



Rapportage Afwegingskader Renovatie of Nieuwbouw Primair  
Onderwijs Gemeente Ridderkerk

november 2019

*Opdrachtgever:*  
*J. Zijlstra*  
*Gemeente Ridderkerk*

*Uitvoering:*  
*Jan Groenendijk*  
*Propendum BV*

*Jan Leijten*  
*Bureau Leijten*

*In samenwerking met:*  
*Renske Chevalking*  
*Marc Knulst*  
*Propendum BV*

## Voorwoord

In het kader van het onderzoek naar beheersbare huisvesting van de onderwijsgebouwen is na het opstellen van een Quicksan Onderwijshuisvesting gemeente Ridderkerk in samenwerking met de projectgroep onderwijshuisvesting besloten om in een pilot (twee scholen: (De Noord en De Regenboog) een afwegingskader uit te werken waarmee de scholen voor basisonderwijs onderling kunnen worden vergeleken.

De vergelijking diende niet alleen gebouwaspecten te bevatten maar ook de functionaliteit en duurzaamheid van het gebouw.

Het afwegingskader heeft mede als doel om samen met andere aspecten zoals financiën, omgevingsaspecten/voedingsgebied een antwoord te geven op de vraag of er gerenoveerd kan worden of dat er vervangende nieuwbouw plaats dient te vinden.

Indien alle scholen conform dit afwegingskader zijn beoordeeld is er tevens een rangorde tussen de verschillende scholen vast te stellen, zodat op korte en middellange termijn duidelijk is welke school aan de beurt is.

Tegelijkertijd wordt momenteel wetgeving voorbereid inzake de kwestie renovatie of nieuwbouw, waarbij duidelijk moet worden wat de inbreng is van de partners in dit proces. Wanneer deze wetgeving van kracht wordt, zal indien nodig, het afwegingskader worden aangepast.

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Doelstelling .....	4
2.	Verantwoording methodiek.....	5
2.1	Object specifieke of karakteristieke gebouwinformatie .....	5
2.2	Algemene informatie over de school.....	5
2.3	Bouwkundig technisch conditie gebouw.....	5
2.4	Waardering gebruiksprestatie gebouw .....	6
2.5	Duurzaamheid .....	6
2.6	Aanvullende aspecten .....	6
3.	Resultaten.....	7
3.1	Objectinformatie De Regenboog .....	7
3.1.1	Bouwkundige staat .....	8
3.1.2	Comfort.....	9
3.1.3	Gebruik .....	9
3.1.4	Duurzaamheid .....	10
3.1.5	Totaalscore .....	10
3.2	Objectinformatie De Noord .....	12
3.2.1	Bouwkundige staat .....	13
3.2.2	Comfort.....	14
3.2.3	Gebruik .....	14
3.2.4	Duurzaamheid .....	15
3.2.5	Totaalscore .....	15
4.	Conclusie en aanbevelingen.....	17
4.1	Conclusie.....	17
4.2	Aanbeveling .....	18

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In het OOGO Ridderkerk van 2 februari 2017 is besloten een werkgroep in te stellen die onderzoek gaat doen naar de beheersbaarheid van de kosten van onderwijshuisvesting. Naar aanleiding daarvan zijn er verschillende gesprekken gevoerd over de aanpak en inhoud. Bureau Leijten en Propendum BV hebben vervolgens opdracht gekregen om inhoudelijk aan de slag te gaan met het ontwikkelen van een pilot, waaraan de basisscholen De Noord en De Regenboog hun medewerking hebben verleend.

### 1.2 Doelstelling

De Gemeente Ridderkerk wil samen met de schoolbesturen afspraken maken over vervangende nieuwbouw of renovatie van de schoolgebouwen ten behoeve van het primair onderwijs. Voor een goede afweging is inzicht in de kwaliteit van de gebouwen belangrijk. Naast de technische kwaliteit, speelt ook de functionele kwaliteit van een gebouw daarbij een grote rol. Een toekomstbestendig gebouw voldoet aan de wensen van het gebruik, rekening houdend met de ontwikkelingen binnen het onderwijs, en voldoet aan de eisen van wetgeving op gebied van veiligheid, comfort en duurzaamheid.

## 2. Verantwoording methodiek

Voor de technische kwaliteit is gebruik gemaakt van de Meerjaren Onderhoudsplannen van de school. Daarbij is de conditiemeting conform NEN2767 bepalend. Voor de functionele kwaliteit is een QuickScan gebouwen opgesteld. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de methodiek van de NEN8021 waardering gebruiksprestatie gecombineerd met het PvE Frisse Scholen en kwaliteitskader van Ruimte OK. De vragenlijst en methodiek is besproken met de besturen van de scholen. Tijdens een bezoek aan de schoollocaties is deze lijst gezamenlijk met bestuur, directie en experts ingevuld als onderdeel van het proces en de beoordeling. De vragen en de methodiek van cijfers geven is vooraf bepaald, evenals de weging van de vraag in het geheel.

### 2.1 Object specifieke of karakteristieke gebouw informatie

Hier wordt beschreven wat de kenmerkende elementen zijn van het object.

