

ICS

ADVISEURS



Gemeente **Heerde**



Businesscase CC de Noordgouw

Rapportage

Opdrachtgever
Gemeente Heerde

Referentienummer
2210224/20211209Lke01

Datum
9 december 2021

Auteur(s)
Remco Bresser
Jarno Thole
Yuit Yin Samuel

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Renovatieplannen de Noordgouw	4
1.2 Inhoud businesscase	4
1.3 Totstandkoming businesscase	5
2. Kwaliteit	6
2.1 Kwaliteit bestaande gebouw	6
2.2 Scope levensduurverlengende renovatie	6
2.3 Gebouwaanpassingen	6
2.3.1 Gebouwomvang	7
2.3.2 Verbetering gebouwschil	7
2.3.3 Verbetering binnenklimaat	7
2.3.4 Frisse scholen klasse B	7
2.3.5 Gasloos gebouw	8
2.3.6 Energieprestatie	8
2.3.7 Circulair bouwen	9
2.3.8 Terreininrichting en terreinberging	9
3. Financieel	10
3.1 Investering levensduurverlengende renovatie	10
3.1.1 2nd opinion bouw- en investeringskostenraming de Noordgouw	10
3.1.2 Subsidiemogelijkheden	11
3.1.3 Gasloos	12
3.1.4 Eerder verstrekte kredieten	12
3.2 Exploitatielasten	12
3.2.1 Exploitatielasten installaties	12
3.2.2 Onderhoudslasten	13
3.3 Eigen bijdrage schoolbestuur	14
3.3.1 Meerinvestering in een energieneutraal gebouw	14
3.3.2 Bijdrage uit onderhoudsreserveringen	15
3.4 Vergelijking levensduurverlengende renovatie vs. nieuwbouw	16
3.4.1 Investeringsomvang nieuwbouw	16

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS adviseurs B.V.

3.5	Resumé investering levensduurverlengende renovatie	16
4.	Fasering en planning	17
4.1	Fasering werkzaamheden	17
4.2	Uitvoeringsplanning	17
5.	Bouwheerschap en eigendom	18
6.	Risicoanalyse	19
6.1	Kwaliteit	19
6.2	Financiën	19
6.3	Planning	20
6.4	Organisatie	20
6.5	Informatie	20
7.	Conclusies	21

1. Inleiding

In april 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Heerde het Integraal Huisvestingsplan 2021-2036 (IHP) voor de onderwijshuisvesting in de gemeente Heerde vastgesteld. Met de vaststelling heeft de raad het college opdracht gegeven de in het plan genoemde voorzieningen in samenwerking met de betrokken schoolbesturen uit te werken en die uitwerking per huisvestingsmaatregel voor te leggen aan de raad.

Eén van de in het IHP opgenomen huisvestingsmaatregelen is de levensduurverlengende renovatie van het schoolgebouw van Christelijk College de Noordgouw in Heerde. Deze levensduurverlengende renovatie wordt als passend alternatief gezien voor vervangende nieuwbouw. Gemeente en schoolbestuur hebben met eerdere gebouwaanpassingen voorgesorteerd op een renovatie. Vooruitlopend op de uitvoering van de plannen heeft het schoolbestuur van de Noordgouw, Stichting Christelijk Voortgezet Onderwijs (hierna te noemen de Noordgouw) met door de gemeente beschikbaar gesteld krediet de dakbedekking van het schoolgebouw en de gymzalen vervangen en zonnepanelen geplaatst. Het volledige renovatieplan is in september 2021 door de Noordgouw voor aanvraag van het uitvoeringskrediet voorgelegd aan de gemeente Heerde.

1.1 Renovatieplannen de Noordgouw

Het gebouw van de Noordgouw dateert uit 1976. Het gebouw is de afgelopen jaren met deels door de gemeente beschikbaar gestelde middelen uitgebreid. Gelijk met de uitbreiding heeft de Noordgouw het bestaande gebouw op een aantal onderdelen opgewaardeerd door o.a. onderdelen van de gebouwinstallaties te vervangen, te verduurzamen en te voorzien van zonnepanelen. Omdat het binnenklimaat van de school onvoldoende is, heeft de Noordgouw plannen ontwikkeld voor een levensduurverlengende renovatie door de verduurzaming van de huisvesting en de verbetering van het binnenklimaat van het schoolgebouw. De maatregelen betreffen het aanpassen van de gebouwschil, de verbetering van de klimaatinstallaties, de vervanging van het systeemplafond en de verlichting en de herinrichting van het terrein. De renovatieplannen laten het open leercentrum en de binnenzijde van het schoolgebouw, met uitzondering van de verlichting en het systeemplafond, verder ongemoeid.

1.2 Inhoud businesscase

De businesscase geeft antwoord op de volgende thema's:

- **Kwaliteit:** welke huisvestingsmaatregelen worden getroffen en wat is het kwaliteitsniveau van de huisvesting na uitvoering van de maatregelen?
- **Financiën:** wat zijn de investeringskosten van de huisvestingsmaatregelen en welke bijdrage levert het schoolbestuur aan de investering?
- **Fasering en planning:** wat is de planning van de huisvestingsmaatregelen, met welke procedures en vergunningen moet rekening worden gehouden en is tijdelijke huisvesting nodig?
- **Projectorganisatie:** Hoe ziet de projectorganisatie eruit: wie is opdrachtgever/bouwheer en op welke wijze worden de belanghebbenden bij het project betrokken?
- **Risico's:** welke risico's kennen de huisvestingsmaatregelen en op welke wijze kunnen deze risico's worden beperkt of beheerst?

Om de bovenstaande vragen te beantwoorden heeft de Noordgouw de actuele informatie over de renovatieplannen aangeleverd. De door de Noordgouw aangeleverde stukken zijn door ICSadviseurs getoetst. De resultaten van de toetsing zijn verwoord in voorliggende businesscase.

1.3 Totstandkoming businesscase

Deze businesscase is tot stand gekomen in samenwerking met de Noordgouw. In tegenstelling tot de andere in het IHP opgenomen huisvestingsmaatregelen heeft de Noordgouw op eigen initiatief de plannen voor de renovatie van het schoolgebouw ontwikkeld en uitgewerkt tot een definitief plan. Dit heeft tot gevolg dat het gesprek over de businesscase tussen gemeente en schoolbestuur niet zozeer leidt tot de uitgangspunten voor het project, maar dat nu achteraf het ontwikkelde plan wordt getoetst aan de kaders van het IHP en bijstelling van de uitgangspunten van het project kunnen leiden tot een benodigde aanpassing van het voorliggende plan.

De door de Noordgouw aangeleverde plannen zijn door ICSadviseurs op hoofdlijnen doorgenomen om een beeld te krijgen van de aard en omvang van de aanpassingen. De plannen zijn getoetst aan het IHP. De aangeleverde investerings- en bouwkostenbegrotingen zijn door ons getoetst en naar aanleiding van onze opmerkingen heeft op een aantal onderdelen bijstelling van de begrotingen plaatsgevonden. De door de Noordgouw aangeleverde ontwerpstukken zijn overigens door ons niet inhoudelijk getoetst op uitvoerbaarheid en toekomstig functioneren.

2. Kwaliteit

2.1 Kwaliteit bestaande gebouw

De Noordgouw is gehuisvest in een schoolgebouw dat dateert uit 1976. In het recente verleden is de huisvesting deels met door de gemeente beschikbaar gestelde middelen uitgebreid met een open leercentrum. Naast de uitbreiding heeft de Noordgouw het bestaande gebouw op een aantal onderdelen aangepast en opgewaardeerd door o.a. onderdelen van de gebouwinstallaties te vervangen. Het binnenklimaat van de school is onvoldoende. Een deel van het gebouw wordt natuurlijk geventileerd, hetgeen inhoudt dat ventilatie alleen met te openen ramen en gevelroosters plaatsvindt. De mechanische ventilatie van de onderwijsruimten is grotendeels verwijderd om ruimte te maken voor de inmiddels geplaatste zonnepanelen.

