

Notitie

Aan: Theo Gudden

CC:

Van: MPC; Mark Penninkhof

Betreft: Normatieve bekostiging onderwijs versus reële kosten IKC Noord

Datum: 22-2-2015, laatste wijziging 13-04-2015

Inhoud:

1.	Inleiding	1
2.	Normatieve vergoeding VNG	2
3.	Kostenopbouw IKC Noord	3
3.1.	Verhoogde eisen bouwregelgeving	3
3.2.	Duurdere gebouwsoort	3
3.3.	Hogere ambitie duurzaamheid en flexibiliteit	3
4.	Conclusie	4

Bijlagen:

Bijlage 1: raming bouwkosten op basis van gebouwsoort brede school

Bijlage 2: reële bouwkosten basisschool (eisen conform bouwbesluit)

Bijlage 3: normkostenvergoeding primair onderwijs IKC Noord

1. Inleiding

Door de gemeente Doetinchem worden sinds eind 2012 de voorbereidingen getroffen voor de bouw van een Integraal Kindcentrum (IKC) in de directe nabijheid van sportcentrum Rozen-
gaarde.

Als uitgangspunt voor de investeringskosten gold tot dusverre de modelverordening onderwijs-
huisvesting van de VNG. Hierin is een berekeningswijze opgenomen voor de ruimtebehoefte en
de normatieve investeringskosten. Recent zijn ramingen gemaakt op basis van kostenkengetal-
len uit de huidige bouwmarkt waaruit blijkt dat de normatieve vergoeding conform de VNG niet
toereikend is. In deze notitie wordt hier nader op in gegaan door eerst te bepalen waar de nor-
matieve bekostiging van de VNG vanuit gaat. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillen
aangegeven die van toepassing zijn op het IKC Noord ten opzichte van de uitgangspunten die
gelden voor de normkostenvergoeding.

In hoofdstuk 4 worden de bevindingen kort samengevat en wordt bepaald wat het tekort aan
dekking is.

2. Normatieve vergoeding VNG

In de modelverordening van de VNG zijn normatieve vergoedingen voor onderwijshuisvesting opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de Londo normvergoeding uit de jaren 80. Voor het primair onderwijs ging die uit van een basisschool waarin voornamelijk klassikaal les werd gegeven. De plattegronden van deze scholen waren tamelijk uniform; een gang met lokalen en enkele algemene ruimten voor directie en personeel.

Dit soort scholen hadden een enkelvoudige onderwijsfunctie die veelal in bouwstromen serie-matig werden gerealiseerd. De normkostenvergoeding (nkV), gaat dus uit van een eenvoudig enkelvoudig scholenbouwconcept met minimale bijkomende kosten.

De modelverordening van de VNG, waarin de bekostigingsnorm is opgenomen, spreekt van een vergoeding voor de bouwkosten en terreininrichting. Anders dan de definitie conform de NEN 2699 doet vermoeden, worden hier niet alleen de bouwkosten bedoeld maar ook de bijkomende kosten en de voorbereidingskosten. Omdat het eenvoudige scholen betrof, waren deze kosten, waarvan de samenstelling conform de Londosystematiek niet is te achterhalen, navenant laag. Vooralsnog gaan we er van uit dat de volgende posten daarin zijn meegenomen:

1. Bouwkosten (ca. 83% van nkV)
 - a. directe bouwkundige voorzieningen incl. installaties
 - b. vaste inrichting
 - c. terreinvoorzieningen
2. Bijkomende kosten (ca. 3,5% van nkV)
 - a. legeskosten
 - b. bodemonderzoek
 - c. verzekeringen
 - d. aansluitkosten Nuts
3. Voorbereidingskosten (ca. 13,5% van nkV)
 - a. begeleiding project
 - b. programma van eisen
 - c. kosten architect
 - d. advieskosten installaties
 - e. advieskosten constructeur
 - f. toezicht tijdens de bouw

Vanwege het eenvoudige en enkelvoudige karakter van het schoolgebouw bedragen de bijkomende kosten en de voorbereidingskosten samen maximaal 17% van normkostenvergoeding. Dat is iets meer dan 20% over de bouwkosten. Op basis van deze percentages zijn in het verleden veelvuldig schoogebouwen voor primair onderwijs gerealiseerd.