### 2.2 Algemene informatie over de school

Gegevens m.b.t. bouwjaar en grootte van de school zijn aangeleverd door de school, of anders ingevuld op basis van gegevens uit het Kadaster. Het percentage leegstand is gebaseerd op de genormeerde berekening van het aantal m<sup>2</sup> waar een school recht op heeft op grond van het aantal leerlingen. Dit percentage wordt belangrijk bij de bepaling van het aantal m<sup>2</sup> bij nieuwbouw en eventuele vergoedingen voor onderhoud en renovatie. In de praktijk blijkt vaak, dat theoretische leegstand niet herkenbaar is door de indeling van de gebouwen en het gebruik hiervan door kind centra en leerling ondersteunende diensten.

### 2.3 Bouwkundig technisch conditie gebouw

De technische staat van het gebouw wordt uitgedrukt in een conditiescore volgens de NEN 2767 (1=goed tot 6=slecht). Deze score is overgenomen uit de Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) van de school. De onderdelen van de bouwkundige staat zijn weergegeven in hoofdstuk 3 paragraaf 3.1.1.

Het hele gebouw krijgt één geaggregeerde conditiescore. Dit is een gewogen waarde van het hele gebouw en komt tot stand door een vergelijk van de condities van de elementen, waarbij het aandeel van het element op het geheel meebepalend is. Tevens is het jarenplan bijgevoegd. Dit geeft namelijk een overzicht van de geplande investeringen de komende jaren.

## 2.4 Waardering gebruiksprestatie gebouw

De functionele kwaliteit is onderverdeeld in comfort en gebruik. Bij comfort wordt de rubricering van Frisse Scholen aangehouden: licht, lucht, temperatuur en geluid. Bij gebruik wordt gekeken naar de locatie waar het gebouw staat en naar het functionele gebruik van het gebouw. De score wordt bepaald door een cijfer van 1=goed tot 4=slecht. Per onderdeel wordt een gewogen gemiddelde gegeven. Zo weegt bijvoorbeeld de algehele luchtkwaliteit zwaarder mee in het geheel, dan de luchtkwaliteit van de toiletten. In de visualisering is het volgende uitgangspunt toegepast: 0 – 1,5 groen, 1,6 – 2,5 geel, 2,6 – 3,5 oranje en 3,6 – 4 rood. Reden hiervoor is dat dit een betere leesbaarheid van de gegevens geeft.

## 2.5 Duurzaamheid

Bij overwegingen rond renovatie en nieuwbouw is het van belang om ook duurzaamheid te betrekken. Juist als het gaat om renovatie is het belangrijk om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om te verduurzamen of zelfs gasloos te worden. Met objectieve data over het gebouw zoals de energie-index kan al een globale inschatting worden gemaakt over de kosten die verbonden zijn aan deze investeringen. Op basis van een algemene database worden enkele kengetallen gegeven. Deze geven een goede indicatie van de kosten die nodig zijn om bovenop de onderhoudskosten energiebesparende maatregelen uit te voeren. Deze kengetallen zijn voor een vergelijk van scholen onderling een goede basis. Voor een exact kostenoverzicht is een specifiek onderzoek nodig met als resultaat een uitgewerkt maatwerkadvies energiebesparing.

## 2.6 Aanvullende aspecten

De punten 2.1 tot en met 2.5 geven zo objectief mogelijk de methodiek weer waarmee de gebouwen worden beschreven. Daarnaast zijn er nog een aantal overwegingen die de keuzes kunnen beïnvloeden en verfijnen. Dit betreft bestuurlijke afwegingen (gemeente- en schoolbestuur), flankerend beleid en diverse ontwikkelingen zoals:

- Afwijkende leerlingenaantallen
- Fusie tussen scholen
- Politieke afwegingen
- Schoolbestuurlijke afwegingen
- Ambitie duurzaamheid
- Financiën
- Stedenbouwkundige afwegingen
- Monumentenbeleid
- IKC-beleid inzake huisvesting (investering en verhuur)
- Mogelijke doordecentralisatie
- Wijziging wet- en regelgeving

Bij de bespreking/vaststelling van de onderlinge rangorde worden deze elementen ingebracht om met de betrokken stakeholders de definitieve rangorde te bepalen. Na elke uitvoeringsperiode wordt dit proces herhaald.

## 3. Resultaten

### 3.1 Objectinformatie De Regenboog

De Regenboog is een school met portieken. Per twee lokalen op de eerste verdieping is een "portiek" met trap. Er is geen gang op de eerste verdieping. Wel zijn de lokalen boven (net als beneden) met een tussendeur verbonden.

Op de eerste verdieping zijn geen toiletten. Vanaf de eerste verdieping kan geen toezicht gehouden worden op algemene ruimtes waar kinderen evt. zelfstandig kunnen werken.

Beneden is veel ruimte gecreëerd door het aanbouwen van semipermanente gebouwdelen.

Deze ruimtes worden intensief gebruikt voor allerlei doeleinden, inclusief kinderopvang.

Daarnaast zijn er enkele patio's overkapt. Ze worden gebruikt als werkplekken voor diverse doeleinden.