2.2 Scope levensduurverlengende renovatie

Om het gebouw toekomstbestendig te renoveren zijn er door het schoolbestuur plannen ontwikkeld voor een levensduurverlenging en verduurzaming van het gebouw. De maatregelen betreffen onder andere de isolatie van de gebouwschil, vervanging van de kozijnen, verbetering van de klimaatinstallaties, vervanging van het systeemplafond en de vervanging van de verlichting door LED-verlichting. Daarnaast wordt de luifel ter plaatse van de entree vervangen, worden de bestaande buitenbergingen vervangen door een nieuwe buitenberging en wordt het terrein opnieuw ingericht. Het in 2007 aangebouwde en in 2018 uitgebreide open leercentrum, gesitueerd aan de Eperweg, is, met uitzondering van de op het dak geplaatste zonnepanelen, geen onderdeel van de renovatieopgave. De renovatieplannen laten de binnenzijde van het schoolgebouw verder grotendeels ongemoeid. Het schoolbestuur heeft de afgelopen jaren al aanzienlijk geïnvesteerd in de levensduurverlenging van de binnenzijde van het gebouw. De Noordgouw geeft aan dat het schoolgebouw met de voorgestelde maatregelen een levensduurverlenging ondergaat van 30 jaar. De afschrijving over 30 jaar valt binnen de afschrijvingstermijnen van de respectievelijk in 2006 en 2018 gepleegde investeringen, die lopen tot en met 2056 en 2058. De geplande maatregelen voor de levensduurverlengende renovatie worden in de volgende paragraaf toegelicht.

2.3 Gebouwaanpassingen

De gebouwaanpassingen zijn weergegeven in de door de Noordgouw aangeleverde informatie, bestaande uit het bouwkundig technisch ontwerp (TO) van Ebbens d.d. 3 september 2021 en het installatietechnisch definitief ontwerp (DO) van Van Dorp Installateurs d.d. 19 mei 2020. Een overzicht van de ter beschikking gestelde documenten is weergegeven in bijlage 1 bij dit rapport.

Impressies levensduurverlengende renovatie



2.3.1 Gebouwmomvang

Het bestaande gebouw heeft een gebouwmomvang van 9.241 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Als gevolg van de plannen neemt het totale bvo met ca. 900 m² toe tot 10.142 m² bvo. De toename wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de opdikking van het gehele gevelpakket als gevolg van de verbetering van de gebouwschil en het binnenklimaat (schachten t.b.v. ventilatie). De gebruiksoppervlakte neemt als gevolg van deze verduurzamingsmaatregel niet toe. Daarnaast wordt een buitenberging geïntegreerd in de gebouwmassa door op de kop van de gymzalen het gebouw uit te breiden met bergruimte van ca. 200 m² bvo, gedeeltelijk in twee bouwlagen, ter vervanging van de bestaande buitenbergingen. Deze buitenberging vervangt de bestaande containerberging, berging voor sportmateriaal en de opslag van kano's die nu buiten op het terrein liggen. Deze bestaande bergingen zijn buiten de berekening van de bestaande gebouwmomvang gelaten en bedragen in totaal ca. 75 m² bvo. Daarnaast worden twee aanhangwagens en los materiaal dat nu op het terrein ligt, ondergebracht in de nieuwe berging. Ten opzichte van de bestaande bergingen kan worden geconcludeerd dat de oppervlakte van de bergingen ongeveer wordt verdubbeld. Uit de door de Noordgouw aangeleverde informatie is niet gebleken dat de vergroting van de bergingen noodzakelijk is.

2.3.2 Verbetering gebouwschil

In het plan van de Noordgouw is voorzien in de volgende maatregelen om de gebouwschil te verbeteren:

- De begane grondvloer wordt voorzien van vloerisolatie;
- De bestaande gevel wordt voorzien van een modulair gevelsysteem met aluminium gevelpanelen op een ondergrond van houtskeletbouw isolatiewanden. In de gevelelementen zijn een isolatiepakket, de hemelwater- en noodinstallatie, de luchtkanalen en de zon- en helderheidwering opgenomen;
- De bestaande kozijnen worden vervangen door nieuwe aluminium kozijnen voorzien van triple beglazing;
- Het dak van het schoolgebouw en de drie gymzalen is reeds voorzien van isolatie en nieuwe dakbedekking. Hiervoor is door de gemeente Heerde in 2020 al een krediet verstrekt.

2.3.3 Verbetering binnenklimaat

Het binnenklimaat wordt verbeterd met de volgende maatregelen:

- De lokalen worden voorzien van ventilatie. De ventilatie-installatie wordt uitgevoerd als een octopus-concept: vanuit een luchtbehandelingskast op het dak worden ventilatiekanalen langs de gevels gevoerd en via gevelopeningen wordt frisse lucht aan -en afgevoerd in de lokalen;
- De afgifte van de lucht in de lokalen gebeurt middels in het nieuw aan te brengen verlaagd plafond opgenomen toevoer- en afzuigroosters. Bij uitzondering worden in pandige koven toegepast. Waar onvoldoende ruimte is voor een verlaagd plafond worden installatiedelen uitgevoerd als "zichtwerk";
- De ventilatie voldoet aan de eisen uit het Programma van Eisen Frisse Scholen, klasse B (maximaal 950 ppm CO₂ concentratie);
- De afzuiging van de zuurkasten en toiletten wordt niet aangepast. Hiervoor blijven de huidige systemen gehandhaafd. De keuken heeft geen noemenswaardige afzuiging. Er worden niet op grote schaal maaltijden bereid en door de school wordt geaccepteerd dat de (beperkte) geuren van voedsel zich in het gebouw kunnen verspreiden. Er wordt daarom niet voorzien in extra afzuiging van de keuken.
- Voor de warmteopwekking is in de plannen voorzien in warmtepompen (volledig elektrisch). Met de warmtepompen is het ook mogelijk in de zomerperiode koeling te leveren. Ook voor de warmwatervoorziening is voorzien in een elektrische voorziening;
- De installatie wordt uitgerust met een gebouwbeheersysteem dat het elektrisch verbruik meet voor de verschillende gebouwfuncties;
- De verlichting wordt vervangen door energiezuinige LED-verlichting;
- De elektravoorziening van het gebouw (verdeelinrichting) wordt aangepast voor de extra energievraag voor de klimaatinstallatie.

2.3.4 Frisse scholen klasse B

In het IHP 2021-2036 is het Programma van Eisen Frisse Scholen (2015) als uitgangspunt vastgesteld. Door de Noordgouw is aangegeven dat het ontwerp voldoet aan het Programma van Eisen Frisse Scholen (2015)

klasse B voor bestaande bouw. Het programma van eisen is geen wetgeving, maar een goede richtlijn om een gezond gebouw te realiseren. In mei 2021 is een nieuw Programma van Eisen Frisse Scholen gepubliceerd. De belangrijkste wijzigingen zijn de wettelijke aanscherping van de energieprestatie (BENG), eisen met betrekking tot filtering van fijnstof, een bijstelling van de energetisch gunstiger uitpakkende temperatureisen en een betere balans tussen daglichttoetreding, gevelontwerp en temperatuurbeheersing¹. Gezien de vergevorderde staat van het ontwerp heeft de Noordgouw ervoor gekozen het nieuwe programma van eisen niet van toepassing te verklaren. Wanneer het plan hierop nog wel moet worden aangepast, dan bedragen de meerkosten, volgens opgave van de Noordgouw, ca. € 139.000.

Om ervoor te zorgen dat het gebouw in het gebruik ook voldoet aan alle eisen van Frisse Scholen klasse B, is het van belang om in de verdere detaillering in de werktekeningen (uitvoeringsontwerp) en de uitvoering van het plan aandacht te hebben voor de gestelde eisen en in het bijzonder voor de geluidsaspecten die in het Programma van Eisen Frisse Scholen zijn genoemd, zoals de geluidswering van de gevel, het installatiegeluid in de leslokalen, de ruimteakoestiek, de geluidsisolatie tussen ruimten en het installatiegeluid van de (centrale) installatievoorzieningen voor de omgeving. Een plantoetsing door een bouwfysisch adviseur en goed toezicht op de uitvoering is daarvoor een voorwaarde. De gemeente stelt daarnaast als voorwaarde dat er een 2nd opinion wordt uitgevoerd van het installatietechnisch ontwerp, zodat met zekerheid kan worden vastgesteld dat het binnenklimaat voldoet aan de gestelde eisen.