In het onderhavige geval betreft het een school met 300 leerlingen waarvan een aantal met een gewichtsindicatie. Dit leidt tot een normatieve ruimtebehoefte van 1.800 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en een normatieve vergoeding van € 2.248.500 inclusief btw. Op basis van bovenstaande informatie betekent dit dat er 83% van de normatieve vergoeding besteed kan worden aan directe bouwkosten. In dit geval is dat ca. € 1.866.000,- (€ 1.037,-/m² bvo) inclusief btw. Voor de berekening van normatieve bekostiging, zie bijlage 3.

3. Kostenopbouw IKC Noord

De wijze waarop IKC Noord tot stand komt wijkt veel af van de normatieve uitgangspunten (zie 2.1.) en bekostiging volgens de VNG. De voornaamste redenen hiervoor zijn:

1. bouwregelgeving die de afgelopen decenia voortdurend is aangescherpt;
2. duurdere gebouwsoorten dan een gebouw voor primair onderwijs;
3. hogere ambitie t.a.v. duurzaamheid en flexibiliteit;

Daarnaast leidt ook de grotere complexiteit ten gevolge van meerdere gebruikers/organisaties en de complexe vestigingslocatie tot extra advieskosten. Deze worden in deze notitie buiten beschouwing gelaten.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat:

1. de directe bouwkosten hoger zijn dan de nkV;
2. de bijkomende kosten en de voorbereidingskosten hoger worden dan in de nkV is opgenomen;

In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

3.1. Verhoogde eisen bouwregelgeving

Om een omgevingsvergunning te verkrijgen, dient aan het bouwbesluit te worden voldaan. Ten opzicht van de tijd waarin de nkV-systematiek is opgezet, zijn de gestelde eisen in het bouwbesluit voortdurend aangescherpt. Dit betreft voornamelijk de eisen ten aanzien van veiligheid, duurzaamheid en energiegebruik. De verwachting is dat binnen afzienbare tijd onderwijsgebouwen energieneutraal dienen te zijn. Dat wil zeggen dat er evenveel energie opgewekt moet worden dan dat er gebruikt wordt. Dit leidt tot aanzienlijke lagere exploitatiekosten maar ook tot hogere investeringskosten waar in de nkV onvoldoende rekening mee is gehouden. In bijlage 2 is een raming opgesteld van de bouwkosten voor de situatie waarbij het gehele gebouw als basisschool wordt aangemerkt. Deze is opgesteld op basis van prijspeil 1-1-2015 en kosteninformatie van Bouwkompas (zie www.bouwkostenkompas.nl). Uit deze raming blijkt dat de bouwkosten per m² bvo € 1.186,- inclusief btw bedragen (is 980,- excl. btw) bedragen terwijl het deel bouwkosten in de nkV € 1.037,- inclusief btw per m² bvo bedraagt (zie hoofdstuk 2). Dat is € 149,- inclusief btw meer per m² bvo.

3.2. Duurdere gebouwsoort

In hoofdstuk 3.1. wordt uitgegaan van een eenvoudige basisschool die ten opzichte van andere gebouwsoorten, een lage bouwprijs heeft. Het IKC heeft echter voor een groot deel het karakter van een brede school. In bijlage 1 is een raming weergegeven waarbij het gehele IKC gebouw als brede school wordt aangemerkt. Deze raming geeft voor de bouwkosten een prijs per m² bvo van € 1.365,- inclusief btw (dit is € 1.127,- /m² excl. btw). Dat is € 178,-/m² meer dan de prijs voor een basisschool.

3.3. Hogere ambitie duurzaamheid en flexibiliteit

Door de Provincie wordt 1,3 miljoen euro subsidie ter beschikking gesteld voor:

- voorzieningen die de cohesie in de wijk bevorderen;
- bovengemiddelde duurzaamheids maatregelen;
- een bovengemiddeld aanpasbaar/flexibel gebouw leiden.

Het treffen van maatregelen die de cohesie in de wijk bevorderen worden ingevuld met een ruimteprogramma van 455 m² en de daaraan verbonden kosten voor het wijkbedrijf en welzijnruimten.

De bovengemiddelde maatregelen en de daarbijbehorende extra kosten ten behoeve van de duurzaamheid en flexibiliteit zijn echter nog niet bepaald. De onder 3.1. en 3.2. bepaalde kosten zijn voor het realiseren van een brede school gebouw dat aan de minimale wettelijke eisen voldoet. Dat kan niet worden aangemerkt als bovengemiddeld duurzaam en flexibel, daarvoor zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Welke maatregelen dit zijn, is nog niet bekend.

