



Onderwerp: Synergievoordelen gecombineerde ontwikkeling scholen
 Opgesteld door: Aerde advies & bouwmanagement
 Datum: 14 juni 2011

Doel voorliggend document

De gemeente Goirle en woningcorporatie Leystromen zijn voornemens om gezamenlijk in Riel de brede school De Vonder te ontwikkelen. De planontwikkeling voor deze brede school wordt momenteel opgestart.

In de gemeente Goirle bevindt zich ook de basisschool Kameleon. Deze school wacht al enige jaren op nieuwe huisvesting, maar de initiatieffase voor deze school is nog niet succesvol afgerond. Gegeven de huidige economische ontwikkelingen zou dit ook nog wel even kunnen duren.

Van uitstel kan echter geen afstel komen. Kameleon heeft nieuwe huisvesting nodig. De uitgaven voor de ontwikkeling van deze school zullen zodoende sowieso gaan komen. De vraag is alleen wanneer.

Het is denkbaar dat bij een gezamenlijke ontwikkeling van De Vonder en Kameleon efficiencyslagen te maken zijn waardoor de totale kosten gedrukt kunnen worden. Aerde is gevraagd inzichtelijk te maken welke potentiële efficiencyslagen te maken zijn en wat deze op zouden kunnen leveren.

Synergievoordelen gecombineerde ontwikkeling

Indien beide scholen gelijktijdig door hetzelfde team ontwikkeld en gerealiseerd gaan worden is met een grove inschatting ongeveer € 250.000,- excl. BTW te besparen (zie figuur 1).

Door inkoopvoordeel moet zeker 3% bespaard kunnen worden op de bouwkosten, E&W installaties en de vaste inrichting. Door standaardisatie in ontwerp en detaillering moet ongeveer 20% bespaard kunnen worden op de ontwerpkosten voor architect, constructeur en E&W adviseurs.

Deze percentages hebben wij geverifieerd bij uitvoerende partijen.

Kosten overzicht scholen Riel en Goirle							
	Riel	Goirle	Totaal	Besparing bij gelijktijdige uitvoering	Investering	Besparing	
Investering, excl. BTW, aanname	€ 3.236.975,00	€ 2.521.008,00	€ 5.757.983,00				
Bouwkosten	€ 1.255.946,00	€ 978.151,00	€ 2.234.097,00	3%	€ 2.167.074,09	€ 67.022,91	
Werktuigkundig	€ 517.916,00	€ 403.361,00	€ 921.277,00	3%	€ 893.638,89	€ 27.638,11	
Elektrotechnisch	€ 558.760,00	€ 433.613,00	€ 990.373,00	3%	€ 960.661,81	€ 29.711,19	
Vaste inrichting	€ 258.958,00	€ 201.681,00	€ 460.639,00	3%	€ 446.819,83	€ 13.819,17	
Subtotaal	€ 2.589.580,00	€ 2.016.806,00	€ 4.606.386,00		€ 4.468.194,42	€ 138.191,58	
Bijkomende kosten	€ 647.395,00	€ 504.201,50	€ 1.151.596,50				
Totaal	€ 3.236.975,00	€ 2.521.007,50	€ 5.757.982,50				
In de bijkomende kosten							
Architect	€ 190.000,00	€ 155.000,00	€ 345.000,00	20%	€ 278.000,00	€ 69.000,00	
E en W adviseur	€ 54.000,00	€ 42.000,00	€ 96.000,00	20%	€ 76.800,00	€ 19.200,00	
Constructeur	€ 15.000,00	€ 11.000,00	€ 26.000,00	20%	€ 20.800,00	€ 5.200,00	
Bouwmanagement incl. toezicht	€ 117.000,00	€ 95.000,00	€ 212.000,00	10%	€ 190.800,00	€ 21.200,00	
Totaal	€ 376.000,00	€ 303.000,00	€ 679.000,00			€ 114.600,00	
Totaal						€ 252.791,58	

Figuur 1: Overzicht investeringskosten en mogelijke besparingen

Aerde

Op de begeleiding van beide trajecten is aan de zijde van de advisering en het bouwmanagement maar ten dele te besparen. Beide scholen zullen niet een volledig gezamenlijk definitie- en ontwerptraject willen hebben. Wel kunnen discussies over ontwerp oplossingen efficiënter worden opgelost. In combinatie met de korting die Aerde zou willen geven voor het mogen begeleiden van twee ontwikkelingen komt de potentiële besparing voor bouwmanagement en toezicht uit op 10%. Eventuele besparingen op de inzet van de ambtelijke ondersteuning is nog niet meegenomen.

Conclusies

Een gezamenlijke ontwikkeling van beide scholen kan een (voorzichtig geschatte) besparing van 5% op de investeringskosten van de totale ontwikkeling opleveren.

Bij een gezamenlijke ontwikkeling moeten beide scholen tegelijkertijd opgeleverd kunnen worden. Dat levert een planningsvoordeel van enkele jaren op voor de school Kameleon.

De aanbestedingsvoordelen die anno 2011 te boeken zijn worden bij een gelijke ontwikkeling ook meegenomen. Het valt vooralsnog niet te verwachten dat deze voordelen over een aantal jaren bij een gestabiliseerde markt ook nog te behalen zijn.