Door de hoge klapperven komt er meer dan voldoende licht binnen in de lokalen, wat nadelig is voor het zicht op het digibord. Tevens warmen de lokalen snel op door zoninval.

Het gebouw heeft geen officiële monumentale status, maar is door de gemeente wel als een hoog cultureel historische waarde aangemerkt.

Kerngegevens:

Prognose en ruimtebehoefte:

	2020	2023	2029	2034
De Regenboog				
leerlingen	335	327	304	293
m <sup>2</sup> BVO rb	1.880	1.795	1.739	1.679
groepen	14	13	13	12

Normkosten 2019 nieuwbouw perm. leerlingen 2034/12 gr.: € 4.035.256,82,- incl. BENG € 300- per m<sup>2</sup>.

Boekwaarde gebouw: € 246.386,25

Naam school	De Regenboog
Adres	Reijerweg 60
Plaatsnaam	2983 AT Ridderkerk
Overkoepelend orgaan	PCPO
Type school	PO
BRIN nummer	10IJ
Oppervlakte BVO (m <sup>2</sup> )	1880 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1958
Renovatie/uitbreiding	1972 / 2001 (uitbreiding)
Aantal perm. lokalen	12
Semi permanent	3
Aantal bouwlagen	2
Normatieve leegstand	1 lokaal
Verhuur	14% wordt verhuurd aan kinderopvang





### 3.1.1 Bouwkundige staat

De bouwkundige staat is een momentopname van de huidige situatie van het totale gebouw. Gepresenteerd voor een periode van 15 jaar. Het betreft de technische staat van de huidige aanwezige installaties en elementen ongeacht het feit of ze aan huidige normering (bouwbesluit) voldoen.

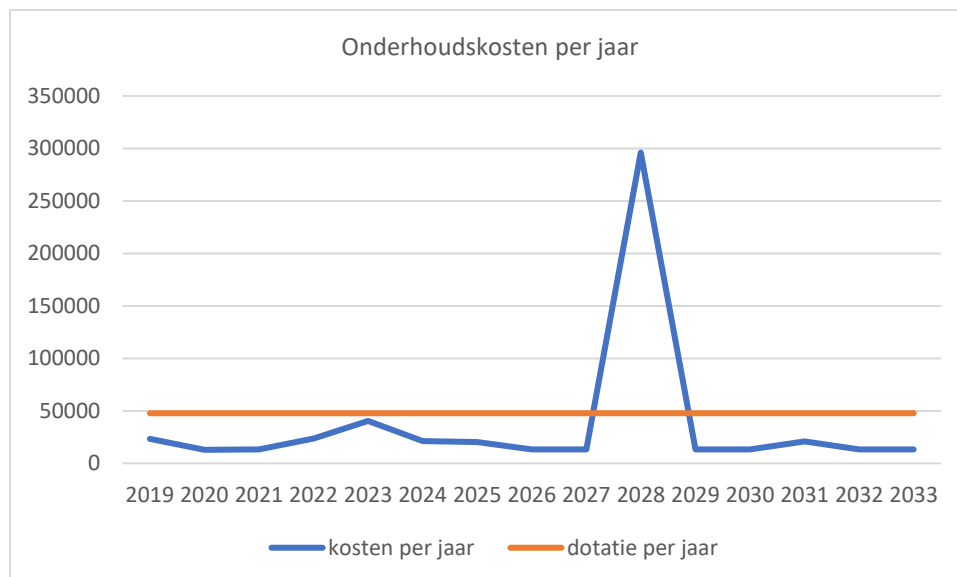
#### Bouwkundige staat

Gevels	2	Binnentrappen	2
Balkons	1	Inrichting	1
Buitenkozijnen	2	Binnen schilderwerk	3
Daken	3	Klimaatinstallaties	1
Schoorstenen	1	Gas, water en sanitair	1
Buitenschilderwerk	3	Vuilafvoorziening	1
Binnenwanden	6	Elektrische installaties	1
Vloeren	2	Trapvoorzieningen	1
Plafonds	2	Beveiligingsinstallaties	1
Binnen kozijnen	2	Terreinafwerking	1

Geaggregeerde conditie bouwkundige staat **3**

1	2	3	4	5	6
Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht

### Onderhoudskosten (uit het MJOP)



2019	€ 23.364
2020	€ 12.860
2021	€ 13.152
2022	€ 23.675
2023	€ 40.430
2024	€ 21.034
2025	€ 20.317
2026	€ 13.152
2027	€ 13.152
2028	€ 296.004
2029	€ 13.152
2030	€ 13.152
2031	€ 20.866
2032	€ 13.152
2033	€ 13.152

Bovenstaande grafiek laat zien, in welk jaar welke onderhoudskosten verwacht kunnen worden, en in welk jaar de grootste uitgave gepland staat. Jaarlijks is hiervoor een dotatie van € 47.714,- nodig.