De insteek is dat de ambitie niet gehaald wordt door het stapelen van voorzieningen (en kosten) maar dat er door slimme combinaties en concepten een duurzaam gebouw wordt ontworpen. De aanbestedingsuitvraag is ook zodanig uitgezet (intergraal) dat consortia hier maximaal op in kunnen spelen. Op basis van dit uitgangspunt is het realistisch om te veronderstellen dat er een bovengemiddelde duurzaamheidsambitie gerealiseerd kan worden voor ongeveer € 700.000,- inclusief btw. Dit is ca. € 285,- per m2 bvo.

4. Conclusie

De nkV is niet toereikend om het beoogde IKC Doetinchem Noord te realiseren. In hoofdstuk 3.1. tot en met 3.3. is een nadere onderbouwing gegeven van de extra investeringen die benodigd zijn. In onderstaande tabel is weergegeven wat dit voor de investeringskosten betekent en wat het tekort is ten opzichte van de dekking.

Opstelling maart 2015

VNG bekostiging			1.249 €/m2 incl. btw
Deel bouwkosten nkV:	83%		1.037 €/m2 incl. btw
Verhoging per m2 i.v.m. eisen bouwbesluit:			149 €/m2 incl. btw
Verhoging ivm duurdere gebouwsoort:			178 €/m2 incl. btw
Totale bouwkosten:			1.364 €/m2 incl. btw
Verschil t.o.v. de normvergoeding:			327 €/m2 incl. btw
Ontwikkelkosten:	17,0%	(van het totaal)	
Dat is:	20,5%	(van de bouwkosten: (17/83)x100%)	

Totale stichtingskosten

I School

Bouwkosten (83%)	1.800 m2	x	1.364 €/m2 =	€ 2.454.845
Ontwikkelkosten			20,5%	€ 502.800
Totaal school				€ 2.957.645

II Kinderopvang / PSZ

Bouwkosten (83%)	218 m2	x	1.364 €/m2 =	€ 297.309
Ontwikkelkosten			20,5%	€ 60.895
Totaal kinderopvang / PSZ				€ 358.204

III Wijkgedeelte

Bouwkosten (83%)	445 m2	x	1.364 €/m2 =	€ 606.892
Ontwikkelkosten			20,5%	€ 124.303
Totaal wijkgedeelte				€ 731.195

Totaal school-kinderopvang/PSZ-wijkgedeelte 2.463 m2 € 4.047.044

Aanvullend voor duurzaam bouwen € 700.000

Totaal inclusief aanvullende kosten € 4.747.044

Kosten versus dekking

<u>onderdeel</u>	<u>Kosten</u>	<u>Dekking</u>
School	€ 2.957.645	€ 2.248.488
Kinderopvang PSZ	€ 358.204	€ 358.204
Wijkgedeelte	€ 731.195	
Aanvullend duurzaam bouwen	€ 700.000	
Provincie		€ 1.350.000
Totaal:	€ 4.747.044	€ 3.956.692

in overleg met IJsselgraaf nader te bepalen

Tekort aan dekking: € 790.352 inclusief BTW

Bijlage 1: raming bouwkosten brede school

Objectdefinitie

Objectcode	A
Typekeuze 1	Onderwijsfunctie
Typekeuze 2	Nieuwbouw
Typekeuze 3	Vrijstaand
Typekeuze 4	Brede school
	<input type="checkbox"/> Herbouwwaarde



Object invoer

Bruto Vloer Oppervlakte 2473,00 m²

Vormfactoren

TBB / BVO	0,70
BGT / BVO	0,80
Deel open	35,00 %
BDT / BVO	0,70
BIH / BVO	3,35

Afwerkingsniveau

Afwerkingsniveau Hoog

Totalen

Bebouwd oppervlak	1731,10 m ²
Gevelafwerking dicht	1285,96 m ²
Gevelafwerking open	692,44 m ²
Dakoppervlakte	1731,10 m ²
Inhoud	8284,55 m ³

Objectraming

Algemene gegevens

Peildatum:

Object: A (1x)

