

Maatschappelijk Vastgoeddag 2022

(samen) Rekenen op school



Marc van Leent
de Wijkplaats



Chantal Broekhuis

Programma

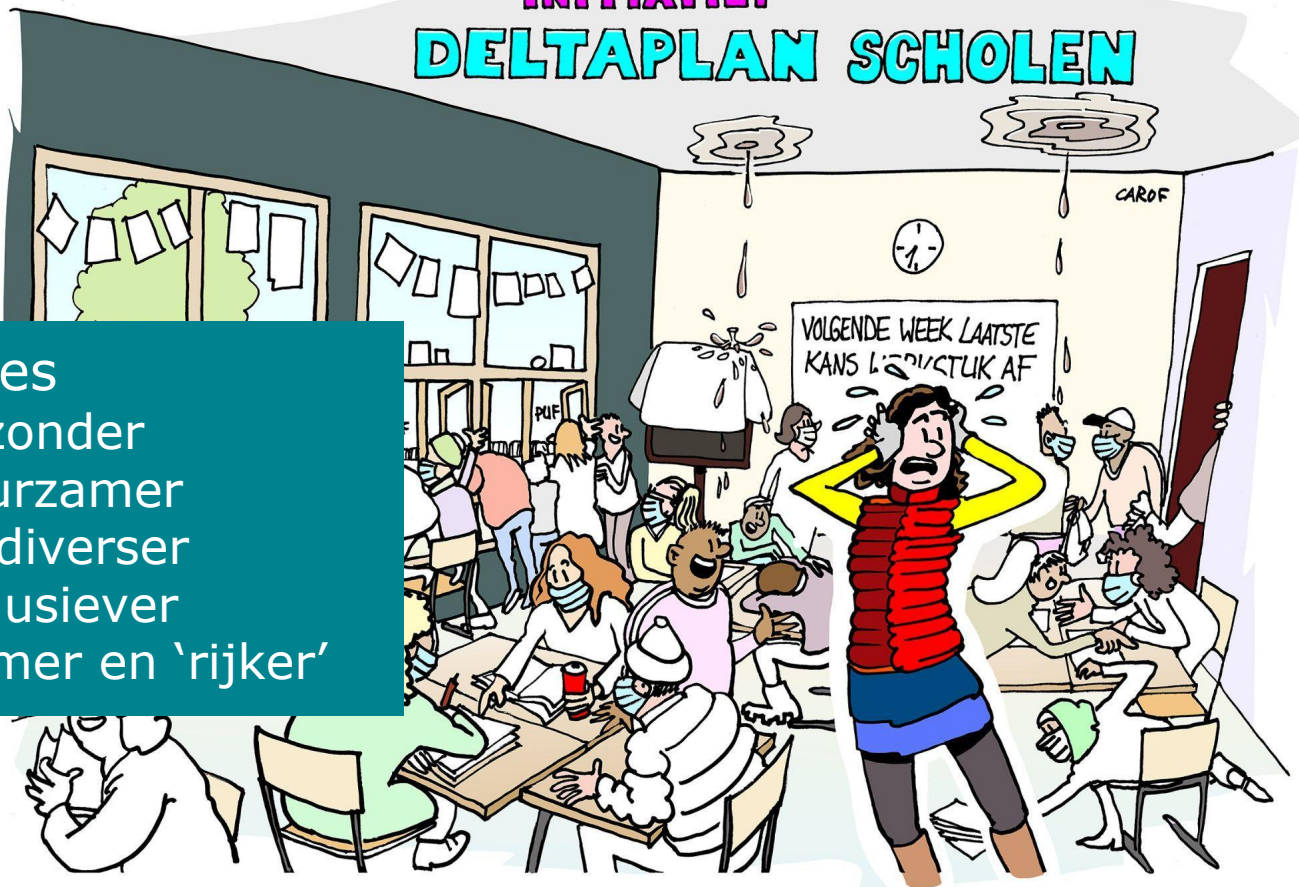
1. Wat kost de huisvesting van een goede (basis)school?
2. Hoe houden we deze betaalbaar?