2.3.5 Gasloos gebouw

In de beoordeelde plannen is uitgegaan van het volledig gasloos maken van het schoolgebouw door de voor de warmteopwekking aanwezige ketels te vervangen door warmtepompen. Dit sluit aan op de in het IHP genoemde gezamenlijke ambitie van schoolbesturen en gemeente om de bestaande schoolgebouwen te verduurzamen en gasloos te maken. De huidige ketels zijn echter nog niet aan het einde van hun technische levensduur. Uit de meerjarenonderhoudsplanung van het schoolgebouw blijkt dat de bestaande ketels rond 2029 aan vervanging toe zijn. Om de omvang van de investering op dit moment te beperken, heeft de Noordgouw voorgesteld om de gasketels vooralsnog te behouden en deze aan het einde van de technische levensduur te vervangen door warmtepompen. Wanneer te zijner tijd alternatieve collectieve warmtevoorzieningen beschikbaar zijn, zou daar mogelijk op aangesloten kunnen worden. De energievoorziening en de warmteafgifte zijn in de plannen reeds volledig voorbereid op het functioneren met warmtepompen. Gezien de duurzaamheidsambitie de onderwijshuisvesting gasloos te maken staat de gemeente op het standpunt de ketels gelijk met de renovatie te vervangen door warmtepompen.

2.3.6 Energieprestatie

In het IHP is niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor renovatie de ambitie gesteld op BENG: gesteld is dat een schoolgebouw na renovatie *zoveel als mogelijk* voldoet aan de nieuwbouweisen voor BENG. In geval van renovatie is BENG geen bouwbesluit, en kan het zo zijn dat het bestaande gebouw beperkingen oplegt op het behalen van de BENG-eis, dan wel dat deze eis alleen tegen buitensporige meerkosten kan worden gerealiseerd.

Voor de renovatieplannen is in opdracht van de Noordgouw getoetst of aan de drie specifieke BENG-eisen voor nieuwbouw en de daaraan ten grondslag liggende toetsingscriteria wordt voldaan. Naar aanleiding van de berekeningen wordt het volgende geconstateerd:

- BENG 1 betreft de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. Volgens de adviseur die de toetsing heeft uitgevoerd lijkt het plan in de berekening te voldoen aan deze eis. Maar omdat een aantal bestaande wanden niet voldoet aan de in de voorschriften van de berekening gestelde nieuwbouweisen, wordt niet aan alle gestelde specifieke eisen voldaan en kan niet zonder meer worden gesteld dat het plan aan BENG 1 voldoet.
- BENG 2 betreft het maximaal primair fossiel energiegebruik in kWh per m². De eis voor de Noordgouw bedraagt maximaal 73 kWh/m². Uit de berekening blijkt dat het primair fossiel energieverbruik 48 kWh/m² bedraagt. Daarmee wordt aan de eis voor BENG 2 voldaan.

¹ Zie voor meer informatie: <https://www.icsadviseurs.nl/inspiratie/nieuws/verschillen-analyse-programma-van-eisen-frisse-scholen-2021/>

- BENG 3 betreft het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten. Voor de Noordgouw geldt dat de BENG 3-eis minimaal 38% hernieuwbare energie moet bedragen (combinatie van een onderwijsgebouw (40%) en sport (30%)). Het percentage hernieuwbare energie bedraagt 60%, waarmee ook aan deze eis wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat aan twee van de drie BENG-eisen zonder meer wordt voldaan. Aan de specifieke eisen van BENG 1 kan vanwege de beperkingen van het bestaande gebouw niet worden voldaan, maar de energiebehoefte valt wel binnen de gestelde eisen. Daarmee is sprake van een zeer goede energieprestatie en voldoen de renovatieplannen bij benadering aan de BENG-eisen.

2.3.7 Circulair bouwen

Circulair bouwen is op onderdelen toegepast. Alle bouwonderdelen die worden toegevoegd aan het gebouw zijn demontabel en kunnen in principe worden hergebruikt. De grootste winst in circulariteit is dat het bestaande gebouw niet gesloopt wordt, maar met de renovatie nog 30 jaar dienst zal doen.

2.3.8 Terreininrichting en terreinberging

In het plan is voorzien in de vervanging van de bestaande containerberging, berging voor sportmateriaal en de opslag van kano's door een nieuwe berging van ca. 200 m² bvo. Deze nieuwe berging wordt op de kop van de gymzalen gerealiseerd. De berging voor sportmateriaal moet worden vervangen omdat de doorgang tussen de berging en de opgedikte gevel te smal wordt. De vervanging van de bergingen zijn volgens de Noordgouw noodzakelijk om de sociale veiligheid op het schoolterrein te verbeteren. Ook moet het asbest in de daken van één van de bergingen worden verwijderd. De vervanging van de buitenberging zorgt daarnaast voor extra ruimte voor de herinrichting van het buitenterrein. De herinrichting en herstrating van het terrein (met uitzondering van het parkeerterrein) betreft o.a. de aanpassing van de entree tot het terrein, de herinrichting van de fietsenstallingen om voldoende fietsen te kunnen stallen, het realiseren van een buitenlokaal aangrenzend aan de kantine van het gebouw en het creëren van buiten(speel)ruimte, voorzien van zitelementen. Met laatstgenoemde aanpassing kan de Noordgouw voldoen aan de nieuwe eisen voor speelruimte voor leerlingen in het voortgezet onderwijs, die in de laatste modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs² van de VNG is opgenomen.

² Model Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (gewijzigd model, oktober 2020)

3. Financieel

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten van de levensduurverlengende renovatie toegelicht. In paragraaf 3.1 is de hoogte van de investering toegelicht en beoordeeld. Vervolgens worden in paragraaf 3.2 de gevolgen van de renovatie op de exploitatielasten voor de Noordgouw toegelicht. In paragraaf 3.3 is beschreven welke financiële bijdrage van het schoolbestuur kan worden verlangd. In paragraaf 3.4 is een vergelijk gemaakt tussen de renovatieplannen en (fictieve) nieuwbouw. Tenslotte is in paragraaf 3.5 een resumé gegeven van de investeringen en het benodigde krediet voor de levensduurverlengende renovatie.

Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn inclusief btw, tenzij anders vermeld.

3.1 Investering levensduurverlengende renovatie

Op basis van een door de Noordgouw aangeleverde begroting is in het IHP 2021-2036 voor de levensduurverlengende renovatie in het IHP een investering opgenomen van ca. 7,8 miljoen. In het IHP is vastgesteld dat voor ieder plan, voorafgaand aan de uitwerking, een brede businesscase moet worden opgesteld waarin onder andere de hoogte van de investering nader wordt uitgewerkt.

Ten behoeve van de businesscase zijn door de Noordgouw actuele kostenramingen van de bouw- en investeringskosten verstrekt, die gebaseerd zijn op de laatste plannen. De aangeleverde kostenramingen zijn vermeld in het overzicht met de Noordgouw beschikbaar gestelde documenten die in bijlage 1 bij dit rapport is opgenomen.

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het voor de renovatie benodigde budget. Op basis van de door ICSadviseurs uitgevoerde 2nd opinion is de hoogte van de investering getoetst. Daarnaast zijn de voor het benodigde krediet van belang zijnde aspecten nader toegelicht. Dit betreft de subsidiemogelijkheden, de kosten voor het gasloos maken en de door de gemeente reeds verstrekte kredieten.

3.1.1 2nd opinion bouw- en investeringskostenraming de Noordgouw

ICSadviseurs heeft een 2nd opinion uitgevoerd op de bouw- en investeringskostenramingen. In deze 2nd opinion zijn het kostenniveau, mede in relatie tot de huidige markt, de volledigheid en de juistheid van de kostenramingen, getoetst. Naar aanleiding van door ons gemaakte opmerkingen, zijn de ramingen op onderdelen bijgesteld. De totale investeringskosten bestaan uit de bouwkosten (de kosten voor de uitvoering) en bijkomende kosten (kosten voor o.a. ontwerp, en leges) en reserveringen voor prijsstijgingen en onvoorziene kosten. De door de Noordgouw bijgestelde investeringskostenraming sluit op een totale investering van € 10.009.000.

