

Informatiebrief

Zaaknummer: Z/23/074078
Documentnummer: 341585
Datum: 21 maart 2023/verzonden 23 maart 2023
Onderwerp: Evaluatie Integraal Huisvestingsplan Voorschoten
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Bijlage(n): *Evaluatie Integraal Huisvestingsplan Voorschoten.*

Geachte Raad,

In januari 2023 is er een evaluatie opgesteld waarbij het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs tegen het licht is gehouden.

Het IHP is in het voorjaar van 2020 door uw raad vastgesteld en ter voorbereiding van de herijking van het IHP voor de periode 2024-2039 geeft deze evaluatie inzicht welke werkzaamheden wel of niet zijn uitgevoerd. Tevens is in deze evaluatie gekeken naar de prijsontwikkeling voor de scholenbouw. Deze evaluatie en de bevindingen worden meegenomen bij de herijking van het IHP.

De evaluatie is in samenwerking met de schoolbesturen voor primair onderwijs in Voorschoten opgesteld. Uw raad wordt middels bijgaande evaluatie op de hoogte gesteld.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Evaluatie Integraal Huisvestingsplan Voorschoten.

Inleiding

Op 5 maart 2020 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) door de gemeenteraad van Voorschoten aangenomen. In het voorstel is een kernboodschap opgenomen waarin staat aangegeven wat de uitgangspunten zijn van het huidige IHP.

De Kernboodschap zoals beschreven in het raadsvoorstel is:

Met het vaststellen van het integraal Huisvestingsplan (IHP) wordt een schets gegeven van de benodigde investeringen om in Voorschoten een passende onderwijshuisvesting te realiseren. Dit IHP wordt opgesteld voor een periode van 16 jaar en is een kaderstellend koersdocument. Het IHP zal na vier jaar worden geactualiseerd en herijkt om in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting in de gemeente Voorschoten. De bedragen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van duurzame ver- of nieuwbouw worden in de eerste vier jaar zijn meegenomen in de kadernota 2022 van de gemeente Voorschoten. De gemeenteraad heeft tijdens de behandeling van het IHP in het voorjaar van 2020 scenario 1 (de wettelijke taken) als uitgangspunt genomen, en wordt onderzocht of er mogelijkheden en kostendragers zijn voor de overige scenario's.

In het IHP zijn vier scenario's opgenomen. Scenario 1 gaat uit van huisvesting van de wettelijk taak. Scenario 2 gaat uit van het faciliteren van onderwijskundig en maatschappelijk rendement. Scenario 3 gaat uit van spreiding en bereikbaarheid gymzalen. Scenario 4 gaat uit van verkeersveiligheid (voetgangers en fietsers) rondom scholen in het centrum.

De daadwerkelijke investering geschiedt, nadat er een huisvestingsaanvraag is ingediend. Aan de raad zal een voorstel worden voorgelegd betreffende een renovatie, ver- of nieuwbouw van een school.

Evaluatie in relatie tot de herijking

Nadat de eerste tijdschijf (2020-2022) is verstreken, zal een start gemaakt worden met de herijking van het IHP. Dit betekent dan ook dat aan het huidige IHP een tijdschijf van vier jaar wordt toegevoegd. Ook zal het nieuwe bouwbesluit dat sinds medio 2022 van kracht is, meegenomen moeten worden in de herijking en in de ontwikkelingen betreffende de duurzaamheid van de onderwijsgebouwen en de energietransitie die de komende jaren aan de orde komen.

De evaluatie heeft als doel om te kijken hoe de bouwprojecten voor het onderwijs tot nu toe zijn verlopen en welke onderdelen op detail kunnen worden aangepast. Hierbij wordt uiteraard het IHP als kaderstellend document genomen. Op dit moment zijn de uitgangspunten nog steeds van kracht die staan beschreven in het IHP. Het IHP is uitgegaan van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), maar we moeten onze ogen niet sluiten voor de ontwikkelingen betreffende de energietransitie en ook naar de mogelijkheden kijken om onderwijsgebouwen te bouwen, die ook toekomstbestendig zijn en voldoen aan de huidige, maar ook aan de toekomstige duurzaamheidscriteria.

Zoals hierboven is beschreven, is de evaluatie een opmaat om te komen tot een herijking van het IHP. Op dit moment is het opstellen van een IHP nog geen wettelijke verplichting, maar wij hebben in dit kader al uitvoering hieraan gegeven. Er ligt een IHP dat wanneer het vaststellen van een IHP wel een verplichting wordt wij hier eenvoudig op kunnen inspelen. Naar alle waarschijnlijkheid zal er in 2023 een nieuwe bekostigingssystematiek komen voor de onderwijshuisvesting, waarbij ook het onderdeel renovatie een

duidelijk onderdeel zal vormen. Daarnaast zal ook naar verwachting het opstellen van een IHP wettelijk verplicht worden.

Uitvoering en voorbereiding van de bouwprojecten binnen het onderwijs in Voorschoten

Tijdsschijf 1 (2020-2022)

In de eerste tijdschijf zijn geen bouwactiviteiten opgenomen in het IHP.