(en niet andersom)

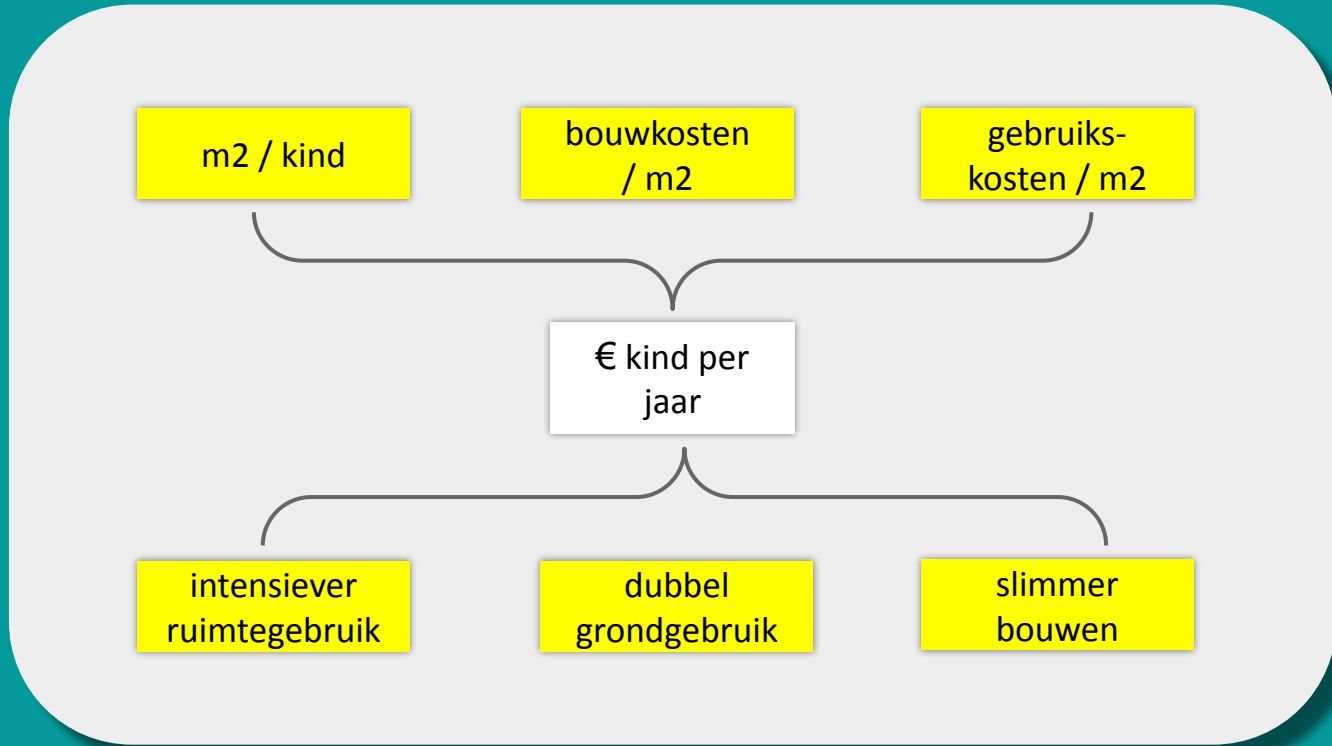
INITIATIEF DELTAPLAN SCHOLEN

Ambities

- gezonder
- duurzamer
- biodiverser
- inclusiever
- ruimer en 'rijker'



Rekenmodel met zes knoppen



Uitgangspunten rekensom

- School 220 leerlingen
- 1.300 m² in twee bouwlagen
- Nieuwbouw
- Middelgrote stad
- Wijkfunctie