De door ICSadviseurs in de 2nd opinion gehanteerde uitgangspunten en kostenparameters leiden op een aantal onderdelen tot andere bedragen, zowel in positieve als negatieve zin. De vergelijking op hoofdposten is in onderstaand overzicht weergegeven:

	Raming de Noordgouw	2nd opinion ICSadviseurs	Vershil
Bouwkosten	€ 8.534.000	€ 8.454.000	€ 80.000
Bijkomende kosten	€ 930.000	€ 855.000	€ 75.000
Reserveringen:			
- Prijsstijgingen	€ 545.000	€ 477.000	€ 68.000
- Onvoorzien	€ 0	€ 196.000	€ 196.000/-
Totaal	€ 10.009.000	€ 9.982.000	€ 27.000

Hieronder zijn de belangrijkste constatering uit de 2nd opinion weergegeven.

- De totale bouwkosten in de kostenraming van de Noordgouw zijn ca. € 80.000 hoger dan de bouwkosten volgens ICSadviseurs. Dit is ca. 1% van de totale bouwkosten. In de in de investeringskostenraming van de Noordgouw opgenomen bouwkosten zijn de bedragen uit de aangeleverde deelbegrotingen niet volledig te herleiden. Mogelijk zijn er in de door de Noordgouw opgenomen bouwkosten aanvullende risicoreserveringen voorzien;
- De door de Noordgouw opgenomen bijkomende kosten zijn ca. € 75.000 hoger dan de bijkomende kosten volgens ICSadviseurs. Dit verschil wordt grotendeels verklaard door de in de raming van de Noordgouw gerekende btw over de leges (over leges wordt geen btw gerekend) en door hogere kosten voor de CAR-verzekering (deze zitten deels ook al opgenomen in de bouwkosten);
- De door de Noordgouw aangehouden reservering voor prijsstijgingen is ca. € 68.000 hoger dan de door ICSadviseurs aangehouden reservering. Door de Noordgouw is gerekend met een gemiddelde stijging van 2,5% per jaar. ICSadviseurs heeft gerekend met de prognose volgens BDB (gemiddeld 2,2%);
- Door de Noordgouw is geen separate reservering voor onvoorziene kosten tijdens uitvoering opgenomen. Wel is in de bouwkosten een post 'nader te detailleren' voorzien voor nadere uitwerking. ICSadviseurs adviseert om 2 à 3% onvoorzien in de investeringskostenraming op te nemen. Mogelijk is een door de Noordgouw een reservering voor onvoorzien verdisconteerd in de bouwkosten.

De gedetailleerde bevindingen uit de 2nd opinion zijn gedeeld met de Noordgouw. De doorrekening met de op basis van ICSadviseurs gehanteerde uitgangspunten en parameters komt uit op € 9.981.855. Op basis van het beperkte verschil van ca. € 27.000 (<0,3%) ten opzichte van de investeringskostenraming van de Noordgouw, concluderen wij dat de door de Noordgouw geraamde investeringskosten realistisch zijn en toereikend zijn om de renovatieplannen te kunnen realiseren.

Een bezuiniging ter omvang van de toename van de buitenberging (ca. 100 m² bvo) wordt geraamd op € 128.000. Deze bezuiniging kan als bezuinigingstaakstelling worden verrekend in het beschikbaar te stellen budget aan de Noordgouw. De door de Noordgouw bijgestelde investeringskostenraming sluit op een totale investering van € 9.881.000.

De toename ten opzichte van het in het IHP 2021-2036 opgenomen bedrag van ca. € 7,8 miljoen, wordt met name verklaard door de actualisatie van de kostenramingen naar het huidige prijspeil, de niet in dit bedrag opgenomen reservering voor prijsstijgingen en het ontbreken van een aantal relevante posten zoals kosten voor coördinatie, projectbegeleiding en leges.

3.1.2 Subsidiemogelijkheden

In de plannen is rekening gehouden met beschikbare subsidies. Er is reeds een subsidie aangevraagd voor het verbeteren van het binnenklimaat van de Noordgouw (SUVIS). Door de Noordgouw is ook een SDE-subsidie aangevraagd voor de zonnepanelen. Beide subsidies zijn reeds toegekend. Daarnaast is het mogelijk ISDE-subsidie aan te vragen voor investeringen in duurzame energie. Overige subsidiemogelijkheden worden vooralsnog niet verwacht. Het is aan te bevelen de publicaties van nieuwe subsidies te blijven volgen.

3.1.2.1 SUVIS

Door het ministerie van Binnenlandse Zaken is een subsidieregeling in het leven geroepen om het binnenklimaat van scholen te verbeteren. De subsidie betreft 30% van de kosten voor de verbetering van het binnenklimaat. Ook kunnen investeringen in energiebesparende maatregelen voor de subsidie worden opgevoerd. De maximale subsidie wordt bepaald door het aantal leerlingen op de betreffende school en bedraagt voor een school met 500 tot 1.000 leerlingen € 420.000. De gemeente Heerde heeft voor de Noordgouw de maximale SUVIS-subsidie aangevraagd. De subsidie van € 420.000 is inmiddels toegekend.

De SUVIS-subsidie stelt voorwaarden aan de uitvoering van de maatregelen. De werkzaamheden moeten uiterlijk 31 augustus 2022 zijn gestart en moeten uiterlijk 31 augustus 2024 zijn afgerond. De renovatiewerkzaamheden zijn gepland tot en met de zomervakantie 2024, dus vallen net binnen deze voorwaarden.

3.1.2.2 SDE

Door de Noordgouw is een SDE-subsidie aangevraagd en toegekend op de plaatsing van zonnepanelen. De SDE-subsidie is een exploitatiesubsidie, wat betekent dat de eigenaar van de zonnepanelen een subsidie ontvangt tijdens de gebruiksperiode. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van de energieopbrengsten en wordt achteraf bepaald. De exploitatiesubsidie is niet opgenomen in de TCO-berekeningen van de renovatieplannen (zie paragraaf 3.2.1). Aangezien de exploitatie van het gebouw de verantwoordelijkheid is van de Noordgouw, is in deze businesscase geen rekening gehouden met de verrekening van de SDE-subsidie met de gemeente.

3.1.2.3 ISDE

Voor de investering in duurzame energievoorzieningen kan ook subsidie worden aangevraagd. Dit betreft onder andere de aanschaf van warmtepompen en zonnepanelen. Voor warmtepompen is per fabricaat en type een subsidiebedrag vastgesteld. Tijdens de uitwerking van het definitief ontwerp voor de installaties kan worden gezien of de aan te schaffen warmtepompen voor subsidie in aanmerking komen. In de beschikking over het door de gemeente aan de Noordgouw beschikbaar te stellen krediet kan de gemeente voorwaarden opnemen over aanvraag van de subsidie (inspanningsverplichting voor de Noordgouw), de verrekening van de investeringssubsidie en de verantwoording hiervan aan de gemeente.

3.1.3 Gasloos

In voorliggende businesscase is ervan uitgegaan dat het gebouw als onderdeel van de renovatie gelijk gasloos wordt gemaakt, door de ketels te vervangen door warmtepompen.

Wanneer de gemeente zou besluiten tot het uitstel van de vervanging van de bestaande ketels, dan zou dat voor dit moment tot een besparing op de investering leiden van € 407.000. Dit bedrag zal dan vervolgens rond 2029 (geïndexeerd naar het prijspeil van 2029) als uitgesteld krediet alsnog door de gemeente ter beschikking moeten worden gesteld voor de vervanging van de ketels door warmtepompen.

3.1.4 Eerder verstrekte kredieten

Door de gemeente Heerde zijn in 2020, vooruitlopend op de plannen voor de levensduurverlengende renovatie, al kredieten verstrekt voor de vervanging van de dakbedekking van het schoolgebouw en het plaatsen van zonnepanelen (€ 733.000) en het vervangen van de dakbedekking op het dak van de gymzalen (€ 169.000). De investeringen voor deze maatregelen zijn opgenomen in de totale investeringskosten voor het plan en moeten daarom in mindering worden gebracht op het krediet voor de levensduurverlengende renovatie, die op basis van deze businesscase wordt aangevraagd.

