

Memo

Aan	C.c
Gemeente Bergen	
Plaats	Datum
Bergen	17 januari 2024
Kenmerk	Behandeld door
2230342-20240112ys01	Yuit Yin Samuel
Onderwerp	
Investeringskosten Locatiestudie Fusieschool Bergen	

In deze memo zijn de financiële consequenties voor de locatiestudie voor Fusieschool Bergen te Bergen in beeld gebracht t.w.:

- Locatie Spaanschepad
- Locatie Het Zakedijkje

Achtereenvolgens zijn de investeringskosten uitgewerkt.

1. Algemene uitgangspunten

- De kostenramingen zijn grove inschattingen ten behoeve van de eerste verkenning en zijn gebaseerd op ervaringsgetallen bij eerdere projecten.
- Wij zijn ons ervan bewust dat de kostenraming als onderdeel van de business case als basis dient voor de besluitvorming over het project en de daaraan gekoppelde toekenning van financiële middelen. Wij wijzen u erop dat een verschil in de kostenraming kan ontstaan, zodra de kengetallen, waarop de kostenraming gebaseerd is, wijzigen en/of een in de toekomst gelegen onvoorziene omstandigheid zich voordoet. Hoewel de kostenraming met uiterste nauwkeurigheid is samengesteld, is ICSadviseurs niet aansprakelijk voor eventuele financiële verschillen die zich voordoen tot en met de nazorgfase van het project.
- Er is geen inpassingsstudie opgesteld. De verwachting is dat de functionele inpassing bij beide locaties minimaal zal zijn. Desalniettemin is een stelpost opgenomen voor de bouwkosten voor eventuele functionele inpassing naar aanleiding van de onderwijsvisie van 5% van nieuwbouwkosten. Dit komt neer op ca. € 100,-/m² bvo exclusief btw (op basis van de normatieve m² bvo ruimtebehoefte).
- De investeringskosten gaan uit van een levensduurverlening van 40 jaar.
- Het prijspeil is 1 januari 2024, prijs vast tot einde bouw. Voor de periode tot start uitvoering is géén indexering opgenomen. Alvorens het budget bij de raad ter vaststelling wordt ingediend zal afgestemd moeten worden hoe om te gaan met loon- en prijsstijgingen tot start bouw. Prijsindexering 5% per jaar aangehouden. Voor de bouwtijd is 12 maanden aangehouden. De werkelijke prijsstijging kan uiteindelijk anders (hoger of lager) liggen.
- De investeringskostenramingen zijn zoveel mogelijk opgesteld op basis van BENG en Bouwbesluit 2012. De kosten voor BENG zijn mede afhankelijk van het gekozen energieconcept. Voor de kostenramingen is een energieconcept gekozen op basis van lucht-waterwarmtepomp. In de vervolgfase kan een energieconcept gekozen en uitgewerkt worden. De keuze van het energieconcept kan van invloed zijn op de hoogte van de investeringskosten. De investeringskosten kunnen bij de uiteindelijke keuze voor het energieconcept hoger uitvallen.
- De investeringskosten zijn zoveel als mogelijk opgesteld op basis van Frisse Scholen Eisen 2021 Klasse B. Voor thema Lucht Klasse A. De toeslag voor Frisse Scholen Klasse A op thema Lucht heeft betrekking op de volgende bouwkundige en installatie technische ingrepen van de gebouwen (de lijst is niet uitputtend):

- extra capaciteit luchtverversing CO2 concentratie leslokalen,
 - extra capaciteit spui ventilatie,
 - meer te openen delen.
- Gelet op de haalbaarheidsfase waarin het project zich bevindt en de geringe beschikbare informatie, is in de investeringskosten een post onvoorzien opgenomen van 10%.
- De bouw- en investeringskostenramingen zijn opgesteld o.b.v. een traditioneel bouwcontract.
- Er is geen asbestinventarisatie uitgevoerd. Voor de berekeningen van locatie Het Zakedijkje is uitgegaan van een asbestvrij gebouw. Voor de berekening van Spaanschepad is ten behoeve van asbestsanering een voorlopige stelpost ad € 50.000,- inclusief btw opgenomen. In een vervolgfase zal een asbestinventarisatie van locatie Spaanschepad uitgevoerd moeten worden zodat de werkelijke asbestinventarisatiekosten bepaald kunnen worden.
- Verder is ook voor de volgende onderdelen een stelpost opgenomen echter dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden voordat de werkelijke kosten bepaald kunnen worden:
 - functionele inpassing naar aanleiding van de onderwijsvisie.
 - verzwaren dakconstructie ten behoeve van zonnepanelen.

