

Toelichtend rapport scenario-onderzoek

De Nieuwe Veste Coevorden



Opdrachtgever	Gemeente Coevorden
Opgesteld door	Jan Roelofs en Bram Hoenselaar
Kenmerk	U21306
Datum	5 mei 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	De vragen	4
2.1	De vraag van de gemeenteraad	4
2.2	De nevenvragen	4
3	Beantwoording van de vragen	5
3.1	Hoofdvraag	5
3.2	De nevenvragen	5
4	Toelichting op de onderzoeksopzet	7
4.1	Analyse van het huidige gebouw	7
4.2	Formuleren van uitgangspunten	8
4.3	Analyse van de renovatievariant en de combivariant	8
5	De resultaten	10
5.1	Vergelijkbare kostenramingen nieuwbouw, renovatie, combivariant	10
5.2	De minimale kosten bij renovatie	11
5.3	Analyse van tijdelijke huisvesting	11
5.4	De waardering van de kwaliteit	11
6	Samenvatting van de bevindingen	13
7	Het keuzeproces	14
	Bijlage 1 kostenraming renovatievariant	15
	Bijlage 2 presentatie 28 april 2021	16

1 Inleiding

Voorgeschiedenis

De gemeente Coevorden en De Nieuwe Veste (hierna: DNV) hebben gezamenlijk een verkenning gedaan naar het gewenste toekomstperspectief voor DNV. De resultaten hiervan staan opgenomen in het rapport 'Ruimte voor talentontwikkeling - toekomstvisie De Nieuwe Veste Coevorden'. In dit rapport zijn - op basis van een inhoudelijke visie en ambitie - meerdere huisvestingsscenario's uitgewerkt en is aangegeven wat het voorkeursscenario van de stuurgroep (met bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging van beide partijen) is. Het scenario volledige renovatie is niet nader onderzocht. Op basis van het rapport is verondersteld dat dit scenario niet wenselijk is. Het scenario combinatie van nieuwbouw en renovatie is wel onderzocht, maar wordt op basis van het huidige onderzoeksrapport ook niet wenselijk geacht.

Rapportage door PentaRho

De gemeente Coevorden heeft PentaRho de opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de vragen die in het volgende hoofdstuk worden weergegeven en dat te onderbouwen in een rapportage. De presentatie die is gegeven door PentaRho op 28 april 2021 in de raadszaal in Coevorden is onderdeel van de rapportage en is als bijlage 2 aan dit rapport toegevoegd. Met dit rapport, als toevoeging op de presentatie, lichten we de resultaten van ons onderzoek nader toe.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee zijn de vragen van de gemeenteraad Coevorden weergegeven. In hoofdstuk drie wordt antwoord gegeven op de verschillende vragen. In hoofdstuk vier wordt een toelichting gegeven op de onderzoekopzet. In hoofdstuk vijf zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. In hoofdstuk zes is een samenvatting gegeven van de bevindingen. In hoofdstuk 7 wordt het keuzeprocess nader toegelicht.

2 De vragen

2.1 De vraag van de gemeenteraad

Voorafgaand aan de besluitvorming over nieuwbouw, renovatie of een tussenvariant, wil de gemeente(raad) voldoende informatie om zelfstandig een antwoord te kunnen formuleren op de hoofdvraag:

Is het scenario renovatie of gedeeltelijke nieuwbouw een haalbaar scenario ten opzichte van het scenario nieuwbouw?

Op basis van het eerdere onderzoek heeft de gemeenteraad onvoldoende informatie om hierover een verantwoord besluit te kunnen nemen. Aan het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college van B&W) is per amendement de opdracht gegeven om de informatie, die heeft geleid tot het afvallen van de scenario's renovatie en nieuwbouw-/renovatie, nader te onderbouwen en door een onafhankelijke derde te laten toetsen.

Op basis van het nadere onderzoek van PentaRho wordt door het college aan de raad voorgelegd of een volledige uitwerking van de scenario's renovatie of renovatie-/nieuwbouw alsnog noodzakelijk wordt geacht.