Knop 1: hoeveel m2 per kind

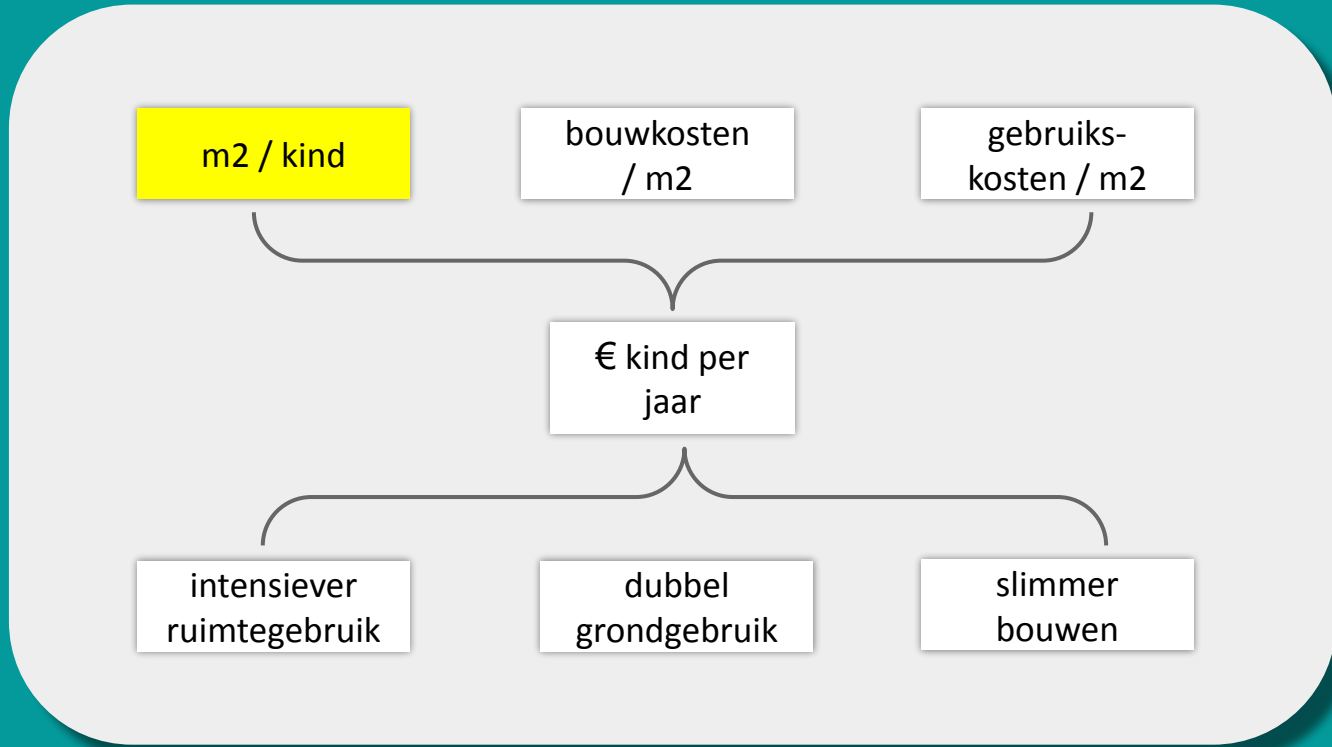
- Uitvoeringsbesluit OCW: 4 m2 BVO per kind
- Huisvestingsnorm VNG: 6 m2 BVO per kind
- Min. norm werkplekken ARBO (NEN 1824): 10 m2 BVO
- NFC index kantoren (2020): 20 m2 VVO per werkplek

