in het kader van het IHP is uitgevoerd.

Met een duurzaamheidsscan wordt geanalyseerd hoe een gebouw op de volgende vier thema’s presteert: energie, technische kwaliteit, functionaliteit en binnenmilieu. Het geanalyseerde gebouw krijgt voor elk van deze thema’s een score tussen 0 en 10, waarbij een 6 als een voldoende beschouwd wordt. De maatstaf voor een voldoende is gerelateerd aan de eisen die nu gehanteerd worden. Dit heeft tot gevolg dat een ‘oud’ gebouw altijd ‘slecht’ scoort op het thema energie omdat de eisen aan bijvoorbeeld isolatie en energieverbruik ten tijde van het bouwen (veel) lager waren dan ze nu zijn. Door te vergelijken met de eisen van nu worden juist deze effecten zichtbaar gemaakt en kunnen weloverwogen keuzes en beslissingen gemaakt worden ten aanzien van een gebouw.

In figuur 12 is het resultaat van de duurzaamheidsscan[11] gepresenteerd. Daarin zijn van links naar rechts de eindscore van ’t Klòsterhûfke en de scores op de vier thema’s weergegeven. Hieronder worden de bevindingen per thema en het overallbeeld dat hieruit volgt beschreven. Zoals te lezen is, ligt de score van ’t Klòsterhûfke met een 5,1 / 10 op de grens tussen een onvoldoende en een zeer onvoldoende in de duurzaamheidsscan. Dit resultaat sluit aan bij het advies uit de quickscan, namelijk dat binnen 5 jaar na de quickscan nieuwbouw of levensduurverlengende aanpassingen nodig zijn.



Figuur 12: resultaat duurzaamheidsscan

Waardering score:

0 – 5	Zeer onvoldoende, grootschalige renovatie of nieuwbouw noodzakelijk
5 – 6	Onvoldoende, renovatie (wellicht op onderdelen) is noodzakelijk
6 – 7	Voldoende
7 – 8	Goed, gebouw is geschikt voor gebruik
8 - 10	Uitstekend, gebouw is geschikt voor de langere termijn

Op het thema energie scoort ’t Klòsterhûfke een 2,9 / 10, wat ruim onder de huidige minimale standaarden ligt. Dit is een gevolg van de mate waarin het gebouw (niet) geïsoleerd is in combinatie met het energieverbruik van de installaties om het gebouw te verwarmen en verlichten. Gekeken naar het bouwjaar (1979) is dit resultaat geen verrassing.

Op het thema technische kwaliteit scoort ‘t Klòsterhûfke met 5,8 / 10 net onvoldoende, of net geen voldoende. Hiervoor wordt gekeken naar wanneer gebouwonderdelen onderhoud nodig hebben of vervangen moeten worden. Deze score past bij een gebouw van deze leeftijd, waar regelmatig en structureel onderhoud aan gepleegd is inclusief het grote vervangingsonderhoud van bijvoorbeeld dakbedekking, beglazing en

[10] De QuickScan is voor de volledigheid als bijlage aan deze memo toegevoegd.

[11] De volledige duurzaamheidsscan is als bijlage aan deze memo toegevoegd.

gevelkozijnen. Dat deze score niet hoger is geeft wel een signaal dat op de middellange termijn behoorlijke onderhoudskosten verwacht kunnen worden om het gebouw op dit niveau te houden. Dit sluit aan bij het gevoel van de docenten dat het gebouw ‘moe’ en ‘op’ is.

’t Klòsterhûfke scoort met een 5,8 / 10 net onvoldoende of net geen voldoende op het thema functionaliteit. Dit sluit aan bij de beleving van de functionaliteit van het gebouw door de school; het voldoet vooral omdat het groot is, maar niets meer dan dat. De analyse van de onderdelen die samen het thema functionaliteit vormen geeft een gemengd beeld.
Op de onderdelen bereikbaarheid en sociale veiligheid scoort ’t Klòsterhûfke minder goed door bijvoorbeeld het ontbreken van verlichting bij de secundaire entree, de parkeer- en verkeerssituatie rond het gebouw en de overlast van hangjongeren. Op beide onderdelen wordt ook buiten de school om gewerkt aan verbetering, bijvoorbeeld samen met de wijkagent, of door de herinrichting van het plein bij het dorpshuis.
Hoewel ’t Klòsterhûfke een gestructureerd gebouw is, ontbreekt overzicht mede als gevolg van een minimale transparantie binnen. Een voorbeeld hiervan is dat vanuit lokalen geen zicht is op de buitendeur. In de huidige door corona getekende tijd zijn er vaak weinig mensen aanwezig, waardoor bij een open deur bezoekers onopgemerkt binnen kunnen lopen.
Daar staat tegenover dat ’t Klòsterhûfke met haar huidige omvang goed gebruik kan maken van de beschikbare ruimte om invulling te geven aan haar onderwijsvisie. Zo wordt de aula als leerplein ingezet. Dit wordt versterkt door de in elk lokaal aanwezige brede schuifdeur. Ook is er nu genoeg ruimte voor de ondersteuning en individuele begeleiding van kwetsbare leerlingen.

Ook op het thema binnenmilieu scoort ’t Klòsterhûfke met een 5,8 / 10 op de grens tussen een onvoldoende en een voldoende. ’t Klòsterhûfke scoort minder goed vanwege de natuurlijke wijze van ventileren met ventilatieroosters, het ontbreken van installaties om het gebouw mee te koelen en het handmatig moeten bedienen van de zonwering. Dit wordt versterkt door de gangen die als laag en donker worden ervaren. Een ander belangrijk signaal is dat docenten het negatieve effect van het binnenklimaat op het welzijn van de kinderen opmerken.

Omdat deze duurzaamheidsscan onderdeel is van het onderzoek naar de businesscase voor ’t Klòsterhûfke worden in dit rapport geen conclusies aan deze bevindingen verbonden of aanbevelingen gedaan.

Concept

Memo

Aan	mevrouw E. Hulsebosch - Gemeente Druten
Van	Raoul Frensen
Datum	13 januari 2022
Project	Businesscase Klosterhufke
Referentie	1519706-0025.0.1
Betreft	Memo duurzaamheidsscan Klosterhufke

1. Duurzaamheidsscan 't Klosterhufke

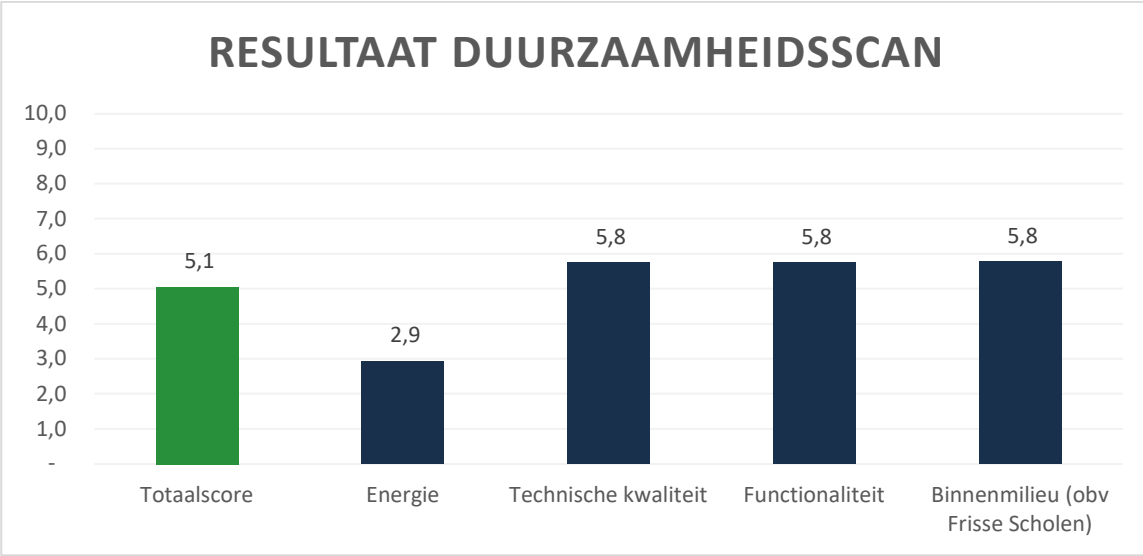
Bij het onderzoeken van de businesscase voor de locatie 't Klosterhufke in Deest van Groeisaam Primair Onderwijs is de huidige situatie in beeld gebracht met de duurzaamheidsscan van HEVO. Met de duurzaamheidsscan wordt de huidige situatie zo objectief mogelijk in kaart gebracht. De duurzaamheidsscan wordt ingevuld o.b.v. een opname ter plaatse die aangevuld wordt met een analyse vanachter het bureau van technische informatie zoals een meerjaren onderhoudsplanning en technische tekeningen. Deze duurzaamheidsscan is een verdiepingsslag ten opzichte van de quickscan[1] die eerder in het kader van het IHP is uitgevoerd.

Met een duurzaamheidsscan wordt geanalyseerd hoe een gebouw op de volgende 4 thema's presteert: energie, technische kwaliteit, functionaliteit en binnenmilieu. Het geanalyseerde gebouw krijgt op elk van deze thema's een score tussen 0 en 10, waarbij een 6 als een voldoende beschouwd wordt. De maatstaf voor een voldoende is gerelateerd aan de eisen die nu gehanteerd worden. Dit heeft tot gevolg dat een "oud" gebouw altijd "slecht" scoort op het thema energie omdat de eisen aan bijvoorbeeld isolatie en energieverbruik ten tijde van het bouwen (veel) lager waren dan ze nu zijn. Door te vergelijken met de eisen van nu worden juist deze effecten zichtbaar gemaakt en kunnen weloverwogen keuzes en beslissingen gemaakt worden ten aanzien van een gebouw.

