

voorzien in vastgoed

accommodatiebeleid gemeente Noordoostpolder

Pre-businesscase VSO Casteleijn College

VSO De Optimist, Euvier Onderwijsgroep, locatie Emmeloord

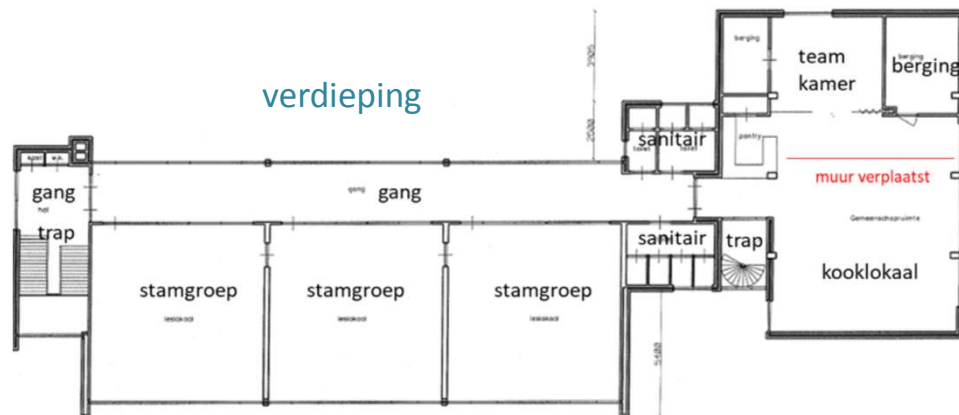
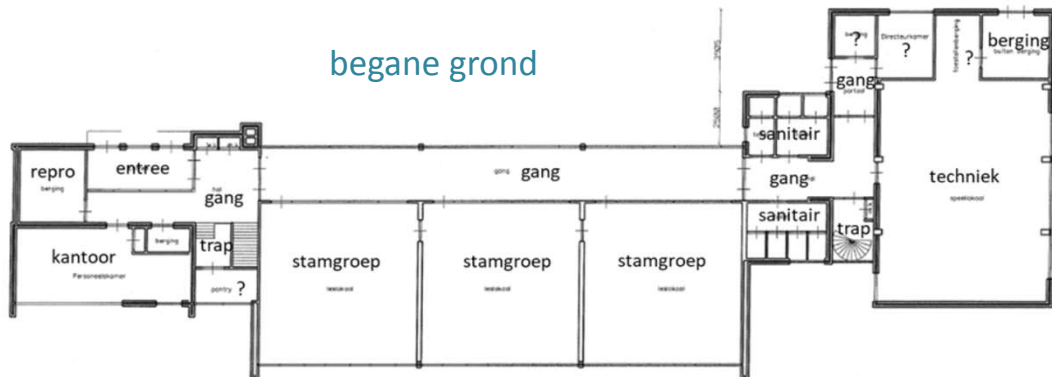


HUIDIGE SITUATIE



ONDERWIJSCONCEPT

- VSO op niveau praktijkonderwijs, VMBO (BB, KB, TL) traject
- 3 uitstroomprofielen: vervolgonderwijs, arbeid of dagbesteding
- Individueel gericht onderwijs
- Leerlingen uitdagen in autismevriendelijke en veilige omgeving
- Groepsindeling op basis van gedrag, niet op basis van leeftijd
- Stamgroepen / mentorlocaties
- Aantallen: circa 85 leerlingen / 8 groepen



omvang 1.327 m2 BVO

INGREEP

KNELPUNTEN

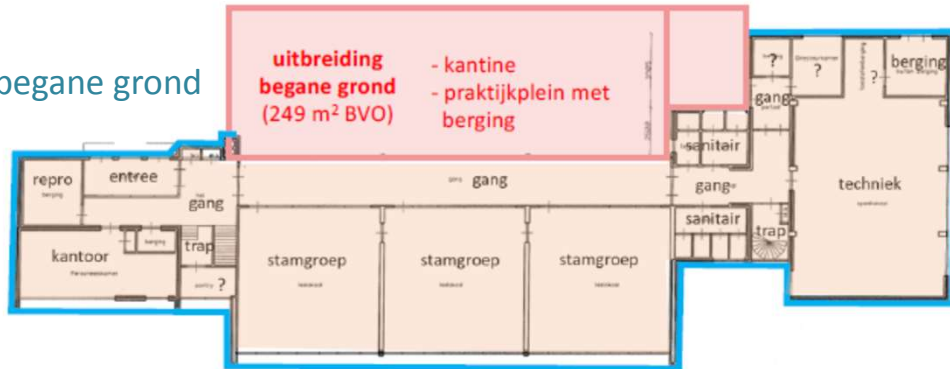
- Inefficiënte indeling van het gebouw
- Matige functionaliteit
- Geen overzichtelijk geheel
- Ontbreken kantine leerlingen
- Ontbreken ruimte voor beeldende vorming
- Veroudering waaronder sanitair en kozijnen
- Onprettig binnenklimaat
- Slecht geïsoleerd
- Niet energiezuinig

