

## Raadsnotitie

<b>Onderwerp</b>	-	Actualisatie financiële prognose Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs
<b>Portefeuillehouder</b>	-	J.W. Uitslag (wethouder)
<b>Domein</b>	-	Samenleving
<b>Contactpersoon</b>	-	J. Goejer
<b>Contactgegevens</b>	-	j.goejer@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

28 mei 2024  
8 juli 2024

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

De uitkomsten van de geactualiseerde prognose van de te verwachten investeringen als gevolg van het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs en tevens kennis te nemen van de verwachte effecten op de jaarlasten.

De actualisatie is gebaseerd op

- ontwikkeling van prijzen en tarieven in de bouwsector
- autonome ontwikkelingen van invloed op het programma van eisen, met name toename van het aantal leerling aantallen
- inhoudelijke ontwikkelingen en opties van invloed op het uit te voeren programma
- globaal in te schatten bijkomende kosten die in de eerdere prognose buiten beeld zijn gebleven, waarbij evt. te verwerven locaties niet zijn meegenomen.

Dit leidt tot een totale gemeente brede investering in het IHP rond de € 60 miljoen.

### **Toelichting**

#### **Inleiding**

In december 2021 is door uw raad het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs 2022-2038 vastgesteld. Dit plan, tot stand gekomen in overleg, en in overeenstemming, met alle schoolbesturen, heeft tot doel om stapsgewijs in de gehele gemeente de onderwijsgebouwen toekomstbestendig te maken. Dit doen we vanuit bouwkundige en duurzaamheidsopgaven, als ook vanuit onderwijskundig oogpunt. Het IHP bevat de uitgangspunten, kaders en voorgenomen fasering voor de uitvoering van de huisvestingsopgaven in de gehele gemeente Dalfsen, alsmede een indicatie van de investeringen die gepaard gaan met de realisatie van de deelprojecten.

Omdat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan veranderingen onderhevig zijn wordt u door middel van deze memo geïnformeerd over de geactualiseerde financiële prognose van het IHP.

De uiteindelijke financiële last zal mede bepaald worden door de inhoudelijke afwegingen en besluiten die per (deel)project nog moeten worden gemaakt en ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Deze prognose geeft een beeld uitgaande van gebruik van kansen en mogelijkheden.

#### **IHP 2021, Prognose**

Op basis van de in 2021 bekende gegevens en uitgangspunten is aangegeven dat de investering in vervangende nieuwbouw en renovatie van de schoolgebouwen op basis van de normbedragen conform de Verordening Onderwijshuisvesting uitkomt op een te verwachten investering van € 30.000.000. Dit betreft uitsluitend de kosten nieuwbouw, dan wel renovatiekosten van schoolgebouwen. Dat wil zeggen dat dit hierin geen extra lasten zijn verwerkt die voor een belangrijk deel onvermijdelijk samenhangen met realisatie van (onderwijs)gebouwen.

#### **Ontwikkeling marktprijzen en achterblijven normvergoeding**

Zoals bekend is er in de afgelopen jaren sprake van een forse stijging van prijzen en tarieven. Niet in het minst in de bouwsector. Dit heeft direct effect op de kosten van realisatie van de voorgenomen

projecten. De normvergoeding voor nieuwbouw op basis van de Verordening onderwijshuisvesting volgens VNG-model bedroeg in 2021 € 2.800 per m<sup>2</sup> en is nu € 3.232 per m<sup>2</sup>. De normvergoeding liep op dat moment al achter op de prijzen in de markt. Dit verschil is de afgelopen jaren groter geworden. De normvergoeding is niet in gelijke mate meegegroeid met de prijzen in de markt. Als gevolg daarvan zullen gemeenten en/of schoolbesturen ofwel extra middelen moeten vrijmaken om het programma van eisen te realiseren, ofwel een groot aantal concessies moeten doen aan de gewenste en noodzakelijke bouw- en onderwijs kwaliteit.

Het Kenniscentrum Ruimte-OK heeft om die reden een alternatief voor de normvergoeding opgesteld. Het Kenniscentrum Ruimte-OK is een onafhankelijke not-for-profit organisatie op mede-initiatief van van PO-Raad, VO-Raad, Waarborgfonds Kinderopvang en VNG, die zich richt op het ondersteunen bij het werken aan kwalitatieve, duurzame scholen en een gezonde exploitatie. Deze organisatie beveelt aan om een normvergoeding van € 3.675 per m<sup>2</sup> te hanteren. De huidige marktprijzen liggen rond de € 3.850 per m<sup>2</sup>.

In deze actualisatie wordt uitgegaan van de normvergoeding van Kenniscentrum Ruimte-OK.

