

memo

Datum: 24-04-2023

Betreft: Actualisatie Arnhemse Norm 2023

Vanwege de uitzonderlijke omstandigheden, veroorzaakt door Corona is vorig jaar een hogere indexatie toegepast op het normbedrag voor nieuwbouw en renovatie. Daarna is de oorlog in de Oekraïne begonnen; dit leidde tot een energiecrisis en een enorme inflatie. Hierdoor zijn prijzen voor bijvoorbeeld bouwmaterialen bijzonder hard gestegen. Ook de onderwijsprojecten hebben hier veel last van. Merkbaar is dat het gehanteerde normbedrag erg onder druk staat. Niet alleen in Arnhem, maar in heel Nederland is zichtbaar dat onderwijsprojecten veelal niet voor deze normen gerealiseerd kunnen worden. In het nieuwe Integraal huisvestingsplan (IHP) wordt een nieuw normbedrag en indexatie proces voorgesteld, waarmee dit probleem naar verwachting wordt ondervangen. Dit biedt echter geen oplossing voor onderwijsprojecten die in 2023 of 2024 worden aanbesteed en nu binnen de normen kunnen worden aanbesteed. Er wordt daarom voorgesteld het normbedrag voor 2023 (en geïndexeerd voor 2024) te herzien, rekening houdend met de reeds bestaande opbouw van de Arnhemse norm.

Opbouw Arnhemse norm

Het in 2015 vastgestelde normbedrag was een vergoeding van de bouwkosten (inclusief vaste inrichting) en bijkomende kosten (inclusief BTW). Het normbedrag kende de volgende opbouw:

- Een basisbedrag per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) voor de realisatie van onderwijshuisvesting voor het PO, uitgaande van de eisen conform het niveau nieuwbouw uit het Bouwbesluit en een sober en doelmatig ontwerp;
- Een toeslag per vierkante meter BVO voor niveaus die het Bouwbesluit overstijgen:
 - o De verschillende klassen (A/B/C) uit het PvE Frisse Scholen;
 - o Een toeslag om te kunnen voldoen aan de eisen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG), zoals die op dat moment werden gehanteerd.

In 2021 bleek dat de Arnhemse norm die vanuit 2015 werd gebruikt niet meer passend was. Daarom heeft SBM in opdracht van de gemeente de norm geactualiseerd. Hierbij is het bedrag aangepast naar het nieuwe prijspeil en zijn er (extra) actuele kosten hierin opgenomen. Vervolgens is dit nieuwe normbedrag aan de hand van een aantal referentieprojecten gecontroleerd op juistheid. Het normbedrag voor 2021 werd daarmee vastgesteld op € 2.400 / m² BVO. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Verhoging normbedrag

Door de hoge inflatie wordt het opnieuw herzien van het normbedrag onvermijdelijk. Met het nieuwe IHP in het vooruitzicht is het niet wenselijk om bij deze herziening af te wijken van de eerdere opbouw. Daarom is gekeken naar opbouw die aansluit bij de werkelijkheid en in lijn is met de opbouw in 2015.

Er wordt gebruik gemaakt van het Kwaliteitskader Huisvesting (Ruimte-OK). Bij dit Kwaliteitskader wordt een stichtingsbedrag vastgesteld per m² BVO en zijn er toeslagen per kwaliteitsthema. Indien we de lijn van de Arnhemse norm hierin hanteren betekent dit dat naast het stichtingsbedrag een gedeelte van de kwaliteitsthema's meegenomen dienen te worden.

Dit betreffen de twee kwaliteitsthema's:

- Duurzaamheid
- Frisse scholen.

Op het kwaliteitsthema duurzaamheid wordt 50% aftrek toegepast, aangezien er meer maatregelen zijn opgenomen in het Kwaliteitskader dan in de Arnhemse norm.

Dit betekent de volgende opbouw per m² BVO:

Stichtingskosten:	€ 2.579,00
Toeslag Duurzaamheid (403/2):	€ 201,50
Toeslag Frisse scholen:	€ 156,00
Totaal:	€ 2.936,50 incl. btw (prijspeil augustus 2022)

Rekening houdend met de te hanteren indexatie is dit afgerond € 3.016 incl. btw (prijspeil februari 2023)