

Huisvestingsonderzoek



De Kraaienboom Benningbroek

Hans Heijltjes, Senior adviseur Hevo

Ing. Eric Kroeze, Kostendeskundige

15 juni 2018

1. Inleiding

Naar aanleiding van een recent overleg over onderwijshuisvesting ontwikkelingen en mogelijke huisvestingsscenario's voor basisschool De Kraaienboom hebt u HEVO verzocht een offerte uit te brengen.

De vraagstelling is als volgt:

Wat is de meest passende oplossing voor de onderwijshuisvesting voor basisschool De Kraaienboom in Benningbroek, kijkend naar onder meer:

- het onderwijs-/samenwerkingsconcept;
- het bestaande gebouw;
- de duurzaamheid;
- ruimtelijke aspecten;
- financiële aspecten van mogelijke scenario's.

U wilt inzicht in:

- wat de duurzaamheidsmaatregelen (investeringen) aan besparingen in de exploitatiekosten van het gebouw opleveren;
- welk deel van de investeringen voor rekening van het schoolbestuur kunnen komen;
- welk deel van de investeringen voor commerciële partijen (kinderopvangfuncties) kunnen komen;
- wat op het gebied van regelgeving nodig is om tot rechtmatige besluitvorming te komen.

Bij het advies wilt u graag de landelijke ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting betrekken

Plan van Aanpak

Op basis van de beschikbaar gestelde informatie (Integraal Huisvestingsplan 2017 en rapportage De Kraaienboom) hebben wij een plan van aanpak opgesteld waarbij wij de voor- en nadelen van een drietal scenario's in beeld zullen brengen.

In de inleiding zullen wij de stand van zaken samenvatten van de landelijke ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting. Het betreft hierbij onder andere:

- voorlopige richting van het advies van de PO-raad, VO-raad en VNG ter attentie van renovatie/vernieuwbouw, het duurzame IHP en het verruimen van het investeringsverbod PO;
- de reële prijsontwikkelingen op het terrein van de onderwijshuisvesting wijken af van de uitgangspunten zoals opgenomen in het IHP Medemblik. De VNG adviseert de gemeenten om rekening te houden met een prijsstijging van 40% t.o.v. de bestaande minimale normvergoedingen;
- vanaf 1-1-2020 geldt voor (ver)nieuwbouw projecten de zogenaamde BENG-eis. Dit brengt nog eens een kostenstijging met zich mee van circa 14% bovenop de opgewaardeerde normvergoeding.

Om tot een goede beoordeling van het schoolgebouw komen hebben wij het gebouw beoordeeld op de bouwkundige staat, de onderwijskundige staat (functionaliteit), het binnenmilieu, de exploitatie, de veiligheid en de uitstraling.

Aan de hand van de integrale beoordeling en een specifieke bouwkundige schouw gericht op duurzaamheidsverbeteringen (EPC-norm tot aan opties BENG) en bijbehorende exploitatieramingen kunnen de kaders en uitgangspunten voor de scenario's specifiek worden gemaakt waardoor de kostenramingen van de scenario's ook goed onderbouwd kunnen worden.

De QuickScan is een handige doorkijk en een handig instrument om de gevolgen van een hoger ambitieniveau inzichtelijk te maken. Dit is van belang om te komen tot een goed afwegingskader (zowel kwalitatief als financieel).

De uitkomst biedt dus de basis om een gerichte en bewuste keuze te maken voor één van de scenario's.

Na de QuickScan en schouw van het gebouw zullen wij de scenario's uitwerken op voor- en nadelen. Vooral nog zijn dat:

1. Levensduurverlenging met 20 jaar (binnenmilieu frisse scholen klasse B, energielabel C) en alle wettelijke eisen bestaande bouw;
2. Levensduurverlenging met 40 jaar (vernieuwbouw, inclusief BENG, energielabel A en alle wettelijke eisen bouwbesluit 2015)
3. Nieuwbouw (inclusief BENG en alle wettelijke eisen bouwbesluit 2015);

Voor alle drie de scenario's worden marktconform kostenramingen op prijspeil mei 2018 opgesteld.

Plan van Aanpak

Wij hebben het onderzoek uitgevoerd via onderstaand stappenplan.

a. Quickscan bestaande huisvesting

Integrale beoordeling en vaststelling van de kwaliteit en kwantiteit van de huidige huisvesting door het uitvoeren van een Quickscan met betrekking tot de bouwkundige staat, de onderwijskundige functionaliteit, het binnenmilieu, de exploitatie, de veiligheid en de uitstraling.

b. Bouwkundig onderzoek bestaande bouw

Een specifiek bouwkundige schouw c.q. bouwkundig onderzoek naar de mogelijkheden van aanpasbaarheid van het gebouw, de constructieve beperkingen en de mogelijkheden qua vormfactoren om een duurzaam en goed (na) geïsoleerd en gezond en bijna energie neutraal gebouw te realiseren.

c. Onderzoek naar drie scenario's

- Renovatie met levensduurverlenging maximaal 20 jaar, met toetsing aan de wettelijke eisen bouwbesluit bestaande bouw en voor binnenmilieu en EPC-norm toetsing aan bouwbesluit nieuwbouw.
- Vernieuwbouw met levensduurverlenging van 40 jaar, waarmee de bestaande bouw gaat voldoen alle wettelijke eisen (nieuwbouw) uit het bouwbesluit 2015 inclusief BENG.
- Totale vervangende nieuwbouw, met die voldoet aan alle wettelijke eisen bouwbesluit + BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

In dit rapport zijn de resultaten van de Quikscan, het bouwkundig onderzoek en de drie scenario's uitgewerkt, zijn deze financieel geïndiceerd en worden de voordelen en nadelen van de scenario's in beeld gebracht.

Daarmee ontstaat een afwegingskader (hoofdpijnen) op basis waarvan u in goed overleg met de gemeente Medemblik de koers en richting kunt afstemmen t.a.v. de toekomstige huisvesting van uw school.

2. Ontwikkelingen beleid onderwijshuisvesting

Een tweetal actuele ontwikkelingen op het terrein van onderwijshuisvesting zijn van belang voor de status van het IHP Medemblik en voor meer specifiek het onderzoek naar de renovatie van De Kraaienboom.

Het betreft:

1. Verhoging normvergoedingen VNG met 40%;
2. Huisvestingsplannen PO-raad, VO-raad en VNG;
3. Vanaf 1-1-2020 geldt voor (ver)nieuwbouw projecten de zogenaamde BENG-eis. Dat betekent dat gebouwen ((ver)nieuwbouw met een afschrijvingstermijn van 40 jaar ' Bijna Energie Neutraal' moeten worden gerealiseerd. Dit brengt nog eens een extra kostenstijging met zich mee van circa 14% bovenop de met 40% opgewaardeerde normvergoeding.

Verhoging normvergoedingen VNG

De VNG adviseert gemeenten om de normbedragen voor de nieuwbouw van scholen eenmalig te verhogen met 40%. De reden hiervoor is dat de jaarlijkse indexering van de normbedragen over de afgelopen jaren de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt niet goed blijkt te hebben gevolgd. De VNG verwerkt deze correctie in de modelverordening Voorzieningen huisvesting onderwijs per 2019.

De eenmalige correctie komt voort uit de vele signalen dat de VNG-normbedragen te laag zijn (zie bijvoorbeeld de analyse van BDB bouwkostenexperts). Diverse gemeenten hebben de afgelopen jaren op eigen initiatief hun normbedragen al verhoogd.

De VNG concludeert dat de bestaande indexeringssystematiek (gebaseerd op indexreeksen van het CBS en de macro-economische verkenningen) de werkelijke prijsontwikkeling niet goed heeft gevolgd. Daarom is een eenmalige verhoging noodzakelijk om te kunnen bouwen op het basisniveau.

Gemeenten kunnen er vanuit gaan dat hiermee de normbedragen in hun verordening marktconform zijn.

Deze actualisering van de normbedragen betreft enerzijds aanpassing aan gestegen kosten en anderzijds gaat het om de vertaling van nieuw beleid met betrekking tot onder andere duurzaamheid. Het VNG-bestuur heeft opdracht gegeven te onderzoeken of voor deze laatste component in het kader van de financieel-bestuurlijke verhoudingen tussen Rijk en gemeenten, compensatie door de rijksoverheid noodzakelijk is.

Huisvestingsplannen PO-raad, VO-raad en VNG

Het huisvestingsstelsel zit volledig op slot, stelde de Algemene Rekenkamer twee jaar geleden vast. Gemeenten, noch schoolbesturen worden geprikkeld om te investeren in schoolgebouwen. Het resultaat: een gigantische achterstand in de gebouwen ten opzichte van de huidige standaarden in de bouwsector. Een gemiddeld schoolgebouw is veertig jaar oud. Daarbij staat de sector voor een enorme verduurzamingsopgave vanuit het klimaatakkoord. Een goed schoolgebouw is een randvoorwaarde voor goed onderwijs.

'Aangezien het ministerie van Onderwijs geen aanstalten maakte om de wet te wijzigen, pakten de PO-raad en VO-raad zelf de handschoen op', aldus Gertjan Nijpels van de VNG. Het ministerie waardeerde dit initiatief door de uitwerking van de voorstellen te financieren. 'De afgelopen jaren stonden gemeenten en schoolbesturen veelal tegenover elkaar als het ging om de verantwoordelijkheid voor goede schoolgebouwen.' Hieraan lag vaak onduidelijkheid ten grondslag.

Onduidelijkheid over wie verantwoordelijk is voor renovatie, onduidelijkheid over of het schoolbesturen nu wel of niet is toegestaan om zelf te investeren in het gebouw.

Nu richten de drie partijen zich gezamenlijk op politiek Den Haag. Daar moeten de uitgewerkte voorstellen van de brancheorganisaties worden verankerd in de wet. 'Ook al kunnen gemeenten en schoolbesturen zelf al handelen naar de voorstellen, we weten inmiddels uit ervaring dat er vaak een duwtje in de rug voor nodig is', aldus VO-raad vicevoorzitter Hein van Asseldonk. Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat het gesprek straks niet ieder jaar opnieuw wordt beheerst door de vraag of het wel

of niet wordt gedaan en wie moet opdraaien voor de kosten, maar dat het de vraag is hoe men het gaat uitvoeren.

Elke gemeente in Nederland moet voor minimaal de eerstkomende zestien jaar een plan op papier hebben ten aanzien van haar schoolgebouwen. Renovatie die de levensduur van het gebouw verlengt komt, net als nieuwbouw, onder verantwoordelijkheid van de gemeente te vallen. En schoolbesturen mogen zelf investeren in gebouwen. Dat zijn de drie belangrijkste voorstellen die de PO-raad, VO-raad en Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) gaan overhandigen aan het ministerie van Onderwijs.

