



Memo

.....

Aan Stuurgroep VSO's Noordoostpolder
Van ir. L. (Lizet) Geertsma
Datum 26 juni 2023
Project VSO Noordoostpolder vervolg
Referentie 1653408-0002.0.2
Betreft Stichtingskosten nieuwbouw VSO Casteleijn College en VSO de Plantage

.....

1. **Inleiding**

De VSO scholen de Plantage en Casteleijn College in de gemeente Noordoostpolder waren voornemens om aan te sluiten in de campusontwikkeling van het reguliere VO. De gemeente heeft dit idee altijd ondersteunt en ook de VO scholen waren positief in een mogelijke samenwerking.

College van B&W heeft een advies opgesteld waarin wordt voorgesteld om het VSO niet te integreren in de VO-Campus. Eén van de redenen die genoemd worden zijn de hoge kapitaallasten van in totaal € 935.000 per jaar op basis van de genoemde investering van inpassing in de bestaande school de Peppel (onderdeel van de kavel VO-Campus). Naast de inpassing in de bestaande school is er ook een stichtingskostenoverzicht opgesteld voor nieuwbouw van de twee VSO scholen op de VO-Campus die voor minder hoge kapitaallasten zorgt. De voornaamste reden voor dit verschil is dat het hergebruik van de constructie van het huidige schoolgebouw de Peppel om meer investering vraagt.

De VSO scholen hebben HEVO gevraagd om enerzijds een analyse uit te voeren op de VIV bedragen in relatie tot de daadwerkelijke kosten van nieuwbouw van beide VSO scholen en anderzijds een scenario uit te werken van integrale nieuwbouw van VSO Casteleijn College en VSO de Plantage inclusief en exclusief gymzaal op de huidige locatie van het Casteleijn College. Daarnaast dient er een controle uitgevoerd te worden op het prijsniveau van de twee gymzalen die vermeld staan in de notitie van de B&W.

In de analyse wordt ook een analyse uitgevoerd op de genoemde VIV bedragen voor renovatie van VSO de Plantage. De inpassing van de VSO scholen in de Peppel wordt verder niet behandeld.

Deze memo beschrijft in hoofdstuk 2 de kaders en uitgangspunten van beide scholen en gaat daarna in hoofdstuk 3 verder in op de analyse van de VIV bedragen. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de stichtingskosten berekend.

2. **Kaders en uitgangspunten**

2.1. VSO Casteleijn College

- Leerlingaantal ten behoeve van nieuwbouw: 85 leerlingen
- Dit vertaalt zich in een normatieve ruimtebehoefte: 1.407 m² bruto vloeroppervlak
- Kavelgrootte: 5.290 m²

2.2. VSO de Plantage

- Leerlingaantal ten behoeve van nieuwbouw: 91 leerlingen (nu al meer leerlingen)
- Dit vertaalt zich in een normatieve ruimtebehoefte: 1.346 m² bruto vloeroppervlak
- Huidige oppervlak van VSO de Plantage: 1.466 m² bruto vloeroppervlak
- Locatie VSO de Plantage is niet geschikt voor nieuwbouw, gezien de verwachte groei en de krapte op de kavel.

3. VIV bedragen

Er is al een aantal jaren sprake van grote prijsstijgingen in de bouw. Eerst zagen we een stijging van bouw materiaal, het afgelopen jaar zien we dat er met name bij installaties nog steeds sprake is van grote stijgingen. Ook zien we dat de kosten oplopen door het stijgen van het arbeidsloon door de inflatie (bron VIV 2023)

Het normbudget wordt in het VIV 2023 aangepast naar € 3.300 m² bvo incl btw voor nieuwbouw en 50 tot 75% daarvan voor renovatie.

In het VIV wordt vermeld dat deze bedragen inclusief de eigen bijdragen zijn die geraamd zijn op gemiddeld 25% van de stichtingskosten (Uitvoeringsprogramma VIV 2018-2029).

In het kader van de Wet op Expertisecentra (WEC) is dit voor nieuwbouw niet toegestaan.

