



“Geachte bestuurder, het bouwen van uw nieuwe school gaat ongeveer 2x zoveel kosten als het door de overheid beschikbaar gestelde normbudget...”

Een uiting die wij als adviseur de laatste tijd steeds vaker doen. In eerste instantie schrikt het af, maar op deze manier ontstaan bij alle partijen geen onrealistische verwachtingen. Waarom liggen de door de overheid beschikbaar gestelde budgetten en de daadwerkelijk benodigde budgetten zo ver uit elkaar? Welke oplossingsrichtingen zijn er als u toch een nieuwe school wilt? Maar eerst, hoe groot is dit verschil nou daadwerkelijk?

CASE

Stel je bouwt een school voor voortgezet onderwijs in Zuid-Holland van 1.700m² bruto vloeroppervlak (BVO). Dit zou volgens de recent gepubliceerde normvergoeding van 2016 een investeringsbudget opleveren van ca. €2 miljoen. Omgerekend naar vierkante meters BVO zo'n €1.177,-. Let op, dit is inclusief BTW en het zijn niet de bouwkosten, maar de investeringskosten.

Voor diezelfde school doen we een snelle berekening van de te verwachten bouwkosten volgens “Bouwkompas”, een gerenommeerde database van up-to-date kengetallen in de bouw. We komen hier op een basisprijs voor de bouwkosten van €1.098,- per m² BVO, exclusief BTW. Dit lijkt in eerste opzicht realistisch, maar schijn bedriegt en zodra we de BTW er bij tellen, komen we boven de normvergoeding uit. Gebied ons ook te vertellen dan deze nieuwe school niet aan het bouwbesluit van 2015 voldoet. Hiervoor moet gebouwd worden volgens de eisen van Frisse Scholen Klasse B: een opslag van €203,-/m² (incl. BTW). Totaalprijs bouwkosten €1.531,-/m²... Om te komen tot de investeringskosten komt hier nog een aardig percentage bovenop, waardoor we toch zeker in de buurt komen van 200% van de huidige normvergoeding.

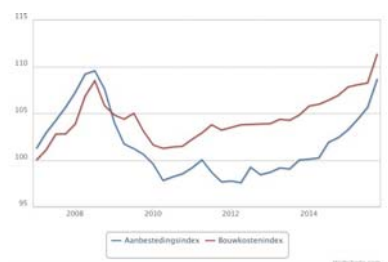
VERKLARING VAN HET VERSCHIL

De normvergoeding van de overheid is gekoppeld aan de Prijsindexcijfers van de bouwkosten van nieuwe woningen zoals berekend door het CBS (kerncijfers, bouwnijverheid, inclusief btw). Op zich geen onlogische gedachte, ware het niet dat het CBS rekent met cijfers uit het ‘verleden’, en dus altijd enigszins achter de feiten aanloopt. Bovendien wordt er geen rekening gehouden met grondstofprijzen. Als we kijken naar de grafieken van de huidige ont-

Jutta Groosman is architect en werkt als adviseur bij M3V

“Het bouwen van een gemiddelde VO school voor een investeringsbedrag van ca. €1.177,- (incl. BTW) per m² BVO is in de huidige markt, met de huidige eisen vanuit de overheid meer dan een uitdaging. En dan hoef je nog niet eens gek te doen...”

Ontwikkeling prijzen bouw



Ontwikkelingen ventilatie-eis

2010	26,0 m ³ /uur pp
2015	30.6 m ³ /uur pp
2016	30.6 m ³ /uur pp

Ontwikkeling EPC

2007	1.4
2012	1.3
2015	0.7
2018	0 -> overheidsgebouwen
2020	0 -> schoolgebouwen?

wikkelingen op de markt, zien we de lijn enorm omhoog schieten. Recente aanbestedingen bevestigen dit beeld. De huidige normvergoeding van de overheid is gekoppeld aan een moment in de tijd ergens midden in de crisis. Gelukkig - en helaas - is de markt en zeker de bouwwereld al volop aan het herstellen. Dit is zichtbaar in de bouwprijzen, maar niet in de normvergoedingen.