De voorgestelde wijzigingen in het kort

1. De huidige jaarcyclus waarin gemeenten en schoolbesturen overeenkomen welke gebouwen moeten worden vervangen of gerenoveerd, maakt plaats voor een Integraal Huisvestingsplan met een looptijd van minimaal zestien jaar. Voor de gebouwen die de eerstkomende vier jaar op de rol staan, vormt dit plan meteen de beschikking. Door deze wijziging weten scholen en gemeente beter waar ze aan toe zijn.
2. Renovatie van het gebouw is méér dan gewoon onderhoud. Wanneer dit de levensduur van het gebouw verlengt, valt het onder de reguliere huisvestingsvoorziening, en wordt daarmee een taak van de gemeente. Daar hoort een handreiking met een rekentool bij, die nog in ontwikkeling is. Wel is er al een afwegingskader 'Renovatie of nieuwbouw' beschikbaar.
3. Schoolbesturen mogen ook zelf investeren in het gebouw en profiteren van financieel voordeel. Dit prikkelt hen om slim met geld om te gaan en bevordert duurzaamheid. Op dit moment is het schoolbesturen wettelijk niet toegestaan om te investeren in gebouwen, al maakte de vorige staatssecretaris een uitzondering op investeringen die zichzelf binnen 'redelijke tijd' terugverdienden.

Bijna Energie Neutrale gebouwen

De EPC (energie prestatie) voor onderwijsfuncties wordt aangescherpt en gaat naar bijna nul. De BENG-scholen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) worden een feit.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

In Nederland wordt de energieprestatie voor bijna energie neutrale gebouwen vastgelegd aan de hand van 3 eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

3.Kaders en uitgangspunten IHP gemeente Medemblik

In juli 2017 heeft de gemeente Medemblik het IHP vastgesteld met daarin opgenomen een definitie van renovatie c.q. levensduurverlenging met 20 jaar.

De definitie die als uitgangspunt geldt voor dit IHP is :

'Het vervangen van bouwkundige elementen en technische installaties c.a. met een leeftijdscyclus van 20–40 jaar en het aanpassen van het schoolgebouw aan de dan Geldende onderwijskundige eisen, zodat het schoolgebouw na de renovatie voldoet aan de op dat moment geldende eisen van het Bouwbesluit, het gebruikscomfort is verbeterd' en voldoet aan NEN (Nederlandse Norm)2767, conditiemeting 1'.

Onderstaand het betreffende onderdeel renovatie uit het IHP Medemblik.

17. Bij de keuze voor een levensduur verlengende renovatie in plaats van vervangende nieuwbouw, levert de gemeente Medemblik in samenspraak met de schoolbesturen, maatwerk.

4.6 Renovatie versus vervangende nieuwbouw

Op het moment dat een schoolgebouw de leeftijd van 40 jaar bereikt is een onderwijsgebouw bij de meeste gemeenten boekhoudkundig afgeschreven. Dit is echter niet het startsignaal voor nieuwbouw. Echter wel voor een analyse van de wijze waarop dit gebouw verder gebruikt kan en gaat worden. Hierbij is het van belang dat op maat gekeken wordt naar de onderwijsgebouwen.

Bij het beoordelen van het toekomstperspectief van onderwijsgebouwen die 40 jaar en ouder zijn, worden de volgende criteria allen bekeken en beoordeeld. Het betreft dan de criteria:

- Bouwkundige staat en onderhoud
- Toekomstbestendig
- Functionaliteit van de gebouwen
- Exploitatie
- Binnenklimaat – veiligheid en gezondheid
- Boekwaarde

Het is van belang hierin een duidelijk afwegingskader vast te leggen met elkaar zodat er bij de uitvoering van een bouwkundig onderzoek heldere afwegingen gemaakt kunnen worden. Hierbij blijft het maatwerk maar wel binnen een afspraken kader.

18. In de afweging voor een levensduur verlengende renovatie wordt ook de resterende boekwaarde, evenals eventuele grondopbrengsten en verkoop opstal, meegenomen.

19. Uiteindelijk geldt dat bij de afwegingen omtrent levensduur verlengend renoveren dan wel vervangende nieuwbouw, de gemeente Medemblik en de schoolbesturen op basis van maatwerk tot besluitvorming moeten komen. Er zal door de betrokken partners een integrale bouwkundige, financiële en onderwijskundige afweging gemaakt moeten worden.

Bij keuze voor een levensduur verlengende renovatie is het uitgangspunt een afschrijvingstermijn van 20 jaar en een gemeentelijke investering van 50% van de nieuwbouwkosten.

Gevolgen ontwikkelingen voor actualiteit IHP Medemblik

De in hoofdstuk 2 omschreven actuele ontwikkelingen t.a.v. onderwijshuisvesting hebben gevolgen voor het vastgestelde IHP van 2017:

- Het IHP Medemblik heeft een werkingsduur van 10 jaar.
Voorstel (PO-VO-VNG) wordt een doorkijk naar minimaal 16 jaar waarbij de huidige aanvraagprocedure vervalt en de gemeente de investeringen voor de eerste periode van 4 jaar in de meerjarenbegroting vastlegt;
- De in het IHP Medemblik gebruikte (verhoogde) normvergoeding sluit niet aan bij de door de VNG voorgestelde normering. In het IHP is de gemeente uitgegaan van nieuwbouwkosten van € 1560,00 per m². De kosten per m² zijn mede afhankelijk van de omvang van de nieuwbouw. Een kleine school kost fors meer dan een groter schoolgebouw omdat de zogenaamde vaste kosten over een kleinere omvang worden verdeeld. Op basis van prijspeil januari 2018 kunnen de kosten van een schoolgebouw met respectievelijk 100, 200, 300 en 400 leerlingen als volgt worden geïndiceerd:

Uitgangspunten		100	200	300	400
Aantal leerlingen:		1	1	2	2
Uitgangspunt bouwlagen:		1	1	2	2
Norm bruto vloeroppervlak (BVO) [m ²]:		703	1.206	1.709	2.212
RESUME					
Totaalkosten conform minimaal geldende landelijke regelgeving	€	2.400	€ 2.191	€ 1.972	€ 1.920
Totaalkosten locatiegebonden	€	22	€ 22	€ 22	€ 22
Totaalkosten Frisse Scholen	€	26	€ 21	€ 20	€ 18
Totaalkosten exploitatiegericht bouwen	€	58	€ 58	€ 58	€ 57
Totaalkosten duurzaam bouwen	€	-	€ -	€ -	€ -
Totaalkosten vergroten kwaliteit	€	77	€ 55	€ 45	€ 40
Subtotaal:	€	2.583	€ 2.347	€ 2.117	€ 2.058
Marktwerking en/of Regio toeslag:	0%	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAALKOSTEN:	€	2.583	€ 2.347	€ 2.117	€ 2.058

- In het IHP Medemblik is nog geen rekening gehouden met de nieuwe BENG-eisen bij (ver)nieuwbouw. Deze zijn wel opgenomen in bovenstaand overzicht. De extra BENG-kosten bedragen respectievelijk € 245,00, € 220,00, € 200,00 en € 182,00 per m².

4. Samenvatting quickscan De Kraaienboom



De Kraaienboom is een openbare dorpsschool, gelegen in dorp Sijbekarspel/Benningbroek. De school heeft veel aandacht voor de ontwikkeling van het individuele kind. Het schoolgebouw is rolstoelvriendelijk en peuterspeelzaal De Minimolen is in het gebouw gevestigd.

Het leerkrachtenteam is klein en hecht. Het team werkt goed met elkaar samen om het beste onderwijs aan de kinderen te geven. Rekenen, begrijpend lezen, spelling en woordenschat staan hoog in het vaandel. Voor wereldoriëntatie wordt gewerkt met het thematisch aanbod van Alles-in-1. Voorbeelden van deze thema's zijn Afrika/Azië, prehistorie en kunst. De kinderen krijgen Engels aangeboden van groep 1 t/m 8.

De school werkt met een plusklas in de hogere groepen: elke week komen de meer- en hoogbegaafde kinderen bij elkaar en krijgen een specifiek aanbod. Deze kinderen krijgen vervolgens opdrachten mee waar ze de rest van de week aan kunnen werken in de eigen groep. Ook jonge hoogbegaafde kinderen kunnen een specifiek aanbod krijgen, gericht op hun eigen ontwikkeling.

Het schoolgebouw stamt grotendeels uit 1973 en is daarmee ruim 45 jaar oud. Wij hebben het gebouw via een quickscan (zie bijlage 1) beoordeeld op de onderdelen uitstraling, bouwkundige staat, onderwijskundige staat, exploitatie, binnenmilieu en veiligheid.

Conclusies quickscan

Op basis van de uitgevoerde quickscan is vastgesteld dat het gebouw qua vormfactoren en constructie goede mogelijkheden biedt om de levensduur met 20 en zelfs met 40 jaar te verlengen.

Bij een renovatie/levensduurverlenging zal de omvang van het gebouw moeten worden teruggebracht om een toekomstbestendige en passende huisvesting te creëren. Na de gedeeltelijke sloop zal het gebouw nog iets te groot blijven maar dat wordt veroorzaakt door de ruime centrale ruimte die qua omvang niet verder terug te brengen is.

Het betekent ook dat qua kosten er naast renovatiekosten ook sprake is van sloop- en bijkomende kosten. Het gebouw is met de hoge puntdaken afwijkend van standaard gebouwen met platte daken. Dat betekent ook dat het vaststellen van het kostenniveau van de renovatie een maatwerkopgave is die niet kan worden bereikt door toekenning van een percentage van de nieuwbouwkosten.

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5,5	1	5,5
Bouwkundige staat	4	3	12
Onderwijskundige staat	5,5	3	16,5
Exploitatie	4	2	8
Binnenmilieu	4	2	8
Veiligheid	6	1	6
			56

Conclusie:

Op grond van de opgedane ervaringen bij onderzoek naar ruim 1000 schoolgebouwen in Nederland is er sprake van een hoge prioriteit. Renovatie/vernieuwbouw is op korte termijn aan de orde.

5. Samenvatting bouwkundig onderzoek

Na de uitvoering van de quickscan heeft aansluitend een bouwkundige schouw plaatsgevonden. Een specifiek bouwkundige schouw c.q. bouwkundig onderzoek naar de mogelijkheden en aanpasbaarheid van het gebouw, de constructieve beperkingen en de mogelijkheden qua vormfactoren om een duurzaam en goed (na)geïsoleerd en gezond alsmede bijna energie-neutraal gebouw te realiseren wordt uitgewerkt in een advies over de mogelijkheden tot levensduurverlenging.

De vragen die via het onderzoek moeten worden beantwoord zijn onder andere:

- Is de algemene kwaliteit voldoende om tot een levensduurverlenging over te gaan?
- Kan het gebouw onderwijskundig en qua indeling gemakkelijk worden aangepast?
- Kan het gebouw qua hoogte worden aangepast aan de eisen Frisse Scholen klasse B?
- Kan het gebouw worden (na)geïsoleerd?
- Is het gebouw qua vormfactoren geschikt om richting een bijna energieneutraal gebouw (BENG) te worden gebracht?

