

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen ex artikel 36 RvO

B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raad

C. Technische vragen (s.v.p. datum commissie- en/of raadsvergadering vermelden)

Categorie: C – commissie Samenleving 12 februari

Onderwerp: onderwijshuisvesting Platanenlaan

Naam en fractie: Bart Kagei - GroenLinks

Inleiding:

De VNG adviseert gemeenten om de normbedragen voor de nieuwbouw van scholen eenmalig te verhogen met 40%. De reden hiervoor is dat de jaarlijkse indexering van de normbedragen over de afgelopen jaren de werkelijke prijsontwikkelingen in de markt niet goed blijkt te hebben gevolgd.

De VNG verwerkt deze correctie in de modelverordening Voorzieningen huisvesting onderwijs per 2019.

Met de kennis van nu...

De hoogte van de normbedragen in de VNG-modelverordening vormt traditioneel de “bodem” in de markt: sober en doelmatig bouwen, waarbij aan de eisen van het bouwbesluit kan worden voldaan.

De eenmalige correctie komt voort uit de vele signalen dat de VNG-normbedragen te laag zijn (zie bijvoorbeeld de analyse van BDB bouwkostenexperts). Diverse gemeenten hebben de afgelopen jaren op eigen initiatief hun normbedragen al verhoogd.

Marktconform

De VNG concludeert dat de bestaande indexeringssystematiek (gebaseerd op indexreeksen van het CBS en de macro-economische verkenningen) de werkelijke prijsontwikkeling niet goed heeft gevolgd. Daarom is een eenmalige verhoging noodzakelijk om te kunnen bouwen op het basisniveau. Gemeenten kunnen er vanuit gaan dat hiermee de normbedragen in hun verordening marktconform zijn.

Ontwikkeling normbedragen modelverordening voorzieningen
huisvesting onderwijs

jaar	2007	2017	2018	verhoging 2019	index 2019
index (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding	-----	0,9644	1,0856	1,4000	1,0663
index onderwijsleerpakket en meubilair	-----	0,9966	1,0194	1,0000	1,0233
A	Nieuwbouw met permanente bouwaard				
A.3.2. Bouwkosten school voor basisonderwijs					
bouwkosten startbedrag	709.958,52	636.287,46	690.753,67	967.055,14	1.031.170,90
bouwkosten elke volgende m2 bvo	1 214,94	1 088,87	1 182,08	1 654,91	1 764,63

De bouwkosten voor de nieuwbouw en verbouw van de onderwijshuisvesting aan de Platanenlaan in het raadsvoorstel van 31 mei 2017 zijn gebaseerd op de in de Zevenaarse verordening opgenomen normbedragen van de VNG te weten een bouwkosten van €1088,87 per m2 bvo. In de huidige VNG modelverordening is dit normbedrag verhoogd tot €1654,91 per m2 bvo.

Vragen:

1. Wat zijn de berekende bouwkosten voor de nieuw- en verbouw van de locatie Platanenlaan als deze gebaseerd worden op de nieuwe VNG normbedragen?

Antwoord:

*De huidige Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting dateert van 2015.
Het raadsbesluit Platanenlaan dateert van juli 2017.*

Het college heeft volgens de Verordening de bevoegdheid om de indexering jaarlijks toe te passen en daartoe de bedragen te actualiseren. De 40% verhoging (adviesing VNG) is geen indexering, maar een wijziging van de normbedragen zoals deze zijn verwoord in de Verordening. Zolang de gemeenteraad nog geen besluit heeft genomen over het aanpassen van de huidige Verordening blijven de huidige normbedragen gelden. Los van het gegeven dat de raad hier eerst over moet besluiten, is voor de onderwijshuisvesting Platanenlaan een verhoging van 40% niet van toepassing. Het raadsbesluit dateert immers al van juli 2017 waardoor de grondslag gevonden moet worden in de huidige Verordening.

Vervolgens zou nog de vraag kunnen worden gesteld waarover de 40% verhoging zou moeten worden toegepast. In de casus Platanenlaan is immers de Verordening slechts toegepast op de bekostiging waarvoor wij wettelijk aan de lat staan (lees het gedeelte van de vervangende nieuwbouw). Het gedeelte dat gerenoveerd gaat worden en niet wettelijk verplicht is (lees het gedeelte van de bestaande bouw is verstrekt als eenmalige subsidie en zou dus ook niet in aanmerking komen voor een verhoging mochten de normbedragen aangepast worden).

Indien het wordt toegepast over het totaal zoals door de raad is vastgesteld dan ziet de berekening er als volgt uit:

<i>Raadsbesluit 4 juli 2017</i>	€ 5.036.921,00
<i>Indexering o.g.v. uitspraak Rechtbank</i>	€ 237.000,00
	€ 5.273.921,00
<i>Verhoging 40%</i>	€ 2.109.568,00
<i>Totaal</i>	€ 7.383.489,00

Indien het alleen wordt toegepast over het wettelijk deel, verplichte deel voor de gemeente, dan ziet de berekening er als volgt uit:

952/1580 x € 2.783.171,00)	€ 1.676.948,60
Indexering (op basis van uitspraak rechtbank)	- 83.847,43
	<u>€ 1.760.796,03</u>
Verhoging 40%	<u>€ 704.318,41</u>
Totaal	<u>€ 2.465.114,44</u>

Aangevuld met het restant waarover geen 40% verhoging wordt toegepast,

628/1580 x € 2.783.171,00 =	€ 1.106.222,40
Renovatie bestaande bouw (2.800 m2 afgerond)	<u>€ 2.253.750,00</u>

€ 3.359.972,40

Totaal	€ 5.825.086,84
--------	----------------

Bij zowel de 1^e als de 2^e berekening zit al een verhoging van 22,5 % opgenomen vanuit het mediationtraject.

2. Wat is de huidige boekwaarde van de bestaande gebouwen aan de Platanenlaan?

Zie onderstaande berekening:

Boekwaarden schoolgebouwen locatie Platanenlaan

activa nr. boekwaarde gebouwen 2019

129	€	605.039,89
158	€	718.007,27
159	€	138.804,50
165	€	-
490	€	<u>85.864,02</u>
totaal	€	1.547.715,68

activa nr. gronden 2019

160	€	28.466,46
161	€	<u>10.102,99</u>
totaal	€	38.569,45