

Memo

Aan

Gemeente Krimpenerwaard

C.c

Plaats

Rotterdam

Datum

12 maart 2024

Kenmerk

2220121

Behandeld door

Maarten Groenen

Onderwerp

Verdiepingsslag renovatiescenario De Kromme Draai

Inleiding

De gemeente Krimpenerwaard heeft op 11 december 2018 het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) vastgesteld. Eén van de scholen die in het IHP als 'locatie met onvoldoende toekomstwaarde' is geduid, is basisschool De Kromme Draai in Ammerstol. Om een goede keuze te kunnen maken over de toekomst van De Kromme Draai vindt de gemeente Krimpenerwaard het van belang nader onderzoek naar deze specifieke locatie te doen. Om dit onderzoek te realiseren is, in samenwerking met alle gebruikers van De Kromme Draai, in 2021 een business case opgesteld. In deze business case zijn de volgende drie scenario's ruimtelijk en financieel uitgewerkt: 1) vernieuwbouw op de huidige locatie van De Kromme Draai, 2) vervangende nieuwbouw op de locatie van De Kromme Draai en 3) nieuwbouw op de nabij gelegen sportvelden van de Ammerstolse Sportvereniging. In 2022 en 2023 heeft vervolgens verdiepingsslag plaatsgevonden, waarin zowel scenario 1 en 3 nader zijn onderzocht. In dit memo worden resultaten van de verdiepingsslag van scenario 1 beknopt samengevat.

In de businesscase is op basis een schouw en kengetallen een raming van de kosten gemaakt om het bestaande gebouw van De Kromme Draai naar nieuwbouw kwaliteit te brengen. Er is daarbij verder niet gekeken naar de inpassing van het ruimtprogramma en huisvestingsconcept. De aanname was dat vanwege de overmaat het programma en concept prima ingepast zou kunnen worden. Om een gedetailleerder beeld van dit scenario te krijgen is een verdiepingsslag gemaakt, waarbij een inpassingstudie is uitgevoerd en op basis daarvan een meer gedetailleerde kostenraming.

Inpassingstudie

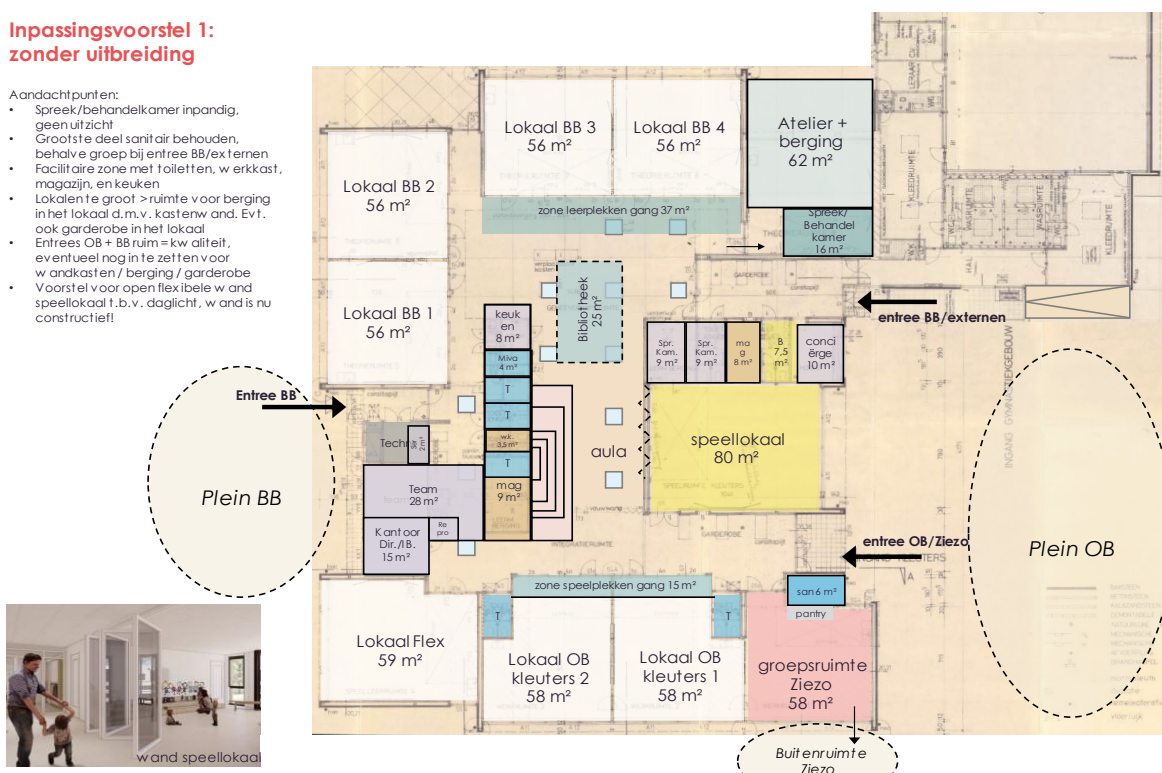
Op basis van het ruimtprogramma en huisvestingsconcept is een inpassingsstudie uitgevoerd. Uit deze studie is het volgende naar voren komen:

- Minder capaciteit: Op basis van eerdere informatie is aangenomen dat de capaciteit van het schoolgebouw 1.400 m² bvo bedroeg. Echter op basis van, niet eerdere beschikbare, bouwtekeningen blijkt dat het gebouw een capaciteit heeft van ca. 1.220 m² bvo. De capaciteit van het gebouw is dus minder groot dan gedacht. Bij de gymzaal werd daarnaast eerder uitgegaan van 447 m² bvo en dit blijkt op basis van de bouwtekening ca. 475 m² bvo.
- Goede inpassing: Het ruimtprogramma van 1.175 m² bvo voor het school, opvang, bibliotheek en maatschappelijke partners is goed in het bestaande gebouw in te passen. Ten behoeve van de functionaliteit kan overwogen worden om nog een kleine uitbreiding (ca. 48 m² bvo) te realiseren. Er zijn beperkte ruimtelijk-functionele aanpassingen nodig om het ruimtprogramma en huisvestingsconcept te realiseren. De inpassingsstudie geeft een eerste beeld van de inpassingsmogelijkheden. De inpassingstudie dient met de gebruikers en in het vervolg met een architect te worden verifiërend.

Inpassingsvoorstel 1: zonder uitbreiding

Aandachtspunten:

- Spreek/behandelkamer inpassig, geen uitzicht
- Grootste deel sanitair behouden, behalve groep bij entree BB/externen
- Facilitaire zone met toiletten, w erkast, magazijn, en keuken
- Lokalen te groot > ruimte voor berging in het lokaal d.m.v. kastenw and. Evt. ook garderobe in het lokaal
- Entrees OB + BB ruim = kw aliteit, eventueel nog in te zetten voor w andkasten / berging / garderobe
- Voorstel voor open flexibele w and speellokaal t.b.v. daglicht, w and is nu constructief!



De resultaten van de inpassingstudie staan beschreven in het document 'Inpassingsstudie Brede Voorziening Ammerstol'.

Kostenraming

Op basis van de inpassingsstudie en de technische ambities uit het businessplan is een nieuwe kostenraming (NEN 2699) opgesteld voor de vernieuwbouw van De Kromme Draai. De belangrijkste technische uitgangspunten in deze raming zijn:

- Een levensduurverlenging van 40 jaar;
- Voldoen aan Bouwbesluit 2012, BENG en Frisse Scholen Klasse B (en A t.a.v. Lucht);

Alle uitgangspunten en financiële uitwerking van het scenario vernieuwbouw staat beschreven in het 'Memo Investeringskosten vernieuwbouw De Kromme Draai'. De nieuwe ramingen hebben geresulteerd in de volgende investeringskosten.

Investeringskostenraming - 40 jaar	Totaal exclusief btw	Totaal inclusief btw
Onderwijsdeel		
Grondkosten	€ 4.000	€ 5.000
Bouwkosten	€ 2.775.000	€ 3.360.000
Losse inrichting	€ 0	€ 0
Directiekosten	€ 450.000	€ 545.000
Bijkomende kosten	€ 115.000	€ 120.000
Onvoorzien	€ 335.000	€ 405.000
Financieringskosten	€ 0	€ 0
Totaal onderwijsdeel	€ 3.679.000	€ 4.435.000
Investeringskosten per m2 bvo	€ 2.901	€ 3.498
Investeringskostenraming - 40 jaar	Totaal exclusief btw	Totaal inclusief btw
Gymzaal		
Grondkosten	€ 0	€ 0
Bouwkosten	€ 810.000	€ 980.000
Losse inrichting	€ 0	€ 0
Directiekosten	€ 130.000	€ 160.000
Bijkomende kosten	€ 35.000	€ 35.000
Onvoorzien	€ 100.000	€ 120.000
Financieringskosten	€ 0	€ 0
Totaal onderwijsdeel	€ 1.075.000	€ 1.295.000
Investeringskosten per m2 bvo	€ 2.263	€ 2.726

