

SCHRIFTELIJKE

VRAGEN VAN RAADSLEDEN, ARTIKEL 39 REGLEMENT VAN DE ORDE

Onderwerp: Nieuwbouw Udens College

Bij de besluitvorming door de raad is uitgegaan van ambtelijke berekeningen, waarin vierkante meters vergeleken zijn tussen nieuwbouw enerzijds en renovatie anderzijds. Daarbij is (een meerderheid van) de raad ervan uitgegaan dat het aantal vierkante meters in de nieuwbouw toereikend zou zijn voor huidige en toekomstige leerlingen. Er is door nieuwe informatie die de SP heeft gekregen voldoende reden om dat zeer te betwijfelen.

Op 10 januari en 7 februari heeft de SP met ondersteuning van deskundigen een bezoek gebracht aan de Rooie School; beide keren zijn we door de directie ontvangen. Op 7 februari hebben we een rondgang/schouw gemaakt door het gebouw. In beide gevallen is ons namens directiezijde gezegd dat de nieuwbouw onvoldoende groot zal zijn om alle leerlingen te huisvesten. De vierkante meters voor nieuwbouw zijn namelijk gebaseerd op de laagste prognosecijfers voor de komende 15 jaar. Tot die laagste cijfers bereikt zijn zal er dus extra huisvesting nodig zijn. Dat kan met tijdelijke huisvesting of door het blijven gebruiken van (een deel van) het huidige gebouw. Uit het laatste bezoek leiden we af dat dit laatste de voorkeur heeft. Conclusie: naast nieuwbouw blijft ook het bestaande gebouw (deels) nodig!

Los hiervan heeft de SP een berekening¹ gekregen waaruit blijkt dat zelfs in 2027 de nieuwbouw qua oppervlakte ontoereikend zal zijn (zie bijlagen).

In de berekeningen die bij het raadsvoorstel hoorden waren deze gegevens in het geheel niet meegenomen! De vergelijking tussen nieuwbouw en renovatie komt hiermee geheel anders te liggen. De daarmee samenhangende kosten dus ook.

De rondgang op 7 februari én het bestuderen van het oorspronkelijk bestek uit 1976 hebbend daarnaast nog andere belangrijke informatie opgeleverd (zie bijlage). Zo blijkt dat het dak wel degelijk wél geïsoleerd is. Een deel van het enkel glas is al vervangen door dubbel glas. En tot slot is het naar inschatting van deskundigen wel degelijk mogelijk te renoveren zonder (veel) tijdelijke huisvesting.

Vragen:

1. Kunnen B&W een nieuwe berekening aanleveren, waarbij rekening gehouden wordt met de extra ruimte die nodig is om alle leerlingen te huisvesten?
2. Zijn B&W op de hoogte van de extra ruimte die nodig is?
3. Zijn B&W het met de SP eens dat het zeer onverstandig is nieuwbouw te plegen met een structureel tekort aan vierkante meters?
4. Zijn B&W bereid bij een andere uitkomst van die berekening alsnog een onderzoek te doen naar de renovatiemogelijkheden?

Datum: 17-2-2014

Het lid: Spencer Zeegers

Handtekening:



¹ Gebaseerd op de prognoses uit het ICS-rapport en op de landelijke normen voor benodigd oppervlak voor een school.

Bijlagen

1. Berekening benodigde oppervlakte

ruimtebehoefte havo vwo	Norm ¹	2012		2015		2018		2021		2024		2027	
		leerl.	opp.	leerl.	opp.	leerl.	opp.	leerl.	opp.	leerl.	opp.	leerl.	opp.
vaste voet	890	1	890	1	890	1	890	1	890	1	890	1	890
klas 1 en 2	7	625	4375	643	4501	630	4410	592	4144	551	3857	531	3717
klas 3	5,7	300	1710	309	1761	303	1727	284	1619	265	1511	255	1454
bovenbouw	5,7	695	3962	715	4076	701	3996	658	3751	613	3494	590	3363
		1620		1667		1634		1534		1429		1376	
Totaal benodigde opp.			10937		11228		11023		10404		9752		9424
aanwezige opp. nu onderbouw	6326		6326		6326		6326		6326		6326		6326
aanwezige opp. nu bovenbouw	4218		4218		4218		4218		4218		4218		4218
totaal	10544		10544		10544		10544		10544		10544		10544
ruimte over/tekort			-393		-684		-479		140		792		1120
aanwezige opp. nieuw- bouw onderbouw	4327		4327		4327		4327		4327		4327		4327
Aanwezige opp. nieuw- bouw bovenbouw	4218		4218		4218		4218		4218		4218		4218
totaal	8545		8545		8545		8545		8545		8545		8545
Ruimte over/tekort			-2392		-2683		-2478		-1859		-1207		-879

