

# voorzien in vastgoed

accommodatiebeleid gemeente Noordoostpolder

## Pre-businesscase VSO Casteleijn College

VSO De Optimist, Euvier Onderwijsgroep, locatie Emmeloord

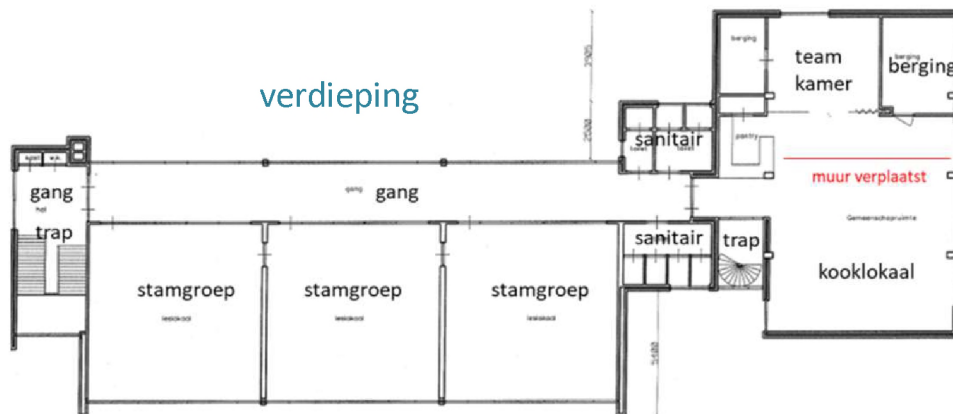
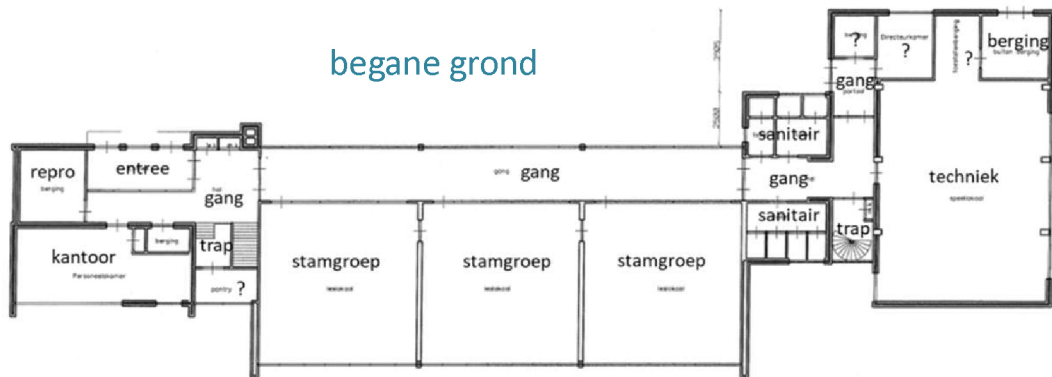


## HUIDIGE SITUATIE



### 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

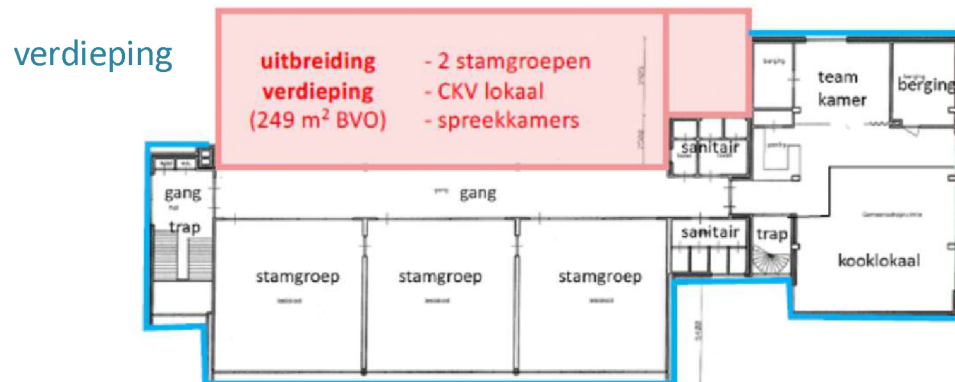
### KNELPUNTEN

- 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

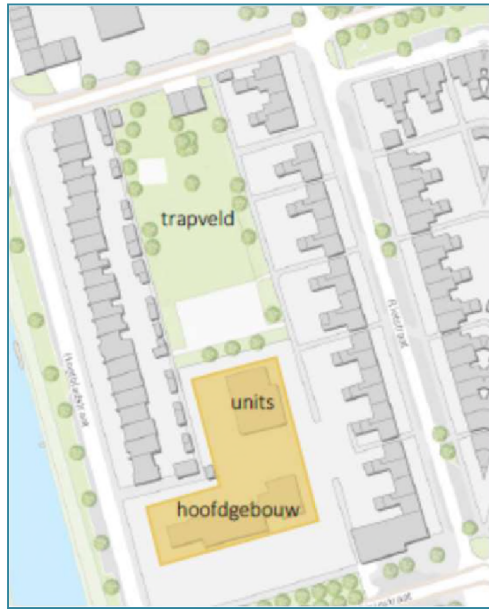


## REVOVEREN

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



## SCENARIO NIEUWBOUW



huidige situatie



mogelijke uitwerking

### NIEUWBOUW

- Afstoten 1.327 m<sup>2</sup> BVO
- Nieuwbouw 1.405 m<sup>2</sup> BVO  
(1220 normatief en 185 vaste voet)
- Huidige kavel voldoende groot voor uitwerking

# KOSTEN

## UITGANGSPUNTEN VIV (2023)

- Nieuwbouw € 3.300 per m<sup>2</sup> BVO
- Renovatie 50-70% normbedrag nieuwbouw:  
€ 1.650 - € 2.310 per m<sup>2</sup> BVO per m<sup>2</sup> 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

