

Aan
Gemeente Texel
t.a.v. Hein van der Vlerk

Plaats, datum
Zwolle, 10 april 2016
Onderwerp
Toelichting afwijking normkosten

Ons kenmerk

Behandeld door
Hidde Benedictus

In het Contourendocument zijn bedragen opgenomen die afwijken van de normvergoeding. De opgenomen bedragen zijn afgeleid van het 'bouwkostenkompas' en verhoogd met een eilandentoeslag. Het bouwkostenkompas biedt indexcijfers en kengetallen die de actualiteit van de marktprijzen weerspiegelt. Daarmee hebben de opgegeven bedragen het prijspeil 2016. De bedragen zijn gebaseerd op de in 2016 geldende eisen / normen voor nieuwbouw. De normkosten blijven achter bij de huidige kostenontwikkeling en zijn niet langer toereikend. Deze memo geeft een toelichting op het verschil tussen de normkosten en de werkelijke kosten.

Groeiend besef discrepantie normbedragen en werkelijke investeringskosten

De normbedragen zijn gerelateerd aan het aan het gemeentefonds toegevoegde budget voor onderwijshuisvesting. De bedragen zijn gebaseerd op uit 1985 stammende onderleggers die gericht zijn op het realiseren van een gebouw dat voldoet aan de minimale wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het bouwbesluit. De bedragen zijn sinds 1985 alleen jaarlijks geïndexeerd, ze zijn - op een uitzondering na - niet aangepast aan wijzigende regelgeving of aanscherpingen in het bouwbesluit. Inmiddels is sprake van een groeiend besef dat er een gat is ontstaan tussen de huidige eisen en wensen aan de huisvesting en het normatieve budget. Reden voor dit gat zijn onder meer:

- Met ingang van 2012 en 2015 zijn achtereenvolgens nieuwe aanscherpingen in het bouwbesluit opgenomen, onder meer ten aanzien van:
 - Hogere eisen aan binnenklimaat en luchtprestaties;
 - Hogere eisen aan de energieprestatie (zo zijn de eisen in het bouwbesluit voor de EPC met ingang van 2015 aangescherpt van 1,3 naar 0,7 voor onderwijs en voor sport zelfs gehalveerd van 1,8 naar 0,9).Bovenstaande resulteert in hogere kosten, desondanks is dit vooralsnog niet vertaald in een bijstelling van de normbudgetten.
- Inzichten in het presteren van een gebouw met een onderwijsdoel in relatie tot de gezondheid van de gebruikers leiden - in aanvulling tot bovenstaande - tot hogere eisen op het gebied van bijvoorbeeld:

- akoestiek en geluid (o.a. op het gebied van nagalmtijden, geluidreductie, isolatie);
 - licht (zoveel mogelijk natuurlijke lichttoetreding, daglichtafhankelijke en bewegingsgestuurde armaturen).
- Nieuwe verwachtingen aan onderwijsgebouwen in relatie tot de levensduur en toekomstbestendigheid leiden tot voorinvesteringen voor bijvoorbeeld:
 - Toepassing van duurzamere en kwalitatief betere producten die beter geschikt zijn voor het intensieve gebruik in het onderwijs (bijvoorbeeld op het gebied van versterkte binnenwanden, harde topaagafwerkingen, vloerafwerkingen, detailleringen);
 - Slimme en functionele compartimentering en flexibele opzet in het kader van multifunctioneel onderwijsgebruik (bijvoorbeeld grotere overspanningen, flexibele wanden, afsluitbaarheid en regelbaarheid verschillende compartimenten).
 - In 2012 is de BTW verhoogd van 19% naar 21%.

Afgelopen jaren sprake van negatieve indexering normbudgetten

Bovenstaande ontwikkelingen hebben niet geleid tot herziening of verhoging van de normbudgetten, maar hebben wel degelijk groot effect op het beschikbare budget. Sterker nog: doordat de indexering de Consumenten Prijs Index (CPI) volgt, is zelfs sprake geweest van een negatieve indexering.

Praktijk: stijging in bouwkosten

Afgelopen jaren is - door een laagconjunctuur - sprake geweest van scherpe inschrijvingen van aannemers op bouwprojecten. Inmiddels zien we dat aannemers enerzijds op een nieuwe marktsituatie hebben ingespeeld door hun personeelsbestand te laten krimpen en anderzijds weer over beter gevulde orderportefeuilles beschikken. De werkhonger is afgenomen en de scherpste is uit de inschrijvingen bij aanbestedingen. Dit in combinatie met een aantrekkende economie leidt tot meer en hogere inschrijvingen en dus tot een stijging van bouwkosten.