

Bijlage 1 Kanttekeningen fase document Definitief ontwerp nieuwbouw De Rank

Leerlingenaantal

Het leerlingenaantal is door verschillende oorzaken, in vergelijking met het aantal genoemd in de beschikking, de afgelopen jaren gedaald. De beschikking aan Stichting Cambium gaat namelijk uit van 190 leerlingen terwijl de lange termijnprognose (15 jaar > 2038), opgesteld in het voorjaar 2023, uitkomt op 153 leerlingen. De vraag is of dan niet gebouwd wordt voor leegstand. Het werkelijk aantal leerlingen op de teldatum 1 oktober 2023 bedraagt 178 leerlingen. De prognose vermeldt voor deze datum 169 leerlingen. Een herijking van het ontwerp van het gebouw naar het leerlingenaantal van 153 achten wij niet zinvol omdat bijstelling van het aantal leerlingen leidt tot een aanpassing van het ontwerp op Voorlopig Ontwerp niveau en vervolgens ook weer op Definitief Ontwerp (DO) en Technisch Ontwerp (TO) niveau. Ook dat is kostbaar en tijdrovend.

Het zou kunnen dat er de komende jaren een mutatie gaat plaatsvinden in de verdeling van leerlingen per schoollocatie in Wezep Noord. Het is aannemelijk dat De Rank meer leerlingen uit de wijk zal huisvesten dan het huidige aantal.

Investeringsraming

In augustus 2022 heeft Stichting Cambium een investeringsraming opgesteld waarbij de m² prijs uit kwam op € 3.900 per m². Aan de bestuurder en projectleider van Stichting Cambium is met enige regelmaat aangegeven dat, mede gelet op het aanbestedingsresultaat voor de nieuwbouw van De Regenboog (oktober 2022) met een prijs van € 2.900 per m², met deze prijs geen aanvullend krediet zal worden gevraagd bij de raad. Op basis hiervan is het ontwerp van het schoolgebouw aangepast en zijn bezuinigingen doorgevoerd of worden voorzieningen door Stichting Cambium bekostigd.

Op 19 oktober 2023 heeft hierover nog een bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Daarna hebben nog verschillende overleggen plaatsgevonden met de projectleider. Het is afwachten wat de prijs op basis van de aanbesteding gaat doen.

De door Stichting Cambium opgestelde investeringsraming is gedateerd mei 2023 met als prijspeil 2022.

De investeringsraming van Stichting Cambium ziet er als volgt uit:

- Grondkosten	€ 4.000
- Bouwkosten	€ 3.102.500
- Directiekosten	€ 579.914
- Bijkomende kosten	€ 157.512
	€ 3.843.926
BTW 21%	€ 807.224
	€ 4.651.150

In deze investeringsraming is een prijs van € 3.425 per m² berekend.

De hierin opgenomen calculaties voor bouwkundig en W- en E-installaties (vermeld onder bouwkosten) zijn echter gedateerd 1 mei 2023. Stichting Cambium heeft hiermee in beeld gebracht wat de gevolgen zijn van het beroep bij de Raad van State (indexering periode mei 2022 – augustus 2023).

Deze indexatie is in mindering gebracht op de bouwkostenprijs en in het fasedocument aangegeven dat de kosten voor rekening van de gemeente Oldebroek komen. Het gaat hierbij om een bedrag van € 317.406 (inclusief BTW).

Rekening houdend met de calculaties bouwkundig en installaties prijspeil mei 2023 ziet de raming er echter als volgt uit:

- Grondkosten	€ 4.000
- Bouwkosten	€ 3.364.819
- Directiekosten	€ 579.914
- Bijkomende kosten	<u>€ 157.512</u>
	€ 4.106.245
BTW 21%	<u>€ 862.311</u>
	€ 4.968.556

Op basis van deze investeringsraming is een prijs van € 3.659 per m² berekend.

Inclusief de historische kosten van het 1^{ste} traject (€ 257.063) bedragen de totale stichtingskosten € 5.225.619.

Uit een analyse met de investeringsraming van De Regenboog blijkt dat de raming bouwkosten en installatietechnisch qua prijs vergelijkbaar is met de raming van De Regenboog, rekening houdend met de prijsindex over de periode oktober 2022 – mei 2023. Het grootste prijsverschil zit in de raming van de directiekosten met een verschil van ruim € 350.000. Onder directiekosten vallen onder andere de architect kosten, de kosten voor projectmanagement, de kosten voor toezicht en uitvoering tijdens de bouw van de school.

De schoolbesturen betalen een eigen bijdrage voor het realiseren van een duurzaam schoolgebouw. Deze bijdrage voor de Stichting Cambium bedraagt € 210.643. Omgerekend is dit een bedrag van € 185 per m². De VNG normvergoeding 2024 voor de nieuwbouw van De Rank bedraagt € 3.275 per m². Tezamen een bedrag van:

- Bijdrage Stichting Cambium	€ 185 per m ²
- VNG-normering 2024	<u>€ 3.275 per m²</u>
Totaal	€ 3.460 per m ²

De investeringsraming van Stichting Cambium komt uit op een bedrag € 3.659 per m² (hiervoor opgenomen). Omdat wij nog ruimte zien in de raming van de directiekosten stellen wij voor een budget van € 3.500 per m² beschikbaar te stellen. Hierbij zitten we ruim boven de norm van de VNG en boven het bedrag waarvoor nu IKC Oldebroek De Regenboog wordt gebouwd.