Conclusie

Op basis van de inpassingsstudie en kostenraming zijn nieuwe inzichten ontstaan over het vernieuwbouwscenario van De Kromme Draai ten opzichte van de eerder opgestelde businesscase. Het financiële verschil tussen de bedragen uit de businesscase (oplegger) en de nieuwe kostenraming kan als volgt worden verklaard:

- **Kleiner gebouw:** Op basis van de beschikbare bouwtekening bleek het gebouw ca. 180 m² bvo kleiner. Dit heeft een sterk kostenverlagend effect gehad op de totale investeringskosten.
- **Kleine uitbreiding:** In de nieuwe kostenraming is rekening gehouden met een beperkte uitbreiding van 48 m² bvo. Deze uitbreiding heeft een kostenverhogend effect gehad op de investeringskosten.
- **Hogere bouwkosten:** De eerder geraamde bouwkosten in de oplegger en nieuwe kostenraming wijken aanzienlijk af. Voor het schoolgebouw bedroeg dit eerder € 1.806 per m² bvo en nu € 2.190 per m² bvo onderwijs. Op basis van een nadere bestudering van het gebouw wordt ingeschat dat meer ingrijpende ingrepen nodig zijn om het gewenste kwaliteitsniveau te behalen. In de nieuwste kostenraming zijn een daarnaast aantal substantiële stelposten opgenomen voor mogelijke aanvullende ingrepen. Voor de gymzaal geldt niet dat er sprake is van hogere bouwkosten; dit was € 1.790 per m² bvo en is nu € 1.708 per m² bvo.
- **Stelposten:** Uit de inpassingsstudie is naar voren komen dat er naar verwachting relatief beperkte aanpassing nodig zijn om gebouw om het ruimteprogramma en huisvestingsconcept in te passen. Er is echter zekerheidshalve een aanvullende stelpost opgenomen voor mogelijke aanvullende ingrepen ten behoeve van de onderwijsvisie (á € 96.000,- bouwkosten incl. btw).

Voor het realiseren van de doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid en binnenklimaat zijn mogelijk voorzieningen nodig op het dak. Er is in een latere fase nader constructief onderzoek nodig om te bepalen of een verzwarend van het dak wel of niet nodig is. Er is hiervoor zekerheidshalve ook een aanvullende stelpost opgenomen (á 181.500,- bouwkosten incl. btw). Ook voor het verbeteren van de begane grondvloer (t.b.v. vocht) is een stelpost opgenomen (á 49.500,- bouwkosten incl. btw).

- Tijdelijke huisvesting: De kosten van de huur van tijdelijke huisvesting (noodlokalen) worden sterk bepaald door vraag en aanbod. Op basis van recente marktconsultatie zijn de bedragen in de nieuwe ramingen licht naar beneden bijgesteld.
- Ruimere post onvoorzien: Gelet op de haalbaarheidsfase waarin het project zich bevindt en de nog steeds geringe beschikbare informatie, is in de investeringskosten de post onvoorzien verhoogd van 5% van 10%.
- Prijspeil: De raming van scenario 1 uit de oplegnotitie heeft als prijspeil maart 2023. De nieuwe raming hanteert peildatum 1 januari 2024. In de tussenliggende periode zijn de bouwkosten licht gestegen.

	Scenario 1: Vernieuwbouw huidige locatie De Kromme Draai + gymzaal	Scenario 1: Vernieuwbouw huidige locatie De Kromme Draai + gymzaal - verdieping	Scenario 2: vervangende nieuwbouw op huidige locatie De Kromme Draai + vernieuwbouw gymzaal	Scenario 3: nieuwbouw op locatie Ammerstolse Sportvereniging
Investeringskosten Brede Voorziening	€ 3.780.000,-	€ 4.435.000,-	€ 5.240.000,-	€ 6.210.000,-
Investeringskosten gymzaal	€ 1.210.000,-	€ 1.295.000,-	€ 1.295.000,-	€ 2.160.000,-
Investeringskosten tijdelijke huisvesting	€ 1.180.000,-	€ 1.140.000,-	€ 1.140.000,-	Niet van toepassing
Totaal investeringskosten	€ 6.170.000,-	€ 6.870.000,-	€ 7.675.000,-	€ 8.370.000,-

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat met vernieuwbouw kwalitatief goede huisvesting kan worden gerealiseerd, dat aansluit op de ruimtelijke eisen en wensen van de betrokken partijen. Op basis van de uitgevoerde verdiepingsslag zijn de verwachte totale investeringskosten voor scenario 1 en 2 naar boven bijgesteld.