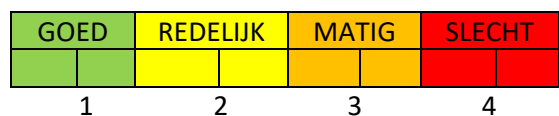
De totale te verwachten onderhoudskosten bedragen tot en met 2033: € 550.614,-

### 3.1.2 Comfort

Comfort		Toelichting op waardering / weging
<b>Licht</b>	Kunstlicht (helderheid, gelijkmatigheid)	2
	Aanwezig daglicht	3
	Helderheid/contrast	1
	<i>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</i>	3
		Patio minder
<b>Lucht</b>	Luchtkwaliteit	2
	Spuiventilatie	3
	Toiletten	4
	<i>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</i>	3,8
		Geeft geluidshinder van doorgaande weg
<b>Temperatuur</b>	Operationele temperatuur in de winter	4
	Operationele temperatuur in de zomer	4
	Lokaal thermisch discomfort	4
	<i>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</i>	4
		Grote raampartijen aan beide kanten van lokaal
<b>Geluid</b>	Geluidwering van buitenaf (omgeving)	4
	Geluidwering lokalen onderling	3
	Installatiegeluid	3
	Ruimte akoestiek	3
	<i>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</i>	3,3
		Spuiventilatie vs ruimtegeluid
		N.V.T
		Sommige lokalen v.z.v. akoestische plafondplaten
<b>Totaalscore Comfort (gewogen gemiddelde)</b>		<b>3,6</b>

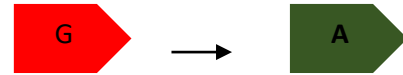
### 3.1.3 Gebruik

Gebruik		Toelichting op waardering / weging
<b>Waar staat het gebouw</b>	Bereikbaarheid, verkeer	3
	Parkeerplekken, stalling fietsen	2
	Veiligheid (ook 's avonds)	3
	Voedingsgebied	1
	Omgevingsfactoren (drukke weg, fijnstof)	2
	Voorzieningen in de buurt (gymzaal)	2
	<i>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</i>	2,1
		3 ingangen is positief
<b>Hoe functioneel is het gebouw</b>	Flexibiliteit (aanpasbaar zonder grote Verbouwingen)	4
	Structuur, oriëntatie, toegankelijkheid	3
	Toegankelijkheid minder validen	4
	Variatie in werkplekken	3
	Voldoet aan onderwijskundig concept	4
	Aanwezige voorzieningen (sanitair, speelruimte)	4
	<i>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</i>	3,6
		Ontwikkelingsgericht onderwijs beperkt mogelijk
		Te weinig sanitair
<b>Totaalscore Gebruik (gewogen gemiddelde)</b>		<b>2,9</b>



### 3.1.4 Duurzaamheid

Jaarlijkse besparing	€ 19.100
Jaarlijkse CO <sub>2</sub> reductie	74 ton CO <sub>2</sub>
Meerinvestering bovenop conventioneel vervangen	€ 238.370
Terugverdientijd o.b.v. meerinvestering	10,3 jaar



### De energiescan

Het doel van de energiescan is een overzicht te krijgen van de energiebesparende maatregelen die te verwachten zijn om in de toekomst aan de klimaatwet te kunnen voldoen. Hiervoor zijn de meerkosten bovenop de vervangingskosten van conventionele installaties genomen.

Deze gegevens komen uit een algemene database, en zijn daardoor indicatief. Indien het noodzakelijk is om de exacte gegevens te presenteren, dan dient hiervoor nader onderzoek uitgevoerd te worden om een Maatwepadvies op te stellen. Samen met de onderhoudskosten is hiermee een bedrag van € 788.984 gemoeid.

### 3.1.5 Totaalscore

De Regenboog is een school die de volgende totaalscores heeft:

Totaalscore Comfort (gewogen gemiddelde)	3,6
Totaalscore Gebruik (gewogen gemiddelde)	2,9
Geaggregeerde conditie bouwkundige staat	3
Indicatief Energie label	G
Meerkosten energiebesparende maatregelen	€ 238.370,-
Onderhoudskosten t/m 2033	€ 550.614,-
Totaal	€ 788.984,-
Normkosten 2019 nieuwbouw perm. Leerlingen 2034/12 gr	€ 4.035.256,82
Boekwaarde gebouw	€ 246.386,-

Opmerkingen en bevindingen tijdens survey:

- Raampartijen aan 2 zijdes van de lokalen geven een probleem met inval licht, warmte en omgevingsgeluid bij warm weer (open ramen).
- Het verdient aanbeveling om te onderzoeken in hoeverre achter de school aangebouwde delen vervangen kunnen worden door een aangebouwde gang (2 verdiepingen) en met extra ruimte voor zelfstandig leren en andere activiteiten.
- De bovenverdieping geeft in principe ruimte voor installatievoorzieningen t.b.v. ventilatie en koeling.
- Ambulante begeleiding problematisch en te weinig ruimte.
- Aandacht voor capaciteitsproblemen bij renovatie of vervangende nieuwbouw.