2.2 De nevenvragen

In aanvulling op de door de gemeenteraad gestelde hoofdvraag, zijn door de gemeente Coevorden de navolgende vragen gesteld aan PentaRho:

- zijn de juiste gegevens onderzocht voor de afwijzing 'renovatie'?
- is daarbij de juiste afweging gemaakt?
- zijn er aanvullende gegevens nodig?
- is het haalbaar om het huidige gebouw energieneutraal te maken? En tegen welke kosten?
- is het huidige gebouw aan te passen aan de onderwijskundige visie?
- is een volledige uitwerking van renovatie alsnog noodzakelijk?

3 Beantwoording van de vragen

3.1 Hoofdvraag

Is het scenario renovatie of gedeeltelijke nieuwbouw een haalbaar scenario ten opzichte van het scenario nieuwbouw?

Het scenario renovatie of gedeeltelijke nieuwbouw zijn in theorie allebei haalbaar. In de praktijk is er wel een aantal risico's en aandachtspunten ten opzichte van nieuwbouw. Ter overweging zijn deze hierna beschreven:

- investering in renovatie of gedeeltelijke nieuwbouw benadert de investering van nieuwbouw;
- beperkingen in functionaliteit en inrichting bij de scenario's renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw;
- mogelijk minder beleving bij de scenario's renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw. Nieuwbouw kan compacter worden gebouwd en de mogelijkheden om meer samenhang te creëren tussen verschillende bouwdelen is aanzienlijk groter;
- extra kosten voor tijdelijke huisvesting bij de scenario's renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw;
- bouwen (overlast, veiligheid) en onderwijs moet samen gaan, mits er geen andere (tijdelijke) locatie beschikbaar is.

3.2 De nevenvragen

Zijn de juiste gegevens onderzocht voor de afwijzing 'renovatie'?

Ja, daarbij zijn de juiste gegevens onderzocht. Adviesbureau HEMM heeft goed en gedegen onderzoek gedaan naar de verschillende scenario's, maar heeft het scenario renovatie niet (volledig) uitgeschreven.

Is daarbij de juiste afweging gemaakt?

Ja, daarbij is de juiste afweging gemaakt. De afweging die PentaRho heeft gemaakt is echter wel een andere benadering dan die adviesbureau HEMM heeft gehanteerd. PentaRho is uitgegaan van een investeringsbedrag bij 40 jaar afschrijving in plaats van 25 jaar. Daarnaast hanteren we hetzelfde kwaliteitsniveau als nieuwbouw.

Door te kiezen voor deze benadering vergelijken we appels met appels (zelfde uitgangspunten) in dit onderzoek, waardoor u beter de vergelijking kunt maken.

Zijn er aanvullende gegevens nodig?

Nee, er zijn geen aanvullende gegevens nodig. Dit onderzoek van PentaRho is aanvullend uitgevoerd.

Is het haalbaar om het huidige gebouw energieneutraal te maken? En tegen welke kosten?

Waarschijnlijk is dit haalbaar. We zeggen waarschijnlijk omdat we bij renovatie altijd een slag om de arm moeten houden. Je kunt tijdens het renoveren namelijk voor verrassingen komen te staan als constructies of details anders zijn uitgevoerd dan op de archief-tekeningen staan weergegeven.

De kosten voor renovatie benaderen die van nieuwbouw, zeker als we de kosten voor tijdelijke huisvesting meerekenen. Later in dit rapport ziet u de onderbouwing door middel van een kostenraming.

Is het huidige gebouw aan te passen aan de onderwijskundige visie?

Het is (deels) niet aan te passen aan de onderwijskundige visie.

Door een hoofddraagconstructie van veel kolommen en windverbanden heeft het beperkingen op de indeelbaarheid. Door de afmetingen van het gebouw, die lang en breed zijn, ontkomen we niet aan lange lijnen en afstanden, slechte zichtlijnen en weinig samenhang die nodig zijn voor de onderwijskundige visie. Uitgangspunten voor deze visie zijn 'geen onderscheid tussen vmbo, havo en vwo' en diversiteit in de onderwijsvormen. Dus niet alleen klassikaal lesgeven, maar bijvoorbeeld ook in kleine-, grote- en project-groepen.

Is een volledige uitwerking van renovatie alsnog noodzakelijk?

Dit is een afweging die u als gemeente(raad) moet maken. Dit rapport geeft daarvoor – in samenhang met de presentatie van 28 april jl. – de input.

