



Toelichting

Nieuwbouw kostenconfigurator PO- SBO- SO-VSO en VO



Al jaren wordt gediscussieerd en worden vragen gesteld bij het al of niet toereikend zijn van de normvergoedingen bij (vervangende) nieuwbouw voor PO, SO-VSO en het VO. onderwijs.

Wat kun je nu wel en wat kun je nu niet realiseren met deze normvergoedingen?

In de afgelopen jaren zijn de normvergoedingen op basis van de MEV-berekeningen negatief bijgesteld met respectievelijk -1% in 2013 (waarbij rekening is gehouden met de 2% BTW verhoging), 6,62% in 2014 en -3,12% in 2015.

De normvergoedingen en het daaraan onderliggende kwaliteitsniveau zijn op 1 januari 1997 “1 op 1”, met de decentralisatie van de huisvestingsverantwoordelijkheid van Het Rijk naar de gemeenten, opgenomen in de modelverordening van de VNG.

De normvergoedingen zijn gebaseerd op een in de medio jaren tachtig uitgebracht onderzoek. Dit rapport is de basis voor het bepalen van de hoogte van de vergoeding op een sober- en doelmatig kwaliteitsniveau. Met de normvergoedingen wordt men geacht te kunnen voldoen aan de minimale eisen in het bouwbesluit. Het sober- en doelmatig kwaliteitsniveau uit deze periode kan als volgt worden samengevat:

Normbudget
Simpele gebouwworm
Standaard funderingsopzet
Eenvoudige opzet draagstructuur
Dragende binnenwanden met kanaalplaatvloeren
Houten gevelkozijnen
Metselwerk/betonsteen gebakken
Eenvoudige afbouw
Natuurlijke ventilatie
Mechanische afvoer

Vanaf de invoering van de normvergoeding is het bouwbesluit verschillende malen aangepast resp. aangescherpt zonder dat dit heeft geleid tot bijstelling van de normvergoedingen. Enerzijds is de bouwhoogte verlaagd en anderzijds zijn de eisen verzaamd t.a.v. brandveiligheid, verplichte liftinstallatie in gebouw met meerdere bouwlagen, hogere isolatiewaarden en zwaardere eisen t.a.v. het binnenmilieu. Ook voor 2015 zijn de eisen weer aangescherpt zonder dat hier tijdig rekening wordt gehouden met de vergoedingen.

In de afgelopen jaren is bij gemeenten en schoolbesturen het voortschrijdend inzicht gegroeid dat het van belang is de gewenste kwaliteit van schoolgebouwen vast te stellen. Dit denken moet worden gekoppeld aan de levensduur in relatie met de exploitatiekosten van het schoolgebouw. Daarbij is uitgangspunt duurzame en energie- en onderhoudsvriendelijke schoolgebouwen. Deze wensen lopen niet gelijk op met het sober- en doelmatig niveau waar de normvergoedingen op zijn gebaseerd.

Met andere woorden: om een duurzaam schoolgebouw te realiseren en de exploitatiekosten van een nieuw schoolgebouw over een gebruiksperiode van minimaal 40 jaar te kunnen beperken is een ander investeringsniveau noodzakelijk dan de normvergoeding.

Door velen wordt het probleem van een aangepast investeringsniveau onderschat doordat men dit koppelt aan de invloed van de marktwerking op de werkelijke ontwikkeling van de bouwkosten. Daarbij wordt naar voren gebracht dat aanbestedingen van nieuwbouwprojecten in de huidige tijd leiden tot

lage inschrijvingen, waardoor het mogelijk is “met deze besparing op de aanbestedingen veel meer te realiseren met de normvergoeding”. Dit laatste is ook voor een deel het geval, maar vergeten wordt dat de huidige lage inschrijvingen worden veroorzaakt door de crisis en de krappe bouwmarkt. Vergeten wordt dat de marktwerking lastig te voorspellen is. Nog maar enkele jaren terug kwam men bij aanbestedingen ca. 5 tot 8% tekort op de normvergoeding. In de huidige markt (maart 2014) zijn er nog aanbestedingsvoordelen te zien van ca. 10%. Echter, de voordelen op de aanbestedingsresultaten hebben inmiddels toch echt een dalende lijn ingezet.

Hevo heeft een instrument ontwikkeld om de effecten van de hogere kwaliteitseisen en de marktwerking inzichtelijk te maken. Daarbij is gekozen voor een systematiek die in de autobranche gebruikelijk is: de Configurator. Als je een auto koopt kun je via een keuzemenu jouw voorkeuren aangeven en jouw auto samenstellen. Daaraan gekoppeld zit dan vervolgens het prijskaartje. Om breed inzicht te geven in alle bovengenoemde elementen heeft Hevo via voornoemde systematiek de tool “**Nieuwbouw kostenconfigurator voor alle soorten onderwijs**” ontwikkeld. Onder nieuwbouwkosten worden de stichtingskosten bedoeld zoals opgenomen in de modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de VNG.

Uitleg van de tool “Nieuwbouw kostenconfigurator Voortgezet Onderwijs”

Eind 2013 heeft Ruimte voor OK het kwaliteitskader primair onderwijs ontwikkeld. Qua doorrekening van de kosten heeft het onafhankelijke instituut BdB. BdB is gespecialiseerd in het onderzoeken, monitoren, beheren en onderhouden van bouw(kosten)data ten behoeve van de woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw sector.