In figuur 1 is het resultaat van de duurzaamheidsscan[2] gepresenteerd. Daarin zijn van links naar rechts de eindscore van 't Klosterhufke en de scores op de 4 thema's weergegeven. Hieronder worden de bevindingen per thema en het overall beeld wat hieruit volgt beschreven. Zoals te lezen ligt de score van 't Klosterhufke met een 5,1 / 10, op de grens tussen een onvoldoende en een zeer onvoldoende in de duurzaamheidsscan. Dit resultaat sluit aan bij het advies uit de quickscan, namelijk dat binnen 5 jaar na de quickscan nieuwbouw of levensduur verlengende aanpassingen nodig zijn.

1 De quickscan is voor de volledigheid als bijlage aan deze memo toegevoegd.
2 De volledige duurzaamheidsscan is als bijlage aan deze memo toegevoegd.

Statenlaan 8 | Postbus 70501 | T +31 (0)73 6 409 409 | info@hevo.nl | KvK Brabant 16029774
5223 LA 's-Hertogenbosch | 5201 CB 's-Hertogenbosch | F +31 (0)73 6 410 118 | ISO 9001-gecertificeerd | BTW 0011.60.461.B01



Figuur 1: Resultaat duurzaamheidsscan

Waardering score:

0 – 5	Zeer onvoldoende, grootschalige renovatie of nieuwbouw noodzakelijk
5 – 6	Onvoldoende, renovatie (wellicht op onderdelen) is noodzakelijk
6 – 7	Voldoende
7 – 8	Goed, gebouw is geschikt voor gebruik
8 - 10	Uitstekend, gebouw is geschikt voor de langere termijn

Op het thema energie scoort ’t Klosterhufke een 2,9 / 10, wat ruim onder de huidige minimale standaarden ligt. Dit is een gevolg van de mate waarin het gebouw (niet) geïsoleerd is in combinatie met het energieverbruik van de installaties om het gebouw te verwarmen en verlichten. Gekeken naar het bouwjaar (1979) is dit resultaat verwacht.

Op het thema technische kwaliteit scoort ‘t Klosterhufke met 5,8 / 10 net onvoldoende, of net geen voldoende. Hiervoor wordt gekeken naar wanneer gebouwonderdelen onderhoud nodig hebben of vervangen moeten worden. Deze score pas bij een gebouw van deze leeftijd, waar regelmatig en structureel onderhoud aan gepleegd is inclusief het grote vervangingsonderhoud van bijvoorbeeld dakbedekking, beglazing en gevelkozijnen. Dat deze score niet hoger is geeft wel een signaal dat op de middellange termijn behoorlijke onderhoudskosten verwacht kunnen worden om het gebouw op dit niveau te houden. Dit sluit aan bij het gevoel van de docenten dat het gebouw “moe” en “op” is.

’t Klosterhufke scoort met een 5,8 / 10 net onvoldoende of net geen voldoende op het thema functionaliteit. Wat aansluit op de beleving van de functionaliteit van het gebouw door de school als het voldoet vooral omdat het groot is, maar niets meer dan dat. De analyse van de onderdelen die samen het thema functionaliteit vormen geven een gemengd beeld.
Op de onderdelen bereikbaarheid en sociale veiligheid verliest ’t Klosterhufke punten door bijv. het ontbreken van verlichting bij de secundaire entree, de parkeer- en verkeerssituatie rond het gebouw en de

overlast van hangjongeren. Aan beide zaken wordt ook buiten de school om gewerkt aan verbetering, bijv. samen met de wijkagent, of via de herinrichting van het plein bij het dorpshuis.
Hoewel 't Klosterhufke en gestructureerd gebouw is, ontbreekt overzicht mede als gevolg van een minimale transparantie binnen. Een voorbeeld hiervan is dat vanuit lokalen geen zicht is op de buitendeur. In de huidige door Corona getekende tijd zijn er vaak weinig mensen aanwezig, waardoor bij een open deur bezoekers onopgemerkt binnen kunnen lopen.
Daar staat tegenover dat 't Klosterhufke met haar huidige omvang goed gebruik kan maken van de beschikbare ruimte om invulling te geven aan haar onderwijsvisie. Zo wordt de aula als leerplein ingezet. Dit wordt versterkt door de in elk lokaal aanwezige brede schuifdeur. Ook is er nu genoeg ruimte voor de ondersteuning en individuele begeleiding van kwetsbare leerlingen.

Ook op het thema binnenmilieu scoort 't Klosterhufke met een 5,8 / 10 op de grens tussen een onvoldoende en een voldoende. 't Klosterhufke verliest punten vanwege de natuurlijke wijze van ventileren met ventilatieroosters, het ontbreken van installaties om het gebouw mee te koelen en het handmatige moeten bedienen van de zonwering. Dit wordt versterkt door de gangen die als laag en donker worden ervaren. Een ander belangrijk signaal is dat docenten het negatieve effect van het binnenklimaat op het welzijn van de kinderen opmerken.

Omdat deze duurzaamheidsscan onderdeel is van het onderzoek naar de businesscase voor 't Klosterhufke worden hier en nu geen conclusies aan deze bevindingen verbonden of aanbevelingen gedaan.

2. Overzicht bijlagen

- Quickscan Klosterhufke; ref. 1519703-0008 v0.1; d.d. 19/10/2017
- Duurzaamheidsscan BENG Klosterhufke; ref. 1517906-0024 v0.1; d.d. 18/01/2022

Quickscan 't Klòsterhûfke

1. Gebouw- en locatiegegevens



1.1. Algemene gegevens

School:	Rooms Katholieke Basisschool 't Klòsterhûfke
Bestuur:	Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Maas & Waal
Adres:	Kloosterhof 30
Postcode en plaats:	6653 BS Deest
Onderwijssoort:	Primair Onderwijs
Brin nummer:	03TH
Lokalen	9
Speellokalen:	1
Kavelgrootte:	m²
Boekwaarde:	€ ,- d.d.

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
F +31 (0)73 6 410 118

info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd

KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461

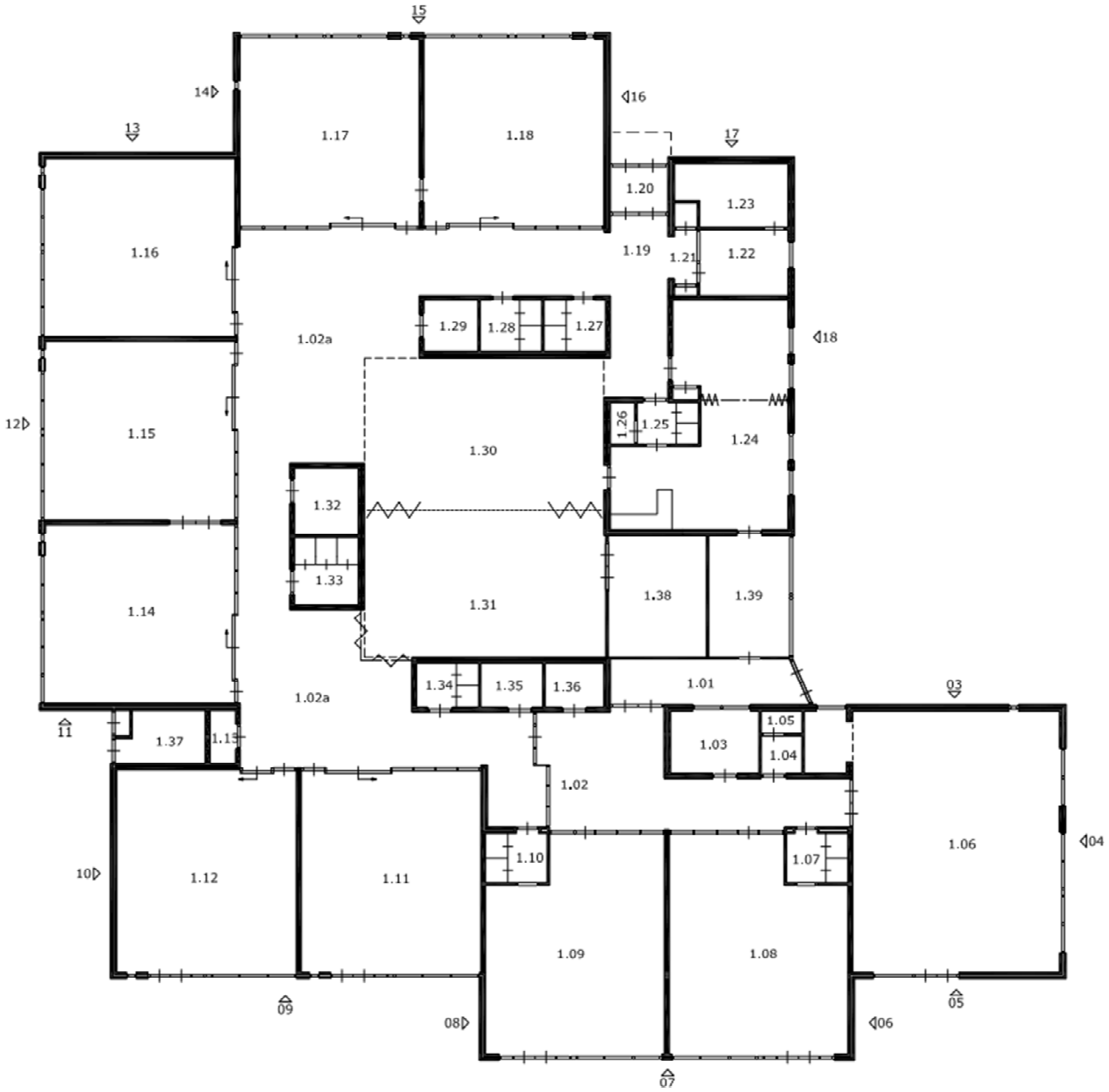
1.2. Capaciteitsgegevens

Bouwjaar	m² BVO	Bouwaard
1981	1.214 m²	Permanent
Netto Capaciteit	**1.214 m²**	

1.3. Prognose en ontwikkeling ruimtebehoefte

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal leerlingen	127	125	123	121	118
Ruimtebehoefte	839	829	819	809	794
Huidig BVO	1.214	1.214	1.214	1.214	1.214
Tekort/Overschot	375	385	395	405	420

1.4. Plattegrond



2. Quickscan beoordeling

Het schoolgebouw heeft op 02-11-2017 een quickscan ondergaan op zes onderdelen; uitstraling, bouwkundige staat, veiligheid, binnenmilieu, exploitatie en onderwijskundige staat. De constateringen worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode gevisualiseerd.