Tijdsschijf 2 (2023-2026)

In de tweede tijdschijf van 2023 -2026 staat alleen het project Nieuwbouw Fortgensschool genoemd in het IHP.

Het voorbereidingskrediet is voor de volle € 300.000,-- beschikbaar en is in de begroting opgenomen.

De aanvraag voor een definitief krediet is niet op het programma onderwijshuisvesting voorschoten 2023 gezet. Op het moment dat duidelijk is waar en wanneer kan worden gebouwd zal deze aanvraag aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Tijdsschijf 3 en 4 (2027-2030 en 2031-2035)

In de derde en vierde tijdschijf 2027-2030 en 2031-2035 zijn scholen opgenomen in het IHP. Het gaat hierbij om de nieuwbouw van de Nutsbasisschool en de nieuwbouw van de Emmausschool.

Nutsbasisschool:

De nieuwbouw van de Nutsschool is in het tijdvak van de jaren 2027 tot 2030 ingepland. Op basis van een ruimtebehoefte van 1412 m2 bvo is voor de stichtingskosten van 3,1 miljoen euro voor de nieuwbouw vastgesteld. Hiernaast zijn eenmalige kosten opgenomen in de begroting. Dit is de boekwaarde van €400.000,--. De eenmalige kosten zoals sloopkosten van €150.000,-- en post tijdelijke huisvesting van €320.000,-- exclusief plaatsingskosten en infrastructuur.

Emmausschool

De nieuwbouw van de Emmausschool is in het tijdvak van de jaren 2031 tot 2035 ingepland. Op basis van een ruimtebehoefte van 1744 m2 bvo is voor de stichtingskosten van 3,7 miljoen euro voor de nieuwbouw vastgesteld. Hiernaast zijn eenmalige kosten in de begroting opgenomen. Dit is de boekwaarde van €380.000,--. De eenmalige kosten zoals sloopkosten van €170.000,-- en post tijdelijke huisvesting van €540.000,-- exclusief plaatsingskosten en infrastructuur.

Prijs en indexontwikkeling

Voor de hierboven genoemde berekeningen van de scholen geldt dat wij uitgaan van de situatie van dit moment (Q1 2023). De financiële normbedragen zijn gebaseerd op de normbedragen van de VNG (jaar 2023).

verhoging 2019	2019	index 2020	verhoging 2021	index 2021	index 2022	index 2023
1,4000	1,0663	1,0608	1,0960	1,0638	1,0492	1,0547

(Bron: Publicatie VNG Normbedragen tot en met 2023)

De bovenstaande tabel geeft de prijsontwikkeling aan. Bij het opstellen van het IHP is al rekening gehouden met de procentuele verhoging over 2019 en 2020. Hoewel op dat moment alleen de verhoging van 40% over 2019 bekend was. In de verordening huisvesting onderwijshuisvesting van de gemeente

Voorschoten en bijlage IV van de verordening (normbedragen) is de verhoging en de index meegenomen en medio 2021 vastgesteld. Hierbij is al rekening gehouden met de verhoging over 2021 en de te verwachte index voor 2021. De verhogingen en indexen over de daaropvolgende jaren worden jaarlijks in november gepubliceerd. De toekomstige prijsontwikkeling is afhankelijk van de prijsstijgingen voor de bouw van scholen, zoals de stijging van de loon- en materiaalkosten.

Financiële doorrekening van de index en verhogingen.

In de financiële doorrekening van de bedragen die in het huidige IHP staan, is een berekening opgesteld voor de drie scholen conform de normbedragen die de VNG heeft gepubliceerd. In het IHP zijn de eenmalige kosten zoals sloopkosten en plaatsing van noodlokalen niet meegenomen. In het IHP staan de volgende bedragen genoemd voor de volgende scholen:

Fortgensschool	€ 2.900.000
Nutsbasisschool	€ 3.100.000
Emmausschool	€ 3.700.000

Met de meest recente financiële VNG-normen (jaar 2023) komt de bouw van de scholen uit op de onderstaande tabellen, waarbij de meest recente normbedragen zijn meegenomen in de berekening.

Voor de Fortgensschool:

Berekening conform de meest recente normbedragen van november 2022.	BVO = 1309 m2 bvo
Startbedrag incl. 350m2bvo	€ 1.411.576
Bouwkosten iedere m2bvo	(1309-350) m2bvo x € 2.416 = € 2.316.944
Totaalbedrag stichtingskosten excl. bijkomende kosten	€ 3.728.520

Voor de Nutsbasisschool:

Berekening conform de meest recente normbedragen van november 2022.	BVO = 1412 m2bvo
Startbedrag incl. 350m2bvo	€ 1.411.576
Bouwkosten iedere m2bvo	(1412-350) m2bvo x € 2.416 = € 2.565.792
Totaalbedrag stichtingskosten excl. bijkomende kosten	€ 3.977.368

Met de meest recente financiële normen (jaar 2023) komt dit uit op onderstaande tabel.