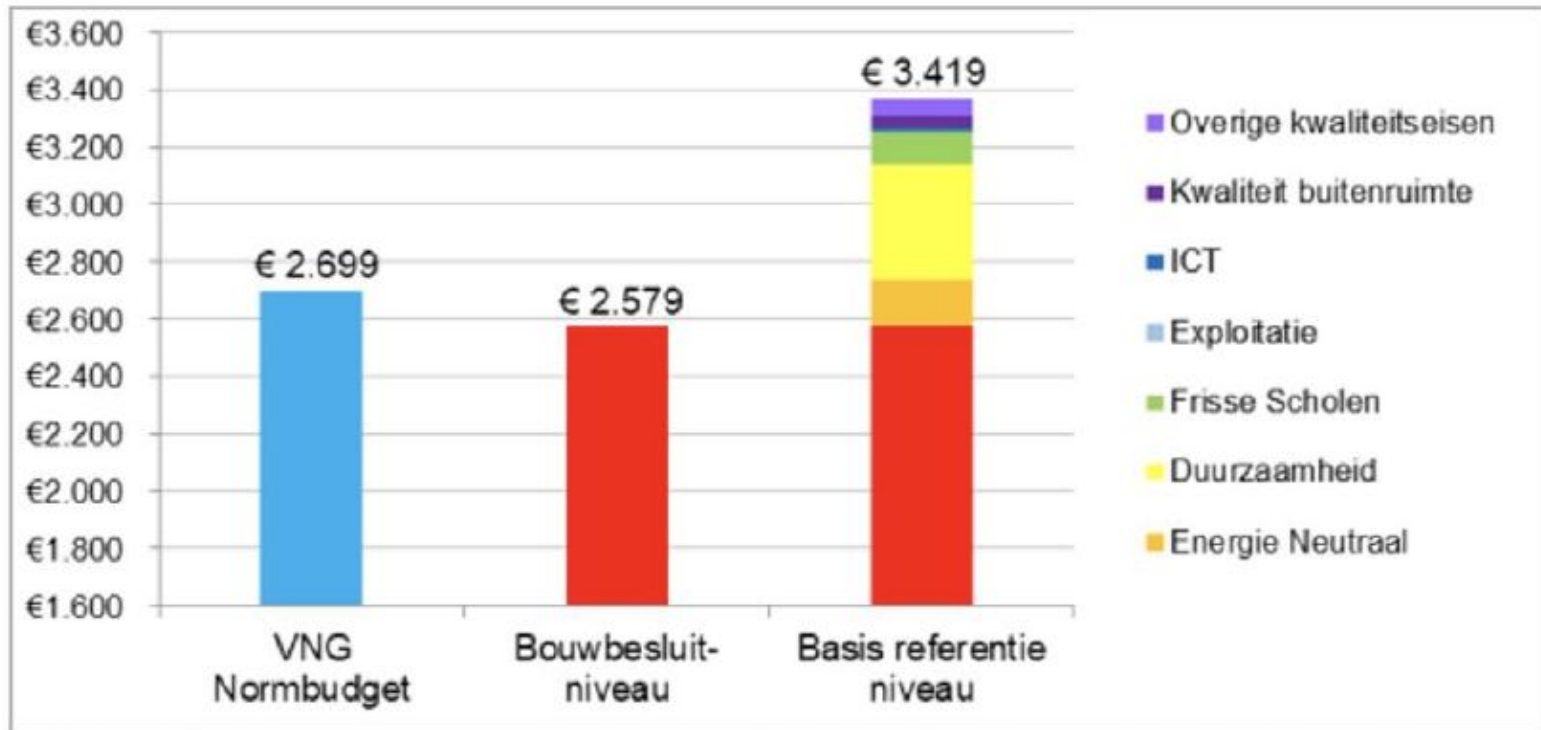
Vraag bij knop 1

Wat is gewenst oppervlak per kind?

- 4 m² (wettelijk minimum)
- 6 m² (VNG norm)
- 8 m²
- 10 m² (Arbo norm)
- 12 m²

Impact m2 per kind





Grafiek 2: Verhouding van de normvergoeding VNG, stichtingskosten referentiegebouw basisonderwijs, zowel exclusief als inclusief de kwaliteitsthema's (structureel niveau) inclusief btw. Peildatum augustus 2022.

Knop 2: stichtingskosten / m2

Bouwkosten per m2 BVO

- Niveau Bouwbesluit: € 2.579
- VNG norm: € 2.699
- Kwaliteit ++: € 3.419
- (BMVV bouwmanagers: maximaal € 2.750)

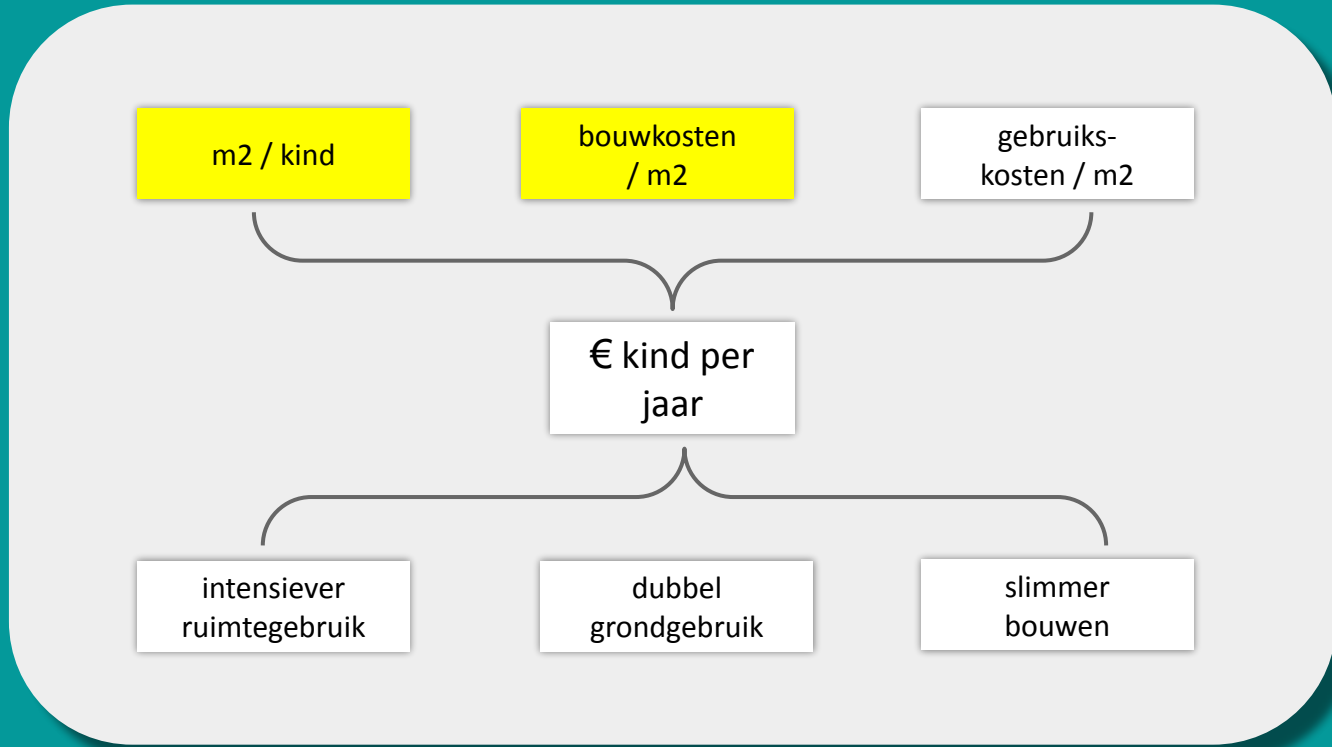
Grondkosten: € 250,- per m2 (incl BTW)