Conclusie:

- Op basis van de waardering scoort De Regenboog voor comfort slecht (3,6) en voor gebruik matig (2,9). De kosten om te verduurzamen zijn erg hoog (€ 238.370,- meerkosten bovenop conventionele installatie vervanging). Samen met de hoge kosten voor investeringen groot onderhoud (in totaal 550K in 2033) zijn de investeringen niet in verhouding tot het resultaat.
- Op basis van de beoordeling (renovatie 79% van de nieuwbouwkosten) is nieuwbouw te overwegen.
- In het kader van paragraaf 2.6 geldt er voor De Regenboog het volgende. De Regenboog wordt door de gemeente aangezien als gebouw met hoge cultuurhistorische waarde. Ons advies is daarom om renovatie of vernieuwbouw met behoud van de buitenschil te onderzoeken (zie ook de opmerkingen hierboven).

### 3.2 Objectinformatie De Noord

De Noord kenmerkt zich door 2 rijen lokalen, voorheen in een H-vorm verbonden. De ruimte tussen beide rijen lokalen is inmiddels als extra ruimte aan het gebouw toegevoegd.

Deze ruimte kan voor diverse doeleinden gebruikt worden. De indeling is echter onpraktisch en niet efficiënt in te zetten.

De kleuterlokalen zijn met de bovenbouw verbonden, wat extra kantoorruimtes opleverde. De personeelskamer is in gebruik als lokaal.

In het portaal van een nooduitgang is ruimte gecreëerd voor ambulante begeleiding. Ook voor de toiletten van de onderbouw/kinderopvang is een noodoplossing gerealiseerd

Kerngegevens:

Prognose en ruimtebehoefte:

De Noord	2020	2023	2029	2034
leerlingen	268	266	253	239
m <sup>2</sup> bv rb	1.506	1.491	1.444	1.369
groepen	11	11	11	10

Normkosten 2019 nieuwbouw perm leerlingen 2034/10 gr: € 3.512.901,96 incl. BENG € 300,- /m<sup>2</sup>

Boekwaarde gebouw: € 302.896,-

Naam school	De Noord
Adres	Bilderdijklaan 2
Plaatsnaam	2985 XB Ridderkerk
Overkoepelend orgaan	OZHW
Type school	PO
BRIN nummer	14BV
Oppervlakte BVO (m <sup>2</sup> )	1795 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1973
Renovatie/uitbreiding	1994 (uitbreiding) 2001 (kleine verbouwing)
Aantal perm. lokalen	12
Semi permanent	n.v.t
Aantal bouwlagen	1
Normatieve leegstand	1
Verhuur	22% wordt verhuurd aan kinderopvang



### 3.2.1 Bouwkundige staat

De bouwkundige staat is een momentopname van de huidige situatie van het totale gebouw. Gepresenteerd voor een periode van 15 jaar. Het betreft de technische staat van de huidige aanwezige installaties en elementen ongeacht het feit of ze aan huidige normering (bouwbesluit) voldoen.

#### Bouwkundige staat

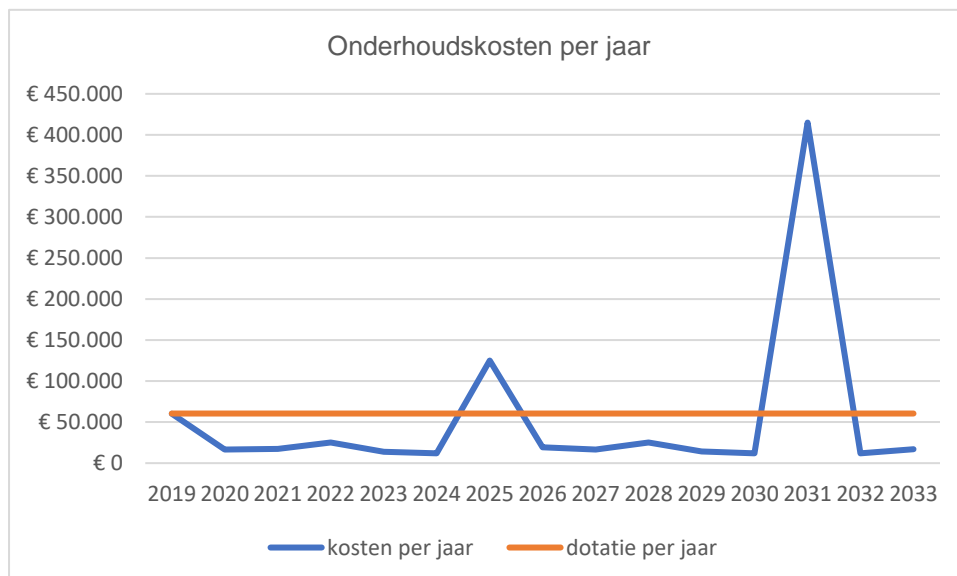
Gevels	3	Inrichting	1
Buitenkozijnen	3	Binnen schilderwerk	4
Daken	3	Klimaatinstallaties	1
Schoorstenen	1	Gas, water en sanitair	3
Buitenschilderwerk	5	Vuilafvoorziening	1
Binnenwanden	3	Elektrische installaties	1
Vloeren	3	Beveiligingsinstallaties	1
Plafonds	4	Terreinafwerking	1
Binnen kozijnen	1		

Geaggregeerde conditie bouwkundige staat

3

1	2	3	4	5	6
Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht

### Jarenplan (uit het MJOP)



2019	€ 60.449
2020	€ 16.757
2021	€ 17.543
2022	€ 25.007
2023	€ 13.668
2024	€ 11.936
2025	€ 124.943
2026	€ 19.376
2027	€ 16.526
2028	€ 25.007
2029	€ 14.041
2030	€ 11.936
2031	€ 415.002
2032	€ 11.936
2033	€ 16.899

Bovenstaande grafiek laat zien, in welk jaar welke onderhoudskosten verwacht kunnen worden, en in welk jaar de grootste uitgave gepland staat. Jaarlijks is hiervoor een dotatie van € 60.450,- nodig.