Berekening conform de meest recente normbedragen van november 2022.	BVO = 1744 m2bvo
Startbedrag incl. 350m2bvo	€ 1.411.576
Bouwkosten iedere m2bvo	(1744-350) m2bvo x € 2.416 = € 3.367.904
Totaalbedrag stichtingskosten excl. bijkomende kosten	€ 4.779.480

Marktontwikkeling

De aanneemkosten zijn in en na de Coronatijd schrikbarend toegenomen, ondermeer veroorzaakt door de grote stijging van materiaal- en de loonkosten. In de markt wordt momenteel al uitgegaan van een prijspeil voor scholen- en utiliteitsbouw van ongeveer € 3.000 tot € 3.500 per vierkante meter. Uitgaande van een gemiddelde prijs van € 3.250 per vierkante meter dan komen de stichtingskosten voor de onderstaande scholen uit op:

Fortgensschool: $1309 \text{ m}^2 \times € 3.250 = € 4.254.250$

Nutsbasisschool: $1412 \text{ m}^2 \times € 3.250 = € 4.589.000$

Emmausschool: $1744 \text{ m}^2 \times € 3.250 = € 5.668.000$

Dus als rekening wordt gehouden met de VNG-normen dan kan gesteld worden dat een krediet voor de bouw of renovatie van een school uitgaande van het bovenstaande niet voldoende is om deze bouw te realiseren. Daarnaast geldt dat uitgegaan wordt van het huidige veronderstelde prijspeil en dit zal de komende jaren naar verwachting alleen maar stijgen.

Uitgangspunt voor het vertrekken van het uiteindelijke krediet

Om te komen tot een goede berekening van de kosten voor de (vervangende) nieuwbouw zijn de huidige normbedragen van de VNG niet realistisch. Dit betekent dat de kosten die voor de bouw moeten worden gemaakt middels een begroting, die door de architect wordt opgesteld, leiden tot een bedrag waarvoor aanbesteed kan worden. Het uitgangspunt is nog steeds om scholen te bouwen of renoveren volgens het principe “sober doch doelmatig”.

Het uiteindelijke budget en een reële kostencomputatie wordt meegenomen in de definitieve kredietaanvraag. Dit voorkomt dat er naderhand sprake is van een overschrijding van het krediet voor de bouw van de school. Hierbij wordt rekening gehouden meest actuele bouwkosten en indien noodzakelijk ook de sloopkosten en tijdelijke huisvesting. Dit staat hieronder verwoord.

Sloopkosten

In het IHP staan geen berekeningen weergegeven betreffende de sloopkosten. De sloopkosten zijn niet over een langere periode te bepalen. Als er sprake is van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie, dan moeten de sloopkosten wel meegenomen worden. Als er sprake is van vervangende nieuwbouw op een andere locatie, dan krijgt de gemeente het eigendom terug en zullen de sloopkosten een onderdeel vormen van de verkoop van het gebouw.

Als de sloop moet worden gerealiseerd, dan zal dit gedaan worden conform de prijs die op dat moment met het sloopbedrijf wordt afgesproken. De prijs van de sloop is daarom ook niet meegenomen in het IHP.

Tijdelijke huisvesting

Als de vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd op de locatie waar de huidige Fortgensschool is gebouwd zal de school moeten worden gesloopt. Dat betekent in de meeste gevallen, dat de leerlingen les zullen krijgen in noodlokalen. Afhankelijk van het bouwproces moet er gekeken worden hoeveel noodlokalen er geplaatst moeten worden. Ook zal er gekeken moeten worden of er in de periferie van de te verbouwen school ook andere leslocaties beschikbaar zijn.

Dus de prijs voor het realiseren van een tijdelijke voorziening is afhankelijk van de bouwwijze en is dus ook niet van tevoren te bepalen. De kostprijs is afhankelijk van de hoeveelheid noodlokalen, de

voorzieningen die moeten worden getroffen om te kunnen bouwen en de op dat moment bekende marktprijzen.

Conclusie

- Het IHP is een koersdocument gebleken, maar is onderhevig aan nieuwe inzichten.
- Zoals in deze evaluatie is beschreven en in de berekeningen is aangegeven, zijn de bouwkosten die in het IHP zijn aangegeven achterhaald.
- Er moet een reële kostencalculatie worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met het programma van eisen, conform de sobere en doelmatige uitvoering. Dit is een uitgangspunt voor het beschikbaar stellen van een bouwkrediet, waarbij rekening wordt gehouden met de op dat moment reële bouwkosten. De normbedragen die momenteel in bijlage IV van de verordening staan beschreven worden als richtsnoer en toetsing gebruikt.
- De investeringsbedragen die in het huidige IHP opgenomen zijn, zijn naar de huidige maatstaven ontoereikend. Jaarlijks moeten de op dat moment bekende bouwkosten per vierkante meter worden opgenomen in de kadernota en de meerjarenbegroting van de gemeente. Dit moet dan ook jaarlijks in een addendum worden opgenomen.
- De berekeningen die opgenomen zijn in deze evaluatie zijn exclusief de bouw van een Integraal Kind Centrum.