



Memo

.....

Aan Gemeente Noordoostpolder
Van ir. L. (Lizet) Geertsma
Datum 15 november 2023
Project VSO Noordoostpolder vervolg
Referentie 1653408-0010.0.2
Betreft Reactie vergelijking cijfers VSO Noordoostpolder gemeente en VSO

.....

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 in mei 2023 advies opgesteld waarin wordt voorgesteld om het VSO niet te integreren in de VO-Campus. De VSO scholen hebben Hevo in juni 2023 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 op de huidige locatie van het Casteleijn College. In de analyse is ook een controle uitgevoerd op de genoemde VIV bedragen voor renovatie van de VSO scholen.

De raad heeft na de zomer 2023 het college verzocht om een analyse te maken van de cijfers van het VSO en de gehanteerde cijfers van de gemeente Noordoostpolder. In de analyse van het college wordt ingegaan op de belangrijkste verschillen die het verschil in conclusies tussen de gemeente en het VSO verklaren.

In deze memo wordt de analyse van de gemeente *cursorief* weergegeven, de eerste reactie/bevindingen van Hevo worden in blauw gepresenteerd.

2. Analyse van de verschillen

- 2.1. Er wordt door het VSO uitgegaan van een scenario van nieuwbouw voor de beide VSO locaties op korte termijn

Het VSO vergelijkt in haar cijfers de kosten van nieuwbouw op de VO Campus met nieuwbouw beide huidige locaties (of samen op 1 huidige locatie). Dat verschil is niet groot.

Het college vergelijkt de kosten van nieuwbouw op de VO Campus met renovatie (en eventueel nieuwbouw) op de huidige locaties. Dan is het verschil in bedragen aanmerkelijk groter.

Nieuwbouw is voor de gemeente geen vanzelfsprekendheid. De gemeente moet financiële afwegingen maken in een breder en algemener belang. Het ligt daarom niet voor de hand om uitsluitend te kijken naar nieuwbouw. Als de gemeente alle scholen die in aanmerking komen voor

renovatie om zou zetten naar nieuwbouw dan zou dat verstrekkende financiële consequenties hebben voor het meerjarig financieel perspectief van de gemeente. Vanuit dat perspectief kijkt het college naar onderwijshuisvestingsplannen. Bij elke school wordt gekeken of renovatie mogelijk is of nieuwbouw noodzakelijk. In deze afwegingen worden onder anderen opzet en de staat van het gebouw en ontwikkelingen in leerlingenaantal en omgeving betrokken.

In het IHP staat dat voor het Casteleijn College uitgegaan wordt van renovatie van het huidige gebouw aan de Hoefbladstraat. De noodlokalen worden vervangen via een uitbreiding. Dit was gebaseerd op 100 leerlingen en stond voor 2018 opgenomen. Door verschillende scenario's waarbij de school kon aansluiten is dit nog niet gerealiseerd. Voor deze school is ingrijpen in de huisvesting op korte termijn dus noodzakelijk. Hierbij moet overigens goed worden gekeken naar de nieuwe leerlingprognoses.

In het IHP is voor De Plantage uitgegaan van renovatie in 2029 (fase 4). Hierbij is opgemerkt dat er gekeken gaat worden naar een mogelijke clustering van verschillende locaties. Het naar voren halen in de planning heeft financiële gevolgen voor het IHP en daarmee mogelijk voor andere projecten binnen het IHP. Er ligt een vraag voor uitbreiding op korte termijn ivm de groei van het aantal leerlingen. Deze is in lijn met de prognoses. Hier zijn nog geen kosten voor geraamd.

Het gegeven dat gemeentes financiële afwegingen moeten maken is volkomen begrijpelijk en zien we in veel IHP trajecten terugkomen. Wat Hevo mist in het IHP of het Uitvoeringsprogramma is de onderbouwing waarom renovatie voor zowel het VSO Casteleijn College en VSO Plantage de best passende optie is. Het gebouw van VSO Casteleijn stamt uit 1960 (anno 2024 64 jaar oud) en Plantage stamt uit 1966 (anno 2029, als het in aanmerking komt voor renovatie, 63 jaar oud).

Hevo adviseert om bij de keuze voor renovatie of nieuwbouw altijd een integrale afweging te maken: zijn kwalitatieve verbeteringen mogelijk op bouwkundig, installatietechnisch en onderwijskundig gebied en op het gebied van Frisse Scholen/binnenmilieu: leent de bouwstructuur zich bijvoorbeeld voldoende om onderwijskundige aanpassingen door te voeren, kunnen de energieprestaties met de huidige vormfactoren gehaald worden en kunnen de Rc-waarden (isolatiewaarden van constructies) gehaald worden die passen bij de duurzaamheidsambities van de gemeente. Hier is, op basis van de ontvangen documenten, onvoldoende onderzoek naar gedaan.

2.2. Het VSO hanteert andere normbedragen voor nieuwbouw en andere percentages als het gaat om renovatie/vernieuwbouw

De gemeente gaat bij nieuwbouw uit van € 3.300 per m2 bvo voor nieuwbouw. Dit bedrag is afgesproken in VIV en geaccordeerd door de raad en wordt gehanteerd als normbedrag voor alle nieuwbouwprojecten in het onderwijs.

Het VSO gaat uit van een hoger normbedrag van € 3.400. Er zijn twee normbedragen te zien in hun berekening (€ 4.127 en € 3.792). Dit komt doordat daar een indexering van 3,5% per jaar al in verwerkt is.

Zoals in de eerste memo van Hevo aangegeven ligt het bedrag € 3.300 per m2 beduidend lager dan kostenconfigurator van Hevo 2023 voor speciaal onderwijs.