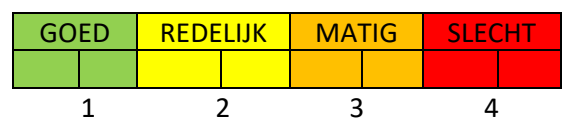
De totale te verwachten onderhoudskosten bedragen tot en met 2033: € 801.026,-.

### 3.2.2 Comfort

	Comfort	Toelichting op waardering / weging
<b>Licht</b>	Kunstlicht (helderheid, gelijkmatigheid)	3 Niet regelbaar, bij kleuters redelijk donker
	Aanwezig daglicht	2 Mediatheek en groep 8 slecht
	Helderheid/contrast	3 Screens en schermen
	<b>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</b>	<b>2.5</b>
<b>Lucht</b>	Luchtkwaliteit	4 1 lokaal en centrale ruimte mechanische ventilatie
	Spuiventilatie	2
	Toiletten	4
	<b>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</b>	<b>3,3</b>
<b>Temperatuur</b>	Operationele temperatuur in de winter	3 Warmte oké, ventilatie slecht: dus moet het raam open.
	Operationele temperatuur in de zomer	4 Zon warmt snel op.
	Lokaal thermisch discomfort	3
	<b>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</b>	<b>3.4</b>
<b>Geluid</b>	Geluidwering van buitenaf (omgeving)	4
	Geluidwering lokalen onderling	3
	Installatiegeluid	N.V.T.
	Ruimte akoestiek	4
	<b>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</b>	<b>3.7</b>
<b>Totaalscore Comfort (gewogen gemiddelde)</b>		<b>3.7</b>

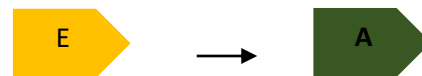
### 3.2.3 Gebruik

	Gebruik	Toelichting op waardering / weging
<b>Waar staat het gebouw</b>	Bereikbaarheid, verkeer	2 Wel opstoppingen, niet aan doorlopende weg
	Parkeerplekken, stalling fietsen	2 Te weinig parkeerplekken auto's
	Veiligheid (ook 's avonds)	1
	Voedingsgebied	1 Groot voedingsgebied
	Omgevingsfactoren (drukke weg, fijnstof)	1
	Voorzieningen in de buurt (gymzaal)	1 (Gymzaal 5 min lopen, buitenspeelveld)
	<b>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</b>	<b>1.4</b>
	<b>Hoe functioneel is het gebouw</b>	Flexibiliteit (aanpasbaar zonder grote Verbouwingen)
Structuur, oriëntatie, toegankelijkheid		3 Entree niet vindbaar
Toegankelijkheid minder validen		2 2 invalide-toiletten
Variatie in werkplekken		3 Weinig plekken met privacy
Voldoet aan onderwijskundig concept		2 Tevreden met werkplein, wel compact
Aanwezige voorzieningen (sanitair, speellokaal)		3 Personeelskamer is leslokaal geworden, te weinig toiletten
<b>Totaalscore (gewogen gemiddelde)</b>		<b>2.7</b>
<b>Totaalscore Gebruik (gewogen gemiddelde)</b>		<b>2.1</b>



### 3.2.4 Duurzaamheid

Jaarlijkse besparing	€ 4.700
Jaarlijkse CO <sub>2</sub> reductie	17 ton CO <sub>2</sub>
Meerinvestering i.p.v. conventioneel vervangen	€ 212.960
Terugverdientijd o.b.v. Meerinvestering	37,8 jaar



### De energiescan

Het doel van de energiescan is een overzicht te krijgen van de energiebesparende maatregelen die te verwachten zijn om in de toekomst aan de klimaatwet te kunnen voldoen. Hiervoor zijn de meerkosten bovenop de reguliere onderhoudskosten genomen.

Deze gegevens komen uit een algemene database, en zijn daardoor indicatief. Indien het noodzakelijk is om de exacte gegevens te presenteren, dan dient hiervoor nader onderzoek uitgevoerd te worden om een Maatwerpadvies op te stellen. De kosten zijn exclusief BTW.

