



Raadsvergadering d.d. 22 juni 2023

Voorstelnummer 35-2023

Agendanummer 8

Zaaknummer Z23124206

Onderwerp: Investeringskrediet vernieuwbouw De Nieuwe School

Portefeuillehouder: Wethouder Tuijp

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

- Het investeringsbudget voor de realisatie vernieuwing De Nieuwe School in Edam ophogen van € 3.704.213 (IHP: C-post) met € 955.787 tot een bedrag van € 4.660.000 vanwege toegenomen kosten.
- Met ingang van begrotingsjaar 2024 het gehele investeringskrediet van € 4.660.000 (+ € 4.260.000) voor realisatie vernieuwing De Nieuwe School in Edam beschikbaar te stellen. Het totale krediet wordt in 40 jaar afgeschreven.
- Toekennen van een exploitatiebudget van € 158.000 voor het dekken van de niet activeerbare kosten in 2024. De kosten worden gedekt door een onttrekking aan de algemene reserve.

Samenvatting

Het Integrale Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) is in december 2022 door de raad vastgesteld. Daarin is vastgesteld welke scholen voor vernieuwing in aanmerking komen en welk budget hiermee is gemoeid. Een investeringsbudget van 13 miljoen euro is vastgesteld in de begroting.

De Nieuwe School is als eerste gestart met de voorbereiding voor vernieuwbouw. De normkosten waren gesteld op 3,3 miljoen euro als investeringskrediet. Dit bedrag is niet voldoende om de school te vernieuwen volgens de wettelijke kaders. Er is een investeringskrediet nodig van 4,57 miljoen euro voor de bouwkosten. Het mandaat dat de raad heeft gegeven om investeringen voor scholen met 10% te verhogen zonder tussenkomst van de raad, is in dit geval niet voldoende.

Naast het investeringsbudget voor de (ver)nieuwbouw van scholen, maken we ook projectkosten bij de gemeente. Denk aan plankosten, bouwrijp maken terrein, aanleg infrastructuur, kosten voor sloop, kosten voor tijdelijke huisvesting. In het IHP is dit voor alle scholen ingeschat op 2 miljoen euro. Dit bedrag is nog niet in de begroting opgenomen en vragen we per project aan.

De project kosten maken geen onderdeel uit van de VNG normbedragen en dit budget wordt niet aan de schoolbesturen beschikbaar gesteld. Hierbij geldt dat de sloopkosten en de tijdelijke huisvestingskosten niet kunnen worden geactiveerd. Voor deze kosten moeten exploitatie budgetten worden geraamd.

Onderbouwing en alternatieven

Marktsituatie

Door extreme bouwkostenstijging is een hoger budget nodig dan in het IHP genoemde normbedrag. Het normbedrag wordt bepaald op basis van een rekenformule van de VNG. Gezien de huidige marktsituatie, is een bekend gegeven dat normbedragen van de VNG niet voldoende zijn om een school te vernieuwen. Wij zijn niet de enige gemeente die hier tegenaan loopt. Bij navraag bij gemeenten om ons heen, moeten we rekening gaan houden met 30-35% kostenstijging.



Bouwcalculatie

De te verwachten kosten zijn berekend door een bouwcalculatiebedrijf en als second opinion gecontroleerd door een interne bouwdeskundige. Deze toetsing toonde aan dat de bouwcalculatie correct is uitgevoerd.

Wettelijk kader

Als gemeente zijn we wettelijk verplicht om budget beschikbaar te stellen om adequate onderwijsgebouwen te realiseren:

- conform bouwbesluit
- frisse scholen klasse b voor energie en lucht.
- Bijna energieneutraal

Hier is de bouwcalculatie op gebaseerd. Volgens afspraak in het IHP zal De Nieuwe School investeren in energiebesparende maatregelen, mits terug te verdienen in 20 jaar.

Financiële aspecten

Voorbereidingsinvesteringskrediet

In de Zomernota 2022 is reeds een bedrag van € 250.000 euro vrijgegeven voor de voorbereiding. Dit bedrag is in de Winternota verhoogd tot € 400.000. Een bedrag van € 320.000 wordt in 2023 (na de Kaderbrief) aan het schoolbestuur overgemaakt als eerste bevoorschotting om te kunnen starten met de voorbereiding van de vernieuwbouw. Dit bedrag kan het schoolbestuur aanwenden voor de planvorming (architect en bouwvoorbereiding). Deze bevoorschotting bedraagt maximaal 8% van het geraamde investeringsbedrag (€ 4.567.466). Deze bevoorschotting wordt aan het schoolbestuur overgemaakt en in een later stadium verrekend met het totale investeringsbedrag. Het resterende bedrag van € 80.000 (€ 400.000 - € 320.000) wordt gereserveerd voor interne projecturen.

(Herziene) kostenberekening

Hieronder volgt de berekening van het totaal benodigde budget wat benodigd is waarin alle hiervoor genoemde punten zijn meegenomen.