2.1. Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	5

Toelichting
Het is een onopvallend, eenvoudig en monotoon, weinig uitnodigend gebouw waarbij zichtbaar is dat renovatie of levensduurverlenging binnen afzienbare tijd noodzakelijk is. Het gebouw straalt één geheel uit.



2.2. Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	4

Toelichting
Het gehanteerde uitgangspunt is dat een gebouw na veertig jaar levensduurverlengende renovatie dient te ondergaan om in gebruik te blijven. Daarbij dienen belangrijke onderdelen als riolering, elektrische installaties, (geballaste) bitumineuze daken et cetera in één keer vervangen te worden.



Veruit het grootste gedeelte van het schoolgebouw stamt uit 1981. Daarmee is het gebouw 36 jaar oud. Dit houdt in dat dit gedeelte gebouw binnen 0-5 jaar in aanmerking zou moeten komen voor levensduurverlengende renovatie of nieuwbouw. Dit blijkt ook uit de bouwkundige gebreken. Zo is er een constante, ondefinieerbare stank in een van de lokalen aanwezig, functioneert de riolering niet naar behoren, is het sanitair en vloerbedekking verouderd, kunnen niet alle ramen meer open door kapotte kozijnen en is de Cv-ketel regelmatig kapot. Wel is de beglazing overal van dubbelglas.

2.3. Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	7

Toelichting
Het gebouw is voldoende ruim opgezet. Het gebouw heeft een gebruiksvergunning van de brandweer. De jaarlijkse controle is geweest. Er zijn geen problemen op het gebied van veiligheid.



2.4. Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	4

Toelichting
Het gebouw is niet/gedeeltelijk voorzien van mechanische ventilatie. Het is mogelijk niet om de lokalen te ventileren op >1,80m. Sommige ramen kunnen niet open door kapotte kozijnen.



2.5. Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

	Vergoeding	Werkelijke Kosten	Verschil
Elektriciteitsverbruik	€ 1.356	€ 2.410	-€ 1.054
Verwarming	€ 5.308	€ 11.750	-€ 6.442
Totaal	€ 6.664	€ 14.160	-€ 7.496

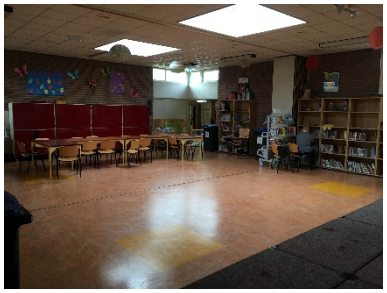
* Werkelijke kosten zijn geschat op basis van jaarlijkse voorschotten

Het gebouw is zeer slecht geïsoleerd. Er is een overschrijding van de mi-vergoeding op elektra en gas van meer dan 50%.

2.6. Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	5

Toelichting



De school biedt in groeiende mate unit onderwijs aan. Daarbij is behoefte aan flexibele ruimtes. De school geeft aan dat de huidige klaslokalen hier niet aan voldoen.

Daarnaast is stilgestaan bij specifieke ruimten in het gebouw:

- Stafruimten: Er is voldoende stafruimten beschikbaar. De school geeft aan geen tekort te verwachten.
- Aula: De aula is voldoende groot om de gehele school te faciliteren.
- Bergruimte: Er is voldoende bergruimte beschikbaar.
- Passend Onderwijs: Er is geen miva toilet. Het gebouw is wel rolstoltoegankelijk.

Het gebouw faciliteert het onderwijs onvoldoende. Daarnaast is er een tekort aan meerdere flexibele ruimten.

3. Conclusie

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5	1	5
Bouwkundige staat	4	3	12
Veiligheid	7	1	7
Binnenmilieu	4	2	8
Exploitatie	4	2	8
Onderwijskundige staat	5	3	15
Totaal			55

Advies normaliter

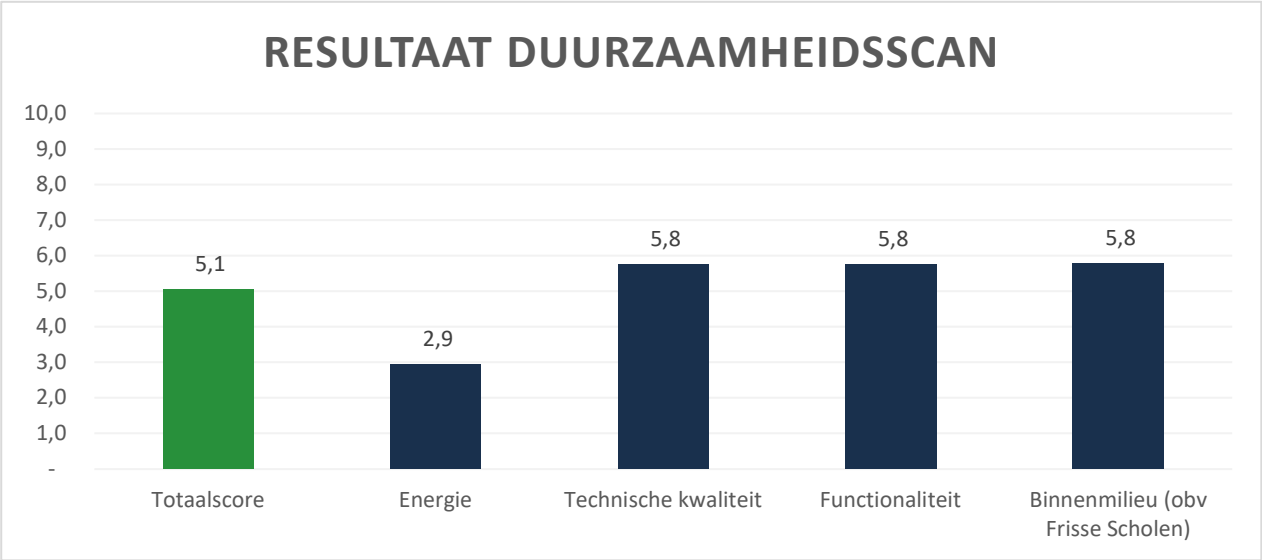
Bij < 57 punten:	binnen 3 jaar optimalisering (renovatie) of vervangende huisvesting.
Bij 57 - 63 punten:	binnen uiterlijk 5-10 jaar keuze structurele oplossing.
Bij > 63 punten:	voorlopig geen (integrale) voorzieningen.

Advies specifiek

restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging < 5 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlening 5 - 10 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging 10 - 20 jaar	restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging > 20 jaar
X			

Duurzaamheidsscan Schoolgebouwen; technische nulmeting

Project:	BC Klosterhufke		
Bouwdeel:	BC Klosterhufke		
bouwjaar/-jaren:	1979		
BVO:	1.255	m²	
GO:	1.138	m²	91%



Totaalscore	**5,1**	***100%***

waardering score:

0-5	*kwaliteit is zeer onvoldoende; grootschalige renovatie of nieuwbouw noodzakelijk.*
5-6	*kwaliteit is onvoldoende; renovatie is noodzakelijk (wellicht op onderdelen).*
6-7	*kwaliteit is voldoende.*
7-8	*kwaliteit is goed; gebouw is geschikt voor gebruik.*
8-10	*kwaliteit is uitstekend; gebouw is geschikt voor langere termijn.*

1 Energie	**2,9**	***25%***
2 Technische kwaliteit	**5,8**	***25%***
3 Functionaliteit	**5,8**	***25%***
4 Binnenmilieu (obv Frisse Scholen)	**5,8**	***25%***

Duurzaamheidsscan Schoolgebouwen; technische nulmeting

Project: BC Klosterhufke
Bouwdeel: BC Klosterhufke

1 Energie — 2,9

invoer o.b.v. NTA8800 Uniec3 berekening:
BC Klosterhufke

Resultaten uit externe berekening:

Berekende BENG-eisen		**Resultaten**	
215,8	kWh/m²	289	kWh/m²
70	kWh/m²	400	kWh/m²
40	%	7,7	%

1.1	**BENG resultaten**		**2,2**	**90%**
	BENG-1		2,6	
	BENG-2		-	
	BENG-3		3,8	
1.2	**ENG is mogelijk door alleen toevoeging PV**	j	**10,0**	**10%**

Project: BC Klosterhufke
Bouwdeel: BC Klosterhufke

2 Technische kwaliteit — 5,8

input adhv NEN2767:

conditie	*invoer o.b.v. NTA8800 Uniec3 berekening:*	*toelichting*
1	*<naam berekening>*	*Incidenteel geringe gebreken.*
2	*goed*	*Incidenteel beginnende veroudering. Plaatselijk zichtbare veroudering.*
3	*redelijk*	*Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in*
4	*matig*	*gevaar.*
5	*slecht*	*De veroudering is onomkeerbaar.*
6	*zeer slecht*	*Technisch rijp voor sloop.*

2.1	Dak	conditiescore:	2	8,0
2.2	Dichte geveldelen	conditiescore:	2	8,0
2.3	Kozijnen, ramen en deuren	conditiescore:	4	4,0
2.4	Verwarmingsinstallatie	conditiescore:	5	2,0
2.5	Koelingsinstallatie	conditiescore:		-
2.6	Warmtapwater installatie	conditiescore:	4	4,0
2.7	Ventilatie installatie	conditiescore:	3	6,0
2.8	Elektrische installatie	conditiescore:	3	6,0
2.9	Sanitaire voorzieningen	conditiescore:	2	8,0