Het lijkt alsof het uitvoeringsprogramma voor zowel het primair, het (voortgezet) speciaal onderwijs en het voortgezet onderwijs dezelfde normbedragen hanteert.

De VNG modelverordening en Hevo hanteren voor (voortgezet) speciaal onderwijs een hoger normbedrag dan het primair onderwijs of voortgezet onderwijs.

Ook de genoemde € 3.400 per m² in de analyse van de gemeente als verwijzing naar de memo van Hevo is op basis van schaalvoordelen als de twee VSO locaties één integrale nieuwbouw krijgen. Het normbedrag voor solitaire nieuwbouw per VSO ligt hoger, namelijk € 3.700 per m² incl BTW.

- 2.3. Daarnaast hanteert de gemeente bij renovatie/vernieuwbouw 50-75% van de kosten van de nieuwbouwnorm (€ 3.300).

Deze percentages worden gehanteerd voor alle renovatie en vernieuwbouwprojecten in het onderwijs. Het VSO hanteert een norm van 70-90% van hun nieuwbouwnorm van €4.127 per m². Dit betekent dat het verschil in kosten tussen renovatie/vernieuwbouw versus nieuwbouw bij de gemeente aanzienlijk groter is dan in de berekeningen van het VSO.

Dat is correct. In de praktijk blijkt een 50% nieuwbouwinvestering niet toereikend om het gebouw een levensduurverlenging van 40 jaar te geven. Een renovatie op basis 50% van de nieuwbouwnorm staat gelijk aan een levensduurverlenging van 20 jaar, waarbij beperkte ruimtelijke en functionele aanpassingen en de daarbij horende bouwkundige voorzieningen gerealiseerd kunnen worden en (een deel van) de werktuigbouwkundige en elektrische installaties vervangen kunnen worden. Grote bouwkundige aanpassingen aan het casco en de schil zijn vaak moeilijk te halen. E-installaties (denk bijvoorbeeld aan led verlichting) worden in dit geval vervangen conform Meerjaren onderhoudsplan. Installaties gaan gemiddeld 15 jaar mee.

In het uitvoeringsprogramma wordt bij renovatie uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 30 jaar (geldt dit voor zowel 50% als 75% van de nieuwbouwnorm?), terwijl installaties en inbouwpakketten gemiddeld 15-20 jaar meegaan.

Daarnaast wil Hevo nogmaals benadrukken dat 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.



2.4. Het VSO hanteert een ander indexeringspercentage

Het VSO rekent met een hogere indexering (3,5%) op de normbedragen dan de gemeente. De gemeente gaat uit van een indexering van gemiddeld 1,6% per jaar. Dit percentage wordt jaarlijks aangepast met het gehanteerde percentage conform de begrotingsrichtlijnen¹ van het desbetreffende jaar. Pas als er een bouwjaar bekend is wordt daar een indexering overheen gedaan. Dit betekent concreet dat in het bedrag van € 11.420.000 voor het solitaire gebouw op de VO Campus een indexering is gehanteerd van 3%, terwijl in het bedrag van nieuwbouw of renovatie op de huidige locatie het huidige prijspeil van 2023 is gehanteerd. De afgelopen jaren zijn de prijsstijgingen hoger dan het gemiddelde indexeringspercentage van 1,6%. Dat is ook de reden geweest dat het normbedrag verhoogd is naar € 3.300². Dit verklaart deels de hogere bedragen in de cijfers van het VSO ten opzichte van de cijfers van de gemeente. Voor een goede vergelijking van de bedragen zou eenzelfde indexeringspercentage moeten worden Gebruikt³.

¹ Wat zijn de begrotingsrichtlijnen? Conform welke maatstaf wordt geïndexeerd, is dat CPI/BDB/..?

² Zie eerder gemaakt opmerking dat kostenconfigurator Hevo hoger uitkomt.

³ De vergelijking met de bedragen prijspeil heden kan natuurlijk wel gemaakt worden. De nieuwbouw kostenconfigurator (V)SO (uitgangspunt prijspeil januari 2023) komt uit op € 3.700,- per m² incl. btw. Een 50% nieuwbouwinvestering (lees renovatie), wat een levensduurverlenging van 20 jaar inhoudt, resulteert in een investering van € 1850 per m² incl btw.

Hierbij dient goed gekeken te worden naar de renovatie van het Casteleijn College, een deel hiervan is namelijk permanent en een deel semi-permanent, want niet herbruikbaar is. Hier zou nog 400m² vernieuwbouw moeten plaatsvinden. Indien je bij 1/3 uitgaat van een vernieuwbouw (met een levensduurverlenging van 40 jaar) en bij 2/3 van renovatie, dan gaat dit in de toekomstige ingrepen 'scheef' lopen. Dit is niet wenselijk.

In onderstaand tabel zijn de juiste getallen (€ / m² incl BTW) met elkaar vergeleken:

	Gemeente	VSO	Levensduurverlenging volgens VSO
Nieuwbouw solitair	€ 3.300	€ 3.700	40 jaar
Integrale nieuwbouw 2 VSO's	€ 3.300	€ 3.400	40 jaar
Renovatie 50% nieuwbouwnorm	€ 1.650	€ 1.850	20 jaar
Renovatie 70-75% nieuwbouwnorm	€ 2.310 – € 2.475	€ 2.590 – € 2.775	20-30 jaar
Renovatie 90%	€ 2.970	€ 3.330	40 jaar

Prijspeil januari 2023

Advies van Hevo, gezien de staat van de gebouwen, om uit te gaan van een ingreep met een levensduurverlenging van 40 jaar.