Vraag bij knop 2

Wat zijn benodigde bouwkosten per m²?

- € 2.500 (Bouwbesluit)
- € 2.750 (VNG Norm)
- € 3.000
- € 3.250
- € 3.500 (Kwaliteit ++)
- € 3.750

Impact bouwkosten / m2



Knop 3: gebruikskosten / m2

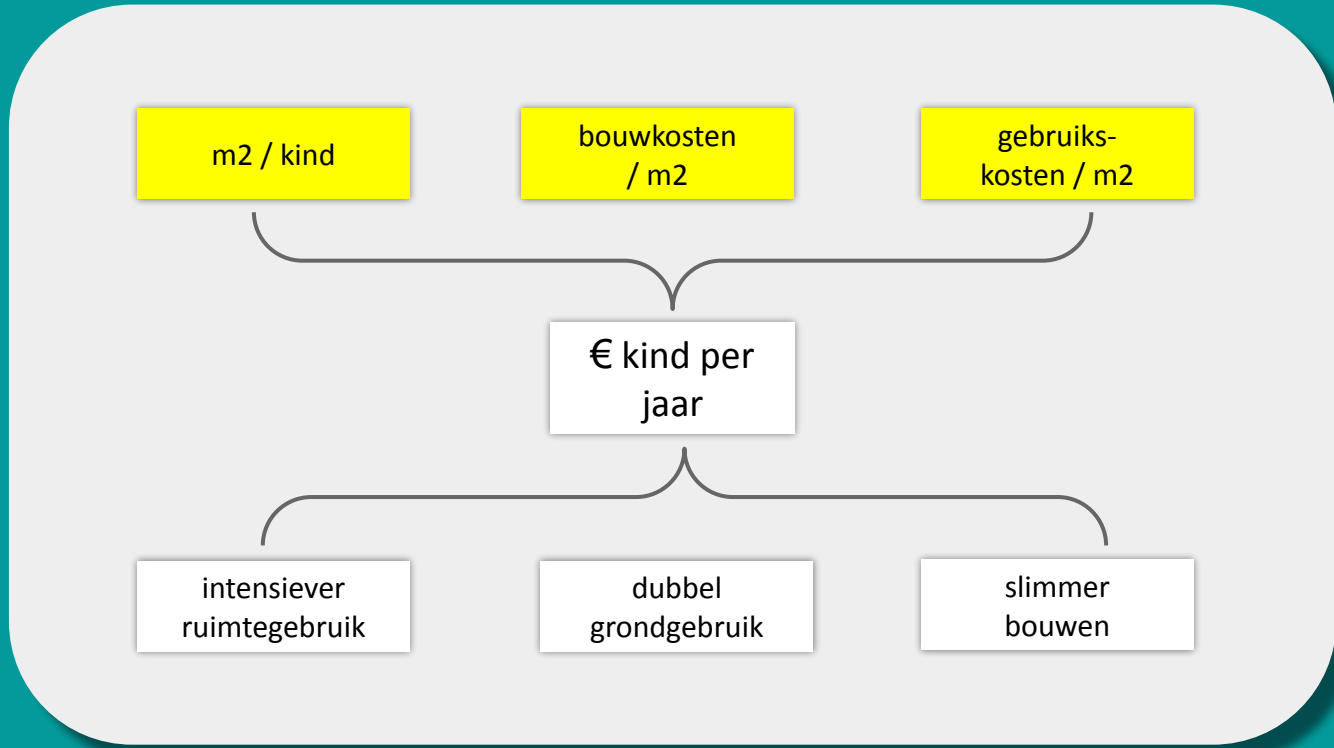
- Norm (Londo 2022): € 67 per m2 per jaar
 - onderhoud: € 34
 - schoonmaak: € 21
 - energie: € 10
 - heffingen: € 2
- Evaluatie Materiele Instandhouding (2010 - 2014)
 - overschrijding 10% á 15%