Vanwege de gescheiden verantwoordelijkheden van gemeenten (voor de bouw, vernieuwbouw en renovatie) en schoolbestuur (voor groot en klein onderhoud) heerst er nog steeds grote onduidelijkheid over welke uitgaven in het kader van groot onderhoud voor rekening komen voor het schoolbestuur en welke voor rekening van de gemeente in het kader van renovatie.

Normaliter wordt in het kader van renovatie een bandbreedte van 5 - 10% gehanteerd voor de eigen bijdrage van de schoolbesturen. Dit wijkt af van de genoemde 25%. Veel schoolbesturen kunnen een eigen bijdrage van 25% ook niet dragen.

Tenslotte wordt er in het VIV gerekend met een gemiddelde indexatie van 1,6% waarvan wordt aangegeven dat de indexatie al jaren hoger ligt. Er wordt echter niet aangegeven of en op welke manier deze indexatie wordt aangepast om het passend te maken bij de huidige marktomstandigheden.

Indien er geïndexeerd wordt met 1,6 % per jaar, dan wordt het normbedrag in 2026 bijgesteld tot € 3.611 per m² bvo. Dit bedrag dient afgezet te worden tegen de daadwerkelijke kosten onder hoofdstuk 4.

Normbedragen p/m ²	Uitvoerings-programma VIV 2018	Met Indexering 2023	Voorstel 2023 Herijking VIV
Nieuwbouw	€ 1.800,00	€ 1.964,00	€ 3.300,00
Renovatie	€ 900,00	€ 982,00	€ 1.650,00 - 2.475,00

Omdat de gestelde kwaliteitseisen van nu lastig te realiseren zijn in het geval van renovatie/vernieuwbouw, is het ook lastig om hiervoor een goede prijsindicatie te geven.



Uitgegaan moet worden van ongeveer 70% tot 90% van de nieuwbouwkosten. Dit heeft voornamelijk te maken met de verduurzamingslag. Dit wijkt af van de aanname in het VIV om uit te gaan van 50 à 70% van nieuwbouwkosten.

4. Stichtingskosten nieuwbouw/renovatie scholen

4.1. Nieuwbouw Structuurontwerp VSO op VO-Campus (BBN d.d. 24-03-2023)

Er is een kostenraming gemaakt van het structuurontwerp. De totale investering voor inpassing VSO is geraamd op € 11.422.000 incl btw einde werk (voor de looptijd van de voorbereiding tot start bouw wordt 2 jaar aangehouden. Voor de uitvoering wordt 1 jaar aangehouden)

De noodzakelijke realisatie van twee gymzalen in de nabijheid van de scholen kost ten minste € 3.500.000 incl BTW en daarnaast zal voor extra verkeerskundige ingrepen budget beschikbaar moeten worden gesteld.

Voor de ruimtebehoefte van de twee VSO scholen wordt in de raming rekening gehouden met 2.634 m² bvo. Deze omvang wijkt af van het beoogde ruimteprogramma van het VSO. Hier dient met de kostenvergelijking rekening mee gehouden te worden.

Bij dit scenario is geen tijdelijke huisvesting benodigd voor de twee VSO scholen.

4.2. Stichtingskosten nieuwbouw VSO Casteleijn College en VSO de Plantage op locatie VSO Casteleijn (solitaire nieuwbouw per school) volgens Hevo

De stichtingskosten worden bepaald aan de hand van de nieuwbouw kostenconfigurator van HEVO. Hierin zijn de recente bouwkosten kengetallen opgenomen. De nieuwbouw kostenconfigurator (V)SO (uitgangspunt prijspeil januari 2023) komt uit op € 3.700,- per m² incl. btw. Dit is zonder reserveringen voor prijsstijgingen tot einde werk. De uitgangspunten van de kostenconfigurator zijn opgenomen in bijlage 7.1.

Hevo rekent momenteel met een minimale bouwkostenstijging van 3,5% per jaar, gezien de markt nog steeds onvoorstelbaar en grillig is. De investering einde werk is gelijk aan € 4.127 per m² incl. btw. Dit is inclusief indexering januari 2023-maart 2023 en indexering looptijd tot einde werk zoals bij paragraaf 3.1 weergegeven.