### **Ontwikkeling leerlingaantallen.**

De prognose van 2021 is gebaseerd op het op dat moment actueel aanwezige aantal leerlingen en de daarop gebaseerde leerling prognoses van alle scholen. Na een aantal jaren van daling van het aantal leerlingen, ook in de verwachting op langere termijn, zien we in de meest recente leerlingprognose een lichte stijging van het totaal aantal leerlingen. Het beeld per school is daarbij divers. In totaal zal naar verwachting een groter volume (aantal m<sup>2</sup>) moeten worden gerealiseerd dan verwacht in 2021. Deze actualisatie wordt gebaseerd op de meest recente leerlingprognose.

### **Nieuwe inzichten en mogelijkheden; versterking van KEC-samenwerking**

De kaders en planvorming van het IHP 2021 zijn gebaseerd op de mogelijkheden en wensen van dat moment. Bij de doorontwikkeling komen nieuwe mogelijkheden naar voren. Het gaat daarbij om mogelijkheden die zowel voor het onderwijs als voor de (woon)omgeving van toegevoegde waarde lijken te zijn. Deze mogelijkheden zijn momenteel in onderzoek, maar vallen voor een gedeelte buiten de vastgestelde kaders van het IHP. Op korte termijn zal deze ontwikkeling, per deelproject met uw raad worden besproken om vast stellen of hier sprake is van een gewenste ontwikkeling. Het effect kan zijn dat zijn dat het volume vervangende nieuwbouw toeneemt en het volume renovatie in gelijke mate daalt. Dit heeft een verhogend effect op de kosten. In deze voorliggende geactualiseerde prognose wordt hier rekening mee gehouden.

### **Verwerken van bijkomende kosten**

Zoals bij de financiële prognose uit het IHP 2021 is aangegeven is daarbij uitsluitend inzicht gegeven in de kosten van vervangende nieuwbouw en renovatie. Mogelijk bijkomende kosten zoals sloop van bestaande opstallen, bouwrijp maken, herinrichting (openbare) ruimte etc. zijn in eerste instantie niet meegenomen. Naast de bouwkosten komen er andere kosten kijken bij de nieuwbouw van schoolgebouwen. Dit zijn enerzijds investeringen waarop wordt afgeschreven en waarvoor structureel dekking nodig is, zoals kosten in infrastructuur of inrichting, en anderzijds eenmalige lasten waarop niet wordt afgeschreven. De diverse posten van bijkomende kosten per project zijn in deze fase niet goed in te schatten. Deze zijn sterk bijvoorbeeld afhankelijk van de exacte locatie waar de plannen worden gerealiseerd. Voor deze voorliggende prognose wordt rekening gehouden met een gemiddelde aan bijkomende lasten van 20% over het totaal aan bouwkosten van de projecten. Dit wordt in het algemeen als realistisch beschouwd.

### **Kinderopvang**

Het vormen van een Kind en Educatiecluster (KEC of kindcentra), met een doorgaande leerlijn tot en met groep 8, heeft bij alle partners een voorkeur. Huisvesting van de voor- en naschoolse opvang is echter geen verplichte gemeentelijke taak. De vorming van een KEC is altijd maatwerk en afhankelijk van de context in de betreffende kern. Eventuele (voor)investering ten behoeve van voor- en naschoolse opvang is niet meegenomen in dit overzicht.

### **Geactualiseerde prognose**

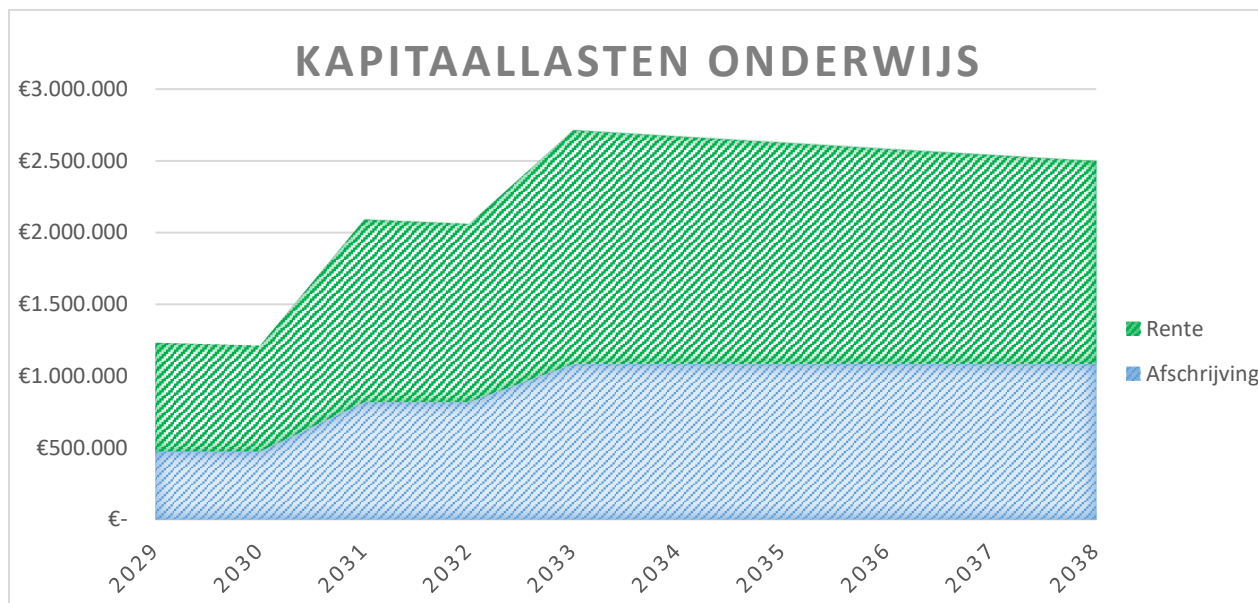
Het cumulatief effect van voorgaande heeft tot gevolg dat de investeringslasten toenemen. In onderstaande tabel is de financiële prognose uit het IHP van 2021 (€ 30 mln.) afgezet tegen de te verwachten investering op basis van de actuele gegevens. (€ 52 mln.) Inclusief 20% voor de bijkomende lasten. Dit leidt ongeveer een verdubbeling van de investeringslasten.,