3.2 Exploitatielasten

In opdracht van de Noordgouw zijn berekeningen opgesteld van de 'total cost of ownership' (TCO-berekening) van de installaties voor en na de renovatie. Ook zijn meerjarenonderhoudsplannen opgesteld van de onderhoudskosten voor en na renovatie. De bijzonderheden uit deze berekeningen en ramingen zijn hieronder weergegeven.

3.2.1 Exploitatielasten installaties

In de TCO-berekeningen is het volledige gebouwgebonden energieverbruik (klimaat en verlichting) opgenomen. In de berekeningen zijn meerdere renovatievarianten doorgerekend, waarbij de volledig elektrische variant met warmtepompen (volledig gasloos) en de variant met het gebruik van de huidige Cv-ketel (in 2029 gasloos) de meest relevante zijn. Deze varianten zijn vergeleken met de exploitatielasten voor de installaties in het bestaande gebouw, voorzien van dakisolatie en (deels) vloerisolatie (bestaande situatie) en nauwelijks ventilatie. Deze laatste is slechts als referentie gebruikt, maar is geen realistische toekomstbestendige variant, aangezien de bestaande situatie niet voldoet aan de huidige ventilatie-eisen. Het vergelijk is in onderstaand overzicht weergegeven.

Onderdeel	Huidige situatie, nauwelijks ventilatie, verwarming met ketels	Variant ventilatie, warmtepompen, volledig gasloos	Variant ventilatie, behoud bestaande ketels (tot 2029)
Onderhoudslasten	€ 9.300	€ 24.800	€ 24.900
Energielasten	€ 22.600	€ 23.500	€ 25.500
TCO totaal	€ 31.900	€ 48.300	€ 50.400

Geconcludeerd wordt dat zowel de onderhoudslasten als de energielasten ten opzichte van de huidige situatie toenemen. De onderhoudslasten moeten echter in het grotere geheel van de totale onderhoudslasten worden beschouwd (zie paragraaf 3.2.2). Gezien de hogere energielasten in geval van het behoud van de huidige Cv-ketels is het op grond van de exploitatielasten het meest gunstig om met de renovatie de Cv-ketels te vervangen door warmtepompen en het gebouw volledig gasloos te maken.

3.2.2 Onderhoudslasten

In opdracht van de Noordgouw is door SBM een meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) opgesteld van het gebouw na renovatie. Van de oude situatie is een MJOP beschikbaar gesteld die loopt tot 2029. In deze MJOP-en zijn zowel kosten voor het bouwkundig als installatietechnisch onderhoud opgenomen.

Omdat bij een levensduurverlengende renovatie, in lijn met het in 2017 door PO-raad, VO-raad en VNG opgestelde voorstel voor wetswijziging, van een schoolbestuur mag worden verlangd dat zij middelen uit onderhoud inbrengen, is voor een periode van 10 jaar een vergelijking gemaakt tussen de onderhoudslasten in de oude en nieuwe situatie. Aangezien de meerjarenonderhoudsplanung van het huidige gebouw slechts tot 2029 loopt, is voor de bestaande situatie de periode 2020-2039 gehanteerd. Voor de renovatie is de periode 2022-2031 gehanteerd. Alle bedragen zijn teruggerekend naar prijspeil 2021 en getotaliseerd. De totalen zijn in onderstaand overzicht op hoofdposten gegroepeerd weergegeven.

	Meerjarenonderhoud bestaand (2020-2029)	Meerjarenonderhoud na renovatie (2022-2031)	Vershil
00.			
10. algemeen	€ 84.300	€ 191.500	€ 107.200 -/-
20. bovenbouw	€ 88.100	€ 40.000	€ 48.100
30. afbouw	€ 796.900	€ 49.300	€ 747.600
40. afwerkingen	€ 1.300.400	€ 644.200	€ 656.200
50. werktuigbouwkundige installaties	€ 234.200	€ 453.200	€ 219.000 -/-
60. elektrotechnische installaties	€ 320.400	€ 1.074.400	€ 754.000 -/-
70. vaste inrichting	€ 33.200	€ 32.900	€ 300
80. losse inventaris	€ 0	€ 0	€ 0
90. terrein	€ 11.700	€ 7.300	€ 4.400
Totaal	€ 2.869.300	€ 2.492.800	€ 376.500

De belangrijkste verschillen tussen het geplande meerjarenonderhoud in de bestaande situatie en na renovatie worden als volgt verklaard:

- Na renovatie is een bedrag van ca. € 14.000 per jaar opgenomen voor klachtenonderhoud. In de bestaande situatie is daarvoor een aanzienlijk lager bedrag aangehouden.
- De onderhoudskosten voor de afbouw nemen aanzienlijk af. De belangrijkste oorzaak hiervoor is dat in de huidige situatie was voorzien in vervanging van buitenkozijnen. Daarentegen is in de nieuwe situatie voorzien in de jaarlijkse reiniging van de aluminium gevel, waar voor de bestaande metselwerkgevel geen reiniging benodigd is.
- De onderhoudskosten voor de post afwerkingen nemen ook aanzienlijk af. De in het meerjarenonderhoud opgenomen posten voor vervanging van dakbedekking en plafonds zijn grotendeels opgenomen in de renovatie.
- Het onderhoud voor de werktuigbouwkundige installaties neemt juist fors toe. Dit kan worden verklaard door onderhoud aan de warmtepompen en luchtbehandelingsinstallatie. Deze kosten zijn ook opgenomen in de vergelijking van de total costs of ownership, die in paragraaf 3.2.1 zijn toegelicht.
- Het onderhoud voor de elektrotechnische installaties neemt ook fors toe. Dit wordt met name veroorzaakt door de vervanging van de verlichting van de oudbouw en de vervanging van de volledige brandmeldinstallatie. Deze zaken vallen buiten de scope van de levensduurverlengende renovatie en behoren daarom tot het onderhoud. Deze posten zijn in de onderhoudslasten van de huidige situatie niet opgenomen, waarschijnlijk omdat deze na 2029 waren voorzien.

De begrote onderhoudslasten vallen na renovatie over een periode van 10 jaar ca. € 376.500 lager uit dan in de bestaande situatie. In geval van een renovatie zou kunnen worden verwacht dat de onderhoudslasten de eerste jaren na renovatie zeer beperkt zijn, maar dat is slechts in beperkte mate het geval. Dit wordt verklaard doordat het open leercentrum buiten de scope van de renovatie is gehouden en ook een groot gedeelte van de binnenzijde geen onderdeel is van de renovatie. Hierdoor lopen de onderhoudslasten van deze onderdelen ook na renovatie door. De nieuwe gebouwinstallaties (ventilatie en koeling) vragen daarnaast meer onderhoud dan in de bestaande situatie, waar slechts sprake was van mechanische afzuiging. Als gevolg hiervan is het verschil tussen de bestaande en nieuwe situatie beperkt.

Aangezien de Noordgouw de komende 30 jaar geen aanspraak kan maken op vervangende nieuwbouw en daarmee tot een levensduur van bijna 80 jaar het schoolgebouw in stand dient te houden, ook voor de gebouwelementen die geen onderdeel zijn van de levensduurverlengende renovatie, moet er rekening mee worden gehouden dat de onderhoudslasten voor de Noordgouw richting het einde van de levensduur gaan oplopen.

3.3 Eigen bijdrage schoolbestuur

In geval van levensduurverlengende renovatie mag van het schoolbestuur een financiële bijdrage worden verlangd uit de middelen die het schoolbestuur van het rijk ontvangt voor de materiele instandhouding van het schoolgebouw. Deze financiële bijdrage kan bestaan uit de volgende componenten:

- De eventuele meerinvesteringen in de renovatie voor extra energiebesparingen t.o.v. BENG (de wettelijke norm voor nieuwbouw). Deze meerinvesteringen moeten zich binnen afzienbare tijd terugverdienen;
- De vrijval van reserveringen voor onderhoudswerkzaamheden die door de levensduurverlengende renovatie niet meer nodig zijn, of onderdeel zijn geworden van de renovatieopgave. Uitgangspunt hierbij is dat de renovatie eerder plaatsvindt dan het moment dat het gebouw technisch gezien aan het einde van zijn levensduur is.