Project: BC Klosterhufke
Bouwdeel: BC Klosterhufke

3 Functionaliteit — 5,8

3.1a	**Grootte lesruimten**			**8,5**
	Gemiddelde grootte lesruimten:	57	m²	
3.1b	**Werkplekken buiten lokaal**			**8,0**
	Werkplekken [stoelen], per lokaal (bijv. gang/werkplein):	3,0	st	
3.2	**Vrije overspanning**			**6,0**
	Meest voorkomende vrije overspanning (gevel <> dragende wand/kolom):	7,2	m	
	Er zijn geen dragende wanden (uitzondering bij sanitair/trappen/liften)	n		
3.3	**Veiligheid**	**j/n:**		**7,0**
	Gebruiksvergunning aanwezig	j		
	Periodieke controle door brandweer	n		
	Afgeschermde kapstokhaken, radiatoren e.d.	j		
	Vluchtroutes zijn vrij van obstakels/blokkades	j		
	Veiligheidsglas aanwezig	j		
3.4	**Nevenruimtes**	**j/n:**		**8,8**
	Er is een passende aula aanwezig	j		
	Er zijn voldoende ruimtes aanwezig voor staf	j		
	Er zijn voldoende werkplekken voor docenten	j		
	Er zijn voldoende bergruimte aanwezig	j		
	Het gebouw is geheel toegankelijk voor minder validen én er is een miva-toilet aanwezig	j		
3.5	**Bereikbaarheid**	**j/n:**		**-**
	Er zijn meerdere aanrijroutes naar de school	n		
	Er is voldoende parkeerruimte om de school voor veilig halen/brengen van leerlingen	n		
	Verkeersstromen zijn gescheiden (auto's, fietsers, voetgangers)	n		
	Openbaar vervoer is op loopafstand bereikbaar (< 400m)	n		
3.6	**Ruimtelijke en functionele diversiteit**	**j/n:**		**6,0**
	Alle verblijfsruimten zijn direct vanuit verkeersruimte(s) bereikbaar	j		
	Werkvertrekken zijn te koppelen door paneelwand (minimaal 1x)	j		
	Kleedruimte met douche voor fietsers aanwezig	n		
	Ruimte/opstelplaats aanwezig voor gescheiden opslag van recyclebaar afval	j		
3.7	**Sociale veiligheid gebouw**	**j/n:**		**3,5**
	Hoofdentree ligt niet in een nis en is zichtbaar vanuit omgeving	j		
	Entree's zijn voorzien van buitenverlichting	n		
	Vanuit werkvertrekken is zicht op openbare ruimte / groen	j		
	Gebouw is niet opklimbaar tot ten minste 3 m hoog vanaf maaiveld	n		
	Nissen/onderdoorgangen zijn volledig vanuit openbare ruimte te overzien (of n.v.t.)	n		
3.8	**Toekomstwaarde**	**j/n:**		**4,0**
	Ruimte beschikbaar voor uitbreiding in installatieruimte	n		
	Er is uitbreidingsmogelijkheid op het perceel	j		
	Gebouw ligt niet aan drukke weg (fijnstof, geluid)	j		
	Zichtbare duurzame toepassingen, zoals elektra-opwekking, waterberging, nestkasten, e.d.	n		

Project:	BC Klosterhufke
Bouwdeel:	BC Klosterhufke

4	**Binnenmilieu (obv Frisse Scholen)**					**5,8**
		keuze	*punten*	*weging*	*score*	
4.1	**Energie**					
	--> niet van toepassing; zie 1. Energie					
4.2	**Lucht**				**5,5**	**40%**
	Luchtverversing	Alleen ventilatieroosters	**4**	50%		
	Spuicapaciteit	Ramen 2-zijdig of verdeling hoog-laag	**7**	25%		
	Ruimtevolume	Tussen 2,6-2,8m	**7**	25%		
4.3	**Temperatuur**				**5,2**	**30%**
	Verwarmingssysteem (zie Energie)	Radiatoren	**6**	20%		
	Koelingssysteem	Niet aanwezig	**4**	40%		
	Zonwering	Handbediend	**6**	40%		
4.4	**Licht**				**6,5**	**15%**
	Verlichting (kunstlicht)	TL	**6**	50%		
	Aanvullend: bordverlichting/smartborden	Nee	**0**			
	Aanvullend: daglichtregeling	Nee	**0**			
	Aanvullend: aanwezigheidsschakeling	Nee	**0**			
	Daglicht	Glasvlakken 2-zijdig of verdeling hoog-laag	**7**	50%		
4.5	**Geluid**				**7,0**	**15%**
	Akoestiek lesruimtes	Geen klachten	**7**	50%		
	Aanvullend: akoestische materialisering	Akoestische (systeem)plafonds	**0**			
	Geluidsoverlast van buiten de lesruimtes	Geen klachten	**7**	50%		

Bijlage 2: Scenario 1 – Hevo kostenconfigurator

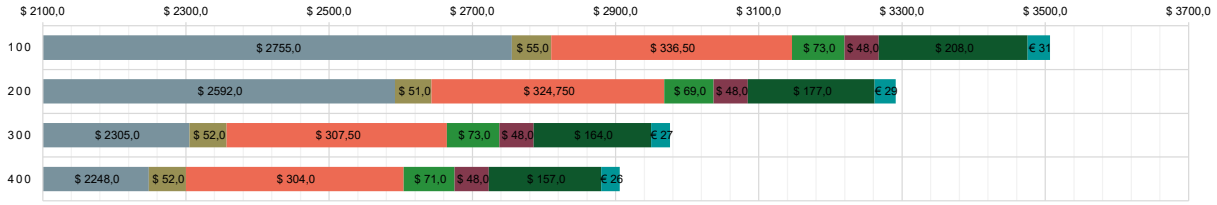
NIEUWBOUW KOSTENCONFIGURATOR PRIMAIR ONDERWIJS

Kosten in stichtingskosten incl. BTW / m² BVO
Prijspeil 1-1-2022, regio 's-Hertogenbosch

Projectnaam: BC Klosterhufke (scenario 1)

UITGANGSPUNTEN					
Aantal leerlingen:		100	200	300	400
Aantal leerlingen indien SBO:		62	130	199	267
Uitgangspunt bouwlagen:		1	1	2	2
Norm brutovloeroppervlak (BVO) [m²]:		703	1.206	1.709	2.212

RESUMÉ	<-- invoervelden				
Kosten vaste kosten, basis		€ 2.755	€ 2.592	€ 2.305	€ 2.248
Kosten vaste kosten, overig		€ 55	€ 51	€ 52	€ 52
Kosten Frisse Scholen		€ 337	€ 325	€ 308	€ 304
Kosten exploitatiegericht bouwen		€ 73	€ 69	€ 73	€ 71
Kosten duurzaam bouwen		€ 48	€ 48	€ 48	€ 48
Kosten verhogen kwaliteitsniveau		€ 208	€ 177	€ 164	€ 157
Subtotaal:		€ 3.476	€ 3.262	€ 2.950	€ 2.880
Prijsindicator, marktwerking en/of regiotoeslag (t.o.v. regio 's-Hertogenbosch)[1]	1%	€ 31	€ 29	€ 27	€ 26
TOTAALKOSTEN:		**€ 3.507**	**€ 3.291**	**€ 2.976**	**€ 2.906**



INVULVELDEN (in grijs)					
Vaste kosten, basis		100	200	300	400
Kosten onderwijsgebouw conform wettelijk minimum (conform eisen 01-01-2021)[2]		€ 2.605	€ 2.443	€ 2.175	€ 2.120
Marsh eisen	j	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Aanvullende kosten ENG school (BENG-2 = 0)[3]	j	€ 122	€ 121	€ 102	€ 100
Kwaliteitskader Huisvesting[4] van toepassing (excl. additionele zaken)		€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten vaste kosten, basis		€ 2.755	€ 2.592	€ 2.305	€ 2.248
Vaste kosten, overig		100	200	300	400
Toeslag ambitieniveau voor onderwijskundige visie (leerpleinen) en/of esthetische kwaliteit e.d.: 0 = sober, 1 = laag, 2 = midden, 3 = hoog	1	€ 55	€ 51	€ 52	€ 52
...[5]		p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Kosten vaste kosten, overig		€ 55	€ 51	€ 52	€ 52

Ga verder met onderstaande invulvelden voor het toevoegen van aanvullende wensen/eisen

Programma van Eisen Frisse Scholen[6]	A/B/C	100	200	300	400
Standaard Kwaliteitsadvies Frisse Scholen HEVO[7] van toepassing (incl. ENG)		€ -	€ -	€ -	€ -
Energie	B	€ 91	€ 89	€ 71	€ 71
Lucht	B	€ 24	€ 22	€ 21	€ 21
Temperatuur	B	€ 107	€ 106	€ 107	€ 106
Licht	B	€ 75	€ 71	€ 73	€ 71
Geluid	B	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27
Kwaliteitsborging	B	€ 13	€ 10	€ 9	€ 8
Kosten Frisse Scholen		€ 337	€ 325	€ 308	€ 304
Exploitatiegericht bouwen	j/n	100	200	300	400
Toepassing aluminium kozijnen (i.p.v. hout)	j	€ 14	€ 12	€ 13	€ 12
Onderhoudsarme vloerafwerking (vinyl i.p.v. marmoleum)	j	€ 22	€ 22	€ 24	€ 24
Onderhoudsarme wandafwerking (scanbehang met coating i.p.v. spuitwerk)	j	€ 37	€ 35	€ 36	€ 35
Kosten exploitatiegericht bouwen		€ 73	€ 69	€ 73	€ 71
Duurzaam bouwen	j/n	100	200	300	400
Verhogen isolatiewaardes gebouw (vervalt bij ENG)	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Triple beglazing (i.p.v. HR++ glas)	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Groen gevel	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Groen dak	n	€ -	€ -	€ -	€ -
Toeslag circulair bouwen: 0 = n.v.t., 1 = laag (o.a. groen beton), 2 = midden (o.a. deels hout), 3 = hoog (o.a. volledig hout)	1	€ 48	€ 48	€ 48	€ 48
Kosten duurzaam bouwen		€ 48	€ 48	€ 48	€ 48
Verhogen kwaliteitsniveau	j/n	100	200	300	400
Flexibel gebouw (geen dragende binnenwanden)	j	€ 108	€ 108	€ 108	€ 108
Vergroten zichtlijnen binnen (meer transparantie binnenwanden/-openingen, van 12% naar 18%)	j	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Verplaatsbare paneelwanden (50 m² in totaal)	j	€ 75	€ 44	€ 31	€ 24
Elektrisch (centraal) bedienbare zonwering (vervalt bij ENG)	j	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten verhogen kwaliteitsniveau		€ 208	€ 177	€ 164	€ 157

