

## NORMATIEVE BEKOSTIGING DEFINITIEF LOS VAN DE WERKELIJKHEID

# Normkosten nog de norm?

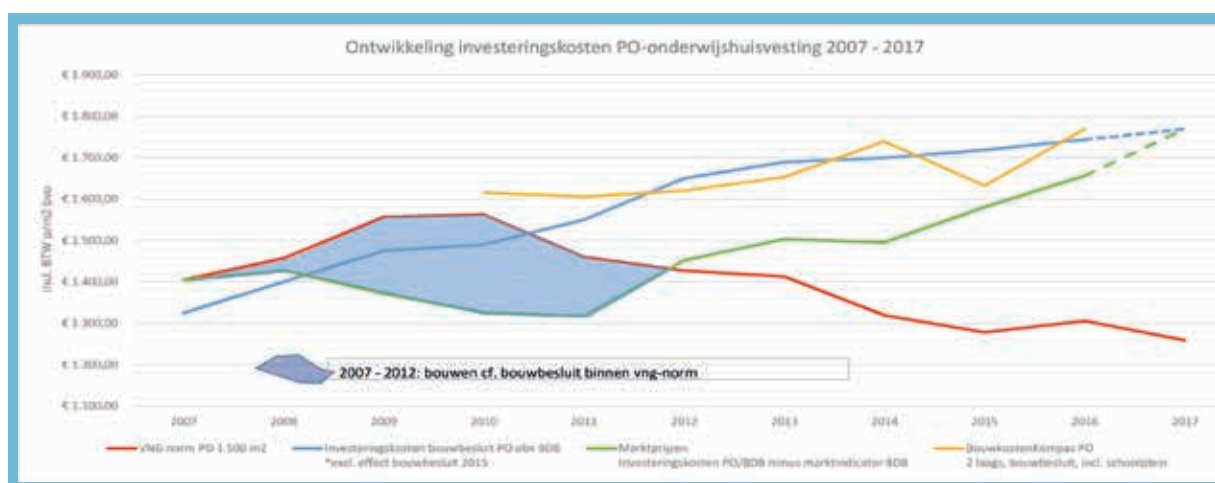
Recent zijn de normkosten voor 2017 voor onderwijshuisvesting wederom negatief bijgesteld: -/- 3,56%. In een opgaande bouwconjunctuur is dat een onbegrijpelijke bijstelling. Uit een analyse van diverse kostenbronnen<sup>1</sup> en uit eigen recente aanbestedingen blijkt dat de normvergoeding en werkelijke bouwkosten voor een school die voldoet aan het wettelijk minimum (Bouwbesluit) nog steeds heel fors afwijkt. En het verschil wordt alleen maar groter.

**G**rote gemeenten zien dit inmiddels al en hebben normkosten flink naar boven bijgesteld aan de hand van bijvoorbeeld het Kwaliteitskader Ruimte OK. Praktijk en VNG normkosten liggen nu zover uiteen dat de vraag rijst waarom de VNG deze cijfers überhaupt nog publiceert. Zolang op basis van deze uitgangspunten lange termijn plannen worden gemaakt zoals een integraal huisvestingsplan, krijgen

## ONTWIKKELING INVESTERINGSKOSTEN PO-ONDERWIJSHUISVESTING

In onderstaande grafiek 1 is te zien dat zo'n 5 jaar terug de normkostenvergoeding wel toereikend was, maar vanaf 2013 echte verschillen ontstonden. Hetzelfde geldt voor voortgezet onderwijs (zie grafiek 2). De blauwe lijn zou in werkelijkheid nog harder mogen stijgen vanwege de verzwarende eisen aan het binnenmilieu voor scholen. Deze zeer wenselijke

*"De vraag rijst waarom de VNG deze cijfers überhaupt nog publiceert"*



toekomstige projecten een verkeerde start. Bij aanvang van een bouwproject blijkt de werkelijkheid zover af te wijken van de normvergoeding dat het eerste gevecht al is verloren en dus niet het benodigde geld beschikbaar komt voor de kwalitatieve eisen van de hedendaagse scholenbouw. Daarnaast geldt dat gemeenten en schoolbesturen steeds meer willen voldoen aan ambities op het gebied van duurzaamheid. Los van het gegeven dat dit zich nog lang niet altijd volledig terugbetaalt, zou dit pas aan de orde mogen komen op het moment dat er een reëel budget beschikbaar is voor het niveau Bouwbesluit. Een budget beschikbaar stellen voor het wettelijk minimum, zou op z'n minst uitgangspunt moeten zijn.

verbetering in het bouwbesluit is helaas niet vertaald in het benodigde extra budget. De doorrekening van het kwaliteitskader van Ruimte OK komt nog 400 euro boven de blauwe lijn.

Dat een aantal jaren geleden de normkosten wel toereikend bleken, werd grotendeels veroorzaakt door een krappe markt (meevallende aanbestedingen). Desondanks was ook de toen doorgaande krapte op de markt niet meer toereikend om de tekorten te compenseren. Met de huidige norm in combinatie met een opgaande bouwconjunctuur is dit zeker niet meer te realiseren. Zonder deze bewustwording sluiten budgetten en normen niet meer aan op de werkelijkheid. Dit gat is nog nooit zo groot geweest!

**EXTRA POTJES**

Gevol is het uitstellen van projecten (veelal noodzakelijke projecten wegens de ouderdom van schoolgebouwen in Nederland<sup>2</sup>) of het dan toch maar opteren voor renovatie van de verouderde gebouwen, waarbij direct de discussie start over demarcatie van verantwoordelijkheden<sup>3</sup>. Daarnaast zoeken veel gemeenten naar extra potjes om de eigen ambities enigszins te verwezenlijken. Bij het beschikbaar stellen van het nieuwbouwbudget (normkosten) voor renovatie zijn de middelen slechts toereikend voor een goede update van bestaande gebouwen (per project overigens sterk verschillend!). Rekening dient dan wel gehouden te worden met een kortere afschrijftermijn, waarmee uiteindelijk de jaarlijkse kapitaalslasten voor een onderwijs renovatieproject hoger uitkomen dan bij nieuwbouw.