Deze aspecten worden hieronder voor de casus van de Noordgouw nader toegelicht.

3.3.1 Meerinvestering in een energieneutraal gebouw

Nieuwbouw moet op grond van het bouwbesluit voldoen aan de eisen voor een Bijna energieneutraal gebouw (BENG). Een schoolbestuur mag er in geval van nieuwbouw van uitgaan dat met het door de

gemeente beschikbaar gestelde krediet een bijna energieneutraal gebouw kan worden gerealiseerd. In geval van een levensduurverlengende renovatie, als volwaardig alternatief voor nieuwbouw, is BENG ook het uitgangspunt, mits dit technisch realiseerbaar is. Extra investeringen bovenop BENG verdienen zich zowel bij nieuwbouw als renovatie binnen afzienbare tijd terug, in de vorm van een lagere energierekening voor het schoolbestuur. Daarom is het realistisch dat het schoolbestuur in geval van een energieneutraal gebouw de meerinvestering bovenop BENG betaalt.

Uit de toets van BENG 3 (zie paragraaf 2.3.6) blijkt dat met het renovatieplan het percentage hernieuwbare energie 60% bedraagt. De BENG 3-eis is minimaal 38%. Daarmee wordt er met de opgenomen PV-panelen³ ca. 58% meer energie opgewekt dan voor de BENG 3-eis noodzakelijk is. De investering in PV-panelen bedraagt € 351.500. Voor ruim 1/3^e van deze investering, zijnde ca. € 128.800 kan een bijdrage van het schoolbestuur worden verlangd.

3.3.2 Bijdrage uit onderhoudsreserveringen

In geval van levensduurverlengende renovatie kunnen middelen van de gemeente en het schoolbestuur worden samengenomen. De bijdrage van het schoolbestuur kan worden bepaald door het verschil te bepalen tussen de reserveringen in het actuele meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en de reserveringen in het MJOP van de huisvesting na renovatie. Omdat als gevolg van de reeds uitgevoerde verbouwingen niet goed is vast te stellen wat de resterende technische levensduur is, is in overleg met de Noordgouw een periode van 10 jaar aangehouden waarover wordt bepaald in welke mate het schoolbestuur kan bijdragen uit de onderhoudsreserveringen. Uit het vergelijk tussen de geplande onderhoudslasten voor de oude en nieuwe situatie (zie paragraaf 3.2.2) blijkt dat de onderhoudslasten over een periode van 10 jaar € 376.500 lager liggen. Dit bedrag kan het schoolbestuur bijdragen aan de renovatie.

Door de Noordgouw is aangegeven dat zij de afgelopen jaren zelf aanzienlijk hebben geïnvesteerd in de levensduurverlenging van de binnenzijde van het gebouw. De omvang van deze investeringen over de afgelopen 10 jaar bedraagt ruim € 2,2 miljoen. De huidige boekwaarde van deze investeringen bedraagt ruim € 1,5 miljoen.

In feite is bij de aanbouw en uitbreiding van het open leercentrum in 2007 en 2018 al (impliciet) de keuze gemaakt om het schoolgebouw van de Noordgouw voor langere termijn in stand te houden en het met de voorliggende plannen levensduurverlengend te renoveren. Gemeente en schoolbestuur hebben echter geen afspraken gemaakt over de inbreng van de door de Noordgouw inmiddels al gepleegde levensduurverlengende investeringen. Dat maakt dat deze investeringen niet zonder meer in mindering kunnen worden gebracht op de eigen bijdrage van het schoolbestuur. Ook kan niet worden vastgesteld of alle investeringen één op één gedaan zijn met de intentie van levensduurverlenging en zou naar verwachting een deel van de investeringen ook gedaan zijn wanneer er in 2022 nieuwbouw zou worden gerealiseerd, zeker voor wat betreft de geruime tijd geleden gedane aanpassingen.

Een aantal reeds door de Noordgouw gedane investeringen is zeker toe te rekenen aan de levensduurverlenging. Dit betreft onder andere renovatie van diverse vaklokalen, personeelsruimte, keuken, aula, gymzalen, trappenhuizen, verkeersruimten en het opwaarderen en vervangen van de hoofdverdeelinrichting (elektra). Functionele en technische aanpassingen die doorgaans integraal onderdeel zijn van een levensduurverlengende renovatie. De over de laatste 5 jaar gedane aanpassingen vertegenwoordigen een boekwaarde van ca. € 700.000. Deze kosten zouden in geval van een naderende vervangende nieuwbouw naar verwachting niet, of niet in deze mate zijn gemaakt. Ons inziens is het redelijk om deze investeringen als eigen bijdrage te beschouwen en derhalve te verrekenen met het positieve resultaat van € 376.500 uit de vergelijking tussen de geplande onderhoudslasten voor de oude en de nieuwe situatie, waarmee de eigen bijdrage op € 0 uitkomt. Omdat de Noordgouw en de gemeente vooraf geen afspraken hebben gemaakt over deze investeringen, en er achteraf geen bijsturing of aanpassing mogelijk is, staat het de gemeente vrij hier een afwijkend standpunt over in te nemen.

³ Een fotovoltaiisch paneel of zonnepaneel.

3.4 Vergelijking levensduurverlengende renovatie vs. nieuwbouw

Om te bepalen of er met de levensduurverlengende renovatie door de gemeente een financieel duurzame investering wordt gepleegd, wordt een financieel vergelijk gemaakt tussen de voorliggende plannen voor renovatie en een (fictieve) nieuwbouwopgave. In dit vergelijk worden de kapitaallasten voor de levensduurverlengende renovatie van de Noordgouw vergeleken met de kapitaallasten voor een nieuwbouwsituatie.

3.4.1 Investeringsomvang nieuwbouw

Voor het vergelijk zijn de kosten voor nieuwbouw ingeschat op basis van een nieuwbouw van ca. 6.150 m² bvo en twee gymzalen. Deze omvang is gebaseerd op ca. 900 leerlingen, het gemiddelde van het huidig aantal leerlingen en het geprognoseerde aantal leerlingen in 2036. Daarnaast moet in geval van nieuwbouw rekening worden gehouden met de sloopkosten van het bestaande gebouw, kosten voor tijdelijke huisvesting tijdens sloop en nieuwbouw en de afboeking van bestaande boekwaarden. Dit leidt tot de volgende indicatieve kosteninschatting (prijspeil 2024):

▪ Nieuwbouw schoolgebouw:	€ 16.600.000
▪ Nieuwbouw twee gymzalen:	€ 3.400.000
▪ Aanpassingen terrein (globale inschatting)	€ 500.000
▪ Sloopkosten bestaand gebouw:	€ 700.000
▪ Kosten tijdelijke huisvesting (huur voor 2 jaar, globale inschatting)	€ 3.000.000 à € 4.500.000
▪ Boekwaarden gemeente	€ 1.600.000

Voor nieuwbouw hanteert de gemeente Heerde een annuïtaire afschrijving over een termijn van 60 jaar. Uitgaande van een nieuwbouwinvestering van € 20,5 miljoen (school, gymzalen en terrein) met een afschrijvingstermijn van 60 jaar en een rentepercentage van 2% leidt dit voor de fictieve nieuwbouw tot een indicatieve kapitaallast van ca. € 590.000 per jaar. Wanneer dezelfde berekening wordt gemaakt voor de levensduurverlengende renovatie met een investeringsomvang van ca. € 10 miljoen met een afschrijvingstermijn van 30 jaar, dan resulteert dat in een indicatieve kapitaallast van ca. € 446.000.

De lagere kapitaallast, de besparing van de kosten voor sloop en tijdelijke huisvesting alsmede het niet hoeven afboeken van de boekwaarden maken dat de levensduurverlengende renovatie financieel gezien gunstiger is dan de (fictieve) nieuwbouwvariant.