Algemeen

De huidige wet- en regelgeving stammen uit begin jaren 80 en is een voortzetting van het beleid uit de 2e babyboom-periode eind jaren 60, begin jaren 70. In dat toenmalige perspectief en met de toenmalige kijk op onderwijshuisvesting werd gedacht en verwacht dat de levensduur van schoolgebouwen in principe minimaal 60 jaar moest zijn.

Door de veranderde kijk op het verzorgen van onderwijs is klassikaal onderwijs op zijn retour. De nieuwe onderwijsconcepten en inzichten vragen om een andere indeling van de leeromgeving met een grotere diversiteit en omvang van lokalen en ruimten. Lange gangen met alleen maar lokalen passen niet meer in de huidige onderwijskundige concepten.

Daarnaast zijn de wettelijke eisen die worden gesteld aan schoolgebouwen de laatste jaren stapsgewijs ingrijpend aangescherpt en veranderd. Eisen ten aanzien van binnenmilieu (lucht) en licht, akoestiek, isolatie en energieverbruik zijn fors aangescherpt. Als klap op de vuurpijl moeten nieuwe schoolgebouwen vanaf 2020 bijna energieneutraal zijn.

Door deze ontwikkelingen is de beoogde levensduur van 60 jaar voor schoolgebouwen niet langer houdbaar. Het meest natuurlijke moment om een keuze te maken tussen een vorm van renovatie, vernieuwbouw of nieuwbouw is daarom rond het 40e jaar. Rond het 40e jaar komen immers de 20- en 40-jarige cyclus uit het onderhoudsprogramma in beeld. Dit betreft grootschalige ingrepen en vernieuwingen die financieel gezien kunnen worden aangemerkt als substantieel. Door tijdig een keuze te maken over de toekomst van een gebouw kunnen desinvesteringen worden voorkomen.

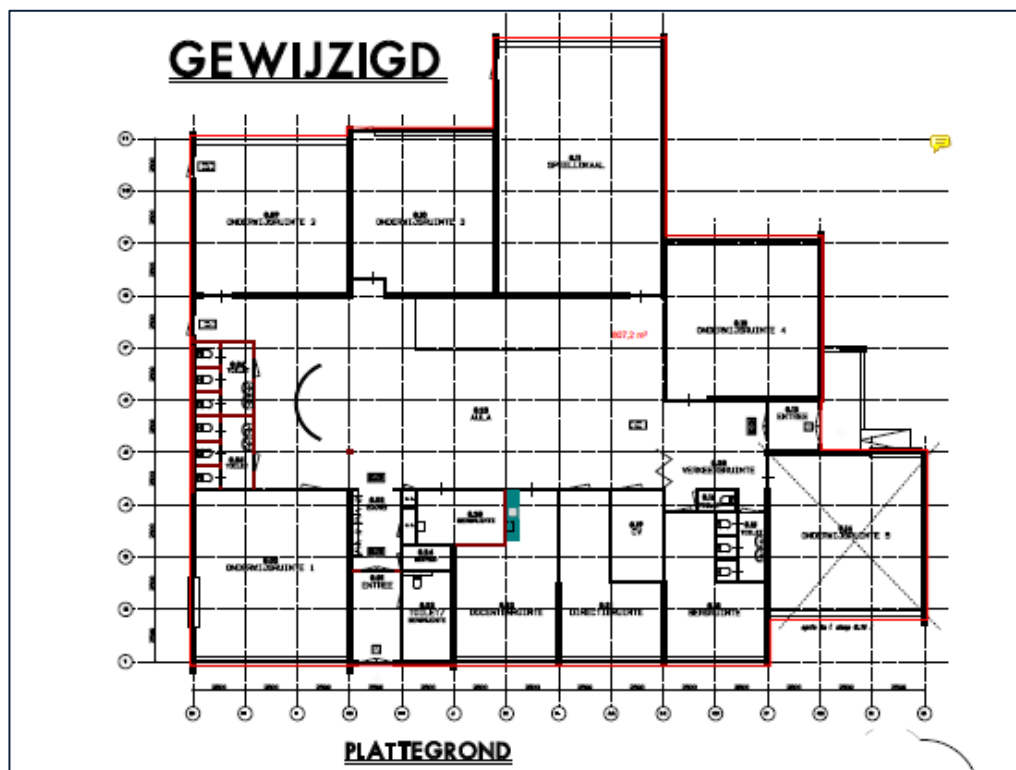
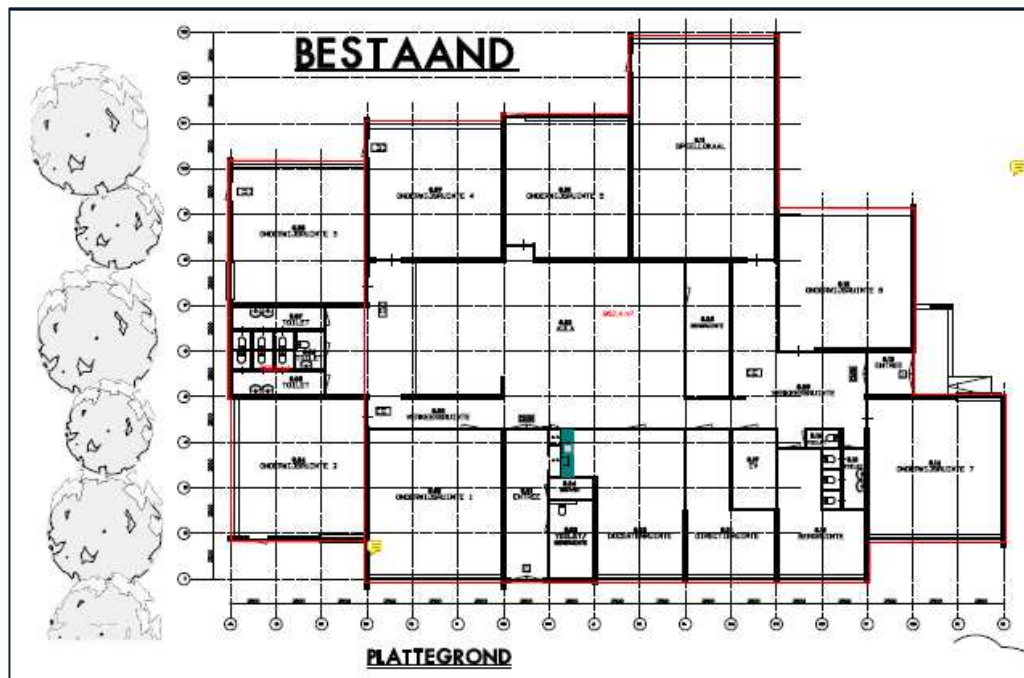
Specifiek

Het schoolgebouw van De Kraaienboom heeft een renovatie/levensduurverlenging.

Er zijn 3 scenario's onderzocht en met elkaar vergeleken:

1. Levensduurverlenging met 20 jaar (binnenmilieu frisse scholen klasse B, energielabel B/C) en alle wettelijke eisen bestaande bouw;
2. Levensduurverlenging met 40 jaar (vernieuwbouw, inclusief BENG, energielabel A en alle wettelijke eisen bouwbesluit 2015)
3. Nieuwbouw (inclusief BENG en alle wettelijke eisen bouwbesluit 2015);

Het schoolbestuur heeft plannen ontwikkeld waarbij de omvang wordt teruggebracht.
Onderstaand de plattegronden van de bestaande situatie en van na de levensduurverlenging:



Om tot een goed onderbouwde kostenraming te komen zijn de verschillen in aanpak bij een levensduurverlenging met respectievelijk 20- en 40 jaar op hoofdlijnen geformuleerd:

Verschil levensduurverlenging 20 jaar - 40 jaar.	
Voorzieningen levensduurverleng 20 jaar	Voorzieningen levensduurverlenging 40 jaar (+BENG)
plaatselijk repareren voegwerk/metselwerk	voorzetgevel, zie regel hieronder
beperkt na-isoleren gevel (spouwvulling)	na-isoleren gevel naar nieuwbouweisen ($R_c \geq 4,5$), buitenzijde
gevelbekleding/boelboorden handhaven, waar nodig repareren/vervangen	gevelbekleding/boelboorden vervangen, mede vanwege extra isolatie
kozijnen vervangen door aluminium, met goed gepositioneerde te openen delen	kozijnen vervangen door aluminium, met goed gepositioneerde te openen delen
beglazing vervangen naar HR++	HR++-beglazing of beter en optimale kierdichting
voorzet-/achterzetramen driehoekramen bovenin puntdak	vervangen driehoekramen bovenin puntdak
lichtkoepels reinigen/repareren en alleen vervangen koepeldeel door 3-laags kunststof	lichtkoepels vervangen door kappen met glas
hang- en sluitwerk binnendeuren nalopen en repareren of deels vervangen	hang- en sluitwerk binnendeuren volledig vernieuwen
dakbedekking overlagen, geen na-isolatie	dakbedekking vernieuwen en isoleren naar nieuwbouweisen ($R_c \geq 6,0$)
wandtegels in te handhaven toiletruimtes reinigen en kitvoegen vervangen	wandtegels in te handhaven toiletruimtes geheel vernieuwen
plafondafwerking schuine kappen de-/hermonteren, schilderen en nieuw firedoek	plafondafwerking schuine kappen vervangen door geperforeerde gipsplaten
binnenriolering repareren/aanhaken, aanpassen op nieuwe situatie	binnenriolering compleet vervangen
handhaven CV-ketels, wel uitgebreide onderhoudsbeurt	CV-ketels vervangen
geen PV-panelen (optie)	PV-panelen (BENG)
verplaatsen keukenblok docentenruimte	geheel nieuw keukenblok docentenruimte
terreinverharding herstraten met 90% hergebruik, wel geheel uitnemen tbv vervanging terreinriolering	terreinverharding (en terreinriolering) volledig vernieuwen

Op basis van voornoemde aanpak zijn de kosten, onderverdeeld in kosten levensduurverlenging en sloopkosten en specifiek uitgewerkt voor alle onderdelen. De specifieke kostenramingen zijn in de bijlage van dit rapport opgenomen.

De extra investering voor scenario 2 is met € 275.000,00 verhoudingsgewijs beperkt en richt zich vooral op het Bijna Energie Neutraal maken van het gebouw door extra isolatie en betere kwaliteit op grond waarvan het gebouw ook de komende 40 jaar door het schoolbestuur kan worden geëxploiteerd.

Kort samengevat:

Stichtingskosten levensduurverlenging 20 jaar : afgerond € 1.200.000,00.

Stichtingskosten levensduurverlenging 40 jaar : afgerond € 1.475.000,00.

Alle kosten (prijsspeil 1 mei 2018) zijn inclusief begeleidingskosten en BTW.

6. Bijdrage schoolbestuur (redelijk en billijk)

Bij de opdrachtverlening is gevraagd om antwoord te geven op onderstaande vragen.