### 3.2.5 Totalscore

De Noord is een school die de volgende totalscores heeft:

Geaggregeerde conditie bouwkundige staat	3
Totalscore Comfort (gewogen gemiddelde)	3,7
Totalscore Gebruik (gewogen gemiddelde)	2,1
Indicatief Energie label	E
Meerkosten energiebesparende maatregelen	€ 212.960,-
Onderhoudskosten t/m 2033	€ 801.026,-
Totaal	€ 1.013.986,-
Normkosten 2019 nieuwbouw perm. Leerlingen 2034/10 gr.	€ 3.512.901,96
Boekwaarde gebouw	€ 302.896,-



Opmerkingen en bevindingen tijdens survey:

- LED verlichting toegepast;
- Gebruik van de personeelskamer als leslokaal vraagt heroverweging i.v.m. binnenklimaat en beschikbare ruimte voor personeel;
- Vrije ruimte voor diverse doeleinden is compact en oogt donker (weinig tot geen buitenlicht);
- Sanitair onderbouw sterk gedateerd;
- Het aantal m<sup>2</sup> BVO buiten de lokalen is niet flexibel en onpraktisch ingedeeld, waardoor het lijkt dat er sprake is van ruimtegebrek.

Conclusie:

- Op basis van de waardering scoort De Noord voor comfort slecht (3,7) en voor gebruik redelijk (2,1). De kosten om te verduurzamen erg hoog (€ 212.960,- meerkosten). Samen met de hoge kosten voor investeringen groot onderhoud (in totaal tot 2033 801K) zijn de investeringen niet in verhouding tot het resultaat.
- Doordat bij renovatie ook aanzienlijke functionele aanpassingen noodzakelijk zijn, benaderen de kosten de investeringen voor nieuwbouw tot 87%.

## 4. Berekening rangorde en aanbevelingen

### 4.1 Berekening rangorde

De afweging hoe te komen tot renovatie of nieuwbouw van schoolgebouwen is een complex vraagstuk. De methode om gebouwen bouwkundig te beoordelen is de alom toegepaste NEN 2767 conditiemeting. Deze is ook de basis voor het MJOP.

Het onderwijs vraagt gebouwen die ruimte biedt aan de les vormen en leermethodes van deze tijd. Dan gaat het niet alleen over de bouwkundige faciliteit maar veel meer om de functionaliteit van een gebouw.

Propendum heeft samen met Bureau Leijten een afwegingskader ontwikkeld wat naast de NEN 2767 ook invulling geeft aan de waardering van het gebouw op comfort, gebruik en duurzaamheid op basis van NEN8021. De gepresenteerde rapportage biedt mogelijkheden aan stakeholders om een veel genuanceerder gesprek te hebben over het thema renoveren of nieuwbouwen.

Gezien het feit dat beide scholen in deze pilot ruim zijn opgezet, zal besproken moeten worden welke oppervlakte de school terugkrijgt conform de normering. Keuze voor extra ruimte op eigen kosten voor IKC of andere activiteiten zal dan onderdeel moeten zijn in deze overweging.

Conform de verordening wordt de nieuwbouw berekend op een permanente capaciteit over 15 jaar. De prognoses (2019) geven eerst een lichte groei en daarna een daling.

De berekening om te komen tot een onderlinge rangorde bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Nieuwbouw peildatum 2034 in groepen
2. Onderhoudskosten tot en met 2033
3. Meerkosten Energie
4. Huidige boekwaarde
5. Percentage benodigde functieverbetering op basis van comfort en gebruik/kosten per m<sup>2</sup>
6. BENG en Frisse Scholen B/kosten per m<sup>2</sup>

De volgende kengetallen zijn gehanteerd (alle prijzen inclusief BTW) :

1. Functieverbetering gebouw: 50% van de nieuwbouwprijs per m<sup>2</sup> volgens VNG norm/Bouwkostenkompas 2019 zoals gehanteerd door de gemeente Ridderkerk = 50% van € 1.919,00 = **€ 959,50** per m<sup>2</sup>.
2. BENG: **€ 300,-** per m<sup>2</sup> (Bouwkostenkompas)
3. Frisse Scholen **€ 278,-** per m<sup>2</sup> (kwaliteitskader Ruimte OK)

Voor de berekening van de functionele aanpassing en verbetering is het gemiddelde genomen van de uitkomst van de toepassing NEN8021 en in een percentage uitgedrukt. Voor De Regenboog is dit percentage 81% ( $3,6+2,9 = 3,25$  gem/ $4=0,81$ ) en voor de Noord 73% ( $3,7+2,1 = 2,9/4 = 0,73$ ).

Bij toepassing van bovenstaande gegevens is de belangrijke variabele de functionele verbetering van het gebouw bij renovatie. Het programma van eisen voor renovatie zal duidelijk moeten maken welke m<sup>2</sup> prijs BVO gehanteerd moet worden. Voor de berekening van de rangorde tussen de scholen wordt als rekeneenheid voor functionele aanpassingen 50% van de m<sup>2</sup> prijs nieuwbouw (VNG 2019) gehanteerd.

De kosten voor BENG en Frisse Scholen B zijn vaste bedragen. Er is geen overlap tussen de kosten BENG en meerkosten energie. In BENG zijn geen kosten zonnepanelen meegenomen.