[1]: Voor prijsstijgingen zie http://bdb.nl/Indexcijfers/Kostenontwikkelingen/default.aspx
[2]: Betreft de kosten voor het wettelijk minimum bouwniveau, geldend op het peildatum (dus inclusief BENG). Berekeningen o.b.v. Uniec 3.0.3.0.
[3]: ENG betekent EnergieNeutraal Gebouw. Gebaseerd op NTA 8800.
[4]: Kwaliteitskader Huisvesting PO werkversie 2021, zoals uitgegeven door Stichting Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte-OK)
[5]: Overige locatiegebonden kosten zoals gevelafscherming tegen fijnstof/geluid, hemelwaterberging, verdiept parkeren e.d. zijn niet voorzien en zeer locatieafhankelijk.
[6]: Het Programma van Eisen Frisse Scholen versie mei 2021 is verwerkt.
[7]: Standaard kwaliteitsadvies HEVO versie december 2021, te vinden op onze website https://www.hevo.nl/diensten/naar-markt/onderwijs/nieuwbouw-kwaliteitsadvies-voor-scholen

De HEVO-kostenconfigurator is door ons met zorg samengesteld om een indicatie van stichtingskosten weer te geven, doch voor de juistheid en volledigheid (van het gebruik) daarvan kan niet worden ingestaan. HEVO aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid voor gebruikmaking van de (via de website van HEVO opgevraagde) HEVO-kostenconfigurator.
Voor nadere informatie over deze HEVO-kostenconfigurator, kunt u contact opnemen met Martijn van Gemert, martijn.gemert@hevo.nl of 06-10963715.

Bijlage 3: Scenario 1- Kapitaallasten

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 1: nieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 1

Scenario 1

			jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.197											
Investering	(€)	4.280.879											
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%											
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar											

			investering		Afschrijving		jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
	Omschrijving		**€ / m2bvo**	**€**													
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**4.280.879**	*40 jaar*	*(her)investering afschrijving*	*4.280.879*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
								107.022	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*3.576*													
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**4.280.879**				**4.173.857**	**4.066.835**	**3.959.813**	**3.852.791**	**3.745.769**	**3.638.747**	**3.531.725**	**3.424.703**	**3.317.681**	**3.210.659**
	Rente over boekwaarde	**(€)**						**31.304**	**30.501**	**29.699**	**28.896**	**28.093**	**27.291**	**26.488**	**25.685**	**24.883**	**24.080**
	Kapitaallast	**(€)**						**138.326**	**137.523**	**136.721**	**135.918**	**135.115**	**134.313**	**133.510**	**132.707**	**131.905**	**131.102**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 1: nieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 1

Scenario 1

				jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17	jaar 18	jaar 19	jaar 20
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.197											
Investering	(€)	4.280.879											
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%											
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar											

			investering		Afschrijving		jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17	jaar 18	jaar 19	jaar 20
	Omschrijving		**€ / m2bvo**	**€**												
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**4.280.879**	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*3.576*												
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**4.280.879**			**3.103.637**	**2.996.615**	**2.889.593**	**2.782.571**	**2.675.549**	**2.568.527**	**2.461.505**	**2.354.483**	**2.247.461**	**2.140.440**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**23.277**	**22.475**	**21.672**	**20.869**	**20.067**	**19.264**	**18.461**	**17.659**	**16.856**	**16.053**
	Kapitaallast	**(€)**					**130.299**	**129.497**	**128.694**	**127.891**	**127.089**	**126.286**	**125.483**	**124.681**	**123.878**	**123.075**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 1: nieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 1

Scenario 1

				jaar 21	jaar 22	jaar 23	jaar 24	jaar 25	jaar 26	jaar 27	jaar 28	jaar 29	jaar 30
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.197											
Investering	(€)	4.280.879											
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%											
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar											

			investering		Afschrijving		jaar 21	jaar 22	jaar 23	jaar 24	jaar 25	jaar 26	jaar 27	jaar 28	jaar 29	jaar 30
	Omschrijving		**€ / m2bvo**	**€**												
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**4.280.879**	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*3.576*												
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**4.280.879**			**2.033.418**	**1.926.396**	**1.819.374**	**1.712.352**	**1.605.330**	**1.498.308**	**1.391.286**	**1.284.264**	**1.177.242**	**1.070.220**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**15.251**	**14.448**	**13.645**	**12.843**	**12.040**	**11.237**	**10.435**	**9.632**	**8.829**	**8.027**
	Kapitaallast	**(€)**					**122.273**	**121.470**	**120.667**	**119.865**	**119.062**	**118.259**	**117.457**	**116.654**	**115.851**	**115.049**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 1: nieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 1

Scenario 1

				jaar 31	jaar 32	jaar 33	jaar 34	jaar 35	jaar 36	jaar 37	jaar 38	jaar 39	jaar 40
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.197											
Investering	(€)	4.280.879											
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%											
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar											

			investering		Afschrijving		jaar 31	jaar 32	jaar 33	jaar 34	jaar 35	jaar 36	jaar 37	jaar 38	jaar 39	jaar 40
	Omschrijving		**€ / m2bvo**	**€**												
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**4.280.879**	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*3.576*												
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**4.280.879**			**963.198**	**856.176**	**749.154**	**642.132**	**535.110**	**428.088**	**321.066**	**214.044**	**107.022**	**0**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**7.224**	**6.421**	**5.619**	**4.816**	**4.013**	**3.211**	**2.408**	**1.605**	**803**	**0**
	Kapitaallast	**(€)**					**114.246**	**113.443**	**112.641**	**111.838**	**111.035**	**110.233**	**109.430**	**108.627**	**107.825**	**107.022**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 1: nieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 1

Scenario 2

				jaar 41	jaar 42	jaar 43	jaar 44	jaar 45	jaar 46	jaar 47	jaar 48	jaar 49	jaar 50
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.197											
Investering	(€)	4.280.879											
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%											
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar											

			investering		Afschrijving		jaar 41	jaar 42	jaar 43	jaar 44	jaar 45	jaar 46	jaar 47	jaar 48	jaar 49	jaar 50
	Omschrijving		**€ / m2bvo**	**€**												
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**4.280.879**	*40 jaar*	*(her)investering*	*4.280.879*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*3.576*												
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**4.280.879**			**4.280.879**	**4.173.857**	**4.066.835**	**3.959.813**	**3.852.791**	**3.745.769**	**3.638.747**	**3.531.725**	**3.424.703**	**3.317.681**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**32.107**	**31.304**	**30.501**	**29.699**	**28.896**	**28.093**	**27.291**	**26.488**	**25.685**	**24.883**
	Kapitaallast	**(€)**					**32.107**	**138.326**	**137.523**	**136.721**	**135.918**	**135.115**	**134.313**	**133.510**	**132.707**	**131.905**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 1: nieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 1

				jaar 51	jaar 52	jaar 53	jaar 54	jaar 55	jaar 56	jaar 57	jaar 58	jaar 59	jaar 60
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.197											
Investering	(€)	4.280.879											
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%											
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar											

	Omschrijving		investering € / m2bvo	€	Afschrijving		jaar 51	jaar 52	jaar 53	jaar 54	jaar 55	jaar 56	jaar 57	jaar 58	jaar 59	jaar 60
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**4.280.879**	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*3.576*		*afschrijving*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*	*107.022*
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**4.280.879**			**3.210.659**	**3.103.637**	**2.996.615**	**2.889.593**	**2.782.571**	**2.675.549**	**2.568.527**	**2.461.505**	**2.354.483**	**2.247.461**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**24.080**	**23.277**	**22.475**	**21.672**	**20.869**	**20.067**	**19.264**	**18.461**	**17.659**	**16.856**
	Kapitaallast	**(€)**					**131.102**	**130.299**	**129.497**	**128.694**	**127.891**	**127.089**	**126.286**	**125.483**	**124.681**	**123.878**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Bijlage 4: Scenario 2 – Stichtingskosten

Overzicht investeringskosten conform NEN2699

Projectnaam: BC Klopsterhufke | scenario 2: vernieuwbouw
Fase: HVO
Versie kostenplan: 02/10/21
Prijspeil: 01/02/22
Begrotingsdatum: 11/04/22

INVESTERINGSKOSTEN

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	BOUWKOSTEN	€ 2.016.900	€ 1.444	100,0%	68,1%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 719.500	€ 515	35,7%	24,3%
E	ONVOORZIEN	€ 224.600	€ 161	11,1%	7,6%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 2.961.000**	**€ 2.120**	**147%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 3.570.100*	*€ 2.556*		

Uitgangspunten voor berekeningen		
BVO gebouw [m²]	1.397	
Start voorbereiding	1 juli 2022	
Start bouw	30 december 2023	
Oplevering	28 januari 2025	
Startdatum indexering	1 februari 2022	
Rentevoet	n.v.t.	
Voorbereidingstijd	18	
Bouwtijd	13	
Btw	21,0%	*(let op uitzonderingen)*