4 Toelichting op de onderzoeksopzet

In de onderzoeksaanpak van PentaRho zijn de volgende stappen achtereenvolgens uitgevoerd:

- analyse van het huidige gebouw;
- formuleren van de uitgangspunten;
- analyse van de renovatievariant en combivariant;
- vergelijkbare kostenramingen van nieuwbouw, renovatie en combivariant;
- analyse van tijdelijke huisvesting;
- verdiepingsslag renovatie: de minimale kosten;
- analyse functionaliteit, uitstraling, tijdelijke huisvesting, kansen van nieuwbouw;
- samenvatting van de bevindingen.

In de volgende paragrafen zijn de verschillende tussenstappen nader toegelicht.

4.1 Analyse van het huidige gebouw

Op 30 maart 2021 is het huidige gebouw van de Nieuwe Veste geschouwd door Bram Hoenselaar en Jan Roelofs van PentaRho. Daarbij is het volgende geconstateerd en enkele foto's hiervan kunt u zien in de presentatie, welke is bijgevoegd als bijlage 2 bij dit rapport.

De eerste indruk was positief. Zowel aan de buitenkant als aan de binnenzijde ziet het gebouw er op het eerste gezicht verzorgd en goed onderhouden uit. Wanneer we beter en analyserend het gebouw beoordelen worden de tekortkomingen zichtbaar. De delen van het gebouw bestaan uit meerdere bouwjaren.

Verouderde techniek

De technische installaties zijn goed onderhouden en functioneren prima. Echter zijn deze installaties niet meer van deze tijd, verouderd en hebben ze geen lange levensduur meer. Tegenwoordig maken we meer gebruik van bodemenergie en zonnepanelen en worden er geen radiatoren meer gebruikt.

De uitstraling

Door de afmetingen van het gebouw zijn er lange lijnen en is er niet voldoende daglicht aanwezig. Er is weinig samenhang binnen de school, waardoor het vmbo en de havo en het vwo gescheiden zijn van elkaar. De aula is niet centraal gepositioneerd en hangt er als het ware een beetje bij. Zonde, want dan gebruik je deze ook niet voor andere doeleinden. Als we door het gebouw lopen zien we ook onoverzichtelijke ruimten en gangen. Dat komt door de gebouwopzet.

De praktijkruimten

De praktijkruimten zijn zeer groot opgezet en goed onderhouden. Deze ruimten zijn te groot voor het aantal leerlingen die er gebruik van maken. Ook de huidige inrichting met relatief veel en zwaar materieel, sluit niet aan bij het huidige onderwijs. De werkvormen zijn steeds meer digitaal en praktijkervaring kan (deels) ook bij bedrijven worden opgedaan.

Onderwijsvernieuwing

DNV heeft mooie pogingen gedaan om het onderwijs te vernieuwen binnen het bestaande gebouw. Zo zijn er wanden verwijderd om een 'huiskamer' of 'leerplein' te creëren. Dat is deels gelukt, echter worden ze daarbij gehinderd door de kolommenstructuur en windverbanden van de hoofddraagconstructie die in de weg staan. Voorbeelden hiervan ziet u in de presentatie, welke als bijlage 2 is bijgevoegd bij dit rapport.

Ook is het 'FabLab' in de school geïntegreerd, waarbij de school en leerlingen samenwerken met het bedrijfsleven. Ook hier zijn ze beperkt door de vormgeving en afmetingen van het gebouw.

Praktische problemen

Tijdens de schouw van het gebouw zijn we ook meerdere praktische problemen tegengekomen. Zo stond er een grote leidingschacht midden in een lokaal en zijn er meerdere en onlogische technische ruimten.

Op een andere plek moesten we, om in een lokaal te komen, door een ander lokaal heen. Een deur naar de gang (verkeersruimte) was hier niet mogelijk door de aanwezigheid van een windverband van de hoofdconstructie.

De trafohuisjes van de wijk zijn geïntegreerd in het schoolgebouw, wat natuurlijk niet wenselijk is.

De gebouwopzet

Het gebouw heeft lange lijnen en een kromming waardoor het onoverzichtelijk is. Het praktijkgedeelte is behoorlijk breed waardoor er weinig daglicht aanwezig is.

