

Onderzoek vitale scholen Nieuwegein

Presentatie Avond voor de Stad

16 maart 2023



bbn

geef je
plannen
de ruimte



Een korte terugblik

In 2016 haalbaarheid renovatie versus nieuwbouw onderzocht

Conclusie: renovatie is niet haalbaar

Raadsbesluit september 2017:

- goedkeuring voor gefaseerde nieuwbouw van scholen en binnensportvoorzieningen;
- Krediet voor Doorslag en Vreeswijk
- Gefaseerde besluitvorming op volgende wijken
- Geen middelen gereserveerd in begroting voor vervolgstappen



Wijkersloot



Duurzaam financieel evenwicht

September 2020

Planning en investeringen:

- Basisscholen en sport: 77,2 mio
- Voortgezet onderwijs: 90,3 mio

Kapitaallasten overstijgen ca 10 mio per jaar in 2038

Uitdaging; hoe krijgen we dit betaalbaar?

Opgave:

- Zijn er goedkopere alternatieven?
- Is vertragen zinvol en verantwoord?



Batau zuid



Batau noord

Onderzoeksoepzet vitale scholen

In januari 2021 bijdrage ontvangen voor onderzoek vitale scholen:

Kernvraag: is vernieuwbouw goedkoper en volwaardig alternatief voor nieuwbouw?

Aanpak onderzoek:

- Uitgebreide analyse staat gebouwen
- Integraal en erfgoedinclusief

Mei 2021: opdracht bbn voor uitvoeren onderzoek

Uitgangspunt: geen vertraging op Doorslag en Vreeswijk



Stand van zaken Doorslag en Vreeswijk

Doorslag

- RbS mei 2022: keuze voor vernieuwbouw
- Definitief ontwerp is gereed
- Q2 2023 start aanbesteding uitvoerende partijen
- Ingebruikname 2025

Vreeswijk

- Langdurige onderhandelingen met stichting Meander-Prokino
- Ligt principeafspraken op koop
- Overdracht Q2 2023
- Q3 2023 start planontwikkeling
- Verwachte ingebruikname 2026



Fokkesteeg

Routekaart onderzoek

Opdracht bbn

Deel 1

Onderzoek naar
alle scholen:
Vernieuwbouw
mogelijk?

Nee

Nieuwbouw

Ja

Twee scholen:
Voorlopig
ontwerp
Vernieuwbouw
beste optie?

Minimale
instandhouding

Deel 2

Ja

Uitwerken tot
Definitief
Ontwerp &
Bouwkundig
Bestek

Realisatie

Nee

Nieuwbouw



Definitie scenario's

Uitgangspunten

1. Instandhouding

- Gebouw naar minimaal Conditie score 3
- Luchtinstallatie Frisse scholen klasse C
- Geen extra duurzaamheid
- Geen functionele aanpassingen
- Exploitatie over 15 jaar, in jaar 16 (ver)nieuwbouw