Onderwijsfunctie, brede school

Bouwkundig

A Constructieve onderbouw	€ 322.550	€ 186 / m ² TBB
B Constructieve bovenbouw	€ 550.639	€ 223 / m ² BVO
C Afbouw gevel	€ 608.511	€ 308 / m ² BGT
E Inbouw	€ 235.581	€ 95 / m ² BVO
F Afwerking	€ 279.674	€ 113 / m ² BVO

Installaties

G W-installaties	€ 421.570	€ 170 / m ² BVO
H E-installaties	€ 197.451	€ 80 / m ² BVO
I Transportinstallaties	€ 10.624	

Overig

J Vaste inrichting	€ 32.506	€ 13 / m ² BVO
L Terreininrichting	€ 127.105	

Totaal (excl. BTW)	€ 2.786.210	€ 1.127 / m ² BVO € 336 / m ³ BIH
--------------------	-------------	--

Bouwkosten per m² bvo exclusief btw en bijkomende- en voorbereidingskosten.
(bron: bouwkompas; 20-02-2015)

Bijlage 2: Reële bouwkosten basisschool (eisen conform bouwbesluit)

Projectgegevens

Projectnummer	121217mp01
Adres	Bezelhorstweg
Plaats	Doetinchem
Omschrijving	IKC Noord

Objectdefinitie

Objectcode	A
Typekeuze 1	Onderwijsfunctie
Typekeuze 2	Nieuwbouw
Typekeuze 3	Vrijstaand
Typekeuze 4	Basisschool
	<input type="checkbox"/> Herbouwwaarde



Object invoer

Bruto Vloer Oppervlakte 2473,00 m²

Vormfactoren

TBB / BVO	0,70
BGT / BVO	0,51
Deel open	35,00 %
BDT / BVO	0,70
BIH / BVO	3,35

Afwerkingsniveau

Afwerkingsniveau Hoog

Totalen

Bebouwd oppervlak	1731,10 m ²
Gevelafwerking dicht	819,80 m ²
Gevelafwerking open	441,43 m ²
Dakoppervlakte	1731,10 m ²
Inhoud	8284,55 m ³

Objectraming

Algemene gegevens

Peildatum: 20-2-2015
 Object: A (1x) Onderwijsfunctie, basisschool

Bouwkundig

A Constructieve onderbouw	€ 231.185	€ 134 / m ² TBB
B Constructieve bovenbouw	€ 471.298	€ 191 / m ² BVO
C Afbouw gevel	€ 422.279	€ 335 / m ² BGT
D Afbouw daken en plafonds	€ 127.510	€ 74 / m ² BDO
E Inbouw	€ 225.523	€ 91 / m ² BVO
F Afwerking	€ 383.940	€ 155 / m ² BVO

Installaties

G W-installaties	€ 378.964	€ 153 / m ² BVO
H E-installaties	€ 156.815	€ 63 / m ² BVO
I Transportinstallaties	€ 19.979	

Overig

J Vaste inrichting	€ 7.210	€ 3 / m ² BVO
Totaal (excl. BTW)	€ 2.424.703	€ 980 / m² BVO € 293 / m³ BIH

(bron: bouwkompas; 20-02-2015)

Bijlage 3: berekening normatieve ruimtebehoefte en bekostiging primair onderwijs IKC Noord

Berekening normatieve ruimtebehoefte en bekostiging				
Primair onderwijs				
Aantal leerlingen	300,0			
Ruimtebehoefte*	1709,0	m² bvo (zonder weging)		
* $200 + (5,03 \times \text{aantal leerlingen})$				
Speelplaats 3 m ² /ll	900,0	m ²		
Speelplaats minimaal	600,0	m ²		
Correctie weging (aanname)				
leerlingen 0,3 x	3,0	=	0,9	m ²
leerlingen 1,2 x	53,0	=	63,6	m ²
			64,5	m ²
Af: Correctie 6% van aantal leerlingen:			0,0	m ²
		Resteert:	64,5	m ²
		Afronding:	65,0	m ²
	Toeslag	1,4	91,0	m ²
		Afronding:	91,0	m ²
Totale ruimtebehoefte	1800,0	m ² bvo		
Normatieve bekostiging (prijspeil 2015):				
			€/m ²	€
Vast bedrag eerste 350 m ²	350,0	m ² bvo	1.845	645.889
Bedrag voor overige m ²	1450,0	m ² bvo	1.105	1.602.685
Totale bekostiging permanente huisvesting:			2.248.574	
per m ² gemiddeld				1.249,21