¹ Bij de norm zijn de waarden gebruikt die komen van "overheid.nl", leerlingenaantallen zijn overgenomen uit het ICS-rapport
Het ICS-rapport gaat uit van een andere norm: vaste voet 980 m²; klas (1 en 2) 6,18m²; overige klassen 5,85 m²

2. Uitkomsten schouw en bestudering bestek

Constructie

Constructief ziet het gebouw er van binnen uit goed uit, geen constructieve problemen geconstateerd, de spanten, liggers en kolommen functioneren naar behoren. In de dakconstructie zijn van binnenuit geen mankementen of vervormingen geconstateerd. In het metselwerk van de gevels aan de buitenzijde zijn geen scheuren of vervormingen geconstateerd; ter plaatse van de (zware) betonnen gevellateien evenmin.

Bouwtechniek

Op diverse plaatsen is te zien dat er kleine lekkages (geweest) zijn vanuit de dakconstructie, met name ter plaatse van de schuine glaspanelen in het dak. Deze lekkages hoeven niet per se recent te zijn opgetreden, omdat er geen vocht zichtbaar is op de constructie en omdat een eenmaal opgetreden lekkage nog tientallen jaren zichtbaar blijft op niet behandeld of licht behandeld hout.

Het merendeel van de houten binnen- en buitenkozijnen is voorzien van enkele beglazing. Er is niet geconstateerd of en op welke wijze kennelijk op sommige plaatsen de dubbele beglazing in de bestaande ramen en/of kozijnen is opgenomen. Onderzocht moet worden of de ramen vervangen moeten worden of dat volstaan kan worden met vervanging van alleen het glas.

Dak en dakbedekking

De bitumineuze dakbedekking lijkt in orde te zijn, maar zal ongetwijfeld plaatselijk (of misschien wel geheel) aan vervanging toe zijn. Het afschot is niet overal functioneel, gezien de waterplassen en (onder meer) mosvorming op de verschillende dakoppervlakken. De meeste dakpannen zijn vervuild, waarschijnlijk door toegenomen porositeit in de loop van de jaren. Gebreken aan de (keramische) dakpannen zijn niet geconstateerd.

Thermische isolatie

Thermisch gezien is het gebouw matig te noemen. Het was nog de vraag of de spouwmuren en het dak geïsoleerd zijn, waarmee en in welke mate. De meningen daarover verschillen. Uit bestek en tekeningen wordt duidelijk dat de spouwmuren niet zijn geïsoleerd.

Platte daken zijn voorzien van 50 mm PS (Polystyreen, 'piepschuim) op de houten constructieplaat; schuine dakgedeelten zijn gemaakt van (merk Opstalan) geïsoleerde dakplaten (met 25 PU-schuimisolatie).

Buitenonderhoud

De gevels en gevelkozijnen zijn in een goede onderhoudstoestand; er zijn geen tekortkomingen geconstateerd in deze bouwdelen.

Schoonmaakonderhoud

De opzet van het gebouw maakt het schoonmaakonderhoud in het gebouw betrekkelijk intensief, dit vergeleken met meer recent gerealiseerde projecten.

Luchtkwaliteit

De kwaliteit van het binnenklimaat in het gebouw is niet optimaal; plaatselijk is luchtbehandeling aangebracht die een gedeelte van het gebouw bestrijkt. Niet bekend werd het hoe deze aanvullende installatie wordt ervaren door gebruikers. De luchtkwaliteit wordt verder gestuurd door natuurlijke ventilatie, al dan niet door het openen of sluiten van ramen en deuren.

Energieverbruik

De cv-installatie is een zogenaamde ringleiding van de met water gevulde radiatoren en maakt het lastig om de temperatuur in afzonderlijke ruimten los van andere ruimten te regelen. Naar zeggen van de schoolleiding is de energie van het gebouw buitensporig hoog, anderen (ex-medewerkers) geven aan dat de energierekening als normaal beschouwd kan worden.