2. Vernieuwbouw

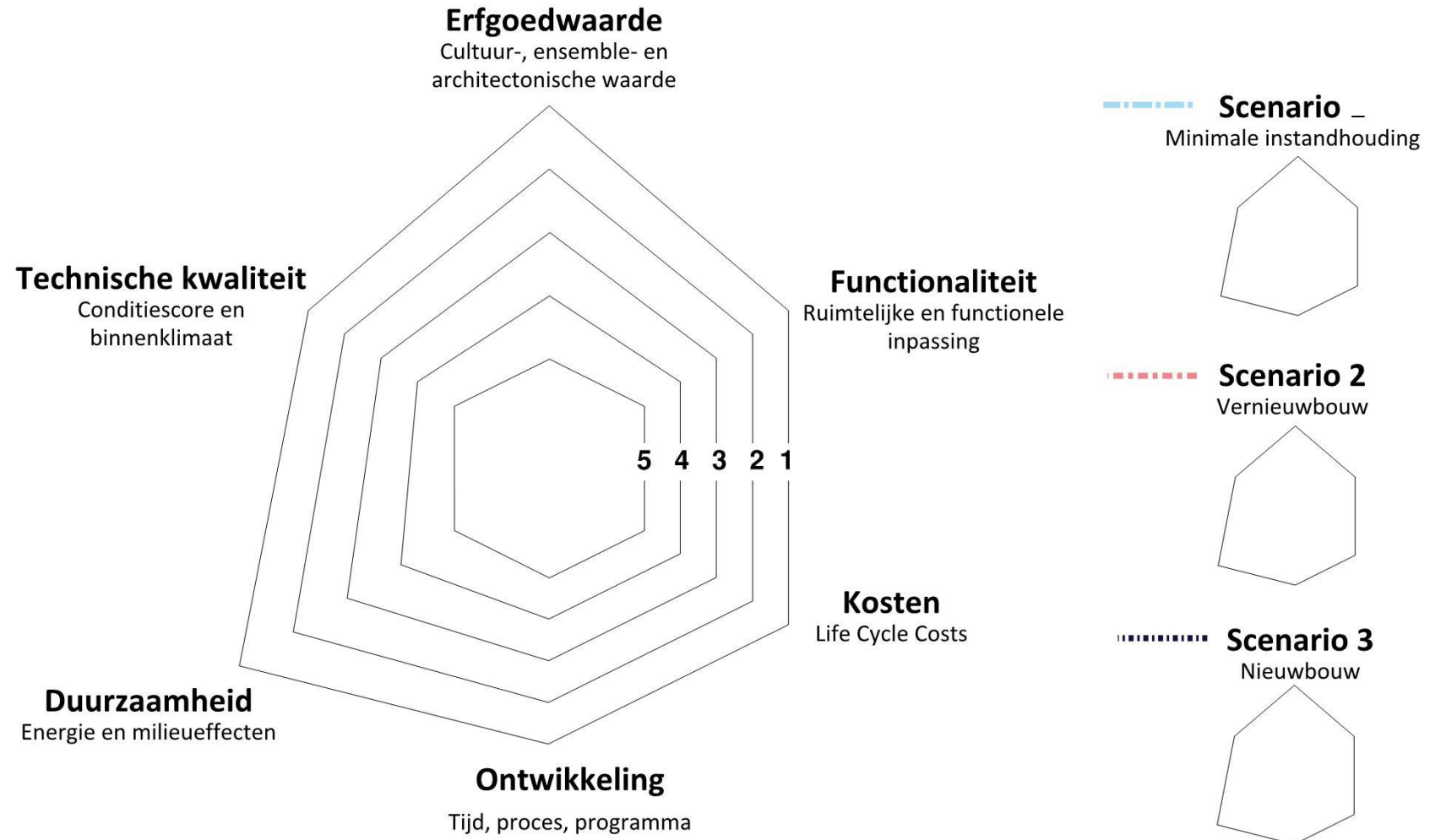
- Gebouw naar Conditie score 1
- Luchtinstallatie Frisse Scholen klasse B
- ENG
- Gebouwaanpassingen voor verhogen functionaliteit
- Exploitatie over 40 jaar

3. Nieuwbouw

- Gebouw naar Conditie score 1
- Luchtinstallatie Frisse Scholen klasse B
- ENG
- Gebouw met optimale functionaliteit
- Exploitatie over 40 jaar