4.2 Formuleren van uitgangspunten

In de tabel ziet u de gehanteerde uitgangspunten om 'appels met appels' te vergelijken, waardoor u een weloverwogen keuze kunt maken tussen de verschillende scenario's.

Uitgangspunten	Toelichting
Onderlinge vergelijkbaarheid	Voor alle scenario's rekenen met een afschrijvingstermijn van 40 jaar. PentaRho benadert het vraagstuk daarmee op een andere wijze dan HEMM
Gelijkwaardige kwaliteit (voor zover mogelijk)	Voor alle scenario's rekenen met een energieneutraal gebouw (ENG) en Frisse Scholen klasse B (lucht, licht, geluid, energie)
Wat is een goed gebouw?	Daarbij toetsen we aan het 'kwaliteitskader Ruimte-OK'. Daar zijn de criteria techniek, onderwijskundige kwaliteit (functionaliteit) en belevingswaarde (uitstraling) nader beschreven

Link naar 'kwaliteitskader Ruimte-OK': [https://www.ruimte-ok.nl/sites/default/files/2020-07/Kwaliteitskader Huisvesting 2016 vo 0.pdf](https://www.ruimte-ok.nl/sites/default/files/2020-07/Kwaliteitskader%20Huisvesting%202016%20vo%200.pdf)

Daarnaast is door PentaRho aandacht besteed aan het onderwerp tijdelijke huisvesting. Dit heeft consequenties voor zowel het investeringsniveau (bij de renovatie- en combi-variant) en mogelijk ook voor het draagvlak van deze scenario's. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.3.

4.3 Analyse van de renovatievariant en de combivariant

Om een gespecificeerde kostenraming te kunnen maken van de verschillende scenario's is inzicht nodig in de opbouw ervan. Voor nieuwbouw volstaat een m²-prijs op basis van algemene kengetallen en vergelijkingsmateriaal van recente referentieprojecten.

Voor renovatie en de combivariant is inzicht nodig in de benodigde ruimtebehoefte, welke gebouwdelen kunnen worden behouden en welke gebouwdelen vervangen moeten worden.

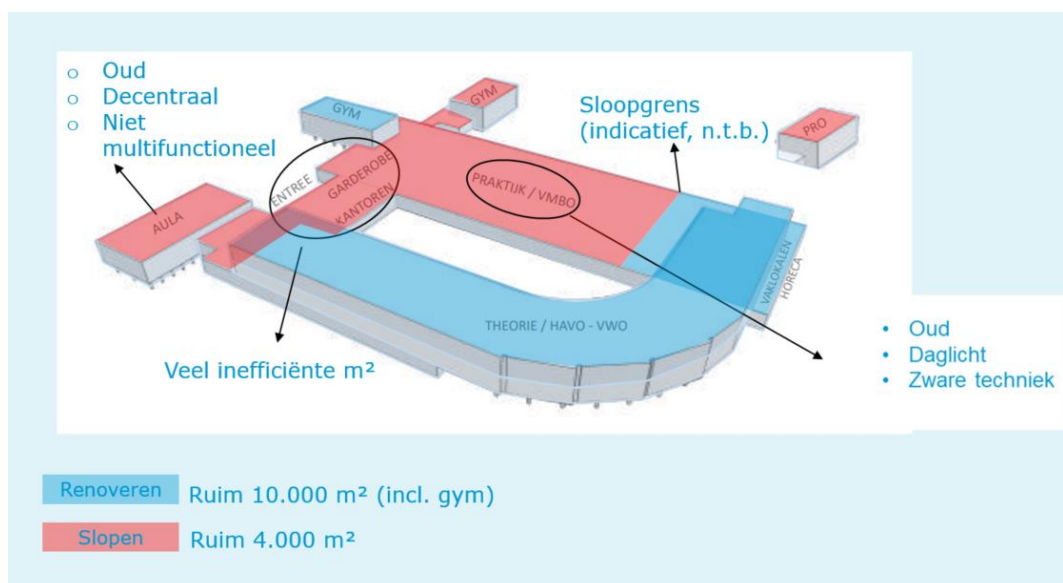
De ruimtebehoefte voor nieuwbouw is op basis van de leerlingenprognoses door HEMM vastgesteld op 9.500 m². Bij renovatie hebben we te maken circa 10% inpassingsverlies en daarom rekenen we voor deze scenario's met 10.400 m².

