Memo

Aan	- Scholengroep Over- en Midden-Betuwe
Van	Bart Manders
Datum	5 oktober 2017
Project	OBC Elst
Referentie	1626801-0014.4.0
Betreft	Memo stichtingskosten nieuwbouw Over Betuwe College te Elst

Inleiding

Tijdens de externe Projectgroepvergadering d.d. 28aug17 is het beschikbare budget voor de nieuwbouw van het Overbetuwe College te Elst (OBC) ter sprake gekomen. HEVO geeft aan dat dit budget ontoereikendheid is om een sober en doelmatige school te realiseren die aan de huidige regelgeving voldoet. Op verzoek van OBC en de gemeente wordt dit middels deze memo nader onderbouwd.

Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen behandeld:

1) Controle ruimtebehoefte
2) Beschikbaar gesteld budget
3) Normvergoeding onvoldoende
4) Benodigd budget per m2 bvo
5) BENG
6) Loon- en prijsstijgingen
7) Benodigde totale investering
8) Modulaire bouw, SLIM ontwerpen en eigen bijdrage school

Alle bedragen genoemd in de memo zijn inclusief BTW.

1. Controle ruimtebehoefte

In het definitief eindrapport Haalbaarheidsstudie d.d. 07 april 2015 van Penta Rho wordt uitgegaan van een vastgesteld genormeerd bruto vloeroppervlak (bvo) van 4.310 m2 exclusief gymdeel op basis van onderstaande berekening:

		LEERLINGEN	NORM	BEHOEFTE
Onderbouw	Leerjaar 1 en 2	315	6,18 m2	1.946,70 m2
Bovenbouw havo	Leerjaar 3, 4 en 5	310	5,85 m2	1.813,50 m2
Totaal aantal leerlingen		625		
Vast voet gemeente				550,00 m2
Totale behoefte		625		4.310,20 m2

Statenlaan 8 | Postbus 70501 | T +31 (0)73 6 409 409 | info@hevo.nl | KvK Brabant 16029774
5223 LA 's-Hertogenbosch | 5201 CB 's-Hertogenbosch | F +31 (0)73 6 410 118 | ISO 9001-gecertificeerd | BTW 0011.60.461.B01

HEVO heeft een controleberekening uitgevoerd van de ruimtebehoefte:

		LEERLINGEN	NORM	BEHOEFTE
Onderbouw	Leerjaar 1 en 2	275	6,18 m2	1.699,50 m2
Bovenbouw vmbo-t/mavo	Leerjaar 3, 4 en 5	170	6,41 m2	1.089,70 m2
Bovenbouw havo	Leerjaar 3, 4 en 5	180	5,85 m2	1.053,00 m2
Totaal aantal leerlingen		625		
Vast voet gemeente				550,00 m2
Totale behoefte		625		4.392,20 m2

Er is een verschil tussen het genormeerd bruto vloeroppervlak uit de rapportage van Penta Rho en de controleberekening van HEVO.
Dit verschil wordt veroorzaakt doordat Penta Rho in haar berekening is uitgegaan van alleen een bovenbouw avo (norm 5,85) terwijl er ook deels sprake is van een vmbo-t/mavo (norm 6,41). Dit resulteert ook in andere leerlingaantallen dan waar in eerste instantie in 2015 van is uitgegaan.

In deze memo wordt een bruto vloeroppervlak van 4.392 m2 aangehouden.

In de rapportage van Penta Rho wordt uitgegaan van 1 gymzaal. Op basis van de VNG is er op basis van het aantal klokuren behoefte aan 1,87 gymzalen. Indien 1 gymzaal wordt gerealiseerd zal medegebruik van een sporthal in de toekomst noodzakelijk blijven.

Een normatieve gymzaal heeft een speelveld van 12 x 21 x 5,0 meter (lxbxh). De KVLO adviseert echter dat de netto vloeroppervlakte van een zaalruimte voor bewegingsonderwijs minimaal 308 m2 is. In een verhouding van 22 x 14 x 5,5 meter (lxhxb). Deze afmeting biedt met name extra ruimte voor werken in de breedte van de zaal.
Voor het voortgezet onderwijs wordt aanbevolen om naast deze minimale standaardzalen ook dubbele sportzalen van 22 x 28 x 5,5 (of 7 m) meter te realiseren.

Gezien het bovenstaande wordt in deze memo uitgegaan van een sportzaal bestaande uit 2 gymzalen met een speelveld van 14 x 22 x 7 meter die aan elkaar gekoppeld kunnen worden (middels een flexibele wand).

2. Beschikbaar gesteld budget

Op basis van de rapportage van Penta Rho wordt er een stichtingskostenbudget voor de nieuwbouw van de school, op basis van 4.310 m2 bvo, aangehouden van € 5.344.400,- (omgerekend € 1.240,- m2 bvo).
Voor de gymzaal, groot 455 m2 bvo met een speelveld van 12 x 12 meter, wordt een stichtingskostenbudget beschikbaar gesteld van € 700.000,-- (omgerekend € 1.538,- m2 bvo).

Volgens Penta Rho "*is de eenheidsprijs voor het schooldeel (€1.240,-- per m2 bvo all-in) direct afgeleid van de kosten voor "de Amersfoortse Berg". Dit project is in de crisisperiode aanbesteed en*

uitgevoerd voor een relatief laag prijsniveau. Hoe zich dat verhoudt tot de toekomstige aanbesteding in (naar verwachting) 2016 is onzeker. Indexering is niet meegenomen in de m2-prijs van € 1.240,-- per m2 bvo.".

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op een prijsniveau bij een levensduur van 20-25 jaar. Normaliter wordt een levensduur van 20 of 40 jaar aangehouden, 25 jaar is ongebruikelijk. Indien bij het ontwerpen van de nieuwbouw daadwerkelijk van een levensduur van 20 jaar dient te worden uitgegaan heeft dat ook gevolgen voor de materiaal- en installatiekeuze. Om maar een voorbeeld te geven: houten kozijnen verdienen in dat opzicht de voorkeur boven aluminium kozijnen. Indien na het 20e jaar de school in bedrijf blijft, dient rekening te worden gehouden met aanzienlijk hogere kosten als gevolg het groot onderhoud dat dient plaats te vinden. Indien BENG van toepassing wordt verklaard (zie verderop paragraaf 5), ligt een levensduur van 20 jaar ook niet voor de hand (nog even los van de hogere jaarlijks financieringslasten).

Gezien het voorgaan wordt in deze memo dan ook uitgegaan van een levensduur van 40 jaar.

3. Normvergoeding onvoldoende

Het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB, onafhankelijk adviesorgaan) heeft onderzocht dat er een minimale opslag van 45% op de normatieve VNG stichtingskosten nodig is om aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit 2015 te kunnen voldoen.

Niet alleen het Bureau Documentatie Bouwwezen maar ook de PO-Raad, VO-Raad, Ruimte OK, de Algemene Rekenkamer en HEVO onderschrijven dat er meer budget nodig is om een sober en doelmatige school te realiseren die aan de wetgeving voldoet.

De volgende documentatie kan hierop worden nageslagen:

- Het rapport Kwaliteitskader Huisvesting (BDB) maart 2016;
- De lat omhoog, toekomstvisie onderwijshuisvesting VNG d.d. 10 september 2015;
- Het rapport van de Algemene Rekenkamer "gebouwen primair en voortgezet onderwijs: de praktijk gecheckt" d.d. 26 januari 2016;
- Nieuwbouw Kostenconfigurator 2017 Hevo (steun van PO-raad, VO-raad en Ruimte OK).

Er is zelfs jurisprudentie over de hoogte van de normvergoeding:

- Uitspraak rechtbank Zeeland West Brabant d.d. 5 november 2015: "*Iedere gemeente kan weten dat met de normvergoeding geen school kan worden gebouwd die aan alle wettelijke eisen voldoet*". De rechtbank heeft daarmee duidelijk bevestigd dat de normbedragen van de VNG niet als reële tarieven kunnen worden beschouwd.

Een gemeente kan deze constatering niet zomaar naast zich neerleggen. Er dient een reëel bedrag beschikbaar worden gesteld voor het realiseren van adequate huisvesting. Dit nog exclusief een eventuele eigen bijdrage van het betreffende schoolbestuur.

Tot slot: de VNG schijnt een advies te gaan opstellen om de normvergoeding per 1 januari 2018 te verhogen met 40%. Het is echter nog geheel niet zeker of dit ook daadwerkelijk op dat moment wordt doorgevoerd.

4. Benodigd budget per m2 bvo

Hieronder een overzicht van de beschikbaar gestelde budgetten en de naar verwachting benodigde budgetten per m2 bvo, uitgaande van levensduur van 40 jaar en prijspeil oktober 2017:

SCHOOLDEEL:

- Stichtingskostenbudget beschikbaar gesteld door gemeente (pp onbekend) : € 1.240,- per m2 bvo
- Normkosten VNG prijspeil 2017 exclusief BENG : € 1.106,- per m2 bvo
- Benodigd budget prijspeil 2017 volgens de BDB exclusief BENG : € 1.542,- per m2 bvo
- Benodigd budget prijspeil 2017 volgens HEVO exclusief BENG : € 1.552,- per m2 bvo

GYMDEEL:

- Stichtingskostenbudget beschikbaar gesteld door gemeente (pp onbekend) : € 1.538,- per m2 bvo
- Normkosten VNG prijspeil 2017, 455 m2 bvo veld 12x21m, exclusief BENG : € 1.510,- per m2 bvo
- Benodigd budget prijspeil 2017 vlg HEVO, veld14x22m, exclusief BENG : € 1.615,- per m2 bvo

5. BENG

Op grond van Europese regelgeving moeten alle onderwijsgebouwen in 2021 voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Een omgevingsvergunning aangevraagd vanaf 01 januari 2019 moet ook al BENG voldoen. Naar alle waarschijnlijkheid is dat voor de nieuwbouw van het OBC ook het geval.

Dit betekent voor een project van deze omvang een meerinvestering als gevolg van BENG van circa € 191,-- per m² voor het schooldeel en € 110,-- per m2 bvo voor het gymdeel.

6. Loon- en prijsstijgingen

In de afgelopen crisisperiode hebben bouwbedrijven soms wel 20% te laag ingeschreven om maar aan het werk te kunnen blijven. Gelijktijdig zijn de wettelijke eisen ten aanzien van energieprestatie en binnenmilieu (kostenverhogend) verder opgeschroefd zonder dat deze in de normkosten zijn geïndexeerd. Door de lage inschrijvingen konden onderwijsprojecten nog lange tijd binnen de normbudgetten worden gerealiseerd.
Inmiddels is de bouwmarkt genormaliseerd en worden normale marktconforme aanbiedingen gedaan. Er is geen honger meer in de markt, aannemers kiezen de mooiste projecten uit en doen geen concessies in hun aanbiedingen. Dit is het afgelopen jaar in diverse aanbestedingen van scholen in het gehele land gebleken.

In tegenstelling tot voorgaande jaren dient dan ook weer rekening te worden gehouden met 2,5% loon- en prijsstijgingen per jaar.

7. Benodigde totale investering

Op basis van de voorgaande paragrafen is op de volgende pagina een overzicht opgenomen van de naar verwachting totaal benodigde investering uitgaande van een levensduur van 40 jaar.

		€ / m2 bvo	m2 bvo	€
SCHOOL:	Benodigd budget prijspeil 2017, exclusief BENG	€ 1.552,00	4.392	€ 6.816.384,00
	Meerinvestering als gevolg van BENG	€ 191,00	4.392	€ 838.872,00
	Totaal prijspeil 2017			€ 7.655.256,00
	2,5% loon- en prijsstijgingen periode januari 2018 t/m start bouw februari 2019			€ 191.381,40
	TOTAAL benodigd budget school	€ 1.786,58	4.392	**€ 7.846.637,40**
	Beschikbaar gesteld budget school	*€ 1.240,00*	*4.310*	*€ 5.344.400,00*
	Verschil beschikbaar gesteld budget en benodigd budget			*€ 2.502.237,40*
GYM:	Benodigd budget prijspeil 2017, 2 gymzalen met speelveld 14 x 22m, exclusief BENG	€ 1.615,00	1.032	€ 1.666.680,00
	Meerinvestering als gevolg van BENG	€ 110,00	1.032	€ 113.520,00
	Totaal prijspeil 2017			€ 1.780.200,00
	2,5% loon- en prijsstijgingen periode januari 2018 t/m start bouw februari 2019			€ 44.505,00
	TOTAAL benodigd budget gym	€ 1.768,13	1.032	**€ 1.824.705,00**
	Beschikbaar gesteld budget, 1 gymzaal met speelveld 12 x 21 meter, exclusief BENG	*€ 1.538,46*	*455*	*€ 700.000,00*
	Verschil beschikbaar gesteld budget en benodigd budget			*€ 1.124.705,00*

8. Modulaire bouw, SLIM ontwerpen en eigen bijdrage school

Gezien het feit dat het beschikbare budget niet toereikend is om een nieuw schoolgebouw inclusief gymzaal te realiseren dat voldoet aan de minimale Bouwbesluiteisen die van toepassing zijn (BENG vanaf 2020 nog even buiten beschouwing gelaten), is vanaf begin af aan gekozen voor een pragmatische aanpak waarbij de werkzaamheden voor de adviseurs worden beperkt tot hetgeen minimaal nodig is en de doorlooptijd van het project zo kort mogelijk wordt houden. Op deze wijze wordt er een zo groot mogelijk deel van het totale budget besteed aan de bouwkosten (de “stenen”).

Deze aanpak houdt in dat de adviseurs een Voorontwerp + (VO+) opstellen. Dit VO+ wordt vervolgens (Europees) aanbesteed waarna een Engineer & Build aannemer het verder kan uitwerken tot omgevingsaanvraag en uitvoeringsgerede stukken.

Deze wijze van aanbesteding sluit ook aan bij de wens van OBC om de nieuwbouw middels een modulaire bouwsysteem te realiseren. Een dergelijk bouwsysteem kan financiële voordelen tot gevolg hebben, mede gezien de relatief korte bouwtijd. Gezien de grilligheid van de markt op dit moment, de vraag naar modulaire bouw fluctueert aanzienlijk, is dit echter nog niet zeker. Bij recente aanbestedingen waren de inschrijvingen van sommige modulaire aannemers immers gelijk aan of hoger dan inschrijvingen van traditionele aannemers.

Wat ook financiële voordelen tot gevolg kan hebben is SLIM ontwerpen. Het optimaliseren van de netto/bruto-verhouding staat hierbij centraal. Mogelijk dat hierdoor uiteindelijk minder m2 bvo gerealiseerd hoeven te worden zonder dat er concessies gedaan moeten worden aan het ruimteprogramma en/of de onderwijsvisie. Tijdens de Programma van Eisen fase en de fase van het Voorontwerp zal dit nader worden onderzocht.

Gezien het verschil tussen het beschikbaar gesteld budget en het naar verwachting benodigde budget is het OBC voornemens om een eigen bijdrage van € 1.000.000,-- beschikbaar te stellen. Na aftrek van de ingeschatte kosten voor de aanvullende 1e inrichting (exclusief 1e inrichting 2e gymzaal ca. € 50.000,-), verwacht het OBC dat circa € 500.000,- kan worden geïnvesteerd in duurzame maatregelen. Toestemming van het Ministerie van OC&W is hiervoor noodzakelijk.

Afsluiting

Op dit moment is het Programma van Eisen (ruimtelijke, functioneel en technisch) zo goed als afgerond en is de architectenselectie opgestart. De gunning van de opdracht aan een architect zal plaatsvinden eind oktober. In de maand november wordt vervolgens in nauw overleg met de gemeente een structuurontwerp (massastudie) ontworpen ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure. Begin december kan vervolgens de Voorontwerpfase beginnen.
In het kader van de voortgang en het efficiënt kunnen doorlopen van de voorbereidingsfase wordt verzocht om op korte termijn helderheid te verschaffen over de financiële kaders.