2. Uitsluitingen

In de investeringskostenramingen zijn de volgende onderdelen niet opgenomen:

- Eventuele aankoop van grond en eventueel bouwrijp en woonrijp maken.
- Eventuele kosten voor het verleggen van (nuts) kabels en leidingen. In het vervolgtraject dient dit verder te worden onderzocht.
- Eventuele kosten voor sanering en afvoeren van vervuilde grond. In het vervolgtraject dient de bodem verder te worden onderzocht.
- Kosten voor aanpassingen aan de infrastructuur of openbare ruimte buiten de school en de hekken van het speelplein zoals toegang tot terrein (brug o.i.d.).
- Consequenties uit eventuele Flora- en fauna-activiteiten (bescherming van soorten) zijn vooralsnog niet meegenomen in de kostenramingen.
- Consequenties uit eventuele Waterschapsverordening zijn vooralsnog niet meegenomen in de kostenramingen.
- Verleggen van de watergangen.
- Eventuele precariokosten.
- Archeologisch onderzoek en kosten voor eventuele proefsleuvenonderzoek en opgravingen.
- Kosten voor auto parkeren.
- Toepassen van circulaire materialen.
- Natuurinclusief bouwen.
- Renovatiekosten van gymzalen.
- Mogelijke kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair (losse inrichting, losse componenten ICT-voorzieningen, speciale decoratieve verlichting, speeltoestellen, (keuken)apparatuur, enz.).
- Eerste inrichting van gymzalen (gymstoestellen).
- Kosten voor extra wensen van het schoolbestuur (tribune, vouwwanden, podium etc.).
- Eventuele voorziening ten behoeve van glasbewassing en/of onderhoud.
- Kosten voor specifieke kinderopvang eisen uit het PvE voor kinderopvang.
- Eventuele eisen van de verzekering wanneer op het dak PV-panelen geplaatst gaan worden (of voorbereid wordt hierop).
- Eventuele eisen van de verzekering ten aanzien van de beveiligingsinstallatie.
- Consequenties voor de exploitatiekosten zijn buiten beschouwing gelaten.
- Eventuele interne (gemeentelijke) rekenrente ten behoeve van financiering.
- Kosten voor interne begeleiding van de opdrachtgever.
- Plan- en ontwikkelkosten.
- Afboek van eventuele lopende boekwaarden.
- Gemeentelijke plan- en apparaatskosten.
- Verhuiskosten.
- Faseringskosten.

3. Gebouw specifieke uitgangspunten Spaanschepad

- Voor het verbeteren van de begane grondvloer is een stelpost uitgaande van het aanbrengen van een vochtscherm onder de begane grondvloer. Eventuele kosten in geval herstel van de fundering noodzakelijk is, is niet opgenomen.
- Onder de begane grondvloer
- Bij hoge grondwaterstanden heeft de kelder te maken met wateroverlast (kwelwater). De oorzaak hiervan kan zijn dat de kelder niet waterdicht is. Voor he waterdicht maken van de kelder is een stelpost opgenomen.
- Bij dit scenario is sprake van overmaat echter ten behoeve van de renovatiewerkzaamheden is uitgegaan van renovatie van het gehele gebouw. Hierdoor ontstaat een onrendabele top aan renovatiewerkzaamheden. Renovatie van de volgende bouwdelen is bepaald aan de hand van de 1.068 m² bvo normbehoefte:
 - Zonnepanelen;
 - LED-verlichting;
 - Binnenkozijnen en deuren;
 - Wand-, vloer- en plafondafwerkingen.

4. Gebouw specifieke uitgangspunten Het Zakedijkje

- Bij dit scenario is sprake van deelgebruik van het totale gebouw. Ten behoeve van de renovatiewerkzaamheden is uitgegaan van renovatie van het gebouwdeel welke in gebruik genomen zal worden door de Lucebertschool, de M. Wiegmanschool inclusief gemeenschappelijke ruimten en m² opvang (exclusief gymzaal) t.w. 3.200 m² bvo. In een latere fase kan bekeken worden of het renoveren van een deel van het gebouw technisch mogelijk is.

Matthieu Wiegman	484,5 m ² bvo (6 lokalen)
+ 1 Gemeente	57,8 m ² bvo (1 lokaal)
Lucebert	400,0 m ² bvo (4 lokalen)
+ 2 Gemeente	141,4 m ² bvo (2 lokalen)
Gemeenschappelijk	1.004,9 m ² bvo
Oleke Boleke (PSZ)	230,8 m ² bvo
Duinclub (BSO)	174,3 m ² bvo
Wielewaal (KDV)	720,5 m ² bvo

Renovatie van de volgende bouwdelen is bepaald aan de hand van de 2x965 m² bvo normbehoefte:

- Zonnepanelen;
- LED-verlichting.

5. Verduurzamingsmaatregelen

Om de levensduur van de gebouwen te verlengen met 40 jaar dienen globaal de volgende maatregelen uitgevoerd te worden. De lijst is niet uitputtend. In een latere fase zal aan de hand van de BENG berekening de definitieve maatregelen bepaald kunnen worden:

Spaanschepad

- Toepassen van voorzetgevelkozijnen inclusief beglazing en zonwering.
- Isoleren van de gesloten geveldelen.
- Isoleren zadeldaken.
- Vervangen alle armaturen TL door LED.
- Toepassen luchtbehandelingskaste, kanaalwerk, CO₂-sturing, na-regelen temperatuur per lokaal.
- Isoleren begane grond vloer via kelder.