Om een goede calculatie te kunnen maken van de scenario's renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw, is inzicht nodig in het deel dat blijft bestaan en de te verrichten werkzaamheden die nodig zijn om hiervan een goed gebouw te maken.

Bij het beoordelen van de te slopen delen, hebben we gekeken naar de beste prijs-kwaliteitverhouding in relatie tot de benodigde vierkante meters met zo weinig mogelijk inpassingsverlies. Uiteraard zijn er ook andere mogelijkheden denkbaar, maar dat zal voor de keuze tussen de scenario's niet veel uitmaken.

Hieronder beschrijven we de te slopen delen en waarom deze bouwdeelen in mindere mate voldoen:

- **praktijkgedeelte**: oud, weinig daglicht, zware techniek, afmetingen die lang en breed zijn;
- **aula**: deze staat decentraal gepositioneerd, hangt er als het ware een beetje aan, oud, niet multifunctioneel;
- **Pro-gebouw**: dit betreft een tijdelijke unit die losstaat van het hoofdgebouw en niet voldoet aan de nieuwe duurzaamheidseisen;
- **entree, garderobe, kantoren (combivariant)**: veel inefficiënte m²'s;
- **gymzaal**: de te slopen gymzaal wordt nu al niet meer gebruikt.



5 De resultaten

5.1 Vergelijkbare kostenramingen nieuwbouw, renovatie, combivariant

5.1.1 Nieuwbouw

Adviesbureau HEMM heeft gerekend met € 2.850,- per m². PentaRho vindt dat een realistische m²-prijs voor een energieneutraal gebouw van deze omvang.

Dit scenario heeft dan een investeringsniveau van circa € 27.000.000,=. Voor dat bedrag kunt u een moderne school bouwen die past bij de onderwijsvisie. Zie hiervoor de voorbeelden in onze presentatie.

Risico's

In deze berekening zijn geen sloopkosten van het bestaande gebouw meegenomen en is het exclusief bouwrijpe grond.

5.1.2 Renovatie

PentaRho heeft voor dit scenario een kostenraming opgesteld. Conform deze kostenraming is het investeringsniveau circa € 24.000.000,=. Deze kostenraming is inclusief opslagpercentages voor de aannemer, sloopkosten, een realistisch percentage voor ontwerp- en advieskosten en de btw. De m²-prijs voor renovatie is daarmee circa € 2.310,= (exclusief tijdelijke huisvesting).

Risico's

In deze kostenraming zijn geen kosten voor tijdelijke huisvesting opgenomen, circa € 2.000.000,=. Daarnaast heeft deze variant een verhoogd risico op kostenoverschrijding, omdat de ervaring leert dat er gedurende het ontwerp- en uitvoeringstraject van verbouwprojecten, geregeld onvoorziene tegenvallers aan het licht komen.

5.1.3 Combi-scenario

Voor het scenario renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw rekenen we voor het nieuwe deel met dezelfde prijs als bij de nieuwbouwvariant. Voor het te renoveren deel rekenen we met dezelfde getallen als bij de renovatievariant.

De kostenraming voor het nieuwe gedeelte is circa $3.400 \text{ m}^2 * 2.850 =$ afgerond 9,7 mio eur.

De kostenraming voor het te renoveren gedeelte is circa $7.000 * 2.300$ (zie par 5.1.2) = afgerond 16,1 mio euro.

De totale kostenraming voor het scenario renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw ramen we derhalve op circa € 25.800.000,=. Het werkelijke investeringsbedrag is mede afhankelijk van de verhouding tussen nieuwbouw en renovatie.

5.1.4 Indexering

Prijspeil is heden. Dit prijsniveau is van toepassing bij uitvoering in 2021 of mogelijk 2022. Bij een latere uitvoering dient rekening gehouden te worden met een indexering. De index is afhankelijk van de ontwikkelingen op de bouwmarkt.

5.2 De minimale kosten bij renovatie

Door PentaRho is onderzocht in hoeverre de renovatie goedkoper kan worden uitgevoerd. Daarmee vergelijken we dus geen appels met appels meer. Doorgevoerde kostenreducties zijn:

- vervallen isoleren begane grond vloer;
- vervallen van energieopwekking;
- een lager afwerkingsniveau dan gemiddeld;
- handhaven van het Pro-gebouw.