	OMSCHRIJVING	KOSTEN	BTW	% BOUWKOSTEN	% INVESTERING
A	**GRONDKOSTEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
1	Inbreng grond (inclusief bestaande opstallen)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Sloopwerken — milieukosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3	Infrastructurele voorzieningen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4	Bovenplanse verevening (kosten minus baten)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	**BOUWKOSTEN**	**€ 2.016.900**	**€ 423.545**	**100,0%**	**68,1%**
1	Bouwkundige werken	€ 1.033.078	€ 216.946	51,2%	34,9%
2a	W-Installaties	€ 373.950	€ 78.530	18,5%	12,6%
2b	E-Installaties	€ 220.998	€ 46.410	11,0%	7,5%
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 10.500	€ 2.205	0,5%	0,4%
4	Terrein	€ 24.095	€ 5.060	1,2%	0,8%
5	Algemene uitvoeringskosten/diversen	€ 354.257	€ 74.394	17,6%	12,0%
C	**INRICHTINGSKOSTEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
1	Bedrijfsinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Losse inrichtingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	**BIJKOMENDE KOSTEN**	**€ 719.500**	**€ 138.380**	**35,7%**	**24,3%**
1	Bijkomende kosten grond	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Bijkomende kosten bouw	€ 716.320	€ 137.720	35,5%	24,2%
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€ 411.940	€ 86.507	20,4%	13,9%
1	*Proces-/projectmanagement*	*€ 60.507*	*€ 12.706*	*3,0%*	*2,0%*
2	*Programma van Eisen*	*€ 12.500*	*€ 2.625*	*0,6%*	*0,4%*
3a	*Architect*	*€ 100.949*	*€ 21.199*	*5,0%*	*3,4%*
3b	*Bouwkundig bestek*	*€ 9.177*	*€ 1.927*	*0,5%*	*0,3%*
4a	*Toezicht opzichter*	*€ 78.004*	*€ 16.381*	*3,9%*	*2,6%*
4b	*Toezicht directievoerder*	*€ 61.776*	*€ 12.973*	*3,1%*	*2,1%*
5	*Constructeur*	*€ 12.407*	*€ 2.606*	*0,6%*	*0,4%*
6	*Adviseur bouwfysica*	*€ 11.924*	*€ 2.504*	*0,6%*	*0,4%*
7	*Grondmechanisch & milieukundig onderzoek*	*€ 11.500*	*€ 2.415*	*0,6%*	*0,4%*
8	*Adviseur installaties*	*€ 32.842*	*€ 6.897*	*1,6%*	*1,1%*
9	*Binnenhuisarchitect*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
10	*Opmeting van het terrein*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
11	*Bouwkostendeskundige*	*€ 12.101*	*€ 2.541*	*0,6%*	*0,4%*
12	*Overige honoraria ten behoeve van de bouw*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
13	*Tuinarchitect*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
14	*Duurzaamheidsadvies*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
15	*Energielabel*	*€ 5.000*	*€ 1.050*	*0,2%*	*0,2%*
16	*Veiligheidstoets(en) op de bouwplaats door externe Arbodienst*	*€ 3.250*	*€ 683*	*0,2%*	*0,1%*
17	*Meerjaren onderhoudsplanning (gehele ontwerpfase)*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
18	*Second Opinion*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
C	Aansluitkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	Heffingen	€ 60.510	€ -	3,0%	2,0%
E	Verzekeringen	€ 13.660	€ 2.869	0,7%	0,5%
F	Risicoverrekening	€ 230.210	€ 48.344	11,4%	7,8%

	OMSCHRIJVING	KOSTEN	BTW	% BOUWKOSTEN	% INVESTERING
1	*Afkoop van loon- en prijsstijgingen*	*€ 50.842*	*€ 10.677*	*2,5%*	*1,7%*
2	*Verrekening van loon- en prijsstijgingen*	*€ 179.368*	*€ 37.667*	*8,9%*	*6,1%*
3	*Afkoop van overige risico's (bij RPM projecten)*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
4	*Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
G	Kunst	€ -	€ -	0,0%	0,0%
H	Ontwikkelaarskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
I	Verkoopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3	Bijkomende kosten inrichting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)	€ 3.140	€ 659	0,2%	0,1%
A	Bestuurskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	Werving personeel	€ -	€ -	0,0%	0,0%
C	Vervroegde aanstellingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	Schoonmaken eerste oplevering	€ 3.140	€ 659	0,2%	0,1%
E	Verhuiskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
F	Openingskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	Leegstand	€ -	€ -	0,0%	0,0%
H	Tijdelijke huisvesting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
I	Bedrijfskapitaal/kas	€ -	€ -	0,0%	0,0%
E	**ONVOORZIEN**	**€ 224.600**	**€ 47.166**	**11,1%**	**7,6%**
1	Onvoorzien	€ 224.600	€ 47.166	11,1%	7,6%
A	Onvoorzien	€ 164.060	€ 34.453	8,1%	5,5%
B	Nader te detailleren realisatie	€ 60.540	€ 12.713	3,0%	2,0%
F	**BELASTINGEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
1	Omzetbelasting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Bijzondere belastingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	**FINANCIERING**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
1	Financieringskosten/rente (grond)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Financieringskosten/rente (bouw)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totalen	**€ 2.961.000**	**€ 609.100**	**146,8%**	**100,0%**

Bijlage 5: Scenario 2- Kapitaallasten

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 2: vernieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 2

Scenario 2

				jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.397												
Investering	(€)	3.570.100												
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%												
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar												

	Omschrijving		investering € / m2bvo	investering €	Afschrijving		jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)																
	A - Grondkosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
								0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	B - Bouwkosten	*(€, excl. btw)*	*1.444*	*2.016.879*													
	Bouwundig	*(€, excl. btw)*	*897*	*1.253.198*	*40 jaar*	*(her)investering*	*1.253.198*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*
	W-installaties	*(€, excl. btw)*	*325*	*453.628*	*40 jaar*	*(her)investering*	*453.628*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*
	E-installaties	*(€, excl. btw)*	*192*	*268.087*	*40 jaar*	*(her)investering*	*268.087*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*
	Vaste inrichting	*(€, excl. btw)*	*9*	*12.737*	*40 jaar*	*(her)investering*	*12.737*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*
	Terrein	*(€, excl. btw)*	*21*	*29.229*	*40 jaar*	*(her)investering*	*29.229*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*
	C - Inrichtingskosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
								0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	D - Bijkomende kosten	*(€, excl. btw)*	*515*	*719.500*													
	Bijkomende kosten (bouw)	*(€, excl. btw)*	*305*	*425.640*	*40 jaar*	*(her)investering*	*425.640*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*
	Reservering legeskosten	*(€, excl. btw)*	*43*	*60.510*	*40 jaar*	*(her)investering*	*60.510*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*
	Reservering loon- / prijsstijgingen	*(€, excl. btw)*	*165*	*230.210*	*40 jaar*	*(her)investering*	*230.210*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*
	Reservering schoonmaken eerste oplevering	*(€, excl. btw)*	*2*	*3.140*	*40 jaar*	*(her)investering*	*3.140*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*
	Reservering verhuiskosten	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Reservering tijdelijke huisvesting	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	E - Onvoorzien	*(€, excl. btw)*	*161*	*224.600*	*40 jaar*	*(her)investering*	*224.600*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*
	F - Belastingen	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
								0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	G - Financiering	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
								0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	BTW	*(€)*	*436*	*609.100*	*40 jaar*	*(her)investering*	*609.100*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*
	Afronding (tot honderdtallen)	*(€)*	*0*	*21*													
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**3.570.100**			**0**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*2.556*													
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**3.570.100**				**3.480.848**	**3.391.596**	**3.302.344**	**3.213.092**	**3.123.840**	**3.034.588**	**2.945.336**	**2.856.084**	**2.766.832**	**2.677.580**
	Rente over boekwaarde	**(€)**						**26.106**	**25.437**	**24.768**	**24.098**	**23.429**	**22.759**	**22.090**	**21.421**	**20.751**	**20.082**
	Kapitaallast	**(€)**						**115.358**	**114.689**	**114.020**	**113.350**	**112.681**	**112.011**	**111.342**	**110.673**	**110.003**	**109.334**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 2: vernieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 2

Scenario 2

				jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17	jaar 18	jaar 19	jaar 20
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.397											
Investering	(€)	3.570.100											
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%											
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar											

	Omschrijving		investering € / m2bvo	investering €	Afschrijving		jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17	jaar 18	jaar 19	jaar 20
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)															
	A - Grondkosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	B - Bouwkosten	*(€, excl. btw)*	*1.444*	*2.016.879*												
	Bouwundig	*(€, excl. btw)*	*897*	*1.253.198*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*
	W-installaties	*(€, excl. btw)*	*325*	*453.628*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*
	E-installaties	*(€, excl. btw)*	*192*	*268.087*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*
	Vaste inrichting	*(€, excl. btw)*	*9*	*12.737*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*
	Terrein	*(€, excl. btw)*	*21*	*29.229*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*
	C - Inrichtingskosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	D - Bijkomende kosten	*(€, excl. btw)*	*515*	*719.500*												
	Bijkomende kosten (bouw)	*(€, excl. btw)*	*305*	*425.640*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*
	Reservering legeskosten	*(€, excl. btw)*	*43*	*60.510*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*
	Reservering loon- / prijsstijgingen	*(€, excl. btw)*	*165*	*230.210*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*
	Reservering schoonmaken eerste oplevering	*(€, excl. btw)*	*2*	*3.140*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*
	Reservering verhuiskosten	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Reservering tijdelijke huisvesting	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	E - Onvoorzien	*(€, excl. btw)*	*161*	*224.600*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*
	F - Belastingen	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	G - Financiering	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	BTW	*(€)*	*436*	*609.100*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*
	Afronding (tot honderdtallen)	*(€)*	*0*	*21*												
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**3.570.100**			**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*2.556*												
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**3.570.100**			**2.588.328**	**2.499.076**	**2.409.824**	**2.320.572**	**2.231.321**	**2.142.069**	**2.052.817**	**1.963.565**	**1.874.313**	**1.785.061**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**19.412**	**18.743**	**18.074**	**17.404**	**16.735**	**16.066**	**15.396**	**14.727**	**14.057**	**13.388**
	Kapitaallast	**(€)**					**108.664**	**107.995**	**107.326**	**106.656**	**105.987**	**105.317**	**104.648**	**103.979**	**103.309**	**102.640**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 2: vernieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 2

Scenario 2

				jaar 21	jaar 22	jaar 23	jaar 24	jaar 25	jaar 26	jaar 27	jaar 28	jaar 29	jaar 30
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.397											
Investering	(€)	3.570.100											
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%											
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar											