Tabel 1 Rangorde renovatie cfm. nieuwbouwnorm peildatum 2034

incl. BTW		1	2		3	4				
	Groepen* en bvo	MJOP – '33	Meerkosten energie	% functie verb.	Functionele verbetering	BENG Frisse B	SOM 1 t/m 4 = renovatie	Boek-waarde	Nieuwbouw norm 2034 in groepen	% tov nieuwbouw
Noord	10 gr. 1360 m <sup>2</sup>	801.026	212.960	73	952.592	786.080	2.752.658	302.896	3.512.902	72%
Regenboog	12 gr. 1590 m <sup>2</sup>	550.614	238.370	81	1.235.740	919.020	2.943.744	246.386	4.035.257	69%

\* inclusief 1 speellokaal

Tabel 2 Rangorde renovatie cfm. huidig bvo en nieuwbouwnorm peildatum 2034

incl. BTW		1	2		3	4				
	Groepen* en bvo	MJOP – '33	Meerkosten energie	% functie verb.	Functionele verbetering	BENG Frisse B	SOM 1 t/m 4 = renovatie	Boek-waarde	Nieuwbouw norm 2034 in groepen	% tov nieuwbouw
Noord	12 gr. 1795 m <sup>2</sup>	801.026	212.960	73	1.257.281	1.037.510	3.611.693	302.896	3.512.902	95%
Regenboog	15 gr. 1880 m <sup>2</sup>	550.614	238.370	81	1.461.127	1.086.640	3.583.137	246.386	4.035.257	84%

\* inclusief 1 speellokaal

In beide tabellen staan in de laatste kolom de percentages van de bouwkosten voor renovatie ten opzichte van die voor nieuwbouw. Tabel 1 gaat uit van de bepaling van de grootte van een school bij nieuwbouw (prognose over 15 jaar) en tabel 2 gaat uit van het huidige gebouw. Voor een goede vergelijking wordt tabel 1 aanbevolen, omdat deze uitgaat van de capaciteitsberekening van de verordening (en niet van een mogelijk te groot of te klein huidig gebouw).

Voor beide scholen is de optie renovatie aanwezig, er is een besparing ten opzichte van nieuwbouw die evenwel minder kan worden, indien een langere onderhoudsperiode dan 15 jaar wordt genomen. Ook zal uit haalbaarheidsonderzoeken bij de uitwerking kunnen blijken dat aanpassing conform BENG duurder uitvalt dan de door Bouwkostenkompas aangegeven m<sup>2</sup> prijs. Tenslotte zal bij eventuele keuze voor nieuwbouw de boekwaarde moeten worden meegenomen.

Het gaat nu voornamelijk over een methodiek voor het bepalen van een rangorde van de scholen in Ridderkerk.

Eventuele ruimte voor kinderopvang moet worden meegenomen in nadere afspraken over investering en verhuur. Ook zal er een pm post tijdelijke huisvesting tijdens de bouw, maar ook voor de komende jaren moeten worden toegevoegd.

## 4.2 Aanbeveling

Wij adviseren de schoolgebouwen van de gemeente op bovengenoemde wijze in kaart te brengen en te rangschikken. Met deze gegevens kan dan het inhoudelijke gesprek gevoerd worden met betrokkenen over de prioritering. Wij adviseren de gemeente na prioritering een ambitie vast te stellen. Samen met een financiële onderbouwing kan dan ook een goed IHP worden opgezet en een perspectief geschetst worden aan de betrokken schoolbesturen.

Bovenstaande rangorde geeft aan, dat De Regenboog slechter scoort op comfort en duurzaamheid. De school De Noord scoort slechter op gebruik, ondanks het officiële percentage leegstand. Op het onderwerp duurzaamheid zijn beide scholen een uitdaging.

Bij de vergelijking is uitgegaan van m<sup>2</sup> bvo en niet van de berekening op basis van aantal groepen. Wel is voor de berekening van de nieuwbouw uitgegaan van groepen en de prognose 2034.

Bouwkundig zijn beide scholen redelijk (conditie 3), hoewel De Noord daar per m<sup>2</sup> BVO meer kosten voor moet maken.

Wat betreft de bouwkundige staat (NEN 2767 gegeven) dient opgemerkt te worden dat dit een beperkt beeld geeft. Daarom moet dit cijfer altijd gelezen worden met de gegevens uit de lange termijnplanning uit het MJOP.

Op basis van het doorlopen onderzoek en de opgedane bevindingen zijn de volgende aspecten de komende tijd nog uit te werken en dient er ook bestuurlijke besluitvorming plaats te vinden over de financiële ruimte en de inhoudelijke verbinding, dus ook in gebouwelijk opzicht inzake de Integrale Kindcentra.

De agenda voor de komende periode is dan:

1. Inventarisatie van alle scholen op basis van deze methodiek;
2. Opstellen rangorde voor alle scholen;
3. Het vaststellen van de financiële ruimte met medeneming van gewijzigde wetgeving inzake renovatie/nieuwbouw;
4. Nadere detaillering meest urgente scholen op basis van conceptplan;
5. Standpuntbepaling inzake de verbinding van kinderopvang met het basisonderwijs;
6. Onderzoeken of een vorm van doordecentralisatie gewenst is;
7. Geheel samenvatten en vaststellen in IHP conform nieuwe wetgeving.