Vraag bij knop 3

Wat zijn benodigde gebruikskosten per m²?

- € 60
- € 70 (ca Londo norm)
- € 80
- € 90
- € 100

Impact gebruikskosten / m2



Tussenbeoordeling resultaat

Referenties

- Woonlasten (CBS 2021):
 - per huishouden: € 10.000 / jaar
 - per persoon: € 4.500 / jaar
- Kantoorkosten NFC index kantoren (2020):
 - per werkplek: € 5.300 / jaar
 - per persoon bij 70% bezetting: € 3.700 / jaar
- Kosten kinderopvang:
 - per kindplaats dagopvang: € 1.250 á € 1.500

Knop 4: intensiever ruimtegebruik

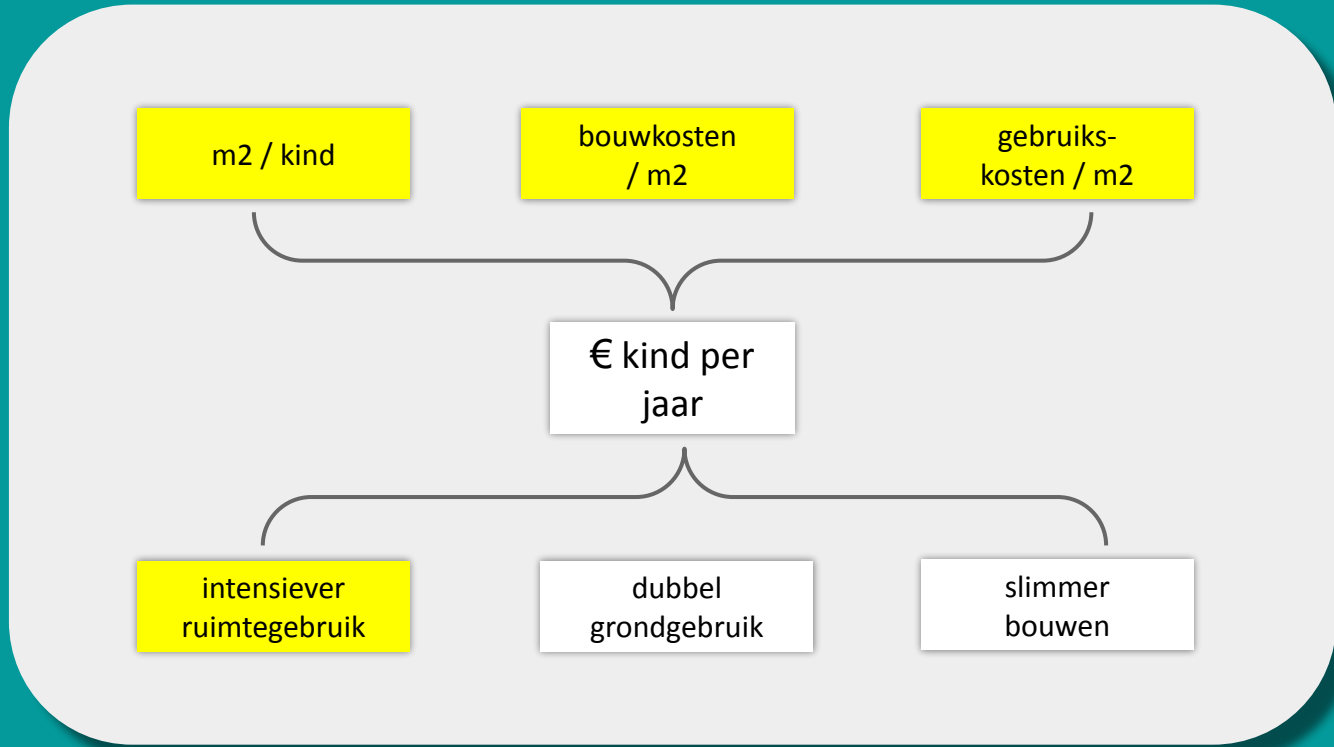
- Gebouw beschikbaar: 365×14 uur = ca 5.000 uur / jaar
- Schooluren kinderen: (nog geen) 1.000 uur / jaar
- Bezetting: 20%