	Omschrijving		investering € / m2bvo	investering €	Afschrijving		jaar 21	jaar 22	jaar 23	jaar 24	jaar 25	jaar 26	jaar 27	jaar 28	jaar 29	jaar 30
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)															
	A - Grondkosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	B - Bouwkosten	*(€, excl. btw)*	*1.444*	*2.016.879*												
	Bouwundig	*(€, excl. btw)*	*897*	*1.253.198*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*
	W-installaties	*(€, excl. btw)*	*325*	*453.628*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*
	E-installaties	*(€, excl. btw)*	*192*	*268.087*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*
	Vaste inrichting	*(€, excl. btw)*	*9*	*12.737*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*
	Terrein	*(€, excl. btw)*	*21*	*29.229*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*
	C - Inrichtingskosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	D - Bijkomende kosten	*(€, excl. btw)*	*515*	*719.500*												
	Bijkomende kosten (bouw)	*(€, excl. btw)*	*305*	*425.640*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*
	Reservering legeskosten	*(€, excl. btw)*	*43*	*60.510*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*
	Reservering loon- / prijsstijgingen	*(€, excl. btw)*	*165*	*230.210*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*
	Reservering schoonmaken eerste oplevering	*(€, excl. btw)*	*2*	*3.140*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*
	Reservering verhuiskosten	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Reservering tijdelijke huisvesting	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	E - Onvoorzien	*(€, excl. btw)*	*161*	*224.600*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*
	F - Belastingen	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	G - Financiering	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	BTW	*(€)*	*436*	*609.100*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*
	Afronding (tot honderdtallen)	*(€)*	*0*	*21*												
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**3.570.100**			**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*2.556*												
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**3.570.100**			**1.695.809**	**1.606.557**	**1.517.305**	**1.428.053**	**1.338.801**	**1.249.549**	**1.160.297**	**1.071.045**	**981.793**	**892.541**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**12.719**	**12.049**	**11.380**	**10.710**	**10.041**	**9.372**	**8.702**	**8.033**	**7.363**	**6.694**
	Kapitaallast	**(€)**					**101.971**	**101.301**	**100.632**	**99.962**	**99.293**	**98.624**	**97.954**	**97.285**	**96.615**	**95.946**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klopsterhufke | scenario 2: vernieuwbouw
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	11/04/2022

Scenario 2

Scenario 2

			jaar 31	jaar 32	jaar 33	jaar 34	jaar 35	jaar 36	jaar 37	jaar 38	jaar 39	jaar 40
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.397										
Investering	(€)	3.570.100										
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%										
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	40 jaar										

	Omschrijving		investering € / m2bvo	investering €	Afschrijving		jaar 31	jaar 32	jaar 33	jaar 34	jaar 35	jaar 36	jaar 37	jaar 38	jaar 39	jaar 40
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)															
	A - Grondkosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	B - Bouwkosten	*(€, excl. btw)*	*1.444*	*2.016.879*												
	Bouwundig	*(€, excl. btw)*	*897*	*1.253.198*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*	*31.330*
	W-installaties	*(€, excl. btw)*	*325*	*453.628*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*	*11.341*
	E-installaties	*(€, excl. btw)*	*192*	*268.087*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*	*6.702*
	Vaste inrichting	*(€, excl. btw)*	*9*	*12.737*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*	*318*
	Terrein	*(€, excl. btw)*	*21*	*29.229*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*	*731*
	C - Inrichtingskosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	D - Bijkomende kosten	*(€, excl. btw)*	*515*	*719.500*												
	Bijkomende kosten (bouw)	*(€, excl. btw)*	*305*	*425.640*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*	*10.641*
	Reservering legeskosten	*(€, excl. btw)*	*43*	*60.510*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*	*1.513*
	Reservering loon- / prijsstijgingen	*(€, excl. btw)*	*165*	*230.210*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*	*5.755*
	Reservering schoonmaken eerste oplevering	*(€, excl. btw)*	*2*	*3.140*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*	*79*
	Reservering verhuiskosten	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Reservering tijdelijke huisvesting	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	E - Onvoorzien	*(€, excl. btw)*	*161*	*224.600*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*	*5.615*
	F - Belastingen	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	G - Financiering	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	BTW	*(€)*	*436*	*609.100*	*40 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*	*15.228*
	Afronding (tot honderdtallen)	*(€)*	*0*	*21*												
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**3.570.100**			**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**	**89.252**
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*2.556*												
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**3.570.100**			**803.289**	**714.037**	**624.785**	**535.533**	**446.281**	**357.029**	**267.777**	**178.525**	**89.273**	**21**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**6.025**	**5.355**	**4.686**	**4.016**	**3.347**	**2.678**	**2.008**	**1.339**	**670**	**0**
	Kapitaallast	**(€)**					**95.277**	**94.607**	**93.938**	**93.268**	**92.599**	**91.930**	**91.260**	**90.591**	**89.922**	**89.252**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Bijlage 6: Scenario 3 – Stichtingskosten

Overzicht investeringskosten conform NEN2699

Projectnaam: BC Klosterhufke | scenario 3: renovatie
Fase: HVO
Versie kostenplan: 02/10/21
Prijspeil: 01/02/22
Begrotingsdatum: 25/04/22

INVESTERINGSKOSTEN

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	BOUWKOSTEN	€ 1.537.500	€ 1.225	100,0%	66,6%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 597.700	€ 476	38,9%	25,9%
E	ONVOORZIEN	€ 174.200	€ 139	11,3%	7,5%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 2.309.400**	**€ 1.840**	**150%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 2.784.700*	*€ 2.219*		

Uitgangspunten voor berekeningen		
BVO gebouw [m²]	1.255	
Start voorbereiding	1 juli 2022	
Start bouw	30 december 2023	
Oplevering	28 januari 2025	
Startdatum indexering	1 februari 2022	
Rentevoet	n.v.t.	
Voorbereidingstijd	18	
Bouwtijd	13	
Btw	21,0%	*(let op uitzonderingen)*

	OMSCHRIJVING	KOSTEN	BTW	% BOUWKOSTEN	% INVESTERING
A	**GRONDKOSTEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
1	Inbreng grond (inclusief bestaande opstallen)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Sloopwerken — milieukosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3	Infrastructurele voorzieningen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4	Bovenplanse verevening (kosten minus baten)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	**BOUWKOSTEN**	**€ 1.537.500**	**€ 322.879**	**100,0%**	**66,6%**
1	Bouwkundige werken	€ 658.793	€ 138.346	42,8%	28,5%
2a	W-Installaties	€ 339.002	€ 71.190	22,0%	14,7%
2b	E-Installaties	€ 227.060	€ 47.683	14,8%	9,8%
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 7.736	€ 1.625	0,5%	0,3%
4	Terrein	€ 34.419	€ 7.228	2,2%	1,5%
5	Algemene uitvoeringskosten/diversen	€ 270.506	€ 56.806	17,6%	11,7%
C	**INRICHTINGSKOSTEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
1	Bedrijfsinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Losse inrichtingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	**BIJKOMENDE KOSTEN**	**€ 597.700**	**€ 115.819**	**38,9%**	**25,9%**
1	Bijkomende kosten grond	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Bijkomende kosten bouw	€ 594.830	€ 115.227	38,7%	25,8%
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€ 358.440	€ 75.272	23,3%	15,5%
1	*Proces-/projectmanagement*	*€ 46.125*	*€ 9.686*	*3,0%*	*2,0%*
2	*Programma van Eisen*	*€ 12.500*	*€ 2.625*	*0,8%*	*0,5%*
3a	*Architect*	*€ 76.220*	*€ 16.006*	*5,0%*	*3,3%*
3b	*Bouwkundig bestek*	*€ 6.929*	*€ 1.455*	*0,5%*	*0,3%*
4a	*Toezicht opzichter*	*€ 78.004*	*€ 16.381*	*5,1%*	*3,4%*
4b	*Toezicht directievoerder*	*€ 61.776*	*€ 12.973*	*4,0%*	*2,7%*
5	*Constructeur*	*€ 7.636*	*€ 1.604*	*0,5%*	*0,3%*
6	*Adviseur bouwfysica*	*€ 9.062*	*€ 1.903*	*0,6%*	*0,4%*
7	*Grondmechanisch & milieukundig onderzoek*	*€ 11.500*	*€ 2.415*	*0,7%*	*0,5%*
8	*Adviseur installaties*	*€ 31.215*	*€ 6.555*	*2,0%*	*1,4%*
9	*Binnenhuisarchitect*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
10	*Opmeting van het terrein*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
11	*Bouwkostendeskundige*	*€ 9.225*	*€ 1.937*	*0,6%*	*0,4%*
12	*Overige honoraria ten behoeve van de bouw*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
13	*Tuinarchitect*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
14	*Duurzaamheidsadvies*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
15	*Energielabel*	*€ 5.000*	*€ 1.050*	*0,3%*	*0,2%*
16	*Veiligheidstoets(en) op de bouwplaats door externe Arbodienst*	*€ 3.250*	*€ 683*	*0,2%*	*0,1%*
17	*Meerjaren onderhoudsplanning (gehele ontwerpfase)*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
18	*Second Opinion*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
C	Aansluitkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	Heffingen	€ 46.130	€ -	3,0%	2,0%
E	Verzekeringen	€ 10.660	€ 2.239	0,7%	0,5%
F	Risicoverrekening	€ 179.600	€ 37.716	11,7%	7,8%

