Reactie op technische vragen van Joop Bloed (SGP-CU) over het plan van aanpak Hazeweg 3

Voor het plan van aanpak Hazeweg 3 wordt nu onderzoek gedaan naar renovatie of nieuwbouw van het pand, daarover gaan de volgende vragen:

Vraag 1:
Wat is de verwachte gebruiksduur van het mogelijk gerenoveerde pand?
Reactie:
Bij een grondige renovatie van een gebouw uit deze bouwperiode (Hazeweg 3 dateert uit 1978) wordt in de vakliteratuur doorgaans uitgegaan van een verlengde technische levensduur van circa 20 tot 40 jaar na renovatie, afhankelijk van de omvang van de ingreep en de staat van de bestaande constructie. Landelijke branchecijfers voor maatschappelijk vastgoed hanteren voor renovatie vaak een vuistregel van 25 jaar levensduurverlenging als ondergrens voor een "volwaardige" renovatie. Deze bandbreedte is een landelijke indicatie; een op Hazeweg 3 toegesneden, onderbouwde uitspraak vergt een bouwkundige en installatietechnische opname van het specifieke pand, die onderdeel is van het onderzoek waarvoor het gevraagde voorbereidingskrediet is bedoeld.

Vraag 2:
Wat is de verwachte gebruiksduur van mogelijke nieuwbouw?
Reactie:
Voor nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed wordt landelijk doorgaans uitgegaan van een technische levensduur van circa 50 tot 75 jaar, met een veelgebruikte vernieuwingscyclus voor onderwijs- en maatschappelijke gebouwen van gemiddeld eens per 60 tot 75 jaar. Gemeenten hanteren voor de boekhoudkundige (economische) afschrijving overigens vaak een kortere termijn van circa 40 jaar, wat losstaat van de feitelijke technische levensduur. Ook voor deze vraag geldt: het gaat hier om landelijke kengetallen, en een concrete inschatting toegespitst op het programma en de bouwvorm die voor Hazeweg 3 worden gekozen, is nu juist onderdeel van het onderzoek dat met het voorbereidingskrediet mogelijk wordt gemaakt.

Vraag 3:
Hoeveel procent zijn de verwachte exploitatiekosten lager van nieuwbouw?
Reactie:
Er bestaat geen eenduidig, algemeen geldend percentage voor het verschil in exploitatiekosten tussen renovatie en nieuwbouw; dit is sterk afhankelijk van het gekozen ambitieniveau, de energieprestatie-eisen en de specifieke bouwkundige staat van het bestaande pand. Uit onderzoek naar renovatie versus sloop/nieuwbouw op vergelijkbaar kwaliteitsniveau blijkt renovatie soms 10 tot 30% lager uit te vallen in totale kosten (investering en exploitatie samen), terwijl nieuwbouw op zijn beurt weer kan profiteren van lagere structurele energiekosten door strengere BENG-eisen en een efficiëntere gebouwschil. De tekst van het raadsvoorstel geeft aan dat nieuwbouw "lagere exploitatielasten op termijn" kan opleveren en "bij meerdere bouwlagen goedkoper kan uitvallen", maar een percentage kan pas worden onderbouwd na de concrete kostencalculatie voor renovatie én nieuwbouw van dit specifieke pand en kavel. Dit is exact het type vraag waarvoor het voorbereidingskrediet wordt gevraagd: zonder dit onderzoek is elk percentage speculatief en niet verdedigbaar richting de raad.

Algemene toelichting bij deze drie vragen:
De gestelde vragen illustreren treffend waarom het college een voorbereidingskrediet van € 100.000 vraagt. Op dit moment zijn de gevraagde gegevens over gebruiksduur en exploitatiekosten alleen te onderbouwen met landelijke kengetallen, niet met feitelijke, op Hazeweg 3 toegesneden cijfers. Het voorbereidingskrediet is juist bedoeld om dit type onderzoek — bouwtechnische opname, kostencalculatie voor renovatie én nieuwbouw, doorlooptijd en toekomstbestendigheid — te laten uitvoeren, zodat vragen zoals deze bij het uitgewerkte voorstel vóór het zomerreces van 2027 wél met concrete, onderbouwde cijfers kunnen worden beantwoord.
Instemming met het plan van aanpak en het voorbereidingskrediet is dus een noodzakelijke stap om de raad bij de definitieve besluitvorming over renovatie of nieuwbouw goed geïnformeerd te kunnen laten kiezen.