De totale stichtingskosten van VSO Casteleijn College voor het solitaire gebouw van 1.407 m² komen dan uit op € **5.806.689,-** incl. btw.

De totale stichtingskosten van VSO de Plantage van 1.346 m² komen dan uit op € **5.554.942,-** incl. btw.

Kosten voor sloop en bouwrijp opleveren zijn niet meegenomen.

Bij dit scenario dient rekening gehouden te worden met tijdelijke huisvesting voor VSO Casteleijn College. De locatie van VSO de Plantage komt vrij voor nieuwe ontwikkelingen.



4.3. Stichtingskosten integrale nieuwbouw VSO Casteleijn College en VSO de Plantage op locatie VSO

Wordt er gekozen voor integrale nieuwbouw (VSO onder één dak met gedeelde entree, gezamenlijk terrein, minder gevel), dan kan er uitgegaan worden van € 3.400 per m² incl btw, prijspeil januari 2023. Dit resulteert, inclusief verwachte indexatie van 3,5% per jaar, in een investering van € 3.792 per m² incl btw einde werk. € 10.439.376,-- incl btw.

Dit scenario komt het meest in de buurt van het normbedrag VIV 2026.

Bij dit scenario dient rekening gehouden te worden met tijdelijke huisvesting voor VSO Casteleijn College. De locatie van VSO de Plantage komt vrij voor nieuwe ontwikkelingen.

4.4. Renovatie VSO de Plantage

In hetzelfde advies van B&W wordt omschreven dat er voor de korte termijn een aanvraag voor uitbreiding van VSO de Plantage ligt. Deze zal via het Jaarplan VIV opgenomen worden. Voor de langere termijn (2029) staat de renovatie van VSO de Plantage gepland. Deze staat in VIV opgenomen voor een investering van € 1.420.239. Hiervan zou € 355.060 door het schoolbestuur worden gedragen.

Een renovatie à 70% - 90% van nieuwbouwkosten (€ 4.127 per m² incl. btw) van VSO de Plantage (omvang 1.466 m² bvo) op de huidige locatie betekent een investering van respectievelijk € 4.235.127 – € 5.445.164 incl btw.

Bij dit scenario dient rekening gehouden te worden met tijdelijke huisvesting voor VSO de Plantage.

5. Stichtingskosten gymzaal

5.1. Stichtingskosten gymzaal volgens BBN

De noodzakelijke realisatie van twee gymzalen in de nabijheid van de scholen is door BBN geraamd op ten minste € 3.500.000 incl BTW. Dit bedrag staat vermeld in het advies van de commissie maar hier is geen aparte documentatie van terug te vinden.

5.2. Stichtingskosten gymzaal volgens Hevo

De raming van Hevo van twee gymzalen conform de VNG-norm sluit op € 3.716.000,-- incl btw prijspeil einde werk. Voor het realiseren van één solitaire gymzaal moet worden uitgegaan van 60% van de investering van twee gymzalen, wat resulteert in een bedrag van € 2.229.600,-- incl btw prijspeil einde werk.

Er kan geconcludeerd worden dat de normatieve vergoeding van circa 1,1 miljoen niet meer toereikend is voor de realisatie van een gymzaal.

Indien de gymzaal geïntegreerd wordt in de nieuwbouw van de scholen, dan levert dit een kostenbesparing op van 5% van de totale investering van de gymzaal. Dit heeft te maken met het feit dat er minder gevel gerealiseerd hoeft te worden. De installaties zullen echter stand alone blijven.