	OMSCHRIJVING	KOSTEN	BTW	% BOUWKOSTEN	% INVESTERING
1	*Afkoop van loon- en prijsstijgingen*	*€ 39.665*	*€ 8.330*	*2,6%*	*1,7%*
2	*Verrekening van loon- en prijsstijgingen*	*€ 139.935*	*€ 29.386*	*9,1%*	*6,1%*
3	*Afkoop van overige risico's (bij RPM projecten)*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
4	*Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
G	Kunst	€ -	€ -	0,0%	0,0%
H	Ontwikkelaarskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
I	Verkoopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3	Bijkomende kosten inrichting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)	€ 2.820	€ 592	0,2%	0,1%
A	Bestuurskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	Werving personeel	€ -	€ -	0,0%	0,0%
C	Vervroegde aanstellingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	Schoonmaken eerste oplevering	€ 2.820	€ 592	0,2%	0,1%
E	Verhuiskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
F	Openingskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	Leegstand	€ -	€ -	0,0%	0,0%
H	Tijdelijke huisvesting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
I	Bedrijfskapitaal/kas	€ -	€ -	0,0%	0,0%
E	**ONVOORZIEN**	**€ 174.200**	**€ 36.574**	**11,3%**	**7,5%**
1	Onvoorzien	€ 174.160	€ 36.574	11,3%	7,5%
A	Onvoorzien	€ 128.000	€ 26.880	8,3%	5,5%
B	Nader te detailleren realisatie	€ 46.160	€ 9.694	3,0%	2,0%
F	**BELASTINGEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
1	Omzetbelasting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Bijzondere belastingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	**FINANCIERING**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
1	Financieringskosten/rente (grond)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Financieringskosten/rente (bouw)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totalen	**€ 2.309.400**	**€ 475.300**	**150,2%**	**100,0%**

Bijlage 7: Scenario 3- Kapitaallasten

Projectnaam	BC Klosterhufke | scenario 3: renovatie
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	25/04/2022

Scenario 3

Scenario 3

				jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.255												
Investering	(€)	2.784.700												
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%												
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	25 jaar												

	Omschrijving		investering € / m2bvo	investering €	Afschrijving		jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)																
	A - Grondkosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
								0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	B - Bouwkosten	*(€, excl. btw)*	*1.225*	*1.537.517*													
	Bouwundig	*(€, excl. btw)*	*637*	*799.445*	*25 jaar*	*(her)investering*	*799.445*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*
	W-installaties	*(€, excl. btw)*	*328*	*411.379*	*25 jaar*	*(her)investering*	*411.379*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*
	E-installaties	*(€, excl. btw)*	*220*	*275.537*	*25 jaar*	*(her)investering*	*275.537*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*
	Vaste inrichting	*(€, excl. btw)*	*7*	*9.388*	*25 jaar*	*(her)investering*	*9.388*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*
	Terrein	*(€, excl. btw)*	*33*	*41.767*	*25 jaar*	*(her)investering*	*41.767*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*
	C - Inrichtingskosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
								0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	D - Bijkomende kosten	*(€, excl. btw)*	*476*	*597.700*													
	Bijkomende kosten (bouw)	*(€, excl. btw)*	*294*	*369.151*	*25 jaar*	*(her)investering*	*369.151*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*
	Reservering legeskosten	*(€, excl. btw)*	*37*	*46.130*	*25 jaar*	*(her)investering*	*46.130*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*
	Reservering loon- / prijsstijgingen	*(€, excl. btw)*	*143*	*179.599*	*25 jaar*	*(her)investering*	*179.599*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*
	Reservering schoonmaken eerste oplevering	*(€, excl. btw)*	*2*	*2.820*	*25 jaar*	*(her)investering*	*2.820*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*
	Reservering verhuiskosten	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Reservering tijdelijke huisvesting	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	E - Onvoorzien	*(€, excl. btw)*	*139*	*174.200*	*25 jaar*	*(her)investering*	*174.200*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*
	F - Belastingen	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
								0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	G - Financiering	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
								0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	BTW	*(€)*	*379*	*475.300*	*25 jaar*	*(her)investering*	*475.300*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving		*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*
	Afronding (tot honderdtallen)	*(€)*	*0*	*-17*													
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**2.784.700**			**0**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*2.219*													
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**2.784.700**				**2.673.311**	**2.561.923**	**2.450.534**	**2.339.145**	**2.227.757**	**2.116.368**	**2.004.979**	**1.893.591**	**1.782.202**	**1.670.813**
	Rente over boekwaarde	**(€)**						**20.050**	**19.214**	**18.379**	**17.544**	**16.708**	**15.873**	**15.037**	**14.202**	**13.367**	**12.531**
	Kapitaallast	**(€)**						**131.439**	**130.603**	**129.768**	**128.932**	**128.097**	**127.261**	**126.426**	**125.591**	**124.755**	**123.920**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klosterhufke | scenario 3: renovatie
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	25/04/2022

Scenario 3

Scenario 3

				jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17	jaar 18	jaar 19	jaar 20
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.255											
Investering	(€)	2.784.700											
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%											
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	25 jaar											

	Omschrijving		investering € / m2bvo	investering €	Afschrijving		jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15	jaar 16	jaar 17	jaar 18	jaar 19	jaar 20
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)															
	A - Grondkosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	B - Bouwkosten	*(€, excl. btw)*	*1.225*	*1.537.517*												
	Bouwundig	*(€, excl. btw)*	*637*	*799.445*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*
	W-installaties	*(€, excl. btw)*	*328*	*411.379*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*
	E-installaties	*(€, excl. btw)*	*220*	*275.537*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*
	Vaste inrichting	*(€, excl. btw)*	*7*	*9.388*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*
	Terrein	*(€, excl. btw)*	*33*	*41.767*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*
	C - Inrichtingskosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	D - Bijkomende kosten	*(€, excl. btw)*	*476*	*597.700*												
	Bijkomende kosten (bouw)	*(€, excl. btw)*	*294*	*369.151*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*
	Reservering legeskosten	*(€, excl. btw)*	*37*	*46.130*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*
	Reservering loon- / prijsstijgingen	*(€, excl. btw)*	*143*	*179.599*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*
	Reservering schoonmaken eerste oplevering	*(€, excl. btw)*	*2*	*2.820*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*
	Reservering verhuiskosten	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Reservering tijdelijke huisvesting	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	E - Onvoorzien	*(€, excl. btw)*	*139*	*174.200*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*
	F - Belastingen	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	G - Financiering	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	BTW	*(€)*	*379*	*475.300*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*
	Afronding (tot honderdtallen)	*(€)*	*0*	*-17*												
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**2.784.700**			**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*2.219*												
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**2.784.700**			**1.559.425**	**1.448.036**	**1.336.647**	**1.225.259**	**1.113.870**	**1.002.481**	**891.093**	**779.704**	**668.315**	**556.927**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**11.696**	**10.860**	**10.025**	**9.189**	**8.354**	**7.519**	**6.683**	**5.848**	**5.012**	**4.177**
	Kapitaallast	**(€)**					**123.084**	**122.249**	**121.414**	**120.578**	**119.743**	**118.907**	**118.072**	**117.236**	**116.401**	**115.566**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Projectnaam	BC Klosterhufke | scenario 3: renovatie
Projectnummer	1519706
Fase	HVO
Prijspeil	01/02/2022
Datum (begroting)	25/04/2022

Scenario 3

Scenario 3

			jaar 21	jaar 22	jaar 23	jaar 24	jaar 25
Bruto vloeroppervlak	(m2 bvo)	1.255					
Investering	(€)	2.784.700					
Rente[1] (investering)	(%)	0,75%					
Afschrijvingstermijn[2] (gebruiksperiode)	(jaar)	25 jaar					

	Omschrijving		investering € / m2bvo	investering €	Afschrijving		jaar 21	jaar 22	jaar 23	jaar 24	jaar 25
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)										
	A - Grondkosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*
	B - Bouwkosten	*(€, excl. btw)*	*1.225*	*1.537.517*							
	Bouwundig	*(€, excl. btw)*	*637*	*799.445*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*	*31.978*
	W-installaties	*(€, excl. btw)*	*328*	*411.379*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*	*16.455*
	E-installaties	*(€, excl. btw)*	*220*	*275.537*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*	*11.021*
	Vaste inrichting	*(€, excl. btw)*	*7*	*9.388*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*376*	*376*	*376*	*376*	*376*
	Terrein	*(€, excl. btw)*	*33*	*41.767*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*	*1.671*
	C - Inrichtingskosten	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*
	D - Bijkomende kosten	*(€, excl. btw)*	*476*	*597.700*							
	Bijkomende kosten (bouw)	*(€, excl. btw)*	*294*	*369.151*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*	*14.766*
	Reservering legeskosten	*(€, excl. btw)*	*37*	*46.130*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*	*1.845*
	Reservering loon- / prijsstijgingen	*(€, excl. btw)*	*143*	*179.599*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*	*7.184*
	Reservering schoonmaken eerste oplevering	*(€, excl. btw)*	*2*	*2.820*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*113*	*113*	*113*	*113*	*113*
	Reservering verhuiskosten	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Reservering tijdelijke huisvesting	*(€, excl. btw)*	*0*	*0*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	E - Onvoorzien	*(€, excl. btw)*	*139*	*174.200*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*	*6.968*
	F - Belastingen	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*
	G - Financiering	*(excl.)*	*0*	*0*			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
							0	*0*	*0*	*0*	*0*
	BTW	*(€)*	*379*	*475.300*	*25 jaar*	*(her)investering*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
						afschrijving	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*	*19.012*
	Afronding (tot honderdtallen)	*(€)*	*0*	*-17*							
Totaal	**Investeringskosten (cf. NEN 2699)**	**(€)**		**2.784.700**			**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**	**111.389**
	Investeringskosten (cf. NEN 2699)	*(€/m2bvo)*		*2.219*							
	Boekwaarde per 1 januari	**(€)**		**2.784.700**			**445.538**	**334.149**	**222.761**	**111.372**	**-17**
	Rente over boekwaarde	**(€)**					**3.342**	**2.506**	**1.671**	**835**	**0**
	Kapitaallast	**(€)**					**114.730**	**113.895**	**113.059**	**112.224**	**111.389**

1: Bij de berekening van de kapitaallast is, conform opgave gemeente, gerekend met een rente van 0,75%/jaar over de hele investering.
2: Bij de berekening van de kapitaallast is de componentenmethode niet gehanteerd. De afschrijvingstermijn geldt voor de hele investering.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 1 juni 2022

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

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