1. wat de duurzaamheidsmaatregelen (investeringen) aan besparingen in de exploitatiekosten van het gebouw opleveren;
2. welk deel van de investeringen voor rekening van het schoolbestuur kunnen komen;
3. welk deel van de investeringen voor commerciële partijen (kinderopvangfuncties) kunnen komen;
4. wat op het gebied van regelgeving nodig is om tot rechtmatige besluitvorming te komen.

De duurzaamheidsmaatregelen bij de scenario's 1 en 2 hebben een verschillend effect op mogelijke besparingen in de exploitatiekosten. In beide scenario's wordt een frisse school gerealiseerd wat echter resulteert in een structurele toename van de onderhoudskosten en energiekosten op het terrein van de nieuwe installaties.

Bij **scenario 1** wordt dit beperkt gecompenseerd omdat bepaalde voorzieningen niet- of op een minder niveau worden vervangen. Het energieverbruik (verwarming) zal door de na-isolatie iets afnemen maar het Electra verbruik zal wegens de nieuwe installaties toenemen.

Bij **scenario 2** wordt dit gecompenseerd doordat toekomstige en verhoudingsgewijs hoge onderhoudskosten worden teruggebracht/voorkomen door:

- toepassing van aluminium kozijnen (geen of beperkt schilderwerk meer),
- diverse oudere onderdelen worden vervangen zoals riolering etc.
- inbouwpakketten (plafonds, armaturen, vloeren) worden compleet vernieuwd wat betekent dat vervangingskosten pas op de lange termijn (20-25 jaar) weer aan de orde komen.

Het vaststellen van een bijdrage van het schoolbestuur vergt onderhandelingen tussen gemeente en schoolbestuur vanuit een benadering op basis van redelijkheid en billijkheid en met inachtneming van de krappe bekostiging (zie Berenschot rapport) van het basisonderwijs.

Scenario 1, levensduurverlenging 20 jaar:

Het schoolbestuur ontvangt sinds 2015 een vergoeding voor buitenonderhoud in haar bekostiging. Het is redelijk dat deze vergoeding voor de jaren 2015 t/m 2019 wordt ingebracht bij de levensduurverlenging. Omdat er in de toekomst investeringen voor buitenonderhoud aan de orde kunnen blijven komen zou de bijdrage in dit scenario moeten worden beperkt tot 5 jaar.

Het schoolbestuur ontvangt bij een gemiddeld leerlingaantal van 100 leerlingen op jaarbasis een vergoeding voor buitenonderhoud van ca. € 10.000,00. Bij inbreng van deze vergoeding over een periode van 5 jaar zou de bijdrage van het schoolbestuur € 50.000,00 bedragen.

Scenario 2, levensduurverlenging 40 jaar:

Het schoolbestuur ontvangt sinds 2015 een vergoeding voor buitenonderhoud in haar bekostiging. Het is redelijk dat deze vergoeding voor de jaren 2015 t/m 2025 wordt ingebracht bij de levensduurverlenging. Omdat er in de toekomst (20 jaar) investeringen voor buitenonderhoud aan de orde zullen komen en het schoolbestuur hier een reservering voor zal moeten gaan plegen zou de bijdrage in dit scenario moeten worden beperkt tot 10 jaar.

Het schoolbestuur ontvangt bij een gemiddeld leerlingaantal van 100 leerlingen op jaarbasis een vergoeding voor buitenonderhoud van ca. € 10.000,00. Bij inbreng van deze vergoeding over een periode van 10 jaar zou de bijdrage van het schoolbestuur € 100.000,00 bedragen.

In dit scenario kunnen, bij een correcte uitvoering van het renovatieplan, de energiekosten van het schoolbestuur structureel naar beneden worden gebracht van normatief (bekostiging) € 9,50 per m² naar ca. € 4,50 per m². Dat is een normatieve structurele besparing van ca. € 3500,00 per jaar. Onder voorwaarde dat deze besparing ook daadwerkelijk wordt bereikt en gedurende een periode van 10 jaar wordt overgemaakt naar de gemeente ter dekking van de kapitaalslasten van de gemeente, kan de school hiermee een extra netto bijdrage in de levensduurverlenging bijdragen van ca. € 30.000,00.

Tenslotte verhuurt de school ca. 80m² van het gebouw aan de peuteropvang. Dat geldt voor een aantal dagdelen per week. Vanuit de door de peuteropvang aan het schoolbestuur te betalen exploitatievergoeding zou een (kleine) bijdrage kunnen worden gebruikt voor besparing buitenonderhoud en de verminderde energiekosten. Bij een volledige verhuur voor 40 uur per week betreft dit dus 80x € 13,00 buitenonderhoud en 80 x € 5,00 (energie) dus ca. € 1400,00 per jaar. Dit bedrag kan naar gelang het werkelijke medegebruik naar rato worden bijgesteld.

De in dit rapport opgenomen kaders- en uitgangspunten (vernieuwbouw- levensduurverlenging word een voorziening in de huisvesting) en de uit te onderhandelen gelegitimeerde bijdrage door schoolbesturen in de investeringskosten passen binnen het voorgestelde nieuwe beleid van PO-raad, VO-raad en VNG.

7. Afwegingskader scenario's De Kraaienboom

In onderstaande tabellen worden de drie scenario's in beeld gebracht middels een kostenindicatie en een beeld van het te verwachten eindresultaat.

Gelet op mogelijkheden tot levensduurverlenging van het gebouw is scenario 3 (vervangende nieuwbouw) weliswaar als optie uitgewerkt maar lijkt op voorhand dit niet de meest voor de hand liggende optie.

Onder de scenario's is de optionele bijdrage van het schoolbestuur in de scenario's 1 en 2 weergegeven. Bij overeenstemming met het schoolbestuur kunnen deze kosten dus op de totale investering in mindering worden gebracht waardoor de gemeentelijke investering omlaag gaat. Een deel van de bijdrage kan direct worden ingebracht en een deel van de bijdrage zou door de gemeente moeten worden voorgefinancierd. Dit blijft voor de gemeente budgettair neutraal omdat het schoolbestuur over de aangegeven periode een jaarlijkse bijdrage zal verlenen.

Afwegingskader scenario's De Kraaienboom

Omschrijving	scenario 1 Renovatie 20 jaar	scenario 2 Vernieuwbouw, 40 jaar	scenario 3 Nieuwbouw
Onderwijskundige functionaliteit	goed	goed	optimaal
Binnenmilieu	goed	goed	optimaal
Uitstraling	voldoende	goed	optimaal
Exploitatie	voldoende	goed	optimaal
Installatie - technisch	upgrading	goed	optimaal
Veiligheid	goed	goed	optimaal
Toepassen BENG	nvt	goed	optimaal
renovatie 20 jaar - 40 jaar - nieuwbouw	€ 1.200.000,00	€ 1.475.000,00	€ 2.066.400,00
Kosten tijdelijke huisvesting	pm	pm	nvt
Totale kosten (afgerond)	€ 1.200.000,00	€ 1.475.000,00	€ 2.066.400,00
Inbreng schoolbestuur (in mindering op totale investering)			
Bijdrage schoolbestuur (investeringskosten)	€ 50.000,00	€ 130.000,00	
Bijdrage vanuit medegebruik kinderopvang	pm	pm	

Kosten tijdelijke huisvesting

In bovenstaand overzicht zijn de kosten voor tijdelijke huisvesting op pm gezet. Deze post is mede afhankelijk van het plan van aanpak van de werkzaamheden. Door de sloop van de twee lokalen zo lang mogelijk uit te stellen kan in combinatie met de huur van 1 tot 2 noodlokalen voor maximaal één jaar de school worden verbouwd met de winkel open. Grootschalige werkzaamheden zullen zoveel mogelijk tijdens vakantieperiodes worden gepland.

De kosten van tijdelijke huisvesting (all-electric, zonder toiletvoorzieningen) kunnen worden geïndiceerd op ca. € 25.000,00 per lokaal per jaar. Bij een juiste fasering van de aanpak wordt verwacht dat er twee tijdelijke lokalen nodig zijn.: Kosten dus ca. € 50.000,00. Deze kosten zijn niet in bovenstaand investeringsoverzicht opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen

In hoofdstuk 7 is een afwegingskader opgenomen waarmee u in één overzicht een keuze kunt maken voor één van de scenario's.

De aan de scenario's gekoppelde kostenramingen zijn marktconform op prijspeil 1 mei 2018. De totale investeringskosten zijn hoger dan waarmee in het IHP van de gemeente Medemblik (medio 2017) rekening is gehouden.

De oorzaken zijn onder andere:

- De in het IHP opgenomen normbedragen voor nieuwbouw zijn vanwege marktontwikkelingen en forse stijgingen in de bouw achterhaald;
- De 'eigen norm' bij renovatie/levensduurverlenging van 50% van de nieuwbouwkosten levert geen maatwerk. In de praktijk is op basis van de begeleiding van vele soortgelijke trajecten voor levensduurverlenging c.q. vernieuwbouw (incl. onderwijskundige functionaliteit, na isolatie, frisse school aanpassingen en duurzaamheid) een gemiddelde van 75%-80% (met bandbreedte) reëel,

Deze ontwikkeling is onderkend door de VNG. De normbedragen zullen per 2019 worden opgehoogd met ca. 40%. Dat is echter nog zonder de extra kosten voor BENG (ca. 15%), bijna energie neutrale gebouwen, dat op grond van Europese wetgeving m.i.v. 2020 moet worden toegepast.

De keuze voor een scenario lijkt zich toe te spitsen op levensduurverlenging met 20 (scenario 1) of 40 jaar (scenario 2).

Bij een keuze voor levensduurverlenging met 40 jaar is er in feite sprake van vervangende nieuwbouw met gebruikmaking van de bestaande muren van een gebouw. De gemeente is vanuit haar zorgplicht verantwoordelijk voor de kosten van vervangende nieuwbouw. De vernieuwbowoopty is dus een goedkopere variant dan nieuwbouw. Het is dan ook reëel om bij een keuze voor deze variant in goed overleg met het schoolbestuur te komen tot een redelijke en billijke bijdrage.

De extra investering voor scenario 2 is met € 275.000,00 verhoudingsgewijs beperkt en richt zich vooral op het Bijna Energie Neutraal maken van het gebouw door extra isolatie en betere kwaliteit op grond waarvan het gebouw ook de komende 40 jaar door het schoolbestuur kan worden geëxploiteerd. Daarmee wordt tevens het meest optimale en duurzame eindresultaat bereikt.

Bovendien resulteert een keuze voor scenario 2 in lagere kapitaalslasten omdat de investering in 40 jaar kan worden afgeschreven.

Het is ook goed om te realiseren dat bij een keuze voor scenario 1, de extra kosten (over ca. 20 jaar) om dan toch in een later stadium het kwaliteitsniveau en BENG van scenario 2 te bereiken, fors hoger zullen (2 tot 3 x) zijn dan de extra kosten bij een integrale aanpak op korte termijn.