Vraag bij knop 4

Wat is een haalbare bezettingsgraad (gewogen)?

- 1.000 uur (alleen schoolactiviteiten)
- 1.250 uur
- 1.500 uur
- 1.750 uur
- 2.000 uur

Impact intensiever ruimtegebruik





Amsterdam



Waarder



Deurne

Knop 5: dubbel grondgebruik

Stel

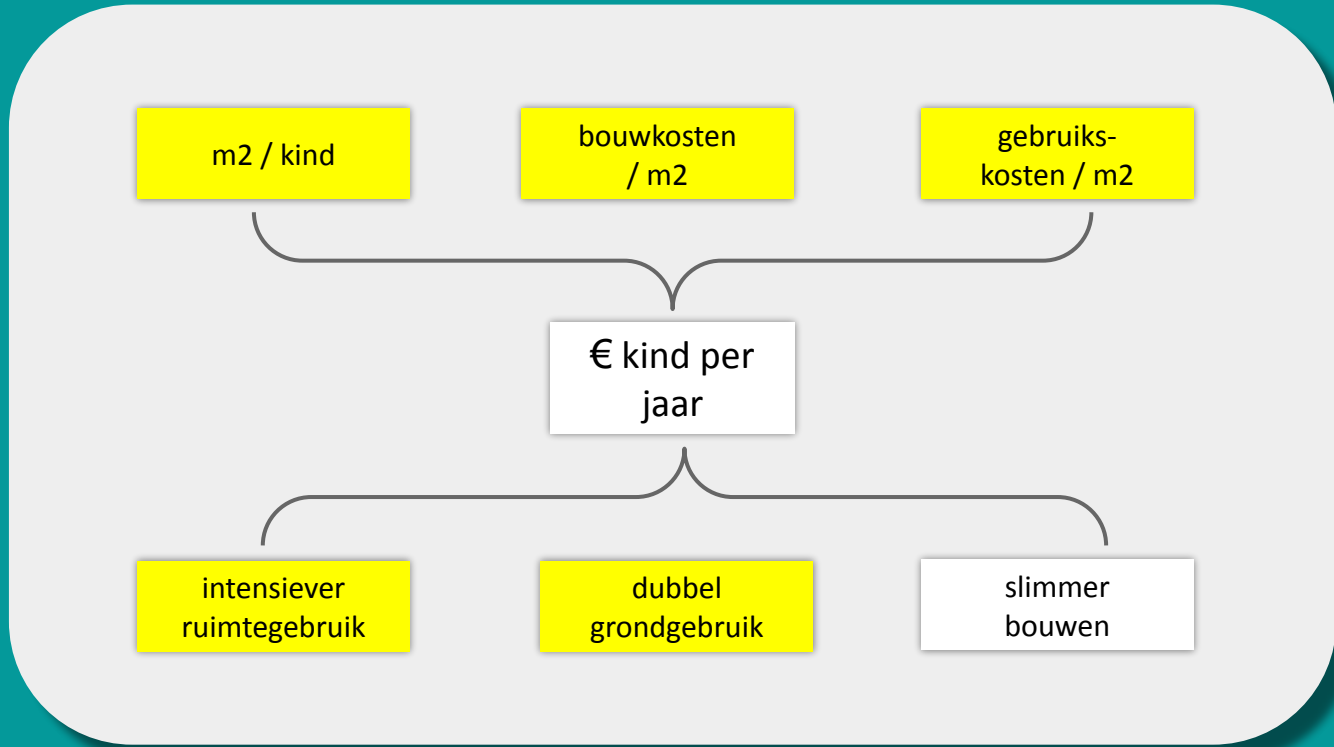
- Bruto vloeroppervlak: 1.300 m²
- Bebouwd oppervlak: 650 m²
- Onbebouwd oppervlak: 650 m²
- Terrein totaal: 1.300 m²
- Floor Space index = 1

Vraag bij knop 5

Wat is haalbare Floor Space Index?