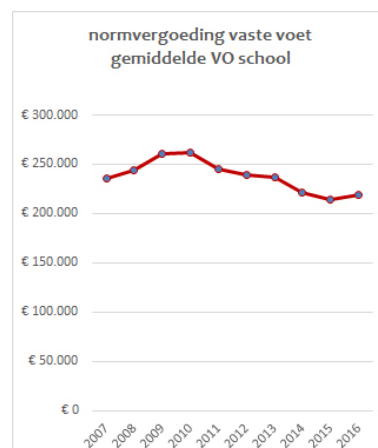
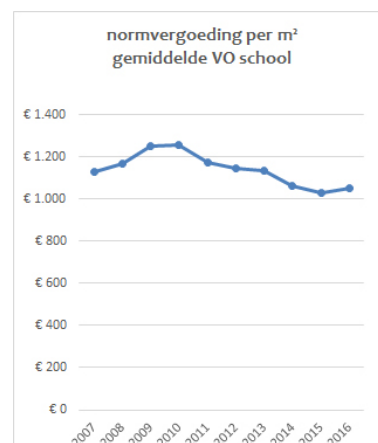
Naast de ontwikkelingen in de markt houdt de jaarlijkse daling in de normvergoeding geen gelijke tred met de aanscherpingen van de eisen ten aanzien van onder andere luchtkwaliteit en energieprestatie (zie kolom vorige pagina). Daar waar op gemeentelijke bekostiging voor onderwijshuisvesting aanzienlijk gekort is, worden de eisen vanuit het bouwbesluit en Frisse scholen steeds zwaarder. Men verwacht zelfs dat in 2020 alle nieuwe schoolgebouwen energieneutraal moeten zijn. Om in de bekostiging van deze nieuwe scholen te kunnen voorzien moet de normvergoeding structureel verhoogd worden. Alleen indexeren helpt in dit geval niet meer.

TOCH EEN NIEUW ONDERWIJSGEBOUW

Ondanks de lage normvergoedingen zal in veel gevallen de roep om nieuwe of verbeterde onderwijshuisvesting aanhouden en gehoord moeten worden. Om de financiering rond te krijgen zijn er verschillende oplossingsrichtingen waarin gedacht kan worden. De kortste klap is financiering uit eigen middelen. In de aanloop naar nieuwbouw is wellicht benodigd onderhoud uitgesteld en daarmee geld gespaard. Dit geld kan, samen met middelen uit bijvoorbeeld crowdfunding of sponsoring, ingezet worden voor nieuwbouw; in 1x, of jaarlijks om een deel van de financieringslasten te dragen. Ook ruimte in de MI-vergoeding kan bijdragen. Een nieuwe school is doorgaans energetischer en efficiënter dan bestaande bouw. Hierdoor ontstaat een verschil tussen de exploitatielasten voor het bestaande gebouw en de te dekken exploitatielasten voor nieuwbouw. Als men uitgaat van dezelfde inzet van de MI-vergoeding kan het verschil gebruikt worden om een hogere financiering mogelijk te maken. Daarnaast financieren gemeentes over het algemeen tegen een rekenrente. Het fenomeen Maatschappelijk Financieren trekt middelen uit de markt tegen aanzienlijk lagere rentes. Op deze manier kan met dezelfde jaarlijkse lasten een hogere investering gedaan worden. Als tenslotte op een slimme manier aanbesteedt wordt en gegund wordt op waarde in plaats van op laagste prijs, lijkt het bijna onmogelijk om de financiering niet rond te krijgen.

Niet alleen aan de kant van de investering kan slim nagedacht worden, ook aan de kant van het onderwijs en de daarvoor benodigde vierkante meters. Traditionele schoolgebouwen met klaslokalen en veel gangen zijn minder efficiënt dan schoolgebouwen waarin zoveel mogelijk 'verkeersruimte' ingezet wordt voor onderwijs. Hierdoor kan een school soms beter onderwijs in een kleiner gebouw geven. Paradoxaal? Gelukkig niet, wij denken hierin graag met u mee!

Ontwikkeling normvergoeding



Financieringsmogelijkheden

- Eigen bijdrage school
- TCO berekening
- MI vergoeding
- Maatschappelijk financieren
- m² reductie, efficiënt ruimtegebruik
- Slim aanbesteden
- Gunnen op waarde

Geraadpleegde bronnen:

- CBS
- VNG
- NOS
- Bouwkostenkompas