

Toelichting kosten configurator 'renovatie en upgrading' PO-VO



Opdrachtgever **HEVO B.V. Expertisecentrum**
Datum 10 mei 2016

.....
Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Voorwoord

In februari 2016 heeft Hevo de nieuwbouw kosten configurator voor het PO en VO uitgebracht.

Naar aanleiding van de vele vragen uit het onderwijsveld heeft Hevo nu ook een kosten configurator 'renovatie en upgrading' voor schoolgebouwen in het PO en VO ontwikkeld.

De aan deze tool ten grondslag liggende formules en kostenindicaties komen voort uit onze uitgebreide praktijkervaring ten aanzien van kosten omtrent nieuwbouw, renovatie, exploitatie en beheer van schoolgebouwen.

Ons expertisecentrum is gespecialiseerd in het beheren van deze kosten en past diezelfde cijfers toe in de eigen (risicodragende) projecten.



Deze handleiding geeft inzicht in de wijze waarop de kosten configurator 'renovatie en upgrading' is opgebouwd. De configurator maakt inzichtelijk wat de indicatieve kosten zijn van verschillende kwaliteitsverbeteringen c.q. de levensduurverlenging van bestaande onderwijsgebouwen.

De kosten configurator 'renovatie en upgrading' is een instrument waarmee ten eerste bepaald kan worden wat renovatie en upgrading (voldoen aan de wettelijke eisen van deze tijd) van een onderwijsgebouw kost. Het kan daarbij gaan om een verlenging van de levensduur van gebouwen van 20 tot 40 jaar. Bij een levensduurverlenging van 40 jaar is sprake van vervangende nieuwbouw in de zin dat de eindkwaliteit vergelijkbaar is met nieuwbouw en dat de onderhoudsreserveringen weer kunnen starten vanaf nul. De financiële uitkomsten geven een betrouwbare indicatie in die zin dat bij een meer specifieke benadering (uitgebreid haalbaarheidsonderzoek) de kosten binnen een bandbreedte van 10% (plus en min) kunnen bewegen.

Daarmee is de configurator het een prima instrument voor het maken van de afweging tussen nieuwbouw of renovatie. De configurator helpt gemeentes en schoolbesturen een goed beeld te vormen en tot een onderbouwde keuze/ afweging te komen.

Naast deze kosten configuratoren kunnen de door Hevo uitgegeven Duurzame kwaliteitsrichtlijnen voor PO en VO en de onlangs uitgebrachte renovatiegids ondersteuning bieden voor het verder vormgeven van uw ambities.

Voor vragen omtrent de kosten configurator nieuwbouw en 'renovatie en upgrading' kunt u contact opnemen met:

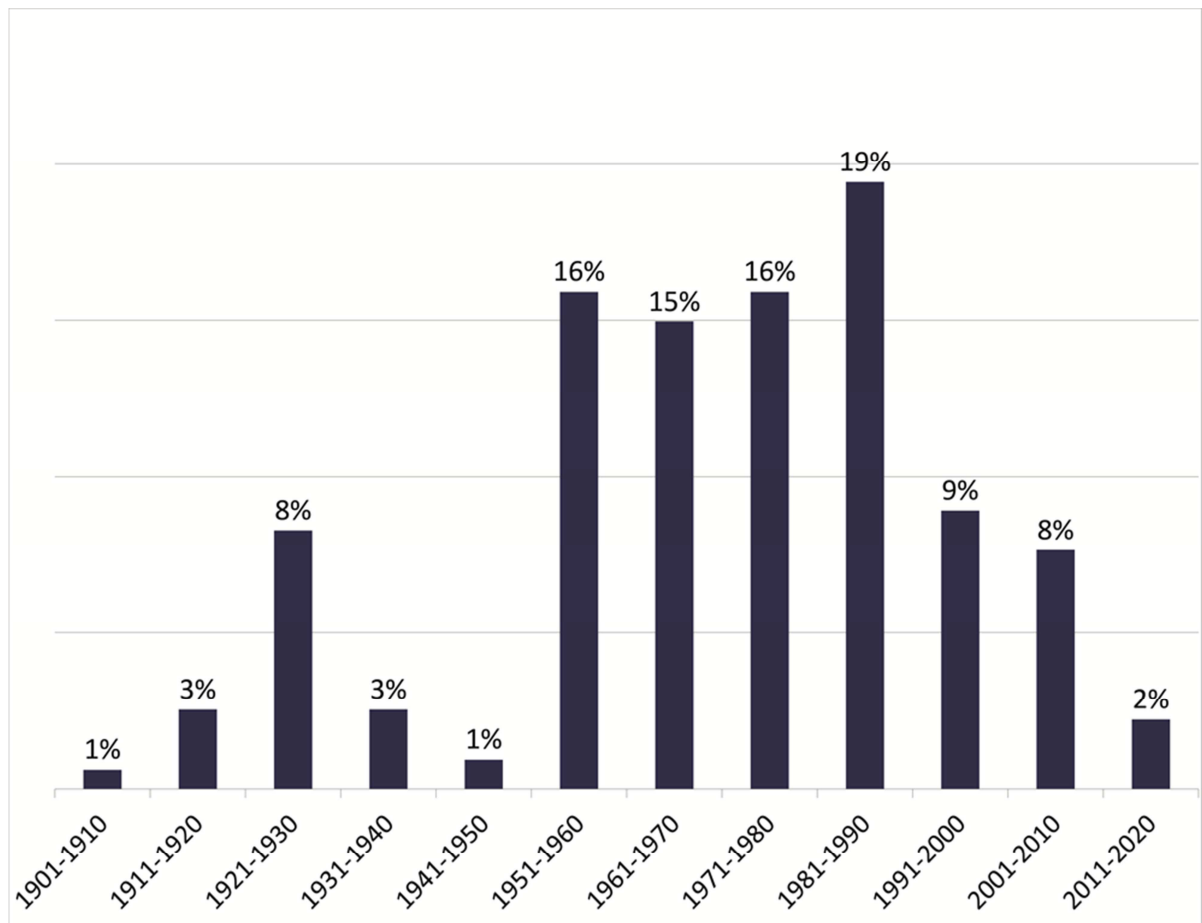
Hans Heijltjes, senior adviseur onderwijshuisvesting via hans.heijltjes@hevo.nl of 0623340358

Yvon Ketelaars, adviseur onderwijshuisvesting via yvon.ketelaars@hevo.nl of 0622412505

Bart Manders, projectmanager Hevo via bart.manders@hevo.nl of 0622406374

1. Inleiding

Veel schoolgebouwen in Nederland zijn gebouwd in de na babyboom periode (1965-1975).



Onderstaand overzicht maakt duidelijk dat ruim 30% van de schoolgebouwen uit de periode 1965-1975 stammen. Dat betekent dat deze gebouwen inmiddels rond of al over de 40 jarige leeftijd heen zijn. Het 40^e jaar van een gebouw indiceert tevens dat rond deze verjaardag veel renovatie achtig onderhoud aan de orde komt plus onderhoud uit de 20 jarige cyclus, zoals vervangen vloerbedekking, plafonds, armaturen etc.

1.1. **Duurzame oplossing – niet elk gebouw geschikt**

Renovatie of levensduurverlenging van schoolgebouwen kan een prima en duurzame oplossing zijn. Temeer omdat daarmee nieuwbouw kan worden voorkomen. Toch is niet ieder gebouw geschikt om tot levensduurverlenging over te gaan. De andere kijk op onderwijs die de afgelopen jaren is gegroeid brengt een andere gebouwindeling met zich mee. Traditionele gangenscholen lenen zich minder goed voor vernieuwende onderwijsconcepten.



Daarnaast zijn er vanwege de krimp van de leerlingaantallen en de hierdoor ontstane afname van de ruimtebehoefte (leegstand) beperkingen in de opties. Immers, gaan we een school met 500m² leegstand renoveren? Kunnen we de school via gedeeltelijke sloop verkleinen en welke onderwijskundige mogelijkheden tot herindeling van het gebouw blijven dan nog over?