Het kostenniveau kan daarmee worden verlaagd met circa € 6.000.000,=.

Risico's

Daarmee wordt het kwaliteitsniveau verlaagd en neemt het risico toe dat de afschrijvingstermijn van 40 jaar niet passend is en dat de jaarlasten (onderhoud, energie, etc.) uiteindelijk hoger uitkomen dan bij nieuwbouw. Het voldoet dan wel aan het reguliere bouwbesluit voor bestaande bouw, maar heeft dan wel een lager niveau dan het bouwbesluit voor nieuwbouw.

5.3 Analyse van tijdelijke huisvesting

Wanneer er wordt gekozen voor (gedeeltelijke) renovatie, dan is tijdelijke huisvesting noodzakelijk.

De kosten van € 2.000.000,= zijn geraamd op basis van de volgende uitgangspunten:

- circa 3.600 m² van het huidige gebouw aanpassen/in gebruik tijdens de uitvoering;
- circa 5.400 m² tijdelijke units (vaste kosten voor fundatie, inrichting, transport e.d. plus circa 1,5 jaar huur);
- ervaringscijfers en recente aanbiedingen voor tijdelijke huisvesting.

We hebben hierbij gerekend met een minimaal benodigde oppervlakte voor het onderwijsproces van 9.000 m². Op basis van de leerlingenprognoses, zoals opgenomen in het eerdere onderzoeksrapport, is de ruimtebehoefte in het jaar van uitvoering (omstreeks 2024 of 2025) ruim 10.000 m² exclusief gymruimte.

Alternatieven zoals het gebruik van eventueel leegstaande kantoorpanden is niet onderzocht. Het spreekt voor zich dat ook bij een dergelijke variant de nodige kosten gemaakt moeten worden voor aanpassingen voor het onderwijs en de huurlasten.

5.4 De waardering van de kwaliteit

Niet alleen de prijs maar ook de daarbij behorende kwaliteit is van betekenis bij het maken van een verantwoorde keuze. Hoewel de onderzoeksopzet er op gericht is om te komen tot vergelijkbare kwaliteit bij de verschillende scenario's, is dat niet altijd mogelijk.

5.4.1 Onderwijskundige kwaliteit (functionaliteit)

Bij renovatie worden we qua indeling van lokalen, verkeersruimten en leerpleinen beperkt door de lengte, breedte en hoogte van de kolommen en windverbanden van de hoofd-draagconstructie

5.4.2 De belevingswaarde (uitstraling)

Het gebouw heeft lange lijnen en een kromming waardoor het onoverzichtelijk is. Dat zijn beperkingen waarmee we rekening moeten houden bij de scenario's renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw.

5.4.3 Tijdelijke huisvesting

Het gebruiken van tijdelijke huisvesting is nooit ideaal. Aandachtspunten en/of risico's zijn daarbij het mogelijk verlies van marktaandeel, is het geschikt voor alle onderwijsvormen en past het op de locatie? Wellicht kiezen kinderen dan voor een andere school.

5.4.4 Kansen van nieuwbouw

In de presentatie (bijlage 2) zijn enkele sfeerbeelden opgenomen van recent opgeleverde onderwijsgebouwen. Deze beelden zijn passend bij het gehanteerde investeringsniveau van €2.850,= per m².

Bij nieuwbouw bestaat de kans om meer samenhang te creëren tussen de verschillende bouwdelen, is een compacte bouwopzet met veel daglicht mogelijk, is modern praktijk-onderwijs mogelijk en is er indelingsvrijheid. Kortom: de onderwijsvisie en de gebruikers bepalen de vorm van het gebouw in plaats van andersom.

6 Samenvatting van de bevindingen

De bevindingen zoals gepresenteerd op 28 april jl. en zoals beschreven in dit rapport zijn weergegeven in onderstaande tabel. Deze tabel geeft in hoofdlijnen een overzicht van alle bevindingen.

