

Hoe verhoudt de prijs per m2 VO-C zich ten opzichte van m2 voor VSO?

In september 2022 hebben we de kostenraming voor het Structuur Ontwerp VO-Campus gemaakt. De totaal kosten voor nieuwbouw (13.660 m2) en terrein (34.019 m2) kwamen inclusief verbouwing bestaande gebouwen op € 49.258.957. Voor de nieuwbouw was de m2 prijs: **€ 3.396**.

In maart 2023 hebben we kostenraming voor het Structuur Ontwerp VSO op VO-Campus gemaakt. Hierbij zijn twee varianten uitgerekend:

1. De voorkeursvariant van het onderwijs in het casco De Peppel. De totaalkosten voor gebouw (3.208 m2) zijn € 13.499.000. Voor deze nieuwbouw in bestaand casco is de m2 prijs: **€ 4.208**.
2. Variant nieuwbouw. De totaal kosten voor nieuwbouw (2.634 m2) exclusief terrein zijn € 11.422.000. Voor nieuwbouw is de prijs per m2: € 4.336.

De verschillen worden verklaard door een combinatie van factoren:

- We zien nog steeds een prijsstijging die hoger ligt dan het langjarige gemiddelde waar we in 2022 mee rekende. In de laatste kostenramingen voor het VSO is met de prijzen van 2023 gerekend.
- Schaalgrootte levert voordeel op bij nieuwbouw zo groot als deze gebouwen. De prijs voor m2 voor nieuwbouw VO-Campus is daarom deels ook lager dan de prijs per m2 voor nieuwbouw voor de VSO, die kleiner is in omvang.
- De totaalprijs van nieuwbouw in casco is meer dan de totaalprijs voor nieuwbouw VSO omdat in het casco meer m2 zitten die mee moeten in de nieuwbouw. Bij de volledige nieuwbouw variant is er gerekend met de benodigde m2, bij nieuwbouw in bestaand casco heb je te maken met de bestaande m2 dat hoger ligt (3.208 m2 versus 2.634 m2).
- De kosten bij hergebruik casco zijn per m2 iets lager (€ 128) dan die van nieuwbouw. Hierbij zijn overigens nog niet de kosten opgenomen die gemaakt moeten worden voor het slopen van De Peppel in het geval van volledige nieuwbouw. Waarbij opgemerkt moet worden dat als de VSO niet op de VO-Campus gerealiseerd zal worden De Peppel ook gesloopt zal worden.

Deze vragen komen voort uit de vraag of de gemeente bij de investering in de campus boven de wettelijk gestelde normen en de gemeentelijke huisvestingsnormen zit. Dus in feit meer doet dan wettelijk verplicht is.

De gemeentelijke huisvestingsnormen voor kosten nieuwbouw zijn door de gemeenteraad in het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed vastgesteld op € 1.800 per m2 nieuwbouw met een jaarlijkse indexatie van gemiddeld 1,6%. Zoals uit het raadsvoorstel Aanpassing Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2023 (juli 2023) blijkt is dit normbedrag niet toereikend voor de bedragen die we zien in de praktijk. Dit komt door de excessieve stijgingen van de bouwkosten en de benodigde duurzaamheidsmaatregelen die niet in het normbedrag waren meegenomen. Hiervoor vragen we een aanpassing te doen naar een m2 prijs van € 3.300. Dit was gebaseerd op bedragen die we vorig jaar in de markt zagen, ook bij de VO-Campus. Inmiddels horen we dat nieuwbouw projecten veelal een nog hogere m2 prijs hebben.

Overigens is er geen wettelijke gestelde norm alleen een advies VNG-norm. In 2023 is dat € 2.416 per m2 nieuwbouw. En daarvan is dus ook al duidelijk dat dit bedrag veel lager is dan de bedragen die we in de praktijk zien.

Het werken met normbedragen per m2 werkt het beste in stabiele en voorspelbare marktomstandigheden. Dat is momenteel niet het geval. Vandaar ook het voorstel om het normbedrag te verhogen maar komende jaren actuele businesscases voor te leggen voor bouwprojecten waarin we de laatste prijsontwikkelingen kunnen verwerken.

Het is goed om hier bij op te merken dat de rijksoverheid dit voorjaar besloten heeft gemeenten geen extra geld te geven voor hun schoolgebouwen. We worden door het Rijk dus niet gecompenseerd voor hogere kosten onderwijshuisvesting.

Wanneer gemeente een hoger m2 bedrag hanteert zou er in dat geval nog een optie zijn om de scholen te vragen om meer bij te dragen dan nu het geval is. Dit is wettelijk mogelijk als het gaat om investeringen in kwaliteit onderwijs en duurzaamheid. Ik ga er dus vanuit dat het normbedrag veel lager ligt dan wat nu geïnvesteerd gaat worden.

Scholen mogen maar in beperkte mate middelen inzetten voor stenen, hier gelden strikte regels voor. De scholen dragen gezamenlijk € 6.835.000 bij aan de realisatie van de VO-Campus. In november 2022 hebben we u een raadsvoorstel voorgelegd om het investeringsbudget voor de realisatie van de VO-Campus te verhogen. Hierin constateerde wij dat een verhoging van de eigen bijdrage moeilijk zou zijn met de volgende argumentatie:

“Schoolbesturen mogen alleen maar investeren in schoolgebouwen op basis van twee componenten. De eerste is op basis van het onderwijsconcept. Dit is ruim € 5.000.000 van de bijdrage. Het onderwijsconcept is ondanks de hogere investering niet verandert en een verhoging van de bijdrage op basis van dit component is moeilijk te verdedigen. Het tweede component betreft het exploitatievoordeel dat scholen krijgen door de nieuwbouw. Het gaat dan alleen om ingrepen die boven het bouwbesluit uitgaan. Voor de bijdrage van de scholen hebben we gekeken naar het exploitatievoordeel in de energielasten door de duurzaamheidsmaatregelen die we treffen. Door de huidige stijging van de energielasten zou beargumenteerd kunnen worden dat scholen met de nieuwbouw een groter exploitatievoordeel halen en dus meer kunnen bijdragen. De schoolbesturen kopen energie landelijk in en de verwachting is dat de komende jaren de meerkosten nog beperkt zullen, maar wel al effect hebben. We zien dat door deze prijsstijgingen de begrotingen van scholen meteen onder druk komen en als dit lang duurt dit grote gevolgen kan hebben. Een extra bijdrage aan nieuwbouw is zolang er geen structurele compensatie vanuit het rijk in de onderwijsbudgetten voor scholen komt niet realistisch. Wanneer die compensatie er wel komt zullen wij het gesprek hierover aan gaan. Hetzelfde geldt wanneer de scholen aanvullende subsidies kunnen ontvangen voor verduurzaming van schoolgebouwen.

De scholen dragen bij aan het terugdringen van het tekort door gezamenlijk met de architect te kijken naar verdere optimalisering van het schoolgebouw. Zij hebben hier een taakstelling van 4% voor ten opzichte van Programma van Eisen. Dit staat gelijk aan € 1.200.000 minder investeringskosten.”

In de nader uitgewerkte Structuur Ontwerp is deze taakstelling aan minder m2 door de scholen op een verantwoorde wijze ingevuld. Wij zien geen verdere mogelijkheid om de eigen bijdrage van de scholen te verhogen tenzij zij wel extra middelen van het rijk zullen ontvangen.