



Aan de gemeenteraad van Ridderkerk  
p.a. de griffie

Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 140568  
Contact: J. Zijlstra  
Doorkiesnummer: 0180 698 261  
E-mailadres: j.zijlstra@bar-organisatie.nl  
Datum:

21 FEB 2020

Betreft: Rapportage Afwegingskader nieuwbouw of renovatie

Geachte leden van de raad,

In 2019 is de pilot afwegingskader vervangende nieuwbouw of renovatie van De Regenboog en De Noord uitgevoerd. Om de afweging vervangende nieuwbouw of renovatie te kunnen maken heeft adviesbureau Propendum een werkwijze ontwikkeld. Hiermee worden alle meetbare factoren die in de afweging meegenomen moeten worden, in beeld gebracht. De twee basisscholen De Noord en De Regenboog zijn als pilot op deze wijze geanalyseerd. De resultaten hiervan staan in de bijgevoegde Rapportage Afwegingskader Renovatie of Nieuwbouw Primair Onderwijs Gemeente Ridderkerk.

### **De analyse**

Van De Regenboog en De Noord zijn de gebouwinformatie, de bouwkundige staat van het gebouw (volgens de NEN 2767) en de functionele kwaliteit in beeld gebracht. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de methodiek van de NEN 8021 waardering gebruiksprestatie. Deze wordt gecombineerd met het PvE Frisse Scholen en Kwaliteitskader van Ruimte OK. Ook zijn de duurzaamheidsaspecten (huidige energie-index en de mogelijke energiebesparende maatregelen) in beeld gebracht. Het zijn echter niet alleen deze meetbare factoren die van invloed zijn op de beslissing over vernieuwing. Er zijn ook aanvullende aspecten zoals opgesomd in § 2.6 op blz. 6 (o.a. beleidskeuzes gemeente en schoolbestuur, financiën, stedenbouwkundige afwegingen).

De uitkomst is een afwegingskader: alle zaken die van invloed zijn op de beslissing over vernieuwing (vervangende nieuwbouw of renovatie) zijn in beeld gebracht. De beslissing zelf wordt overigens niet genomen, want hierbij moeten ook de aanvullende aspecten in ogenschouw genomen worden.

### **De Noord**

Uit de Rapportage blijkt dat de kosten voor renovatie van De Noord (bouwjaar 1973) 95% van de nieuwbouwkosten bedragen. Onder renovatie wordt verstaan dat de kwaliteit van het gebouw op nieuwbouwniveau wordt gebracht en de levensduur met 40 jaar wordt verlengd. De kosten voor renovatie zijn dus lager, maar de varianten ontlopen elkaar qua kosten weinig. In de tussentijd is een aanvullend aspect bepalend geweest voor de keuze. Tijdens de pilot is namelijk door de raad de actualisatie van het IAP (Integraal Accommodatieplan) vastgesteld. Daarin is de verplaatsing van een gymzaal naar De Noord opgenomen. Dit is alleen mogelijk bij nieuwbouw van de school, want een gymzaal past niet op het



Betreft: Rapportage Afwegingskader nieuwbouw of renovatie

kavel met de huidige bebouwing. De keuze voor nieuwbouw in de actualisatie van het IAP is hiermee gemaakt.

### **De Regenboog**

Uit de analyse van basisschool De Regenboog (bouwjaar 1958) in de Rapportage blijkt dat de kosten voor renovatie 84% van de kosten voor nieuwbouw bedragen. De kosten voor renovatie zijn lager dan die van nieuwbouw. Ook bij deze school een aanvullend aspect van belang bij de uiteindelijke keuze. De school is namelijk aangemerkt als gebouw met een hoge cultuurhistorische waarde en sloop is daardoor niet wenselijk. Renovatie is daarom een optie die nader onderzocht zou moeten worden.

### **Renovatie in de verordening**

Er is op dit moment in de wetgeving geen duidelijkheid over wie de kosten voor renovatie draagt: de gemeente of het schoolbestuur. Het is de verwachting dat de minister van onderwijs hierover medio 2020 een uitspraak doet. Als de kosten van renovatie bij de gemeente horen, zal dit een voorziening in de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Ridderkerk worden. Wij willen deze uitspraak afwachten.

### **Rangorde kwaliteit gebouw primair onderwijs**

Wij gaan in de tussentijd wel van alle schoolgebouwen primair onderwijs in Ridderkerk de bouwkundige informatie, de kwaliteit qua comfort en in gebruik en de duurzaamheidsaspecten in kaart brengen. De schoolbesturen hebben in het OOGO uitgesproken dit ook graag te willen. Met deze informatie kan een rangorde gemaakt worden. Het gebouw dat er het slechtst aan toe is, staat dan bovenaan en komt als eerste in aanmerking voor vervangende nieuwbouw of renovatie. Wij nemen hiermee het advies in de Rapportage over. Deze informatie geeft de gemeente en de schoolbesturen duidelijkheid over de toekomst van de gebouwen en maakt het mogelijk hiermee financieel rekening te houden. Deze informatie is ook nodig als er in de toekomst een IHP (Integraal Huisvestingsplan) wordt gemaakt. Dit wordt mogelijk een verplichting. Ook hierover verwachten we medio 2020 een uitspraak van de minister.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

  
dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

  
mw. A. Attema