De te maken afweging en uiteindelijke keuze voor een voorkeursscenario zal in samenspraak tussen gemeente en schoolbestuur moeten worden gemaakt. Dit rapport kan hierbij een hulpmiddel zijn.

BIJLAGE 1

Quikcscan De Kraaienboom

QuickScan



De Kraaienboom

Kreek 14, 1654 JX Benningbroek

Hans Heijltjes
Senior adviseur onderwijshuisvesting HEVO
28 april 2018

Voorwoord

Om een goede en stevig onderbouwde afweging te kunnen maken over de resterende levensduur c.q. de houdbaarheid van een schoolgebouw is het belangrijk in ieder geval zicht te hebben op een aantal facetten in het kader van strategisch vastgoedbeleid.



Het betreft:

1. **De bouwkundige staat** c.q. de kwaliteit en toekomstige investeringen,
2. **De onderwijskundige staat** c.q. functionaliteit en toekomstige investeringen;
3. **De exploitatiekosten** (energie en onderhoud). De onderhoudskosten en energiekosten van het gebouw worden afgezet tegen uw Velo-vergoeding. Een belangrijk aspect omdat tekorten op uw exploitatie ieder jaar weer terugkomen.
4. **Het binnenmilieu** (PvE frisse scholen);
5. **De veiligheid** van het gebouw;
6. **De uitstraling** van het gebouw.

HEVO heeft een methodiek ontwikkeld waarmee wij via een "QuickScan schoolgebouwen" al deze elementen voor u kort en krachtig in beeld brengen en waarbij u inzicht krijgt in de mogelijkheden-onmogelijkheden en de eventuele in de toekomst te verwachten investeringen. Deze methodiek staat aan de basis van de ontwikkeling van strategisch vastgoedbeleid. Aan de hand van de scores en onderbouwde resultaten van de QuickScans kunnen wij voor u de verwachte resterende levensduur van gebouwen indiceren. De methodiek is afgestemd op de wettelijke eisen en regelgeving t.a.v. onderwijshuisvesting en het bouwbesluit. Het overzicht per gebouw werkt met de verkeerslichtmethode: **groen** = voldoende tot goed, **oranje** = matig tot twijfelachtig en **rood** = onvoldoende tot slecht. Aan de hand van de score wordt de resterende levensduur c.q. gebruiksduur geïndiceerd.

Inzicht in de vermoedelijke resterende levensduur maakt het mogelijk de toekomstige investeringen per gebouw ook op die levensduur af te stemmen. U kunt dus desinvesteringen of kapitaalvernietiging voorkomen. Onderstaand een voorbeeld van welke investeringen wel of niet gedaan zouden moeten worden bij verschillende niveaus van het restgebruik (resterende levensduur) gebouw. Het is dus zaak dat u tijdig in beeld krijgt hoe lang uw gebouw nog mee kan.

OMSCHRIJVING	restgebruik 0 tot 5 jaar	restgebruik 5 tot 10 jaar	restgebruik 10 tot 20 jaar	restgebruik > 20 jaar
FUNCTIONELE LEEROMGEVING	geen investeringen	geen investeringen	beperkt investeren	noodzakelijke investeringen
GEZONDE LEEROMGEVING	geen investeringen	beperkt investeren	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen
VEILIGE LEEROMGEVING	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen
BOUWKUNDIGE STAAT NEN 2767	4 matig	3 redelijk	3 redelijk	2 goed
EXPLOITATIE	geen investeringen	geen investeringen	terugverdien investeringen***	terugverdien investeringen***
UITSTRALING	geen investeringen	geen investeringen	beperkt investeren	noodzakelijke investeringen

Het QuickScan resultaat geeft een eerste beeld en richting van de kwaliteit van een schoolgebouw.

Om te kunnen beoordelen of het zinvol is om de levensduur van een gebouw te verlengen dient nader en aanvullend onderzoek plaats te vinden. Dat wordt in eerste instantie veroorzaakt doordat gebouwen uit genoemde periode van sobere en matige kwaliteit zijn, mede omdat de budgetten destijds zeer sober en doelmatig waren.

Andere belangrijke afwegingspunten kunnen te zijn:

- De structuur van het gebouw (dragende muren, lage plafondhoogte, langgerekt gebouwen met ongunstige vormfactoren) maakt het inpandig en functioneel aanpassen erg kostbaar;
- De combinatie met tijdelijke huisvesting;
- De mogelijkheden om een goede oplossing te realiseren van een beheersbaar binnenmilieu;
- De mogelijkheden (vormfactoren) van het gebouw om het bijna energie neutraal (BENG) te maken;
- Exploitatiedenken (TCO-beoordeling) is een belangrijk afwegingspunt bij het bepalen van de toekomst van een gebouw.
- De beoordeling of renovatie/vernieuwbouw mogelijk is met de winkel open of dat vervangende huisvesting (deels) noodzakelijk is.

In dit rapport treft u de uitkomst van de QuickScan aan.

Huisvestingsituatie De Kraaienboom



Hoofdgebouw

Adres : Kreek 14
Plaats : 1654 JX, Benningbroek
Bouwjaar : 1973 (bouwkundige renovatie 2005)
Bouwaard : Permanent
Totaal bvo : 964m²

Medegebruik : Ja, kinderopvang
Asbestinventarisatie : Ja, 2-8-2011
Gebruiksvergunning : Ja
MJOP : Ja, d.d. 5-2-2018
Omvang terrein : 5700 m²
Juridische eigendom : Stichting Allure
Boekwaarde gebouw : € 200.000,00 (1-1-2017)

Luchtfoto



Plattegrond



Prognoses ontwikkeling leerlingenaantal en ruimtebehoefte

Op teldatum 1-10-2017 telde De Kraaienboom 122 leerlingen.

Op basis van de prognoses van 2017 ziet de ontwikkeling van het leerlingenaantal en de daaraan gekoppelde formele ruimtebehoefte er als volgt uit:

De Kraaienboom	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027	2032	2037
Leerlingenprognose	113	105	103	103	97	96	94	92	92
Ruimtebehoefte	768	728	718	718	688	683	673	663	663
Beschikbare capaciteit	1013	1013	1013	1013	1013	1013	1013	1013	1013
Ontwikkeling leegstand	245	285	295	295	325	330	340	350	350

Het werkelijke leerlingenaantal op 1-10-2017 wijkt ca. 10% af van de prognose. Onduidelijk is of dit structureel zo zal zijn of dat het een piek is in de leerlingenaantallen.

Conclusie:

Het gebouw zoals het er nu staat is structureel te groot voor De Kraaienboom. Verhuur aan bijv. kinderopvang of andere IKC elementen ligt als eerste optie voor de hand.

In 2^e instantie kijken naar mogelijkheden om het gebouw te verkleinen teneinde de slechte exploitatie vooruitzichten te verbeteren.

QuickScan beoordeling locatie:

Het schoolgebouw is beoordeeld op de onderdelen bouwkundige staat, staat van onderhoud, binnenmilieu, exploitatie, uitstraling.

De conclusies worden op hoofdlijnen toegelicht en via de verkeerslicht methode groen (voldoende), oranje (gevaarzone) en rood (onvoldoende) gevisualiseerd.



1.2.1. Beoordeling Uitstraling

Onderdeel	Beoordeling
Uitstraling	5,5

Toelichting:

Veroudering is zichtbaar en einde levensduur is in zicht.

Hoewel er afgelopen jaren stelselmatig onderhoud is verricht is de uitstraling beoordeeld op een 5.

1.2.2. Beoordeling Bouwkundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Bouwkundige staat	4

Toelichting:

Het schoolgebouw stamt grotendeels uit de jaren 1973 en is inmiddels ruim 45 jaar oud.

Vanuit de MJOP betekent dit dat de komende jaren veel voorzieningen uit de 20-jarige- en 40-jarige cyclus (groot onderhoud) in zicht zijn. Dat zijn voorzieningen die naar aard en omvang substantieel zijn en forse kosten met zich meebrengen. Het betreft onder andere:

- Vernieuwing kozijnen, ramen en deuren;
- Vervanging voegwerk;
- Vervanging hemelwaterafvoeren
- Herstraten terrein,
- Buitenriolering,
- Vervanging systeemplafonds en armaturen, vloerbedekking (20 jarige cyclus);
- Gevelschermen,
- Na-isolatie

Op grond van de aanstaande substantiële bouwkundige vervangingsinvesteringen scoort het gebouw volgens de QuickScan systematiek een 4.

1.2.3. Beoordeling Onderwijskundige staat

Onderdeel	Beoordeling
Onderwijskundige staat	5,5

Toelichting:

Hoofd doelstelling is om de centrale ruimte belangrijker te maken om daarmee het onderwijs beter te faciliteren. Daarnaast is er een tekort aan werkplekken en is er behoefte om de lokalen te doorbreken waardoor groepen kunnen worden gecombineerd.

Op zich heeft het gebouw qua vormfactoren en layout voldoende mogelijkheden om toekomstbestendig onderwijs mogelijk te maken.

Op grond van de onderwijskundige functionaliteit scoort het gebouw volgens de QuickScansystematiek een 5,5.

1.2.4. Beoordeling Exploitatie

Onderdeel	Beoordeling
Exploitatie	4

Toelichting:

Onderhoudskosten:

Op grond van de actuele MJOP bedragen de onderhoudskosten voor de komende 15 jaar gemiddeld € 63.800,00 per jaar. De inkomsten bedragen nu 25.000,00 aflopend naar 21.700,00 bij 94 leerlingen. Een structureel tekort van ca. 40.000,00 per jaar.

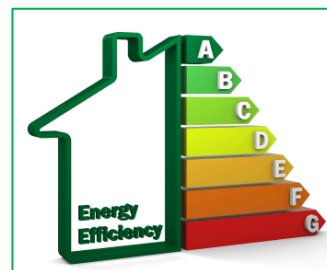
Oorzaak is onder andere de overmaat (formele leegstand) in het gebouw en de beperkte rijksvergoeding.

Energiekostenkosten:

De energiekosten voor 2017 bedroegen € 9020,00. Dat is een tekort t.o.v. de vergoeding van 2357,00 ofwel ca. 25%.

De exploitatiekosten voor dit gebouw zijn structureel veel hoger dan de inkomsten. Door de verdere krimp lopen de tekorten zelfs op.

Onderstaand het overzicht.