Te activeren bouwkosten

Bouwkosten startbedrag (350 m2)	€1.338.114
Bouwkosten elke volgende m2 bvo (886 m2 * 2290)	€2.029.352
Speellokaal 90m2 inclusief	
Eigen bijdrage schoolbestuur	
voor aantoonbare besparingen op energie en onderhoud	n.t.b.
Ophoging n.a.v. berekening bouwkostendeskundige	€ 1.200.000
Subtotaal	€ 4.567.466

Te activeren projectkosten

Kosten interne uren	€ 75.736
Bouwrijp maken terrein, infrastructuur	€ 16.312
Totaal benodigd investeringsbudget	€ 4.659.514

(afronden naar € 4.660.000)



Exploitatiekosten

Sloopkosten	€ 100.000
Tijdelijke huisvesting	n.t.b.
Overig	€ 57.952
<i>Totaal benodigd exploitatiebudget</i>	<i>€ 157.952</i>

(afronden naar € 158.000)

Totaal budget incl. exploitatie kosten

€ 4.817.466

Investeringskrediet

Volgens de bouwcalculatie is een bedrag van € 4.567.466 nodig voor het realiseren van de vernieuwbouw. Daar bovenop zijn de interne uren ingeschat op € 75.736. Ook het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van de infrastructuur mogen worden geactiveerd. Projectkosten die leiden tot een waardevermeerdering, mogen geactiveerd worden en tellen mee in dit investeringskrediet. Het totaalbedrag komt daarbij op € 4.660.000. Dit geeft over 40 jaar een afschrijving van € 116.500 per jaar.

De raad wordt gevraagd het gehele investeringskrediet in de begroting 2024 beschikbaar te stellen van € 4.660.000. Hiervoor moet een budget van **€ 4.260.000 aanvullend** voor uitvoering worden vrijgegeven, omdat er al een voorbereidingskrediet van € 400.000 beschikbaar is.

In het IHP is voor de vernieuwbouw van De Nieuwe School rekening gehouden met een investeringsbudget van € 3.367.566 + 10% is € 3.704.213 (C-post). Voor dit bedrag wordt in de begroting 2023 e.v. reeds rekening gehouden met de kapitaallasten.

Het beschikbaar stellen van totale budget € 4.660.000, welke € 955.787 hoger is, heeft tot gevolg dat er hogere structurele kapitaallasten ontstaan dan meegenomen in de meerjarenraming op basis van het IHP. Dit geeft een structurele verlaging van het saldo begroting van € 23.895 per jaar (op basis van een afschrijftermijn van 40 jaar exclusief rente).

Exploitatiekosten

De kosten die op dit moment in beeld zijn, bedragen:

Sloopkosten:	€ 100.000
Tijdelijke huisvesting	n.t.b.
Overig:	€ 57.952
Totaal:	€ 157.982 (afronden naar 158K)

De kosten van tijdelijke huisvesting kunnen pas worden in geschat nadat bekend is welke voorzieningen voor de andere Edamse scholen nodig zijn (Piramide en Trimaran). Dat wordt onderdeel van een integraal tijdelijk huisvestingsplan Edam.

Voor vernieuwbouw van De Nieuwe School moet een exploitatiebudget van **€ 158.000** beschikbaar worden gesteld. Deze kosten zijn nog niet in de begroting opgenomen. Voor de dekking van deze kosten kan een onttrekking aan de algemene reserve plaatsvinden.

Personele aspecten

Vooralsnog zijn er geen personele consequenties. Het team dat binnen de gemeente werkt aan dit project, blijft ongewijzigd.



Risico's

Marksituatie

We moeten er rekening mee houden dat de overige scholen die aan de beurt zijn voor vernieuwing ook een hogere investering vergen. Dat is nu nog niet volledig inzichtelijk. Door de referentieprojecten uit de regio, weten we dat we rekening moeten houden met een overschrijding van 30-35% van de bouwkosten.

Peilmoment

De te verwachten kosten zijn op dit moment reëel. Gezien de grillige markt, is het geen garantie dat deze standhouden tot 2025.

Aanbestedingsrisico

Als gemeente hebben wij te maken met een aanbestedingsrisico. Dat kan voordelig of nadelig uitpakken. Dit wordt inzichtelijk eind 2023/begin 2024.

Gevolgte procedure

Dit raadsvoorstel is tot stand gekomen na het volgen van de volgende procedure.

- De Nieuwe School heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waarin in gezamenlijkheid met de gemeente is vastgesteld dat 'vernieuwbouw' de beste vorm is om het monumentale status van dit pand te behouden.
- Op basis van een opgesteld programma van eisen zijn de bouwkosten gecalculeerd. Dit bleek 1,2 miljoen hoger dan het vastgestelde normbedrag.
- Het proces is tot afwachting van goedkeuring van de raad op deze investering stil gezet.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Bij de realisatie van de vernieuwbouw is burgerparticipatie onderdeel van de uitvoering. In de procesbeschrijving van realisatie onderwijshuisvesting is dit vastgesteld.

Rapportage, verantwoording en evaluatie

Het schoolbestuur is bouwheer en verantwoordelijk voor de realisatie. Schoolbestuur werkt hierin samen met de gemeente volgens procesbeschrijving IHP.

Bijlagen

Procesbeschrijving Integraal Huisvestingsplan Onderwijs

Edam-Volendam, d.d. 9 mei 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.