Waardering aspecten & visuele presentatie





Tussenrapportages

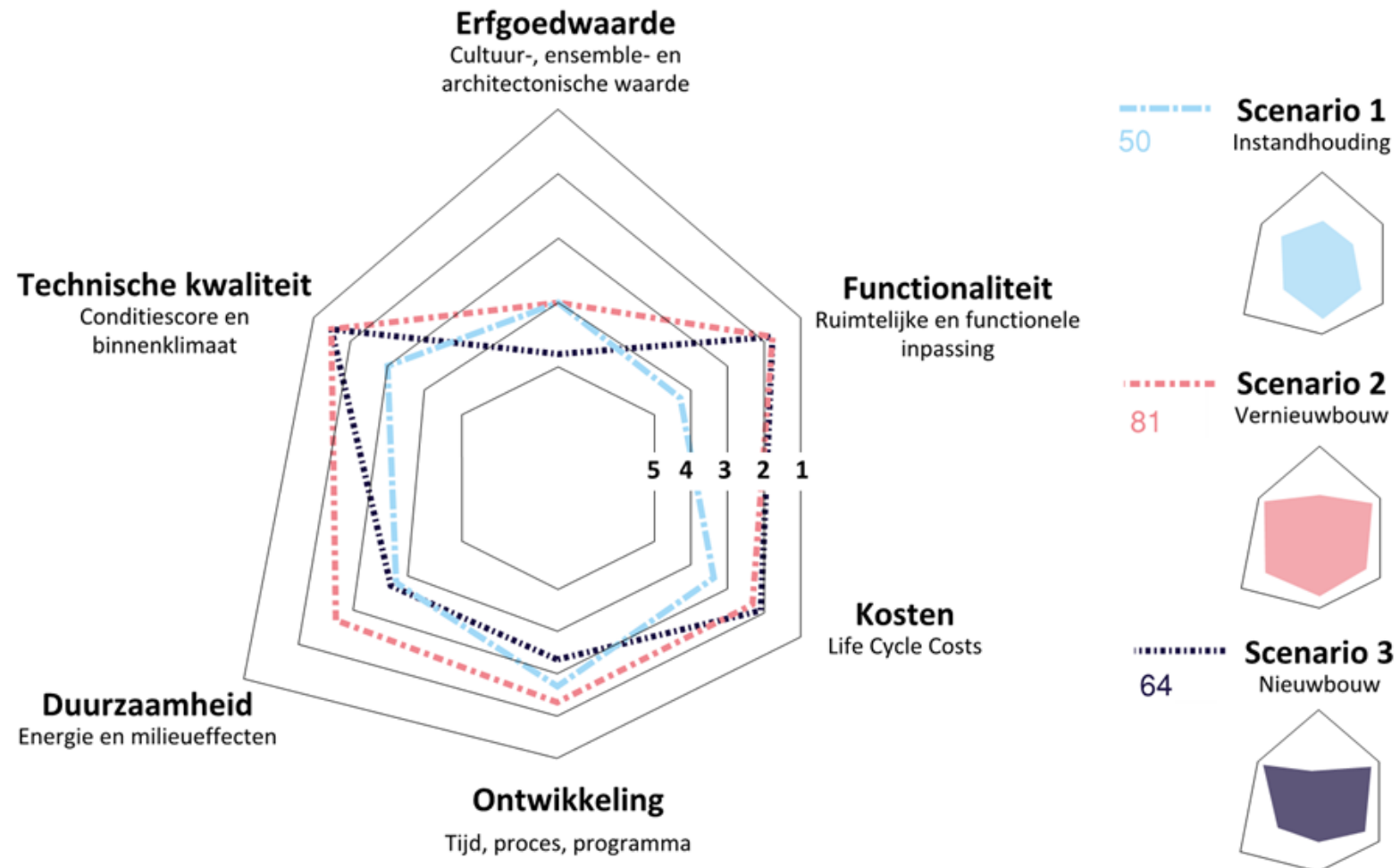
- Beoordeling scholen/ complexen afzonderlijk
- Beoordeling op zes kwaliteitsaspecten
- Vaststellen voorkeursscenario