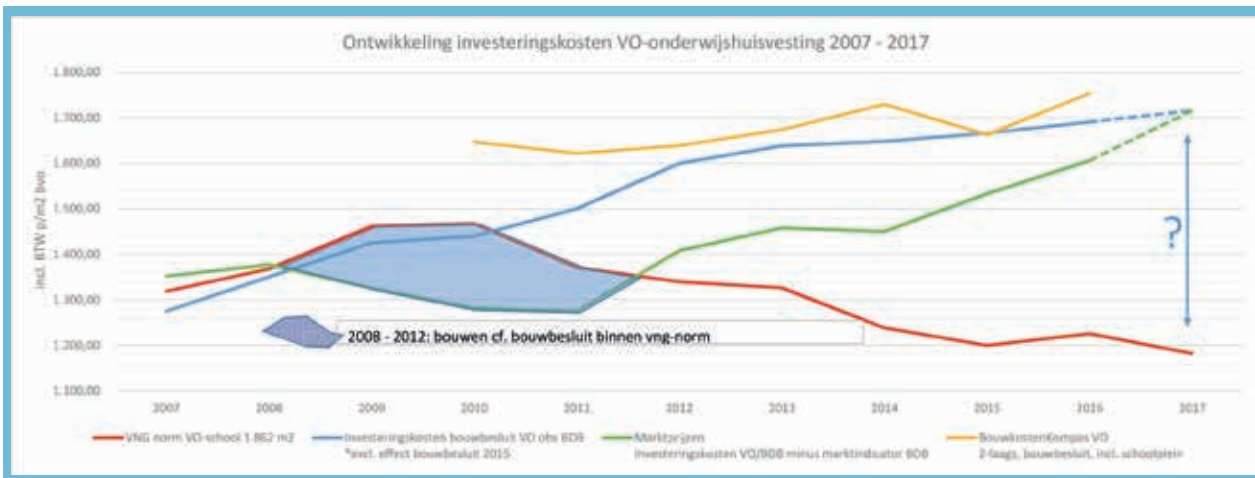
**IN WELKE RICHTING LIGT DAN DE OPLOSSING?**

Afschaffen van de VNG-normering en hanteren van reële kostenramingen op basis van vooraf geformuleerde kwaliteitskaders lijkt voor de hand te liggen. Voor wie dat te ver gaat zijn de volgende vijf mogelijkheden voorhanden (naast niets doen):

met bovengenoemde punten (maar ook los daarvan) zal dan de conclusie zijn dat een levensduurkostenbenadering (kapitaalslasten én exploitatiekosten) bij nieuwbouw gelijkwaardig zo niet lager zijn dan bij renovatie.

4. Benutten marktkennis-> maak gebruik van kwaliteit bestaande gebouwen en combineer dit met kennis uit de markt (innovatieve aanbesteding met combinatie van investering en exploitatie). NB: Inzetten op innovatieve aanbestedingsvormen zoals DBFMO of PPS is interessant in het kader van levensduurkostenbenadering, maar biedt geen oplossing voor een structureel tekort aan geld.
5. Ontwikkeling van nieuwe bouwvormen-> zoals nieuwe modulaire bouwvormen of cradle to cradle concepten, waarbij investeren en eigendom wordt vertaald naar vergoeden van geleverde prestaties.

Maar bovenal, zorg ervoor dat bij het opstellen van de beleidsstukken (de IHP's en SHP's van gemeenten en schoolbesturen) over de toekomst van de onderwijs-huisvesting in de betreffende gemeente de juiste reële bedragen worden gehanteerd. Investeer in het onderwijs, investeer in de toekomst. En als het werkt, leg het dan vast in een wettelijk kader. ◀



1. Budgetverhoging tot niveau bouwbesluit of hoger met daarna een integrale kostenafweging (geen LCA<sup>4</sup> maar een combinatie van normatieve investerings- en exploitatiebudgetten en de benodigde aanvulling hierop). Combineer de beschikbare (gereserveerde) budgetten van gemeente en scholen.
2. Aanpassen afschrijvingsmethodiek en gehanteerde rentepercentages (uitgangspunt nieuwbouw 40 jaar (geen 50 of 60 jaar) en renovatie 20 jaar en hanteren van huidige marktrente om huidige impasse te doorbreken. Hanteren huidige rente ten opzichte van rekenrente levert veelal 20% meer investeringsruimte (bij een kapitaalslasten berekening).
3. Besluit op basis van kapitaalslasten (levensduurkosten) en niet op normkosten -> in combinatie

**VOETNOTEN**

1. Bouwkostenkompas, BDB indexcijfers en Marktindicator
2. Gemiddelde leeftijd van schoolgebouwen is circa 40 jaar
3. Renovatie is bij wet onvoldoende helder vastgelegd, met als gevolg dat gemeente en schoolbesturen jaren kunnen strijden over wiens verantwoordelijkheid het nu is om een gebouw (levensduur verlengend) te renoveren
4. LCA = Lifecycle Cost Analysis, oftewel levensduurkostenberekening

▶ Platform Onderwijshuisvesting (POH) doet onderzoek naar trends binnen scholenbouw en constateert aandachtspunten. ICSadviseurs is lid van POH en ondersteunt vele gemeenten en schoolbesturen in dit vraagstuk. Meer informatie? Belt u met Jan Willem van Kasteel: 06-22578712.