Matrix scenario-onderzoek De Nieuwe Veste Coevorden			
Samenvatting	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
	Nieuwbouw	Renovatie	Combinatie renovatie/nieuwbouw
Techniek	Uitstekend; op maat	BENG is haalbaar; ENG waarschijnlijk ook	BENG is haalbaar; ENG waarschijnlijk ook
Beleving	Uitstekend; op maat	Gebouwworm, zichtlijnen, daglicht, centrale ruimte	bouwworm, zichtlijnen, daglicht, centrale ruimte
Functionaliteit	Uitstekend; op maat	Beperking grotere ruimten, indeelbaarheid, afstanden, samenhang	Beperking grotere ruimten, indeelbaarheid, afstanden, samenhang
Financieel	Circa 27 mio Excl. circa € 750.000 sloopkosten	Circa 24 mio Ondergrens is 18 mio Excl. tijdelijke huisvesting	Circa 25-26 mio Excl. tijdelijke huisvesting
Risico's	Locatiekeuze	Verhouding prijs-kwaliteit Tijdelijke huisvesting	Verhouding prijs-kwaliteit Tijdelijke huisvesting
	Goed: cijfer 7 - 10		
	Matig: cijfer 5 - 6		
	Slecht: cijfer 1 - 4		

7 Het keuzeproces

Door PentaRho is de keuze tussen nieuwbouw, renovatie of een combinatie daarvan objectief in beeld gebracht. Het eindproduct – bestaande uit dit rapport en de bijbehorende presentatie zoals op 28 april 2021 aan de raad is toegelicht – wordt voorgelegd aan het college van B&W. Het college kan op basis van dit rapport een voorstel aan de gemeenteraad voorleggen. Op 17 juni 2021 is het aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over het voorkeurscenario, dan wel het verder laten uitwerken van een renovatievariant. In de presentatie op 28 april jl. is door PentaRho aangegeven dat dit laatste in haar optiek geen nieuwe informatie zal opleveren en derhalve niet noodzakelijk wordt geacht.

Bijlage 1 kostenraming renovatievariant

Kostenraming renovatievariant De Nieuwe Veste Coevorden					 PentaRho Huisvesting & Organisatie
Bestaand gebouw	Realistisch		Opmerkingen		
Sloopkosten	1	post	€ 425.570	€ 425.570	
Isoleren begane grond + gymvloer	4811	m²	€ 50	€ 240.566	Risico bereikbaarheid en installaties
Installaties geheel vervangen	10374	m²	€ 400	€ 4.149.728	Om te voldoen aan energieneutraal
Constructie	10374	m²	€ 100	€ 1.037.432	Diverse aanpassingen i.v.m. zonnepanelen, op- en aanbouw
Gevel; geheel vervangen	5424	m²	€ 500	€ 2.712.000	
Dak; geheel vervangen	5677	m²	€ 150	€ 851.475	
Binnenwanden; 100% vervangen	8818	m²	€ 150	€ 1.322.726	Binnenwandfactor 0,85
Binnenwandafwerking nieuw	17636	m²	€ 15	€ 264.545	
Vloerafwerking nieuw	10374	m²	€ 55	€ 570.588	Inclusief ondervloer
Plafondafwerking nieuw	10374	m²	€ 45	€ 466.844	
Trappen en liften	1	post	€ 100.000	€ 100.000	
Divers aftimmerwerk	1	post	€ 75.000	€ 75.000	
Vaste inrichting	1	post	€ 250.000	€ 250.000	
Terreininrichting	1	post	€ 250.000	€ 250.000	
Energieopwekking	1	post	€ 500.000	€ 500.000	Bodemenergie en zonnepanelen
Totaal directe kosten				€ 13.216.474	
Indicatieve aanneemsom exclusief btw			20%	€ 2.643.295	Toeslag abk, ak, w&r
				€ 15.859.769	
	Bijkomende kosten		25%	€ 3.964.942	Ontwerp, management, leges, nuts, onvoorzien e.d.
	Btw		21%	€ 4.163.189	
Stichtingskosten inclusief ontwerp en btw				€ 23.987.901	89% van nieuwbouw HEMM
Vergelijk met nieuwbouw	9491	m²	€ 2.850	€ 27.049.350	Conform HEMM - exclusief faseringskosten

Bijlage 2 presentatie 28 april 2021

Separaat bijgevoegd.