3.5 Resumé investering levensduurverlengende renovatie

Op basis van de in dit hoofdstuk genoemde bedragen is het volgende aanvullend krediet nodig voor de realisatie van de levensduurverlengende renovatie:

▪ Investering levensduurverlengende renovatie	€ 10.009.000
▪ Bezuinigingstaakstelling buitenberging	€ 128.000 -/-
▪ Eigen bijdrage schoolbestuur PV-panelen	€ 128.800 -/-
▪ Dekking uit SUVIS-subsidie	€ 420.000 -/-
▪ Reeds beschikbaar gesteld krediet dakbedekking en zonnepanelen	€ 733.000 -/-
▪ Reeds beschikbaar gesteld krediet dakbedekking gymzalen	€ 169.000 -/-
▪ Totaal	€ 8.430.200

4. Fasering en planning

4.1 Fasering werkzaamheden

De renovatiewerkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. De in pandige werkzaamheden worden onafhankelijk van de werkzaamheden aan de gevel uitgevoerd. De werkzaamheden vinden gefaseerd plaats in de schoolvakanties. Door de fasering en prefabricage van de gevelelementen kan het onderwijs volledig doorgang vinden en is er geen tijdelijke huisvesting nodig.

In de werkvolgorde is eerst het dak gerenoveerd en zijn de op het dak aan te brengen voorzieningen voor de installatie aangelegd. Vervolgens zijn de PV-panelen geplaatst. De PV-panelen zijn grotendeels in 2020 geplaatst en in werking. In de volgende stap worden de nieuwe plafonds, voorzien van roosters en verlichting, in de lokalen en gangen aangebracht. Daarna wordt het leidingensysteem op het dak aangelegd. De laatste stap is het monteren van de nieuwe gevel met alle voorzieningen en het aansluiten van het ventilatiesysteem op de in de plafonds aangebrachte luchtkanalen.

4.2 Uitvoeringsplanning

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Volgens opgave van de Noordgouw starten de werkzaamheden in de zomer van 2022 (uiterlijk augustus) met het realiseren van een aantal proeflokalen. De renovatiewerkzaamheden worden vervolgens in de daaropvolgende schoolvakanties uitgevoerd. De laatste werkzaamheden aan het gebouw vinden plaats in de zomervakantie van 2024. Volgens de planning wordt in de herfstvakantie 2024 de herinrichting van het terrein uitgevoerd.

De voorschriften voor de verkregen SUVIS-subsidie schrijven voor dat de renovatie uiterlijk 31 augustus 2024 gereed moeten zijn. De planning past net binnen deze voorwaarden. Uitloop op de planning is echter niet mogelijk, omdat daarmee niet wordt voldaan aan de voorschriften van de subsidie. Het risico op het vervallen van de subsidie ligt bij de Noordgouw. De Noordgouw heeft aangegeven dat de planning realiseerbaar is, mits de gemeente uiterlijk in januari 2022 het krediet voor de levensduurverlengende renovatie beschikbaar stelt. Om de risico's voor de planning en het vervallen van de subsidie te beperken, bereidt de Noordgouw de aanbesteding van de uitvoering al voorafgaand aan de toekenning van het krediet voor, zodat de aanbesteding zo spoedig mogelijk na beschikbaar stellen van het krediet kan starten.

5. Bouwheerschap en eigendom

Het bestaande gebouw is juridisch eigendom van het schoolbestuur van de Noordgouw. Gemeente en schoolbestuur zien geen aanleiding om af te wijken van het uitgangspunt uit de onderwijshuisvesting, dat het schoolbestuur het bouwheerschap voor de bouw vervult. De Noordgouw is daarmee verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanbesteding volgens de van toepassing zijnde aanbestedingswetgeving en het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente alsmede voor de uitvoering van de werkzaamheden. De risico's op budgetoverschrijding alsmede de uitloop op de planning en de financiële consequenties daarvan, zoals het vervallen van subsidies, liggen bij de Noordgouw.

Het door de gemeente beschikbaar te stellen uitvoeringskrediet kan, al dan niet in tranches, beschikbaar worden gesteld aan de Noordgouw. In de eerste tranche kunnen de tot op heden reeds door de Noordgouw gemaakte voorbereidingskosten worden vergoed. In de beschikking aan de Noordgouw kan de gemeente voorwaarden opnemen over de rapportage aan de gemeente over de voortgang van de werkzaamheden en de verantwoording van de besteding van het beschikbaar gestelde krediet.

6. Risicoanalyse

De risico's van alle in de businesscase genoemde aspecten hebben wij samengevat in dit risico-hoofdstuk. De risico's zijn geclusterd per beheersaspect van het project, te weten kwaliteit, financiën, planning, organisatie en informatie.

6.1 Kwaliteit

Zoals aangegeven zijn de plannen van de businesscase niet inhoudelijk door ons getoetst op de uitvoerbaarheid en goed functioneren. Het uitwerkingsniveau van de plannen wekt de indruk dat de plannen met de nodige zorgvuldigheid tot stand zijn gekomen, maar er blijkt uit de gevoerde gesprekken dat nog niet alle details volledig zijn uitgewerkt. Daarom vragen wij voor de verdere detaillering van het bouwkundig technisch ontwerp in een uitvoeringsontwerp en de uitwerking en engineering van het installatietechnisch definitief ontwerp in een technisch ontwerp en uitvoeringsontwerp specifiek aandacht voor het goed functioneren van de installaties en de geluidsaspecten, zoals de geluidswering van de gevel, het installatiegeluid in de leslokalen, de ruimteakoestiek, de geluidsisolatie tussen ruimten en het installatiegeluid van de (centrale) installatievoorzieningen voor de omgeving. Om eventuele knelpunten te voorkomen, adviseren wij de Noordgouw om de plannen te laten toetsen door een bouwfysisch adviseur. Om er zeker van te zijn dat de gebouwinstallaties naar behoren zullen functioneren, stelt de gemeente als voorwaarde dat de Noordgouw een 2nd opinion op het installatietechnisch ontwerp laat uitvoeren. Ook is het van belang om in de realisatiefase toezicht te laten uitvoeren op een zorgvuldige uitvoering.

6.2 Financiën

In de investeringskosten is een risicoreservering voor prijsstijgingen opgenomen. Gezien de grillige aanbestedingsmarkt is de aanbesteding een risico, niet alleen financieel gezien, maar ook in planning. Een tegenvallende aanbesteding kan leiden tot planaanpassingen en bezuinigingen, dan wel het zoeken naar extra dekkingsmiddelen. Vertragingen als gevolg hiervan kunnen ook het voldoen aan de voorwaarden voor de SUVIS-subsidie in gevaar brengen. Een goede planning en sturing van het proces is een vereiste om deze risico's zoveel als mogelijk te beperken.

In de investeringskostenraming van de Noordgouw is geen expliciete post onvoorzien voor uitvoering opgenomen. Mogelijk zijn er risicoreserveringen onder de bouwkosten opgenomen. Ons advies is om voor de uitvoering een post onvoorzien achter de hand te houden om onvoorziene zaken en tegenvallers bij de renovatie, zoals onvoorziene aanwezigheid van asbest tijdens de uitvoering op te kunnen vangen.

Uit de opgestelde meerjarenonderhoudsplanung en de TCO-berekeningen blijkt dat de exploitatielasten voor de school niet noemenswaardig afnemen. Daarentegen zal de vergoeding die de Noordgouw van het ministerie van OCW ontvangt voor de materiële instandhouding van het schoolgebouw als gevolg van daling van het aantal leerlingen afnemen. Daarbij komt dat, ondanks dat de binnenzijde op onderdelen al is gerenoveerd, ook de volledige binnenzijde de komende 30 jaar in stand moet worden gehouden door het schoolbestuur. Deze aspecten kunnen de gebouwexploitatie van de Noordgouw onder druk zetten en mogelijk leiden tot tekorten op de materiële instandhouding. Door de Noordgouw is aangegeven dat de actuele leerlingenaantallen in het basisonderwijs niet duiden op een daling. In door het schoolbestuur doorgereken scenario's blijft sprake van een gezonde bedrijfsvoering. Mocht het aantal leerlingen dusdanig dalen dat sprake is van aanzienlijke leegstand, dan kan een deel van het gebouw, na instemming van de gemeente, in medegebruik worden gegeven of worden verhuurd aan derden.