- 1,00
- 1,25
- 1,50
- 1,75
- 2,00

Impact dubbel grondgebruik



Knop 6: slimmer bouwen

Opties

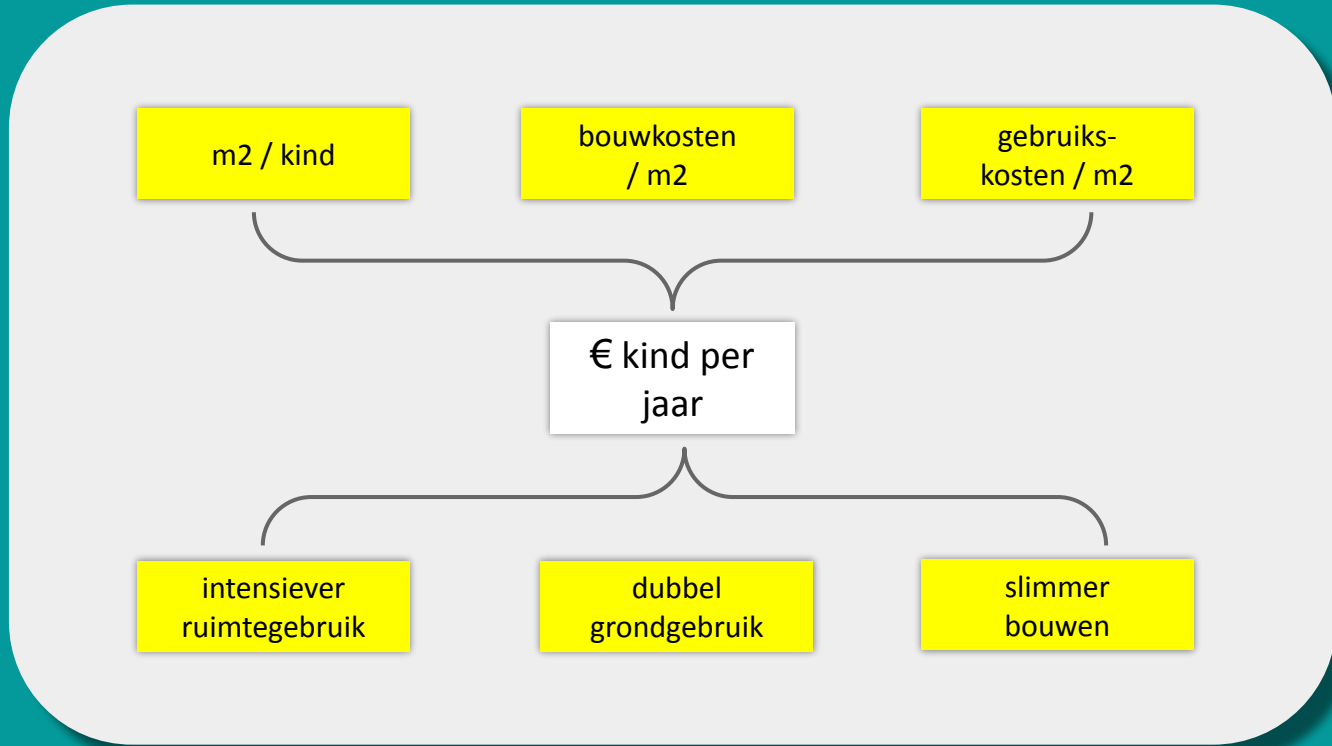
- Standaardisering / legolisering
- Schaalvergroting / mandjes maken
- Integrale aanbesteding / DBM-contracten
- ??

Vraag bij knop 6

Wat is haalbare besparing bouwkosten?

- 0%
- 5%
- 10%
- 15%
- 20%

Impact slimmer bouwen



Tot slot

- Zijn er nog andere knoppen?
- Wat zegt resultaat?
- Welke acties vraagt dat?
- Wat kan Bouwstenen daarin betekenen



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

**Veel plezier met de rest
van het programma!**

Contact Bouwstenen
✉ nieuws@bouwstenen.nl