BdB voorziet in betrouwbare en actuele informatie op het gebied van bouw(kosten)data en kostenontwikkelingen voor het onderbouwen van financiële vraagstukken binnen de Nederlandse bouwwereld.



Bij het doorrekenen van het kwaliteitskader heeft de BdB geconstateerd dat de normvergoedingen in een normale markt ca. 26% te laag zijn om een schoolgebouw te realiseren binnen de wettelijke eisen van het bouwbesluit. Door de BdB factor op 26% in te stellen kunt u constateren wat u tekort komt t.o.v. de normvergoeding in een normale markt. Stel de markt is nog 5% goedkoper dan kunt u via de marktwerkingsknop dit effect meenemen.

Daarnaast hebben wij de uit de eigen praktijk opgedane ervaringen vertaald in de configurator.

Aan de normvergoedingen kan via een keuzemenu het gewenste extra kwaliteitsniveau worden toegevoegd naar het programma van Eisen frisse scholen, te weten op de onderdelen: Energie (klasse A of B), Frisse scholen (klasse A of B) en Akoestiek, thermisch en visueel comfort, allen klasse A en B. Vervolgens kunnen, wederom via een keuzemenu, een aantal andere specifieke uitgangspunten t.a.v. extra kwaliteit voorzieningen of materialen worden toegevoegd zoals bijv. de toepassing aluminium kozijnen, de toepassing van een mossedumdak, grotere transparantie gebouw (veel glastoepassing). Dat alles resulteert in een sub-totaal “benodigd bedrag per m²” voor de nieuwbouw bij de drie voorbeeldscholen.

Tenslotte kan het bovengenoemde totaalbedrag, indien gewenst, worden gecorrigeerd met een inschatting van het percentage van de marktwerking. Dat kan een plus zijn en dat kan zoals op dit moment een negatieve correctie zijn van bijvoorbeeld -5%. Het eindresultaat is een redelijke nauwkeurige indicatie van het benodigde bedrag per vierkante meter dat aansluit bij het door u gewenste kwaliteitsniveau. Daarmee wordt ook het verschil in de vierkante meterprijs tussen de normvergoeding en de gewenste extra kwaliteit inzichtelijk gemaakt.

De tool geeft dus inzicht en gevoel bij de financiële gevolgen van boven normatieve kwalitatieve keuzes voor de nieuwbouwvoorzieningen in het onderwijs.

De aan de tool ten grondslag liggende formules en kostenindicaties komen voort uit onze recente praktijkervaringen (risicodragend bouwmanagement van jaarlijks ca. 25 lopende nieuwbouwprojecten voor schoolgebouwen) t.a.v. de ontwikkeling van nieuwbouwkosten en voorzieningen. Het eindresultaat leidt tot een scherpe indicatie van de noodzakelijke stichtingskosten.

Aanvullende locatie gebonden eisen

De tool is direct bruikbaar in 90%-95% van de praktijksituaties. Uitzonderingen komen voort uit specifieke locatie gebonden kosten. Dat kan te maken hebben met bijvoorbeeld:

- extra stedenbouwkundige- c.q. architectonische eisen,
- parkeren of fietsen onder het gebouw;
- specifieke aanvullende eisen voor de inrichting van het schoolterrein,
- extra voorzieningen op het terrein t.a.v. parkeren, aanleg kiss and ride etc;
- extra geluid beperkende voorzieningen aan het gebouw.

Maar ook bij aanbrengen van specifieke (extra kwaliteit) voorzieningen, zoals o.a.

- Vloerverwarming
- WKO-installatie
- Zonnepanelen



In dit soort situaties kunnen wij op uw verzoek een meer uitgebreide, en op de specifieke situatie toegesneden, berekening voor u opstellen.

Hevo heeft met de ontwikkeling van de Duurzame kwaliteitsrichtlijnen voor het Primair- en Voortgezet onderwijs zijn nek uitgestoken om onze kennis te delen met de markt. Ons eigen motto is "duurzaam presteren". Deze tool "**Nieuwbouw kosten Configurator**" voor:

- **basisonderwijs,**
- **speciaal basisonderwijs,**
- **voortgezet) speciaal onderwijs en**
- **Voortgezet onderwijs**

is dan ook een logisch vervolg op onze inspanningen om een substantiële bijdrage te leveren aan de totstandkoming van functionele, duurzame en gezonde schoolgebouwen. Gebouwen die het onderwijs optimaal kunnen faciliteren.

's Hertogenbosch 22 oktober 2014,

Met vriendelijke groet,

Hans Heijltjes
Senior adviseur onderwijshuisvesting

HEVO B.V.

voor duurzaam presteren in huisvesting en vastgoed

.....
Hugo de Grootlaan 11
.....
5223 LB 's-Hertogenbosch
.....
hans.heijltjes@hevo.nl

.....
Postbus 70501
.....
5201 CB 's-Hertogenbosch
.....
www.hevo.nl

.....
T 073 6 409 448 | M 06 23 34 03 58
.....
KvK Brabant 16029774
.....
[Disclaimer](#)