Resultaat tussenrapportages

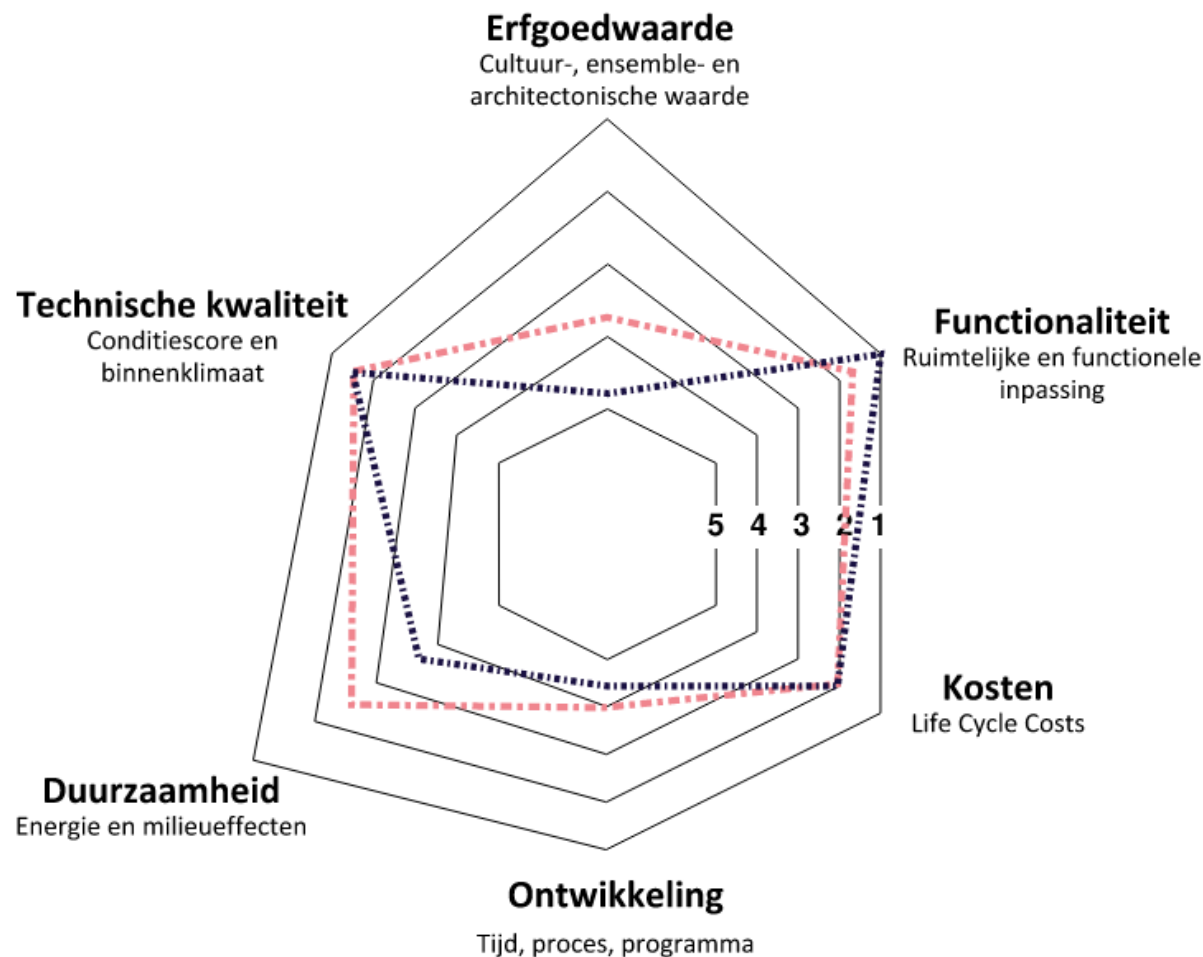
Voorbeeld PO: Batau Noord



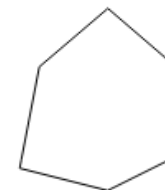


Resultaat tussenrapportages

Voorbeeld VO: Anna van Rijn



Scenario 1
Instandhouding



Scenario 2
Vernieuwbouw B

74



Scenario 3
Nieuwbouw

60





Conclusie tussenrapportages

Vernieuwbouw scoort bijna altijd hoger

- Volwaardig alternatief
- Goede functionaliteit realiseerbaar
- Goede technische kwaliteit realiseerbaar
- Duurzamer door zuinig materiaalgebruik
- Erfgoedwaarde blijft behouden
- Wel bijna even duur als nieuwbouw

PO-complex	Scenario 1	Scenario 2		Scenario 3
Batau Noord	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw
Batau Zuid	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw
Doorslag Noord	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw
Wijkersloot	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw
Fokkesteege	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw
Zuilenstein	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw
Zandveld	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw
VO-complex	Scenario 1	Scenario 2		Scenario 3
Anna van Rijn	Vernieuwbouw A	Vernieuwbouw B		Nieuwbouw
Cals College	Instandhouding	Vernieuwbouw 1	Vernieuwbouw 2	Nieuwbouw
Oosterlicht College	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw



Voorkeurscenario's

Aanleiding en argumenten voor aanpassing

Complex	Scenario 1	Scenario 2		Scenario 3	Toelichting
Batau Noord	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw	Extra programma mogelijk in vernieuwbouw & nieuwbouw
Batau Zuid	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw	Extra programma mogelijk in vernieuwbouw & nieuwbouw
Doorslag Noord	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw	Raadsbesluit vernieuwbouw 19 mei 2022
Wijkersloot	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw vanwege behouden erfgoedwaarde, mogelijk toe te voegen programma & lagere kosten. De sporthal moet apart worden beoordeeld.
Fokkesteeg	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw vanwege realisatie extra programma & lagere kosten.
Zuilenstein	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw vanwege intensieve samenwerking scholen.
Zandveld	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw	Nieuwbouw vanwege lagere kosten
Anna van Rijn	Vernieuwbouw A	Vernieuwbouw B		Nieuwbouw	Vernieuwbouw is grotendeels nieuwbouw
Cals College	Instandhouding	Vernieuwbouw 1	Vernieuwbouw 2	Nieuwbouw	Met vervanging gymzalen, realisatie fietsenstalling en extra lokalen (nu gehuurd)
Oosterlicht College	Instandhouding	Vernieuwbouw		Nieuwbouw	Vanwege betere functionaliteit