6.3 Planning

De planning van de uitvoeringswerkzaamheden is afgestemd op de schoolvakanties, zodat de overlast zoveel als mogelijk wordt beperkt en geen tijdelijke huisvesting nodig is. De afhankelijkheid van de schoolvakanties is een risico voor de planning. Uitloop van werkzaamheden, bijvoorbeeld door leveringsproblemen, kan ertoe leiden dat de werkzaamheden niet enkele dagen of weken uitlopen, maar doorschuiven naar de volgende vakantieperiode. Wij adviseren de Noordgouw om hiervoor terugvalscenario's achter de hand te hebben, door bijvoorbeeld door te kunnen werken buiten de schoolvakanties, waarbij het onderwijs op een veilige wijze doorgang kan vinden. Hierbij kan gedacht worden aan het vrij roosteren van delen van de school en het kunnen gebruiken van alternatieve ontsluitingen van het gebouw.

De verstrekte SUVIS-subsidie stelt harde voorwaarden aan de planning van de renovatie. De werkzaamheden moeten uiterlijk 31 augustus 2022 gestart zijn en moeten uiterlijk 31 augustus 2024 gereed zijn. In de actuele planning wordt ervan uitgegaan dat de laatste werkzaamheden in de zomervakantie van 2024 worden uitgevoerd. Dit betekent dat er geen ruimte is voor vertraging en een strakke aansturing van de planning noodzakelijk is om aanspraak te kunnen maken op deze subsidie. De verantwoordelijkheid voor de planning ligt bij de Noordgouw als bouwheer. Daarmee draagt de Noordgouw ook het financiële risico van vertragingen waaronder het onverhoopt vervallen van de SUVIS-subsidie.

Gezien de omvang van het werk moeten de werkzaamheden volgens de Europese aanbestedingsrichtlijnen worden uitgevoerd. Een Europese aanbesteding kent strikte proceduretijden. Een zorgvuldige planning van het aanbestedingstraject, afgestemd op de uitvoeringsplanning is noodzakelijk om de planning te behalen.

Voor het plan is een omgevingsvergunning benodigd. Een tijdige aanvraag is nodig om op tijd te kunnen starten met de realisatie. Vertraging als gevolg van het niet tijdig verkrijgen van vergunningen en de financiële consequenties daarvan zijn voor risico van de Noordgouw.

6.4 Organisatie

De levensduurverlengende renovatie is een complexe opgave. De hierboven genoemde risico's in planning en financiën vergen een goede aansturing van het project. Wij adviseren de Noordgouw voor het vervolg van het proces een goed doordachte projectorganisatie in te richten, waarin de aansturing van het project en besluitvorming over eventuele maatregelen om knelpunten op te lossen goed geborgd is.

6.5 Informatie

De levensduurverlengende renovatie heeft impact op het onderwijs en kan overlast veroorzaken in de omgeving. Het is noodzakelijk om leerlingen, ouders, personeel en de buurt vroegtijdig te informeren over de plannen en de wijze van uitvoering. Aspecten als ontsluiting tijdens de uitvoering, overlast door de bouw en bouwverkeer, verhoogde parkeerdruk door bouwplaatspersoneel moeten tijdig met belanghebbenden worden besproken. Het opstellen van een communicatieplan over de renovatiewerkzaamheden kan daarbij nuttig zijn.

7. Conclusies

Op basis van de door de Noordgouw aangeleverde stukken en door ICSadviseurs uitgevoerde 2nd opinion concluderen wij dat er voor de voorgestelde levensduurverlengende renovatie een totaalbudget benodigd is van circa € 10 miljoen. Dit bedrag ligt ca. € 2,2 miljoen hoger dan het bedrag dan was voorzien in het IHP. Met verrekening van de SUVIS-subsidie, de bezuinigingstaakstelling voor de buitenberging, de eigen bijdrage voor de PV-panelen en de reeds door de gemeente verstrekte kredieten is een aanvullend krediet nodig van € 8.430.200.

Door de Noordgouw is aangegeven dat de renovatie leidt tot een levensduurverlenging van 30 jaar. Op basis van de aangeleverde stukken zien wij geen aanleiding om dit in twijfel te trekken. Een levensduurverlengende renovatie van 30 jaar pakt financieel gezien gunstiger uit dan nieuwbouw. De exploitatielasten voor de Noordgouw blijven in orde van grootte gelijk aan de bestaande situatie. De nieuwe installaties leiden tot een beperkte toename van de energielasten. Dit wordt gecompenseerd door lagere onderhoudslasten. Aan het einde van de levensduur is sprake van een gebouw van bijna 80 jaar oud. Op termijn kan de veroudering van het gebouw leiden tot een toename van de onderhoudslasten, temeer er in de levensduurverlengende renovatie niet in renovatie van het gehele gebouw is voorzien.

Met de levensduurverlengende renovatie wordt aan twee van de drie BENG-eisen voldaan. Aan de resterende BENG-eis (de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar) lijkt het plan ook te voldoen, maar omdat het bestaande gebouw niet geheel voldoet aan de in de voorschriften van de berekening gestelde nieuwbouweisen, wordt strikt gezien niet aan deze BENG-eis voldaan.

Van de Noordgouw kan een eigen bijdrage worden verlangd voor de meerinvesteringen in de PV-panelen boven de BENG-norm. Deze eigen bijdrage bedraagt € 128.800. Doordat de onderhoudslasten na renovatie slechts beperkt afnemen en door de Noordgouw de afgelopen jaren aanzienlijk heeft geïnvesteerd in de levensduurverlenging van de onderdelen die buiten de scope vallen, vinden wij het redelijk dat er per saldo geen bijdrage van de Noordgouw wordt gevraagd uit de onderhoudsreserveringen. Aangezien gemeente en schoolbestuur vooraf geen afspraken hebben gemaakt over de inbreng van de door de Noordgouw gedane investeringen, en er achteraf geen keuze of bijsturing mogelijk is, kan de gemeente hierin een afwijkend standpunt over innemen.

De kapitaallasten voor de levensduurverlenging zijn lager dan de kapitaallasten voor een (fictieve) nieuwbouw. Daarnaast worden kosten voor sloop en tijdelijke huisvesting voorkomen en wordt voorkomen dat bestaande boekwaarden moeten worden afgeboekt.

Bijlage 1: ter beschikking gestelde documenten t.b.v. businesscase

- Ebbens Architecten Stichtingskosten Renovatie Noordgouw Heerde d.d. 21 september 2021, aangepast 8 oktober 2021;
- Ebbens Architecten Renovatie Noordgouw Bijkomende kosten d.d. 8 oktober 2021;
- Overzicht BVO's Ebbens Architecten d.d. 14 september 2021;
- Huls adviseurs TO-raming d.d. 7 oktober 2021;
- Van Dorp Installaties B.V. budgetraming Noordgouw - Luchtbehandeling & Verduurzaming d.d. 17 september 2021;
- De Noordgouw Heerde globale stichtingskosten e-voorzieningen renovatie binnen d.d. 17 september 2021; aangepast 7 oktober 2021 (Daanen);
- Toelichting ontwerp Ebbens Architecten, 17 september 2021;
- Technisch ontwerp Ebbens Architecten, 3 september 2021;
- Bestek Gevelrenovatie CSG de Noordgouw te Heerde d.d. 26 maart 2021;
- Definitief ontwerp Van Dorp Installaties, 18 mei 2020;
- Constructief ontwerp Reijneveld, diverse data;
- Bouwbesluitberekening Ebbens Architecten, 10 april 2020;
- Bouwbesluittoetsing Ebbens Architecten, 10 april 2020;
- Technisch programma van eisen Noordgouw Frisse scholen 2015 klasse B, Ebbens Architecten, 22 november 2019;
- TCO analyse versie 3, Van Dorp Installaties, 16 oktober 2020;
- Memo TCO installatie varianten W4Y 20 mei 2021;
- Overzicht bestedingen ten laste van de voorziening voor groot onderhoud, De Noordgouw, 5 oktober 2021;
- Overzicht investeringen in het gebouw sept 20 t/m aug 21, De Noordgouw, 8 oktober 2021.



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 9 december 2021
Auteur(s): Remco Bresser, Jarno Thole en Yuit Yin Samuel
Gereviewd door: Remco Bresser

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27