Project	Prognose IHP 2021	Actualisatie prognose 2024	Mogelijk eerste jaar van activatie
KEC Dalfsen	€ 7.666.600	€ 13.832.000	2030
KEC Nieuwleusen	€ 8.022.000	€ 18.930.000	2028
KEC Lemelerveld	€ 7.448.000	€ 10.560.000	2032
m.n. Oudleusen en Hoonhorst	€ 6.155.000	€ 8.641.600	na 2030
<b>totaal</b>	<b>€ 29.291.600</b>	<b>€ 51.963.600</b>	
20% bijkomende kosten		€ 10.392.720	
<b>Totaal incl. bijkomende kosten</b>		<b>€ 62.356.320</b>	

### Effect op de jaarlijkse lasten, een indicatieve doorrekening

De investering in schoolgebouwen leidt, na realisatie en ingebruikname, tot een jaarlijkse last in de begroting. Onderstaand schema visualiseert het effect van de investeringen vanaf het moment van activatie, dat wil zeggen na oplevering en ingebruikname van het gebouw of de gebouwen. Daarbij geldt dat uitgegaan is van de maximale investeringslast, een afschrijvingsperiode van 40 jaar, volledige te financieren met externe middelen tegen een rente percentage van 4%.

Ook de 20% opslag (€ 10.000.000) voor bijkomende kosten is hier volledig in meegenomen. Voor een deel van deze eenmalige lasten geldt ze niet als afschrijving mogen worden meegenomen. Omdat op dit moment de verhouding tussen eenmalige en structurele lasten nog niet gemaakt kan worden zijn deze lasten in volle omvang meegenomen in onderstaand schema. Met kosten verlagende elementen, zoals inkomsten uit te verlaten locaties of subsidies, is geen rekening gehouden.



### Vrijval van boekwaarden te verlaten en her-ontwikkelen schoollocaties

Als gevolg van nieuwbouw van scholen zullen er ook schoolgebouwen en locaties vrijkomen. De kapitaallasten van de huidige schoolgebouwen zullen na verhuizing komen te vervallen en een voordeel opleveren in de gemeentelijke jaarlast. Op basis van de huidige gegevens betreffen de kapitaallasten voor 2029 € 314.000.

### Vervolg, maatregelen en inkomsten

In het voorgaande wordt een beeld geschetst van de investeringen als gevolg van uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs. Daarbij is niet gekeken naar de mogelijkheden die leiden tot beperken van de investeringslast. Dit vraagt nadere verkenning. In de nadere verkenning moet worden gedacht aan het in beeld brengen van:

- mogelijkheden tot herontwikkeling van de te verlaten locaties en het genereren van inkomsten daaruit.
- mogelijkheden van het verwerven van subsidies, bijvoorbeeld in relatie tot duurzaamheidsmaatregelen
- invloed van duurzaamheidsmaatregelen op het rente percentage van externe financiering
- invloed van een actief treasury beleid ten aanzien van het aantrekken van externe financiering
- mogelijkheden van specifieke vormen van realisatie en beheer die tot kostenbesparing kunnen leiden
- inzet van eigen middel: reserve grote projecten.
- vrijval van kapitaallasten van vrijkomende onderwijsgebouwen
- eigen bijdragen van schoolbesturen.

Deze maatregelen kunnen ieder voor zich en in samenhang met elkaar zorgen voor een vermindering van de investeringslast, dan wel van de effecten van rente bij externe financiering.

**Vervolg:**

De raad wordt separaat geïnformeerd over voortgang en ontwikkelingen in de diverse deelprojecten van het IHP, alsmede over de mogelijkheden om de investeringslasten en de effecten op het de jaarlasten te beperken.

**Bijlagen:**

Geen

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude