

Stichtingskosten nieuwbouw onderwijshuisvesting

Aan Leden van de gemeenteraad

Van Henrik Augustinus

Datum 9 mei 2018

Onderwerp Bijlage budgetkader onderwijshuisvesting Van der Capellen SG

Deze bijlage bevat de financiële overweging aangaande de stichtingskosten van de beslisnota:

- Onderwijshuisvesting Van der Capellen Scholengemeenschap, d.d. 9 mei 2018.

In het genoemd raadsvoorstel is geadviseerd het budget vast te stellen op € 2.000 per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Dit bedrag voldoet aan het vastgestelde kader Frisse Scholen klasse B en is exclusief de maatregelen voor BENG welke worden bekostigd door het schoolbestuur.

Terugblik

Eind 2017 is de notitie Toekomstgerichte Onderwijshuisvesting Zwolle vastgesteld waarin een budgetkader is opgenomen van € 1.650 per m² bvo inclusief btw (prijspeil voorjaar 2017). Aanvullend is als kader gesteld dat gemeente en schoolbesturen in gesprek treden als het budget niet toereikend zou zijn.

Door het herstel van de economie is de vraag in de bouwsector zodanig toegenomen dat orderportefeuilles van aannemers vol raken. De schaarste onder het bouwende personeel is groot. Deze ontwikkelingen hebben een prijsopdrijvend effect voor de ontwikkeling van vastgoed. Er kan gesproken worden van een hoogconjunctuur in de bouwsector waarbij niet duidelijk is wanneer de markt stabiliseert of kantelt. Wel is duidelijk dat het vastgesteld budget van € 1.650 per m² bvo inclusief btw niet toereikend is. Herziening van het normbedrag is daarmee noodzakelijk om een schoolgebouw in de huidige markt te kunnen realiseren.

Advies prijspeil Q1 2018

Om te komen tot een zo accuraat mogelijke indicatie van een marktconforme prijs per vierkante meter onderwijsvoorziening, zijn verschillende bronnen onderzocht. Vanuit de kennis van de adviesbureaus HEVO, BBN en ICSadviseurs is een beeld gevormd van het benodigde bedrag voor onderwijsvoorzieningen. Daarnaast is het Bouwkostenkompas geraadpleegd en is het advies van de VNG om de normbedragen met 40% te verhogen meegenomen in de analyse.

De bandbreedte van de geïnventariseerde bedragen loopt van € 1.900 tot € 2.100 per vierkante meter op basis van het kwaliteitskader Frisse Scholen klasse B.

Datum 9 mei 2018

Gemeentelijk uitgangspunt

De gemeente Zwolle heeft besloten te voorzien in onderwijsvoorzieningen op niveau Frisse Scholen klasse B (notitie Toekomstbestendige Onderwijshuisvesting Zwolle). Gegeven de berichten vanuit de adviesbureaus en het advies van de VNG is het voorstel om het budgetkader aan te passen naar € 2.000 per m² bvo (prijspeil kwartaal 1 2018) voor de bouw van nieuwe scholen. Het budgetkader zal haar verdere beslag krijgen in het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (HSP) eind 2018. Hierin zal een herijking van het financieel meerjarenperspectief worden verwerkt en aan uw raad worden voorgelegd bij de PPN in het voorjaar van 2019. Vooruitlopend daarop vragen wij u het budgetkader aan te passen voor de Van der Capellen Scholengemeenschap. Tevens loopt het aanbestedingsproces voor de bouw van Het Saffier van Florion in de wijk Stadshagen. Ook hier blijkt het budgetkader volgens de notitie Toekomstgerichte Onderwijshuisvesting Zwolle van eind 2017 knellend. In onderhandeling met de partijen in het aanbestedingsproces (best value methode) wordt onderzocht welk financieel kader toereikend kan zijn. Daarover wordt u nog nader geïnformeerd.