

Memo

Aan
Projectgroep St. Servatius

Plaats
Eindhoven

Kenmerk
2200444/20210119/DD

Onderwerp
Scenario's St. Servatius

C.c

Datum
17 november 2020

Behandeld door

Inhoud memo

Deze memo geeft inzicht in het volgende:

- Inzicht in onderhoud
- Vervangende nieuwbouw
- Renovatie bestaand gebouw

Inzicht in onderhoud

Vanuit Alpha Consultancy B.V. heeft een schouw van het schoolgebouw plaatsgevonden. De resultaten zijn in aparte documenten beschikbaar. Qua onderhoud is het volgende geconstateerd:

- Correctief onderhoud: € 6.950,-
- Planmatig achterstallig onderhoud: € 94.342,-
- Planmatig onderhoud binnen 5 jaar: € 53.445,-

Het totaalbedrag zonder opslagen is € 154.737,-. Het totaalbedrag inclusief opslagen en btw is € 214.345,-.

Vervangende nieuwbouw

Voor de vervangende nieuwbouw wordt uitgegaan van een school geschikt voor 50 leerlingen. Deze school heeft een ruimtebeslag van circa 450 bruto vierkante meter. Wanneer de school groeit naar 75 leerlingen, dan neemt het ruimtebeslag toe met circa 125 bruto vierkante meter. Het is belangrijk om een school niet te klein te realiseren opdat voorkomen wordt dat wanneer het leerlingenaantal toeneemt de school direct weer uitgebreid moet worden. In onderstaande doorrekening gaan we uit van een school voor 75 leerlingen met een omvang van 575 bruto vierkante meter¹.

In de plannen is het idee om de school te combineren met voorzieningen voor senioren. Uitgangspunt is dat de school op maaiveldniveau wordt gerealiseerd met seniorenwoningen daarboven. Uitgangspunt is 6 woningen (1 bouwlaag) te realiseren met een ruimtebeslag van 100 vierkante meter per woning (omvang woning circa 90 vierkante meter; de rest van de meters is voor toegang zoals galerij et cetera). Op de begane grond is aanvullende ruimte voor de appartementen nodig (berging, toegang, lift) van circa 20 vierkante meter per woning, totaal 120 bruto vierkante meter. De voetprint van het gebouw komt daarmee op circa 695 bruto vierkante meter.

De totale nieuwbouw bedraagt dan 1.295 bruto vierkante meter.

¹ Met inachtneming van (zekere) woningbouwplannen in Borkel en Schaft.

De investeringskosten voor deze nieuwbouw worden geraamd op:

omschrijving	omvang (in m ²)	bedrag per m ²	indicatie investering
school	575	€ 2.950	€ 1.696.250
woningen	720	€ 2.400	€ 1.728.000
totaal stichtingskosten			€ 3.424.250

Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor bouwkundig en 15 jaar voor installaties en een rekenrente van 1,5% is de kapitaallast in jaar 1 circa € 173.000,-².

Renovatie

Voor renovatie zijn drie denkmodellen gemaakt. Deze zijn als aparte bijlage beschikbaar. Op basis van de schouw zijn de kosten daarvan ook inzichtelijk gemaakt. Deze staan opgenomen in de memo van Alpha Consultancy. De investering voor het meest kostbare scenario (de minimale variant) wordt geraamd op circa € 200.000,- stichtingskosten.

Voor het verduurzamen van het bestaande gebouw (benaderen BENG-vereisten en installaties vernieuwen) worden de investering geraamd op circa € 1.465.000,- stichtingskosten.

Bovenstaande bedragen zijn exclusief sloopkosten, eventuele asbestverwijdering en tijdelijke huisvesting.

Voor renovatie kan uitgegaan worden van een investering van circa € 1.665.000,-. Dit is exclusief de onderhoudswerkzaamheden die uitgevoerd moeten worden. Het correctief en achterstallig onderhoud komt voor rekening van het schoolbestuur. De resterende investering (planmatig onderhoud binnen 5 jaar) wordt als aanname aan de renovatiekosten toebedeeld. Het gaat om een bedrag van circa € 75.000,-. De totale investeringskosten voor renovatie komen daarmee op circa € 1.740.000,-.

Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 20 jaar voor deze renovatie en een rekenrente van 1,5% is de kapitaallast in jaar 1 circa € 114.000,-. De kosten voor tijdelijke huisvesting worden beschouwd als eenmalige kosten die niet geactiveerd worden.

Bovenstaande kapitaallast is enkel voor de school en niet voor seniorenwoningen. Ter referentie: wanneer de investering voor nieuwbouw enkel voor de school zonder seniorenwoningen gedaan wordt (investering van circa € 1.700.000,-) dan bedraagt de kapitaallast in jaar 1 circa € 86.000,- en is deze lager dan de kapitaallast voor renovatie.

NB: in al bovenstaande berekeningen is geen rekening gehouden met huuropbrengst vanuit de kinderopvang. Dit is wel aan de orde als de gemeente de investering pleegt en huur vraagt. Het is dan een kasronde. In alle scenario's is opvang aan de orde.

Conclusie renovatie versus vervangende nieuwbouw:

De kapitaallast voor het schooldeel is bij nieuwbouw aanzienlijk lager dan bij renovatie. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is nieuwbouw de te verkiezen optie voor de school waarbij bouw- en installatietechnisch een beter gebouw ontstaat. Echter, andere argumenten dienen ook afgewogen te worden:

- Bij renovatie beschikt de school uiteindelijk over meer vierkante meters.
- De gemeente moet een afweging maken of ze op dit moment nieuwbouw wil plegen voor de school met beperkte omvang in Borkel en Schaft.

Daarnaast is bovenstaande geen uitvoerige analyse. Er zal meer in detail gekeken moeten worden of het realiseren van nieuwbouw zonder tijdelijke huisvesting mogelijk is op de locatie zonder tijdelijke huisvesting. Daarbij is ook de veiligheid van leerlingen een belangrijk aandachtspunt. Bij nieuwbouw kan ook nagedacht worden over het eventueel betrekken van het dorps huis (koppeling maken).

² De rekenrente is een aanname en niet gecheckt bij de gemeente. De actuele rekenrente kan verschillen.