Omschrijving	2015	Energie	Onderhoud	2025	Energie	Onderhoud
aantal leerlingen	120			94		
bvo per ll.	5,03			5,03		
vaste voet	200			200		
bvo	803,6			672,82		
werkelijk + MJOP	<i>uitgaven</i>	€ 9.020,00	€ 63.800,00	<i>uitgaven</i>	€ 9.020,00	€ 63.800,00
Velo	<i>inkomsten</i>	€ 6.663,00	€ 25.190,00	<i>inkomsten</i>	€ 5.540,00	€ 21.700,00
tekort 15 jaar	<i>tekort</i>	€ 2.357,00-	€ 38.610,00-	<i>tekort</i>	€ 3.480,00-	€ 42.100,00-

Conclusie:

Bij de beoordeling van de exploitatiekosten worden zowel de onderhouds- als energiekosten meegenomen. Gebaseerd op de bovenstaande conclusies scoort het gebouw gemiddeld een 4

1.2.5. Beoordeling Binnenmilieu

Onderdeel	Beoordeling
Binnenmilieu	4

Toelichting:

De school beschikt niet over een gebalanceerd ventilatiesysteem.
De ventilatieopeningen in de ramen bevinden zich op hoogte van de leerlingen (i.p.v. op > 1,80 m hoogte) waardoor bij koude en slecht weer natuurlijke ventilatie niet mogelijk is.



Dat resulteert in een slecht binnenmilieu waarbij het CO2 gehalte de normen fors overschrijdt.

Op basis van de waardenwijzer QuickScan scoort het gebouw op dit onderdeel een 4.

1.2.6. Beoordeling Veiligheid

Onderdeel	Beoordeling
Veiligheid	6

Toelichting:

Het gebouw is voldoende veilig. Omdat het gebouw niet op alle onderdelen voldoet aan bouwbesluit is de beoordeling op grond van de QuickScan methodiek een 6.

Totaaloverzicht QuickScan De Kraaienboom

Onderdeel	Beoordeling	Weging	Totaalscore
Uitstraling	5,5	1	5,5
Bouwkundige staat	4	3	12
Onderwijskundige staat	5,5	3	16,5
Exploitatie	4	2	8
Binnenmilieu	4	2	8
Veiligheid	6	1	6
			56

Advies normaliter:

Bij < 57 punten : Binnen drie tot vijf jaar optimalisering (renovatie-aanpassing) of nieuwbouw

Bij 57 – 63 : Binnen uiterlijk 5-10 jaar keuze structurele oplossing

Bij > 63 : Voorlopig geen (integrale) voorzieningen

Advies specifiek:

Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging	Restgebruik Nieuwbouw of levensduurverlenging
< 5 jaar	5 - 10 jaar	10 - 20 jaar	> 20 jaar
X			

Advies:

Het gebouw is qua vormfactoren en mogelijkheden om het onderwijs goed te faciliteren geschikt voor een levensduurverlenging. Het gebouw lijkt qua vormfactoren ook (optioneel) geschikt om te komen tot een bijna energie neutraal gebouw (BENG).

Daarvoor zal de capaciteit moeten worden teruggebracht door 2 lokalen en een toilet unit te amoveren. Verdere sloop is niet mogelijk omdat de centraal liggende aula normatief meer meters in beslag neemt. Er zal dus een klein stukje 'formele' overcapaciteit voor lief moeten worden genomen. Gelet op de situatie wordt geadviseerd om de levensduurverlenging

BIJLAGE 2 :

Kostenraming scenario 1 : Levensduurverlenging 20 jaar



Scenario-onderzoek levensduurverlenging basisschool de Kraaienboom, Benningbroek
Projectnummer 1640401
Scenario 1: levensduurverlenging 20 jaar
Fase: huisvestingsonderzoek

datum: 23-5-2018
door: EKr

www.hevo.nl

Uitgangspunten

BVO nieuwe situatie 807,4 m²
- BVO-deel onderwiskundige vernieuwing 269,19 m²
- BVO-deel overig, te renoveren 538,21 m²
Prijspeil mei-18
Start voorbereiding (ontwerp) 1-6-2018
Start bouw 1-1-2019
Oplevering 1-7-2019
Nieuwe situatie op basis van tekening bureau B+ d.d. 8-8-2017
Op basis van ramingen Vreken Bouwmanagement (m.n. hoeveelheden)
Geen rekening gehouden met asbestsanering
Werkzaamheden vinden gefaseerd plaats, school blijft (grotendeels) in gebruik.

A. Reductie BVO en onderwiskundige aanpassingen		268,182 m ²	directe kosten: € 128.235	
10.	Sloopwerken		€ 8.728	
	- slopen 2 lokalen incl. tussengelegen toiletgroep	158 m ²	€ 35,00	€ 5.460
	- slopen wandschijf (stabiliteit)	18 m ²	€ 25,00	€ 450
	- slopen centrale berging (met verdiepte vloer)			
	wanden incl. deur rondom centrale berging	52,5 m ²	€ 20,00	€ 1.050
	verwijderen vloerafwerking (verdiept) centrale berging	18,75 m ²	€ 15,00	€ 281
	verwijderen/voorbereiden plafond t.p.v. nieuwe situatie	18,75 m ²	€ 15,00	€ 281
	- nieuwe berging t.p.v. docentenruimte			
	verwijderen pantry (hergebruikt)	1 pst	€ 500,00	€ 500
	maken deursparing	1 st.	€ 200,00	€ 200
	verwijderen deur-kozijn (verplaatsen)	1 st.	€ 100,00	€ 100
	sloopwerk t.p.v. nieuwe pul + deur naar docentenruimte	1 st.	€ 150,00	€ 150
	- verwijderen pul+dub.deur entreegang (hergebruikt)	1 pst	€ 250,00	€ 250
	sloopwerk bekleding achterzijde overkapping fietsenstalling (wens OG)	1 pst	€ 1.000,00	€ 1.000
Fundering/begane grondvloer			€ 6.760	
11.	maatvoering	1 pst	€ 250,00	€ 250
	grondwerk, t.p.v. gesloopte deel	1 pst	€ 500,00	€ 500
13/15.	aanhelen vloerfundering t.p.v. gesloopte deel	1 pst	€ 2.000,00	€ 2.000
	opvullen vloer t.p.v. verdiept deel centrale berging	1 pst	€ 3.000,00	€ 3.000
Casco			€ 7.600	
28.	aanpassingen draagconstructie			
	- aanpassing t.p.v. gesloopte stabiliteitswand (as 5)	1 pst	€ 5.000,00	€ 5.000
	- aanpassing t.p.v. voorm.berging aula (as 5)	1 pst	€ 2.500,00	€ 2.500
Dak			€ 2.000	
27.	aanhelen dak/daakrand t.p.v. gesloopte deel	1 pst	€ 2.000,00	€ 2.000
Gevel			€ 13.886	
21.	nieuwe gevel t.p.v. gesloopte deel			
	- binnenblad	18 m ²	€ 75,00	€ 1.350
	- buitenblad + isolatie	18 m ²	€ 150,00	€ 2.700
	- nieuw boelboord incl. achterliggende regelwerk	8,5 m ¹	€ 150,00	€ 1.275
	'open' bekleding achterzijde overkapping fietsenstalling (wens OG)	1 pst	€ 5.000,00	€ 5.000
31.	nieuwe gevelopeningen in nieuwe gevel (incl. sparings in gevel)			
	- vluchtdoor, kozijn en onderdorpel	1 st.	€ 1.500,00	€ 1.500
	- raamkozijn, incl. vensterbank/raamdorpel, zonwering	1 st.	€ 2.170,00	€ 2.170
Binnenwanden			€ 26.041	
22.	nieuwe binnenwanden			
	- M3 wanden rondom nieuwe toiletgroepen	54,72 m ²	€ 60,00	€ 3.283
	- M3 wanden rondom nieuwe berging bij doc. ruimte	14 m ²	€ 60,00	€ 840
	- M3-wand t.p.v. entree	2,24 m ²	€ 60,00	€ 134
	nieuw paneelwand t.p.v. zijentree	11,48 m ²	€ 350,00	€ 4.018
	'schoon metselwerk' aanhelen rondom nieuwe sparings deur-/raamkozijnen	27 m ¹	€ 50,00	€ 1.350
32.	nieuwe deurkozijnen			
	- deuren nieuwe toiletgroepen	2 st.	€ 750,00	€ 1.500
	- deuren nieuwe toiletten	6 st.	€ 800,00	€ 4.800
	- kozijn + dubbele deur (herplaatsen)	1 st.	€ 500,00	€ 500
	deurkozijn naar nieuwe berging (hergebruikt)	1 st.	€ 300,00	€ 300
	nieuwe pul met deur naar docentenberging, compleet	1 st.	€ 2.000,00	€ 2.000
42.	nieuwe wandafwerkingen			
	- tegelwerk in toiletgroepen, hoog 2,40	108,48 m ²	€ 50,00	€ 5.424
	- scan-sauswerk rondom buitenzijde toiletgroep	22,64 m ²	€ 17,50	€ 396
	- scan-sauswerk nieuwe wanden bergumten+docentenruimte	28,28 m ²	€ 17,50	€ 495
	- t.p.v. nieuwe sparings in 'schoon metselwerk' wanden geen nader afwerking			
Vloeren			€ 10.616	
43.	nieuwe vloerafwerkingen			
	- gietvloeren t.p.v. nieuwe toiletgroepen	17,92 m ²	€ 60,00	€ 1.075
	- holplinten nieuwe toiletgroepen	32 m ¹	€ 25,00	€ 800
	- marmoleum aula (volledig), incl. egaliseren en verw.bestand	184,2 m ²	€ 40,00	€ 7.368
	- marmoleum bergumten handhaven	10,8 m ²	€ -	-
	- marmoleum docentenruimte (volledig nieuw), incl. egaliseren en verw.bestand	31,8 m ²	€ 40,00	€ 1.272