6. Scenario's

1. Nieuwbouw beide VSO's solitair excl gymzaal	€ 9.085.000,- incl. btw	Kostenconfigurator jan 2022
2. Nieuwbouw VSO de Plantage	€ 5.554.942,- incl btw	Kostenconfigurator jan 2023
3. Nieuwbouw VSO Casteleijn College	€ 5.806.689,- incl btw	Kostenconfigurator jan 2023
4. Nieuwbouw beide VSO's solitair excl gymzaal	€ 11.361.631 incl btw	Kostenconfigurator jan 2023
5. Nieuwbouw beide VSO's bij VO-campus excl gymzaal	€ 11.422.000,- incl. btw	Raming BBN maart 2023
6. Integrale nieuwbouw excl gymzaal	€ 10.439.376 incl btw	Kostenconfigurator jan 2023
7. Renovatie VSO de Plantage	€ 4.235.127 - € 5.445.164	Kostenconfigurator jan 2023
8. Renovatie VSO de Plantage	€ 1.420.239	VIV 2023
9. Renovatie VSO Casteleijn College	€ 4.636.500	VIV 2023
10. Nieuwbouw twee gymzalen	€ 3.716.000 incl btw	Raming Hevo maart 2023
11. Integrale nieuwbouw incl één gymzaal	€ 12.668.976 incl btw	



7. Bijlagen

7.1. Kostenconfigurator VSO januari 2023 uitgangspunten

De uitgangspunten van de kostenconfigurator 2023 van Hevo zijn hieronder opgesomd:

- Duurzaamheidsambitie ENG
- Standaard kwaliteitsniveau Hevo op basis van Frisse Scholen PvE (zie bijlage 7.2)
- Herindeelbaar gebouw (beperking dragende binnenwanden)
- Onderhoudsarme vloer- en wandafwerking en toepassing aluminium kozijnen
- Verhoogd kwaliteitsniveau door vergroten zichtlijnen binnen (VSO)

7.2. Standaard kwaliteitsniveau Hevo

Advies standaard kwaliteitsniveau bij nieuwbouwschool

*advies bij de fictieve situatie dat het de school van onze eigen kinderen betreft, waar we zelf de financiën beheren
deze eisen zijn van toepassing bij alle ruimtes waar lesgegeven wordt*



Versie, 01-2022

Friss Scholen - versie mei 2021	Advies	verklaring keuze
Energie		
Energieprestatie	Klasse B met ENG	vanuit klimaatdoelstelling / CO ₂
Lucht		
Luchtverversing	Klasse B	let op bij locatiekeuze nieuwbouw indien er sprake is van schadelijke uitstoot van de apparatuur zie ook rapport 'Naar een schone school' van VSR&OSB
Spuiventilatie	Klasse C	
Ruimtevolume	Klasse B	
Kwaliteit van de toevoerlucht	Klasse B	
Fijnstof	Klasse B	
Emissies van materialen	Klasse B=A	
Emissies van apparatuur	Klasse A	
Schoonmaakbaarheid	Klasse C=B=A	
Tabaksrook	Klasse C=B=A	
Toiletten	Klasse C	
Legionella	Klasse C=B=A	
Temperatuur		
Operatieve temperatuur winter	Klasse B	
Operatieve temperatuur zomer	Klasse B	
Individuele beïnvloeding	Klasse C=B	
Ventilatieve koeling	Bouwbesluit	
Tocht	Klasse C	
Lokaal thermisch discomfort	Klasse C	
Licht		
Kunstlicht	Klasse B + 400 lux	schakeling obv aanwezigheid & daglichtregeling
Daglicht	Klasse C	
Helderheidsvering	Klasse B	
Individuele beïnvloeding	Klasse C	
Geluid		
Geluidswering van de gevel	Klasse C=B	bij grenzend aan spoor of hoofdontsluitingsweg, Klasse A 0,8s voor een niet ingericht lokaal bij lokalen onderling geldt eis Klasse A
Installatiegeluid	Klasse C	
Ruimteakoestiek	Klasse C met 0,8s	
Luchtgeluidisolatie	Klasse C=B	
Contactgeluidisolatie	Klasse C=B	
Kwaliteitsborging		
Energie	Klasse C	
Lucht	Klasse C=B	
Temperatuur	Klasse C=B	
Licht	Klasse C=B=A	
Geluid	Klasse C=B=A	



7.3. Investeringsoverzicht gymzalen met referentie 1653408-0008
Separate bijlage