UITGANGSPUNTEN

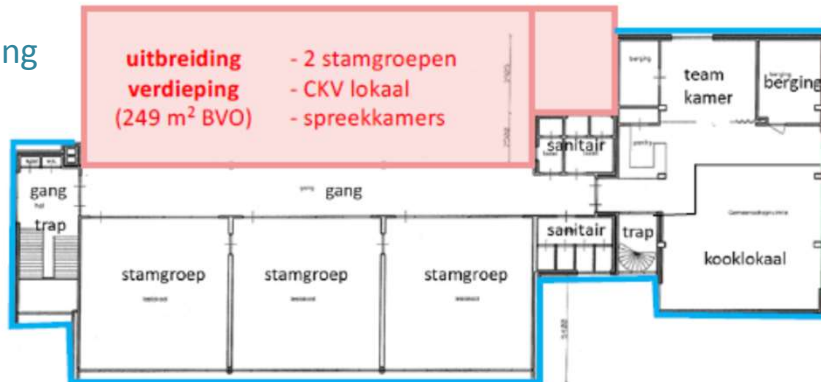
- 100 leerlingen
- 50% vaste voet voor hoofdlocatie (=185 m2 BVO)
- Eigen bijdrage Eduvier (besparing energielasten)
- Geen koppeling aan Aeres, SO of VO-Campus
- Handhaven huidige locatie
- Niet uitgaan van medegebruikers
- Tijdelijke huisvesting noodzakelijk

SCENARIO RENOVATIE

begane grond



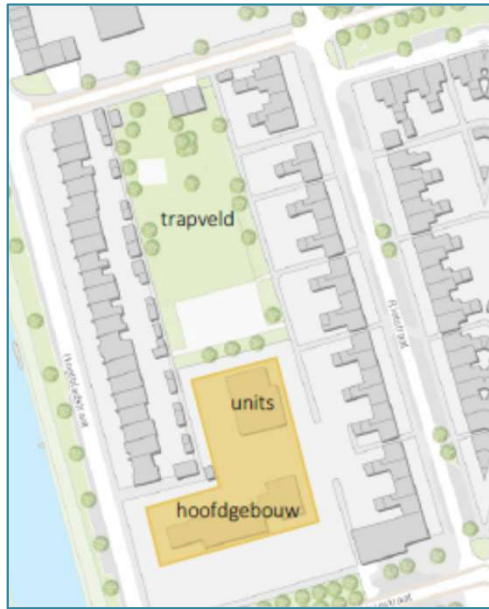
verdieping



REVOVEREN

- Inpakken betonskelet
- Vervangen kozijnen
- Esthetische en functionele afbouw
- Aanpak dak
- Duurzame installaties

SCENARIO NIEUWBOUW



huidige situatie



mogelijke uitwerking

NIEUWBOUW

- Afstoten 1.327 m² BVO
- Nieuwbouw 1.405 m² BVO
(1220 normatief en 185 vaste voet)
- Huidige kavel voldoende groot voor uitwerking

KOSTEN

UITGANGSPUNTEN VIV (2023)

- Nieuwbouw € 3.300 per m² BVO
- Renovatie 50-70% normbedrag nieuwbouw:
€ 1.650 - € 2.310 per m² BVO per m² BVO
- Rentelast bij projectfinanciering 3,5% (mei 2023)

BIJKOMENDE KOSTEN

- Sloopkosten
- Tijdelijke huisvesting

NIEUWBOUW

- $1.405 \text{ m}^2 \times € 3.300 = € 4.636.500$
- Afschrijftermijn 50 jaar
- Kapitaallast: € 255.008

RENOVTIE EN UITBREIDING

- Bestaand $1.007 \text{ m}^2 \times € 1.650 = € 1.661.550$
 $\times € 2.310 = € 2.326.170$
- Uitbreiding $213 \text{ m}^2 \times € 3.300 = € 702.900$
- Totaal tussen € 2.364.450 - € 3.029.070
- Afschrijftermijn 30 jaar
- Kapitaallast: € 197.615

VOORKEURSCENARIO

VOORDELEN RENOVATIE

- Lagere totale investeringskosten
- Niet voor 50 jaar aan vast zitten

NADELEN RENOVATIE

- Beperkingen bestaande gebouw
- Hoge kosten verduurzaming
- Relatief hoge jaarlasten

VOORDELEN NIEUWBOUW

- Efficiënter gebouw mogelijk
- Functionaliteit beter in te vullen
- Verduurzamen relatief eenvoudiger en goedkoper
- Relatief lagere jaarlast

NADELEN NIEUWBOUW

- Hogere totale investeringslasten
- 50 jaar lang vast aan gebouw en jaarlasten

AFWEGING

Gezien de mogelijkheden van die nieuwbouw biedt als het gaat om functionaliteit, ontwerp en duurzaamheid gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw in plaats van renovatie. Echter dit leidt tot hogere kapitaallasten. Een businesscase moet uitwijzen of renovatie en gebruik casco huidige gebouw interessant zijn.

VERVOLG

Eduvier en gemeente werken samen businesscase uit, zodat er zo snel als mogelijk een investeringskrediet kan worden aangevraagd en begonnen kan worden met de werkzaamheden.

voorzien in vastgoed