Akoestiek

Over de akoestiek in de verschillende ruimten van het gebouw zijn geen bijzonderheden te melden, geen positieve en geen negatieve.

3. Mogelijke opties voor renovatie

Om de vragen te beantwoorden of renovatie van het gebouw zinvol is en hoeveel dat gaat kosten, zijn de volgende overwegingen van belang.

Er moet bepaald worden welke maatregelen de voorkeur verdienen, zeker in combinatie met elkaar. Het benodigde budget kan in de tijd gespreid worden door te onderzoeken in welke fasering renovatiewerkzaamheden kunnen plaats vinden, rekening houdende met het gebruik van het gebouw gedurende het schooljaar.

Duurzaamheid

Duurzaam bouwen begint bij het niet slopen van constructies, die nog naar behoren functioneren en die met relatief kleine ingrepen een langere levensduur gegeven kunnen worden. Duurzaam beheer houdt onder andere in dat er investeringen gedaan worden om energieverbruik, technisch onderhoud en schoonmaakonderhoud blijvend te minimaliseren. Mogelijk hergebruik in de toekomst van aan te brengen voorzieningen en constructies is ook een belangrijk aspect hierbij (optimale levensduur).

Dak- en spouwmuurisolatie

De aanwezige isolatie in de platte en schuine dakoppervlakken is matig te noemen en voldoet niet aan de huidige eisen (naar schatting is dat circa de helft van wat benodigd is). Dakisolatie kan zowel aan de bovenzijde gebeuren, al dan niet in combinatie met vervanging van de bitumineuze dakbedekking. Aan de binnenzijde kunnen de mogelijkheden bekeken worden om tussen en op de gordingen aanvullend te isoleren. Dit laatste geldt voor zowel de platte als de schuine dakgedeelten. Lekkages moeten degelijk gerepareerd worden, ook preventief.

Spouwmuurisolatie (vlokken, korrels) kan als na-isolatie vanaf de buitenzijde ingeblazen worden.

Glas

Enkele beglazing vervangen door dubbele isolerende beglazing en ventilatievoorzieningen in de kozijnen. Bekeken moet worden of en hoe de bestaande ramen hierbij hergebruikt kunnen worden.

De schuin geplaatste daklichten zijn van enkel glas en voor zien van draadwapening.

Verwarming en energie

De verwarming zou vervangen kunnen worden door een geïntegreerde klimaatbehandelingsinstallatie voor het hele gebouw. Ook kan overwogen worden om de bestaande cv-installatie aan te passen naar een regeling per afzonderlijke ruimte.

De optie om zonnepanelen te plaatsen als aanvullende energiebron is te overwegen, zoel op de horizontale als de schuine dakvlakken.

De aanwezige verwarmingsketel moet op kwaliteit beoordeeld worden. Het beschikbare bestek en tekeningen verstrekken geen informatie over de verwarmingsinstallatie.

Schoonmaakonderhoud

Het schoonmaakonderhoud kan aanzienlijk verlicht worden als er gekozen gaat worden naar onderhoudsarme vloerafwerking in de ruimten, die daarvoor in aanmerking komen. Verder moet bekeken worden, hoe ruimten minder gevoelig voor stofophoping gemaakt kunnen worden.

Organisatie van de uitvoering: slim bouwen

Op basis van de schouwing is de inschatting dat het zeker wel mogelijk is om bovengenoemde renovatie-activiteiten zodanig uit te voeren, dat er geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk is. Allereerst moeten de activiteiten opgesplitst worden in onafhankelijk van elkaar uit te voeren taken. Deze kunnen zodanig georganiseerd worden, dat ze in perioden dat er geen onderwijs in het gebouw is, kunnen worden uitgevoerd. Dat vergt inventiviteit van alle betrokkenen, maar met een creatieve organisatie is dit zeker mogelijk.

Gevolg daarvan is, dat de totale renovatie relatief veel tijd (twee jaar?) in beslag neemt en dat er extra kosten gemaakt moeten worden om het onderwijsproces door te kunnen laten gaan en om de eigenlijke uitvoering in afzonderlijke porties te realiseren. Daar staat tegenover, dat er geen kosten gemaakt worden voor tijdelijke huisvesting. Onderzocht moet worden in welke volgorde van activiteiten de renovatie kan plaats vinden en hoe de uitvoering dan georganiseerd kan worden.