Vloeren				€ 23.483
43.	nieuwe vloerafwerkingen			
	- gietvloeren t.p.v. bestaande toiletten/-groep incl. verwijderen bestaand	8,8 m2	€ 70,00	€ 616
	- hoelinten nieuwe toiletgroepen	14,2 m1	€ 25,00	€ 355
	- marmeren bestaand vervangen, incl. egaliseren en verw.bestand	347,1 m2	€ 40,00	€ 13.884
	- schoonloopmatten bestaand vervangen, incl. verw.bestand	15,3 m2	€ 135,00	€ 2.066
	- sportvloer speelplaats vervangen, incl. egaliseren en verw.bestand	91,1 m2	€ 70,00	€ 6.377
	handhaven/reinigen vloerafwerkingen (bergingen/meterkasten)	37 m2	€ 5,00	€ 185
Plafondafwerking				€ 28.617
45.	plafondafwerkingen			
	- vervangen plafonds compleet, m.u.v. bergingen en schuine punten	191,9 m2	€ 35,00	€ 6.717
	- de-/hermonteren plafonds schuine kappen (incl. nieuw fretdoek en schilderen)	270,4 m2	€ 65,00	€ 17.576
	- toeslag gepref. gipsplaten (op renoveren bestaandenplafond)	270,4 m2	€ 10,00	€ 2.704
	- buitenplafond vervangen	15 m2	€ 150,00	€ 2.250
	handhaven plafondafwerkingen (bergingen/m.kasten), de-/hermont.t.b.v. installaties	37 m2	€ 10,00	€ 370
Overig bouwkundig				€ 12.473
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. nieuwe installaties (toiletgroepen en pantry)	538,21 m2	€ 7,50	€ 4.037
	klitwerk/isolatievoegvulling, schildenwerk en timmerwerk	538,21 m2	€ 7,50	€ 4.037
	herstelwerk optrekkend vocht bij hoofdentré	1,00 pst	€ 3.000,00	€ 3.000
	vervangen vloerluisen	1,00 pst	€ 1.400,00	€ 1.400
W-installaties				€ 144.826
	vervangen hemelwaterafvoerinstallaties	1 pst	€ 6.000,00	€ 6.000
	vervangen binnenriolering	1 pst	€ 4.000,00	€ 4.000
	vervangen waterinstallaties (nieuwe leidingen en appendages)	1 pst	€ 4.800,00	€ 4.800
	vervangen verwarmingsinstallatie (leidingwerk en radiatoren)	1 pst	€ 15.125,00	€ 15.125
	handhaven CV-ketels (wel uitgebreide onderhoudsbeurt)	1 pst	€ 2.500,00	€ 2.500
	vervangen afvoerinstallatie bestaande toiletgroep	1 pst	€ 2.500,00	€ 2.500
	individueel mech.ventilatie verblijfsruimten+aula (Klimaatgroep Holland)	1 pst	€ 103.500,00	€ 103.500
	aanpassen regelingen t.b.v. nieuwe situatie	1 pst	€ 2.500,00	€ 2.500
	nieuw sanitair bestaande toiletgroepen	1 pst	€ 4.000,00	€ 4.000
E-installaties				€ 64.000
	nieuwe verdeelers, bekabelingen en schakelmateriaal elektrische installatie	1 pst	€ 19.250,00	€ 19.250
	nieuwe LED-armaturen, incl.daglichtregeling en noodverlichting	1 pst	€ 24.750,00	€ 24.750
	vervangen beveiligingsinstallaties (brandmeld/brand)	1 pst	€ 7.500,00	€ 7.500
	vervangen signaleringen/regelingen	1 pst	€ 2.500,00	€ 2.500
Vaste inrichting				€ 12.750
	verplaatsen + oprispen keukenblok in docentenuimte	1 pst	€ 1.500,00	€ 1.500
	vervangen pantry's in lokalen	5 st	€ 1.250,00	€ 6.250
	vervangen/verplaatsen bestaande garderobes	1 pst	€ 5.000,00	€ 5.000
Terrein				€ 63.076
	herstraten terrein met hergebruik tegels (10% nieuwe tegels)	750 m2	€ 15,50	€ 11.625
	vernieuwen terreinriolering, incl. verwijderen en afvoer bestaand	750 m2	€ 15,00	€ 11.250
	vervangen speeltoestellen	1 pst	€ 15.000,00	€ 15.000
	groen, onderhoud en nieuwe aanplant waar nodig	1 pst	€ 10.000,00	€ 10.000
	aanpassen/vernieuwen hekwerken rondom	65 m1	€ 80,00	€ 5.200
C. Staartkosten				€ 166.611
	Bouwplaats- en uitvoeringskosten, incl. faserings	1 pst	€ 75.000,00	€ 75.000
	Algemene kosten	7 %	€ 759.845,86	€ 53.189
	Winst en risico	3 %	€ 813.035,06	€ 24.391
	CAR-verzekering	0,35 %	€ 837.426,12	€ 2.931
Totaal bouwkosten (excl. BTW)				€ 840.357
	Bijkomende kosten (over bouwkosten)	14 %	€ 840.357,11	€ 117.650
	- honoraria architect, constructeur, installatie-adviseur, bouwtechnisch/brandtechnisch adviseur, bouwmanagement, overig			
	- leges			
	- afkoop risico/prisistijgingen			
	Onvoorzien (over bouwkosten)	5,5 %	€ 840.357,11	€ 46.220
	BTW	21 %	€ 1.004.226,74	€ 210.888
Totale investeringskosten incl. BTW				€ 1.216.114

BIJLAGE 3:

Kostenraming scen.2 : Levensduurverlenging 40 jaar (incl. BENG)

	Scenario-onderzoek levensduurverlenging basisschool de Kraaienboom, Benningbroek	datum: 23-5-2018
	Projectnummer 1640401	door: EKR
	Scenario 2: levensduurverlenging 40 jaar (richting BENG)	
	Fase: huisvestingsonderzoek	www.hevo.nl

Uitgangspunten

BVO nieuwe situatie	807,4 m2
- BVO-deel onderwiskundige vernieuwing	269,19 m2
- BVO-deel overig, te renoveren	538,21 m2
Prijspeil	m2-18
Start voorbereiding (ontwerp)	1-6-2018
Start bouw	1-1-2019
Oplevering	1-9-2019
Nieuwe situatie op basis van tekening bureau B+ d.d. 8-8-2017	
Op basis van ramingen Vreeken Bouwmanagement (m.n. hoeveelheden)	
Geen rekening gehouden met asbest(sanering)	
Werkzaamheden vinden gefaseerd plaats, school blijft (grotendeels) in gebruik.	

A. Reductie BVO en onderwiskundige aanpassingen		269,192 m2	directe kosten: € 128.235	
10.	Sloopwerken		€ 8.723	
	- slopen 2 lokalen incl. tussengelegen toiletgroep	156 m2	€ 35,00	€ 5.460
	- slopen wand(schijf) (stabiliteit?)	18 m2	€ 25,00	€ 450
	- slopen centrale berging (met verdiepte vloer)			
	wanden incl. deur rondom centrale berging	52,5 m2	€ 20,00	€ 1.050
	verwijderen vloerafwerking (verdiept) centrale berging	18,75 m2	€ 15,00	€ 281
	verwijderen/voorbereiden plafond tpv nieuwe situatie	18,75 m2	€ 15,00	€ 281
	- nieuwe berging tpv docentenuimte			
	verwijderen pantry (hergebruik?)	1 pst	€ 500,00	€ 500
	maken deursparing	1 st	€ 200,00	€ 200
	verwijderen deur-kozijn (verplaatsen)	1 st	€ 100,00	€ 100
	sloopwerk tpv nieuwe pul + deur naar docentenuimte	1 st	€ 150,00	€ 150
	- verwijderen pul+dubb.deur entreegang (hergebruik?)	1 pst	€ 250,00	€ 250
	sloopwerk bekleding achterzijde overkapping fietsenstalling (wens OG)	1 pst	€ 1.000,00	€ 1.000
Fundering/begane grondvloer			€ 6.760	
11.	maatvoering	1 pst	€ 250,00	€ 250
	grondwerk, tpv gesloopte deel	1 pst	€ 500,00	€ 500
13/15.	aanhelen vloerfundering tpv gesloopte deel	1 pst	€ 2.000,00	€ 2.000
	opvullen vloer tpv verdiept deel centrale berging	1 pst	€ 3.000,00	€ 3.000
Casco			€ 7.600	
28.	aanpassingen draagconstructie			
	- aanpassing tpv gesloopte stabiliteitswand (as 5)	1 pst	€ 5.000,00	€ 5.000
	- aanpassing tpv voorn.berging aula (as 5)	1 pst	€ 2.500,00	€ 2.500
Dak			€ 2.000	
27.	aanhelen dak/dakrand tpv gesloopte deel	1 pst	€ 2.000,00	€ 2.000
Gevel			€ 13.986	
21.	nieuwe gevel tpv gesloopte deel			
	- binnenblad	18 m2	€ 75,00	€ 1.350
	- buitenblad + isolatie	18 m2	€ 150,00	€ 2.700
	- nieuw boelboord incl. achterliggende regelwerk	8,5 m1	€ 150,00	€ 1.275
	open bekleding achterzijde overkapping fietsenstalling (wens OG)	1 pst	€ 5.000,00	€ 5.000
31.	nieuwe gevelopeningen in nieuwe gevel (incl. sparringen in gevel)			
	- vluchdeur, kozijn en onderdorpel	1 st	€ 1.500,00	€ 1.500
	- raamkozijn, incl. vensterbank/raamdorpel, zonwering	1 st	€ 2.170,00	€ 2.170
Binnenwanden			€ 26.041	
22.	nieuwe binnenwanden			
	- MG wanden rondom nieuwe toiletgroepen	54,72 m2	€ 60,00	€ 3.283
	- MG wanden rondom nieuwe berging bij doc.ruimte	14 m2	€ 60,00	€ 840
	- MG-wand tpv entree	2,24 m2	€ 60,00	€ 134
	nieuw paneelwand tpv zijentree	11,48 m2	€ 350,00	€ 4.018
	'schoon metselwerk' aanhelen rondom nieuwe sparringen deur-raamkozijnen	27 m1	€ 50,00	€ 1.350
32.	nieuwe deurkozijnen			
	- deuren nieuwe toiletgroepen	2 st	€ 750,00	€ 1.500
	- deuren nieuwe toiletten	6 st	€ 800,00	€ 4.800
	- kozijn + dubbele deur (herplaatsen)	1 st	€ 500,00	€ 500
	deurkozijn naar nieuwe berging (hergebruik)	1 st	€ 300,00	€ 300
	nieuwe pul met deur naar docentenberging, compleet	1 st	€ 2.000,00	€ 2.000
42.	nieuwe wandafwerkingen			
	- tegelwerk in toiletgroepen, hoog 2,40	108,48 m2	€ 50,00	€ 5.424
	- scan-sauswerk rondom buitenzijde toiletgroep	22,64 m2	€ 17,50	€ 396
	- scan-sauswerk nieuwe wanden bergruimten+docentenuimte	28,28 m2	€ 17,50	€ 495
	- tpv nieuwe sparringen in 'schoon metselwerk' wanden geen nader afwerking			
Vloeren			€ 10.616	
43.	nieuwe vloerafwerkingen			
	- gietvloeren tpv nieuwe toiletgroepen	17,92 m2	€ 60,00	€ 1.075
	- holplinten nieuwe toiletgroepen	32 m1	€ 25,00	€ 800
	- marmerium aula (volledig), incl. egaliseren en verw.bestand	184,2 m2	€ 40,00	€ 7.368
	- marmerium bergruimte handhaven	10,8 m2	€ -	
	- marmerium docentenuimte (volledig nieuw), incl. egaliseren en verw.bestand	31,8 m2	€ 40,00	€ 1.272