Voor dit soort vragen is een meer uitgebreid haalbaarheidsonderzoek noodzakelijk. Hevo kan dat uiteraard voor u uitvoeren. In alle andere situaties kunt u gewoon gebruik maken van deze configurator 'renovatie en upgrading'.

2. Korte toelichting configurator 'renovatie en upgrading'

De kosten configurator PO en VO zijn vergelijkbaar van opbouw. Ze zijn opgebouwd uit verschillende bouwstenen. Iedere bouwsteen betreft een separaat thema, te weten:.

- Totaalkosten locatie gebonden
- Totaalkosten bouwkundige staat
- Totaalkosten vergroten onderwijskundige kwaliteit
- Totaalkosten veiligheid
- Totaalkosten energiebesparend
- Totaalkosten uitstraling

De genoemde kosten in de kosten configuratoren zijn **investeringskosten inclusief btw** met prijspeil 2016. In de investeringskosten (ook wel stichtingskosten genoemd) zijn honoraria, leges, verzekeringen en schoonmaakkosten opgenomen. Niet opgenomen zijn kosten voor verwerving, bouwrijp maken, rentekosten, startkosten, losse inrichting e.d.

2.1. Bouwsteen 'locatie gebonden kosten'

Hierin zijn o.a. posten opgenomen t.a.v. tijdelijke huisvesting en terreinkosten zoals vernieuwen schoolplein, vernieuwen hekwerk, vernieuwen terreinriolering etc.

2.2. Bouwsteen 'bouwkundige staat'

Hierin zijn de kosten opgenomen van groot onderhoud gerelateerde vervangingen.

2.3. Bouwsteen 'verbeteren onderwijskundige kwaliteit + frisse school'

Onder dit thema zijn de kosten opgenomen die verband houden met de optimalisatie en herindeling van het gebouw en het maken van een frisse school. Omdat dit per gebouw verschillend kan zijn is er gekozen voor 3 niveaus waarbij respectievelijk kan worden gekozen voor een herindeling van 25, 50 en 75% van het vloeroppervlak.

Aanvullend zijn de kosten geraamd voor het creëren van een frisse school, klasse B.

In deze versie van de kosten configurator is het Programma van Eisen Frisse Scholen versie september 2015 verwerkt.



2.4. Bouwsteen Veiligheid

Onder dit hoofdstuk zijn alle aspecten opgenomen die te maken hebben met veiligheid.

2.5. **Bouwsteen Energiebesparend**

In dit onderdeel worden de energiebesparende maatregelen aan oudere gebouwen uitgewerkt. Let op: bij HR++-glas en H+++ glas ligt een link naar het vervangen van de gevelkozijnen (2.2) . Als kozijnen zelf niet worden vervangen maar wel het glas kan hier de keuze worden gemaakt. De andere posten richten zich op verbetering van de isolatiewaarden van het gebouw en de toepassing van Led verlichting.

2.6. **Bouwsteen verbeteren uitstraling**

Via dit onderdeel worden kosten in beeld gebracht die te maken hebben met een verbetering van de uitstraling van het gebouw door o.a. aanpassing van de entree, en verbetering van het vaste meubilair in de school en toiletrenovatie. .

2.7. **Resumé**

Bovenaan de kosten configurator is het resumé opgenomen. Daarin worden de gemaakte keuzes per bouwsteen opgesomd en wordt er een compleet beeld gegenereerd van de totaalkosten.

Voor het gemak zijn de kosten berekend over de omvang van gebouwen bij een leerlingaantal van respectievelijk 100, 200, 300 en 400 leerlingen. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat de kosten per m² kunnen verschillen bij een kleine school t.o.v. grotere scholen. Dat komt doordat de vaste kosten van een project over minder vierkante meters worden doorberekend.

U kunt door eigen keuzes te maken en de kruisjes op ja/nee in te vullen zelf ontdekken welke kosten in uw situatie aan de orde gaan komen.
Veel succes.