Volgorde en fasering

Op basis van 6 verschillende criteria

- Basisfasering
- Technische conditie
- Functionaliteit
- Energiekosten
- Ontwikkeling
- Kosten instandhouding t.o.v. nieuwbouw





Volgorde en fasering

Volgorde op basis van de verschillende criteria

Technische staat	
Nr	Complex
1e	Batau Noord
1e	Doorslag Noord
2e	Anna van Rijn
2e	Wijkersloot
2e	Batau Zuid
2e	Zuilenstein
3e	Zandveld
4e	Fokkesteeg
5e	Oosterlicht
6e	Cals

Energiekosten		
Nr	Complex	€/m2 bvo
1e	Fokkesteeg	25
2e	Doorslag Noord	18
3e	Wijkersloot	13
3e	Zandveld	13
4e	Zuilenstein	12
5e	Batau Noord	
6e	Batau Zuid	10
	Anna van Rijn	Niet bekend
	Cals	Niet bekend
	Oosterlicht	Niet bekend

Ratio kosten instandhouding versus nieuwbouw			
Nr	Complex	%	nieuwbouw
1e	Anna van Rijn	97,8	100%
2e	Doorslag Noord	43,9	
3e	Batau Noord	32,7	
4e	Batau Zuid	32,3	
5e	Wijkersloot	30,5	
6e	Fokkesteeg	19,8	
7e	Zuilenstein	17,9	
8e	Zandveld	13,8	
9e	Oosterlicht	6,4	
10e	Cals	1,4	



Volgorde en fasering

Volgorde op basis van de verschillende criteria

Ontwikkeling		
Nr	Complex	score
1e	Batau Noord	Bij (ver)nieuwbouw veel aanvullend programma mogelijk
1e	Batau Zuid	Bij (ver)nieuwbouw veel aanvullend programma mogelijk
2e	Fokkesteeg	Alleen bij nieuwbouw veel aanvullend programma mogelijk
2e	Wijkersloot	Alleen bij nieuwbouw veel aanvullend programma mogelijk
5e	Anna van Rijn	Alleen bij vernieuwbouw A maatschappelijke functie mogelijk
4e	Doorslag Noord	Geen aanvullende ontwikkelingen mogelijk
6e	Zandveld	Geen aanvullende ontwikkelingen mogelijk
6e	Zuilenstein	Geen aanvullende ontwikkelingen mogelijk
7e	Cals	Geen aanvullende ontwikkeling mogelijk
7e	Oosterlicht	Geen aanvullende ontwikkeling mogelijk

Functionaliteit		
	Complex	
	Anna van Rijn	De huidige functionaliteit is zo slecht, dat ook in scenario 1 functionele aanpassingen worden gedaan. Daarmee is de noodzaak vanuit functionaliteit voor deze school het hoogst.
	Doorslag Noord	
	Batau Noord	
	Batau Zuid	
	Cals	
	Oosterlicht	
	Wijkersloot	
	Zuilenstein	
	Zandveld	
	Fokkesteeg	



Conclusie voor volgorde

- Bij 5 van de 6 faseringscriteria zitten Doorslag Noord, Batau Noord, Batau Zuid en Anna van Rijn in de top 5.
- Van de overige 4 PO complexen staat Wijkersloot gemiddeld het hoogst, gevolgd door Fokkesteeg, Zuilenstein en als laatste Zandveld.
- De twee VO-complexen Cals en Oosterlicht staan, behalve bij de functionaliteit, overal onderaan.

Nr	Volgorde advies
1	Doorslag Noord
2	Anna van Rijn
3	Batau Noord
4	Batau Zuid
5	Wijkersloot (hoger)
6	Fokkesteeg (lager)
7	Zuilenstein
8	Zandveld (lager)
9	Oosterlicht
10	Cals

Fasering variant 1: voorkeursvariant

VARIANT 1: VOORKEURSVARIANT					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
						1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Primair onderwijs vitale scholen																							
Doorslag*	1977	46	Fluenta	vernieuwbouw																			
Batau Noord	1976	47	Trinamiek/Robijn	vernieuwbouw																			
Batau Zuid	1975/1976	48/46	Fluenta/Robijn	vernieuwbouw																			
Wijkersloot	1981	42	Trinamiek	nieuwbouw																			
Fokkesteeeg	1971/1977	52/46	Fluenta	nieuwbouw																			
Zuilenstein	1978-79/2004	45/19	allen	nieuwbouw																			
Zandveld	1970/1991-92	53/32	Fluenta/Robijn	nieuwbouw																			
Voortgezet onderwijs																							
Anna van Rijn	1977	46	Nuovo	vernieuwbouw																			
Cals	1975	48	Cals	vernieuwbouw																			
Oosterlicht	1995	28	Willibrord	nieuwbouw																			
Primair onderwijs en SBO buiten scope vitale scholen																							
Vreeswijk*	1920/1970	103/43	Fluenta	nieuwbouw																			
Rijnhuizen			Robijn	nieuwbouw																			
* al in begroting opgenomen																							