Plafondafwerking				€	7.288
45.	nieuwe plafondafwerkingen				
	- tpv nieuwe toiletgroepen (vochtbestendig)	17,92 m2	€	35,00	€ 627
	- tpv aula, volledig nieuw	184,2 m2	€	30,00	€ 5.526
	- tpv bergruimte handhaven/aanpassen	10,8 m2	€	15,00	€ 162
	- tpv docentruimte, volledig nieuw	31,8 m2	€	30,00	€ 954
Overig bouwkundig				€	2.882
	bouwkundige voorzieningen tpv nieuwe installaties (toiletgroepen en pantry)	269,192 m2	€	5,00	€ 1.346
	kitwerk/isolatie/voegvulling, schildenwerk en timmerwerk	269,192 m2	€	5,00	€ 1.346
W-installaties				€	21.100
	aanpassen riolering op nieuwe situatie (toiletgroepen + pantry)	1 pst	€	1.500,00	€ 1.500
	aanpassen water op nieuwe situatie (toiletgroepen + pantry)	1 pst	€	1.500,00	€ 1.500
	aanpassen verwarming aula	1 pst	€	2.500,00	€ 2.500
	nieuwe mechanische ventilatie nieuwe toiletgroepen en pantry	1 pst	€	8.500,00	€ 8.500
	aanpassen regelingen tpv nieuwe situatie	1 pst	€	2.500,00	€ 2.500
	nieuw sanitair toiletgroepen	2 pst	€	2.300,00	€ 4.600
E-installaties				€	13.860
	elektra toiletgroepen	2 pst	€	750,00	€ 1.500
	aanpassen elektra nieuwe berging + aangepaste docentruimte	1 pst	€	500,00	€ 500
	nieuwe armaturen toiletgroepen	2 pst	€	750,00	€ 1.500
	nieuwe armaturen nieuwe berging	1 st	€	150,00	€ 150
	aanpassen elektra-verlichting aula	1 pst	€	5.000,00	€ 5.000
	aanpassen beveiligingsinstallaties op nieuwe situatie	1 pst	€	2.500,00	€ 2.500
	aanpassen signaleringen/regelingen tpv nieuwe situatie	1 pst	€	2.500,00	€ 2.500
Vaste inrichting				€	6.000
	verplaatsen pantry	1 pst	€	1.000,00	€ 1.000
	aanpassen diverse garderobe (oa. lvm sloop wand)	1 pst	€	1.500,00	€ 1.500
	wandelement in aula	1 pst	€	2.500,00	€ 2.500
Terrein				€	3.000
	aanhaken terrein tpv gesloopte deel (klein deel verhard, grotendeels groen)	200 m2	€	15,00	€ 3.000
B. Renovatie (≤ 20 jaar), o.b.v. nieuwe m2's BVO				638,21 m2	directe kosten: € 707.444
					€ 707.444
10. Sloopwerken				€	8.728
	diverse installaties (nog niet in onderwiskundige vernieuwing)	269,19 m2	€	5,00	€ 1.346
	diverse installaties (overige deel school)	538,21 m2	€	10,00	€ 5.382
Fundering/begane grondvloer				€	34.820
13.	isoleren begane grondvloer (deel vzw kruipruimte, excl. uitbreidingen 1989)	696,4 m2	€	50,00	€ 34.820
Casco				€	-
28.	aanpassingen draagconstructie niet van toepassing bij renovatie				
Dak				€	102.100
37.	vervangen lichtkoepels (2x1 m1) door isolerende beglazing, opstanden handhaven	10 st	€	2.000,00	€ 20.000
	vervangen lichtkoepels (1x1 m1) door isolerende beglazing, opstanden handhaven	9 st	€	650,00	€ 5.850
47.	volledig vervangen dakbedekking incl. nieuwe isolatie (Ri ≥ 6,0), ophogen dakrand	950 m2	€	75,00	€ 71.250
	- toeslag puntdak	5 st	€	1.000,00	€ 5.000
Gevel				€	182.588
21.	gevelmetselwerk				
	- buitenzijde voorzien van isolatiepakket met steenstrips (Ri ≥ 4,5)	325 m2	€	150,00	€ 48.750
	boelboorden/gevelbekledingen				
	- volledig vervangen boelboorden incl. achterliggende regelwerk en isolatie	80 m2	€	135,00	€ 10.800
31.	gevelopeningen				
	- vervangen gevelkozijnen, door aluminium en HR++-glas	151,54 m2	€	450,00	€ 68.193
	- toeslag deuren	7 st	€	650,00	€ 4.550
	- toeslag ramen	19 st	€	200,00	€ 3.800
	- zonwering, elektrisch bediend	130,62 m2	€	135,00	€ 17.634
	- vervangen bovenraam lokaal 3 (0,10), door aluminium en HR++-glas, incl. zonw.	6,12 m2	€	500,00	€ 3.060
	- vervangen driehoek-nokramen door aluminium en HR++-glas, incl. zonw.	10,5125 m2	€	550,00	€ 5.782
Binnenwanden				€	23.280
32.	bestaande binnen(deur)kozijnen				
	- volledig vervangen hang- en sluitwerk	23 st	€	150,00	€ 3.450
	- schildenwerk binnenkozijnen en deuren	1 pst	€	4.500,00	€ 4.500
42.	nieuwe wandafwerkingen				
	- tegelwerk in bestaande toiletgroepen vervangen	63,84 m2	€	50,00	€ 3.192
	- tegelwerk/vochtscherm tpv verplaatste pantry	1 post	€	500,00	€ 500
	- scan+sauswerk bestaande wanden voorzien van scan (deels repareren)	1 pst	€	5.000,00	€ 5.000
	- schildenwerk bestaande betimmeringen	1 pst	€	5.000,00	€ 5.000
	- 'schoon metselwerk' wanden handhaven (evt. reinigen)	1 pst	€	1.000,00	€ 1.000
	- schroevenwerk bestaande betimmeringen	1 pst	€	5.000,00	€ 5.000
	- 'schoon metselwerk' wanden handhaven (evt. reinigen)	1 pst	€	1.000,00	€ 1.000

Vloeren					€ 23.488
43.	nieuwe vloerafwerkingen				
	- gietvloeren ipv bestaande toiletten-groep incl. verwijderd bestaand	8,8 m2	€	70,00	€ 616
	- holplinten nieuwe toiletgroepen	14,2 m1	€	25,00	€ 355
	- marmeren bestaand vervangen, incl. egaliseren en verw.bestand	347,1 m2	€	40,00	€ 13.884
	- schoonloopmatten bestaand vervangen, incl. verw.bestand	15,3 m2	€	135,00	€ 2.066
	- sportvloer speelplaats vervangen, incl. egaliseren en verw.bestand	91,1 m2	€	70,00	€ 6.377
	handhaven/reinigen vloerafwerkingen (bergingen/melenkasten)	37 m2	€	5,00	€ 185
Plafondafwerking					€ 28.817
45.	plafondafwerkingen				
	- vervangen plafonds compleet, m.w. bergingen en schuine punten	191,9 m2	€	35,00	€ 6.717
	- de-hermonteren plafonds schuine kappen (incl. nieuw freldoek en schilderen)	270,4 m2	€	65,00	€ 17.576
	- toeslag geperfd. gipsplaten (ipv renoveren best. lattenplafond)	270,4 m2	€	10,00	€ 2.704
	- buitenplafond vervangen	15 m2	€	150,00	€ 2.250
	handhaven plafondafwerkingen (bergingen/melenkasten), de-hermont. ipv installaties	37 m2	€	10,00	€ 370
Overig bouwkundig					€ 12.478
	bouwkundige voorzieningen ipv nieuwe installaties (toiletgroepen en pantry)	538,21 m2	€	7,50	€ 4.037
	kitwerk/isolatie/voegvulling, schildenwerk en timmerwerk	538,21 m2	€	7,50	€ 4.037
	herstelwerk optrekkend vocht bij hoofdentré	1,00 pst	€	3.000,00	€ 3.000
	vervangen vloerluisen	1,00 pst	€	1.400,00	€ 1.400
W-installaties					€ 160.426
	vervangen hemelwaterafvoerinstallaties	1 pst	€	6.000,00	€ 6.000
	vervangen binnenroliering	1 pst	€	4.000,00	€ 4.000
	vervangen waterinstallaties (nieuwe leidingen en appendages)	1 pst	€	4.800,00	€ 4.800
	vervangen verwarmingsinstallatie (leidingwerk en radiatoren)	1 pst	€	15.125,00	€ 15.125
	vervangen CV-ketels	1 pst	€	8.000,00	€ 8.000
	vervangen afvoerinstallatie bestaande toiletgroep	1 pst	€	2.500,00	€ 2.500
	individueel mech. ventilatie verblijfsruimten+ aula (Klimaatgroep Holland)	1 pst	€	103.500,00	€ 103.500
	aanpassen regelingen ipv nieuwe situatie	1 pst	€	2.500,00	€ 2.500
	nieuw sanitair bestaande toiletgroepen	1 pst	€	4.000,00	€ 4.000
E-installaties					€ 78.000
	nieuwe verdeelers, bekabelingen en schakelmateriaal elektrische installatie	1 pst	€	19.250,00	€ 19.250
	nieuwe LED-armaturen, incl. daglichtregeling en noodverlichting	1 pst	€	24.750,00	€ 24.750
	vervangen beveiligingsinstallaties (brandmeldinbraak)	1 pst	€	7.500,00	€ 7.500
	vervangen signaleringen/regelingen	1 pst	€	2.500,00	€ 2.500
	zonnepanelen, ca. 100 m2	1 pst	€	25.000,00	€ 25.000
Vaste inrichting					€ 16.260
	verplaatsen + opruimen keukenblok in docentruimte	1 pst	€	1.500,00	€ 1.500
	nieuw keukenblok in docentruimte	1 pst	€	2.500,00	€ 2.500
	vervangen pantry's in lokalen	5 pst	€	1.250,00	€ 6.250
	vervangen/verplaatsen bestaande garderobes	1 pst	€	5.000,00	€ 5.000
Terrein					€ 87.700
	terreinverharding compleet vernieuwen, incl. afvoer bestaand	750 m2	€	35,00	€ 26.250
	vernieuwen terreinroliering, incl. verwijderen en afvoer bestaand	750 m2	€	15,00	€ 11.250
	vervangen speelbestellen	1 pst	€	15.000,00	€ 15.000
	groen, onderhoud en nieuwe aanplant waar nodig	1 pst	€	10.000,00	€ 10.000
	aanpassen/vernieuwen hekwerken rondom	65 m1	€	80,00	€ 5.200
C. Staatkosten		807,40 m2			€ 182.341
	Bouwplaats- en uitvoeringskosten, incl. faseren	1 pst	€	85.000,00	€ 85.000
	Algemene kosten	7 %	€	918.678,66	€ 64.308
	Winst en risico	3 %	€	982.986,16	€ 29.490
	CAR-verzekering	0,35 %	€	1.012.475,75	€ 3.544
Totaal bouwkosten (excl. BTW)					€ 1.016.019
	Bijkomende kosten (over bouwkosten)	14 %	€	1.016.019,41	€ 142.243
	- honoraria architect, constructeur, installatie-adviseur, bouwfysisch/brandtechnisch adviseur, bouwmanagement, overig				€ 142.243
	- leges				
	- afkoop risico/prisistijgingen				
	Onvoorzien (over bouwkosten)	5,5 %	€	1.016.019,41	€ 55.881
	BTW	21 %	€	1.214.143,20	€ 254.970
Totale investeringskosten incl. BTW					€ 1.488.113