- Plaatsen PV-panelen op het zadeldak. De dakconstructie wordt vervangen en hierop aangepast.
- Verbeteren van kierdichtingen (qv10) in vloeren, gevels en daken.
- Warmteopwekking door middel van warmtepomp. Gezien beschikbaarheid terrein keuze voor water-water warmtepomp (bodembronnen). Ook te gebruiken ter actieve koeling; NB gasgestookte ketel vervalt.
- Vervangen van de warmte distributie > LTV.
- Vervangen van warmteafgifte > LTV (convectoren of vloerverwarming).
- Vervangen van alle vloerafwerkingen en plafonds, nieuw schilderwerk en wandafwerkingen, renoveren toiletten.
- Trappenhuizen handhaven.
- Toepassen personenlift, locatie nader te bepalen.

Het Zakedijkje

- Vervangen van de gevelbeglazing en zonwering.
- Isoleren van de gesloten geveldelen. Buitengevelisolatie aanpassen/vervangen.
- Isoleren platte daken, extra isolatie toevoegen.
- Vervangen alle armaturen TL door LED.
- Handhaven van de luchtbehandelingskasten, uitbreiden capaciteit en nieuw kanaalwerk, CO2-sturing, na-regelen temperatuur per lokaal.
- Extra isoleren begane grond vloer, noodzaak vraagt nadere berekening.
- Plaatsen PV-panelen op plat dak atrium. Kosten voor het eventueel verstevigen van de dakvloer zijn niet ingeschat.
- Verbeteren van kierdichtingen (qv10) in vloeren, gevels en daken.
- Warmteopwekking door middel van warmtepomp. Gezien beschikbaarheid terrein keuze voor water-water warmtepomp (bodembronnen). Ook te gebruiken ter actieve koeling. NB gasgestookte ketel vervalt.
- Vervangen van de warmte distributie > LTV.
- Vervangen van warmteafgifte > LTV (convectoren of vloerverwarming).

6. Investeringskosten

Op basis van NEN 2699 is een kostenraming gemaakt om de investeringskosten van het scenario voor vernieuwbouw. In tabel 1 is een totaal overzicht van de investeringskostenraming te zien.

Investeringskostenraming - 40 jaar	Totaal exclusief btw	Totaal inclusief btw
Spaansepad		
Grondkosten	€ 57.500	€ 69.400
Bouwkosten	€ 2.635.000	€ 3.188.700
Losse inrichting	€ 0	€ 0
Directiekosten	€ 435.000	€ 528.250
Bijkomende kosten	€ 90.000	€ 96.200
Onvoorzien	€ 320.000	€ 389.750
Financieringskosten	€ 0	€ 0
Totaal onderwijsdeel	€ 3.537.500	€ 4.272.300
<i>Investeringskosten per m2 bvo</i>	€ 2.476	€ 2.990

Tabel 1a – Totaaloverzicht investeringen – scenario Spaanshepad

Investeringskostenraming - 40 jaar	Totaal exclusief btw	Totaal inclusief btw
Het Zakedijkje		
Grondkosten	€ 0	€ 0
Bouwkosten	€ 2.325.000	€ 2.810.000
Losse inrichting	€ 0	€ 0
Directiekosten	€ 385.000	€ 470.000
Bijkomende kosten	€ 85.000	€ 90.000
Onvoorzien	€ 280.000	€ 340.000
Financieringskosten	€ 0	€ 0
Totaal onderwijsdeel	€ 3.075.000	€ 3.710.000
Investeringskosten per m2 bvo	€ 961	€ 1.159

Tabel 1b – Totaaloverzicht investeringen – scenario Het Zakedijkje

De gehele bouwkosten- en investeringskostenramingen zijn opgenomen in bijlagen.

Investeringskosten tijdelijke huisvesting scenario Spaanschapad

Uitgaande van een huurperiode van 12 maanden komen de investeringskosten voor de tijdelijke huisvesting op basis van totaal 1.068 m2 bvo (=965 m2 bvo onderwijs en 103 m2 bvo kinderopvang) uit op € 985.000,- inclusief btw inclusief een speelruimte ad 600 m2.

De gehele investeringskostenraming is opgenomen in de bijlagen.

Investeringskosten tijdelijke huisvesting scenario Het Zakedijkje

Niet noodzakelijk.

Boekwaarden

Het is onbekend of er nog een boekwaarde rust op het bestaande gebouw. Eventuele boekwaarden zijn niet afgeboekt in de investeringskostenraming.

Bijlagen

- ICSadviseurs Investeringskosten Locatiestudie Fusieschool Bergen d.d. 17 januari 2024 scenario's Spaanschapad en Het Zakedijkje.
- ICSadviseurs Investeringskosten Locatiestudie Fusieschool Bergen d.d. 17 januari 2024 Tijdelijke Huisvesting Spaanschapad.
- ICSadviseurs Bouwkostenraming Renovatie 40 jaar Locatiestudie Fusieschool Bergen d.d. 12 januari 2024 scenario's Spaanschapad en Het Zakedijkje.