VARIANT 2: COMBI INSTANDHOUDNIG EN (VER)NIEUWBOUW					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
						1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Primair onderwijs vitale scholen																							
Doorslag*	1977	46	Fluenta	vernieuwbouw																			
Batau Noord	1976	47	Trinamiek/Robijn	vernieuwbouw																			
Batau Zuid	1975/1976	48/46	Fluenta/Robijn	vernieuwbouw																			
Wijkersloot	1970/1991-92	53/32	Fluenta/Robijn	instandhouding																			
Fokkestee	1981	42	Trinamiek	instandhouding																			
Zuilenstein	1978-79/2004	45/19	allen	instandhouding																			
Zandveld	1971/1977	52/46	Fluenta	instandhouding																			
Voortgezet onderwijs																							
Anna van Rijn	1977	46	Nuovo	vernieuwbouw																			
Cals	1975	48	Cals	instandhouding																			
Oosterlicht	1995	28	Willibrord	instandhouding																			
Overige, buiten scope vitale scholen																							
Vreeswijk*	1920/1970	103/43	Fluenta	nieuwbouw																			
Rijnhuizen			Robijn	nieuwbouw																			
* al in begroting opgenomen																							

Fasering variant 3: minimale variant

VARIANT 3: MINIMALE VARIANT					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
						1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Primair onderwijs vitale scholen																							
Doorslag*	1977	46	Fluenta	vernieuwbouw																			
Batau Noord	1976	47	Trinamiek/Robijn	instandhouding																			
Batau Zuid	1975/1976	48/46	Fluenta/Robijn	instandhouding																			
Wijkersloot	1970/1991-92	53/32	Fluenta/Robijn	instandhouding																			
Fokkesteeg	1981	42	Trinamiek	instandhouding																			
Zuilenstein	1978-79/2004	45/19	allen	instandhouding																			
Zandveld	1971/1977	52/46	Fluenta	instandhouding																			
Voortgezet onderwijs																							
Anna van Rijn	1977	46	Nuovo	vernieuwbouw																			
Cals	1975	48	Cals	instandhouding																			
Oosterlicht	1995	28	Willibrord	instandhouding																			
Overige, buiten scope vitale scholen																							
Vreeswijk*	1920/1970	103/43	Fluenta	nieuwbouw																			
Rijnhuizen			Robijn	nieuwbouw																			
* al in begroting opgenomen																							

Planning kapitaalslasten

Vergelijking kapitaallasten 3 varianten



Variant 1 Kapitaallasten 2024 (x 1.000)

Variant 2 Kapitaallasten 2024 (x 1.000)

Variant 3 Kap.Lasten 2024 (x 1.000)



Margrietschool

Wat gaat er mis bij instandhouding?

1. Past niet bij duurzaamheidsambitie Nieuwegein
2. Wijkt af van toezegging 2017
3. Grote weerstand bij schoolbesturen PO: hele generatie krijgt les in verouderde gebouwen
4. Schoolbesturen betalen hoge exploitatielasten, dus minder geld voor onderwijs
5. Geen verbetering gebouwen
 - Thermisch slecht (enkel glas, aluminium kozijnen te weinig isolatie -> zomers te warm en in de winter te koud (jassen aan in de klas)
 - Functionaliteit onvoldoende (soms 1 klas in ander gebouw, geen ruimte voor leerpleinen, niet geschikt voor kindcentra)
6. Knelpunten Cals en Oosterlicht worden niet opgelost
7. Financiële opgave wordt doorgeschoven



Komende processtappen

- Resultaten zijn bekend
- Alternatieven VO worden verder verkend
- Uitwerken dekking
- Meenemen dekkingsopgave in kadernota en duurzaam financieel evenwicht
- Besluitvorming vitale scholen in september



Batau Zuid

Heeft u nog vragen?

Nieuwegein



bbn

geef je
plannen
de ruimte