

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. Mantel / K. Sam Sin - Vos	Datum	19 november 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 60209	Kenmerk	8861922
E-mail	m.mantel@utrecht.nl	Onderwerp	Beëindigen onderzoek uitbreiding St. Bonifatiuscollege
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Grondzaken/Onderwijshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Op 28 mei 2020 heeft uw raad besloten om de kavel aan de Burg. Fockema Andreaelaan 11 (FA 11) te betrekken bij de uitbreiding van het St. Bonifatiuscollege om de zogenaamde 'voorkeursvariant' mogelijk te maken. In deze voorkeursvariant worden twee gymzalen boven het bestaande brugklasgebouw gerealiseerd, waardoor de naastgelegen locatie FA 11 vrijkomt voor een woningbouwontwikkeling (zie het overzichtskaartje en de impressie aan het einde van deze raadsbief).

In de voorkeursvariant is er sprake van dubbel grondgebruik, waardoor niet alleen de gymzalen gerealiseerd kunnen worden, maar ook ca. 40 woningen en een levendige plint op FA 11. In het raadsvoorstel is destijds opgenomen, dat uit de grondexploitatie FA 11 één mln. euro wordt bijgedragen aan de extra bouwkosten van de gymzalen, die niet uit de normbedragen Onderwijshuisvesting gedekt kunnen worden. In de raadscommissie Stad en Ruimte van 14 mei 2020 heeft wethouder Diepeveen aangegeven, dat het bedrag van één miljoen aan meerkosten een gemaximeerd bedrag is en dat dit niet méér gaat worden.

In de verdere uitwerking blijkt inmiddels, dat door te optimistische ramingen en door de toegenomen kosten voor bouwmaterialen de voorkeursvariant financieel helaas niet haalbaar blijkt. Een aantal mogelijkheden zijn onderzocht om het project haalbaar te krijgen, maar dit leidt niet tot een sluitende business case binnen de kaders die uw raad heeft meegegeven. Wij zien noodgedwongen af van de voorkeursvariant en moet helaas terugvallen op de variant "gymzalen op maaiveld". Op deze wijze kan tijdig in de uitbreidingsbehoefte van de school worden voorzien.

Bouwkosten

De bouwkostenraming is opgesteld in opdracht van het schoolbestuur. Voor ons was deze raming het uitgangspunt om aanvullende dekking te zoeken en om het raadsvoorstel van mei 2020 op te stellen. Hieruit kwam destijds naar voren, dat om de gymzalen boven het bestaande brugklasgebouw te

realiseren er een aanvullend budget van ca. 1 miljoen euro nodig was. Na besluitvorming in uw raad is het schoolbestuur de realisatie van de gymzalen in de voorkeursvariant verder gaan uitwerken.

Oktober 2020 meldt het schoolbestuur dat de bouwkosten van de benodigde staalconstructie substantieel hoger worden dan aanvankelijk was geraamd. Het schoolbestuur geeft aan, dat niet € 1 miljoen, maar een bijdrage van ca. € 2,2 mln. noodzakelijk is om de extra bouwkosten te kunnen dekken. Dit bedrag komt bovenop het reeds beschikbare normbedrag vanuit Onderwijshuisvesting.

Wij hebben vervolgens een 'second opinion' laten uitvoeren ten aanzien van de geraamde bouwkosten en verkend wat de sturingsmogelijkheden zijn. Begin januari 2021 is de second opinion over de bouwkosten ontvangen. Deze second opinion bevestigt de hogere bouwkosten van de benodigde staalconstructie. Daarnaast wordt geadviseerd om 10% marge op te nemen om risico's te kunnen ondervangen.

Daarnaast werd in december 2020 duidelijk, dat de sterk gestegen staalprijzen invloed hebben op de kosten van het project. Dat zou, zowel volgens de aannemer als het calculatiebureau, leiden tot 10% extra bouwkosten. Dit is het gevolg van de grote hoeveelheid staal die voor de constructie noodzakelijk is. Ook deze financiële tegenvaller is via een second opinion bevestigd. Het tekort in de dekking van de geraamde bouwkosten bedroeg in maart 2021 daarmee ca. €1.6 mln. Gezien de explosieve stijging van de staalprijzen sinds begin dit jaar, is het waarschijnlijk dat dit cijfer inmiddels nog hoger ligt.

De bouwkosten zijn onvoldoende nauwkeurig ingeschat. Er zijn meerdere redenen voor het grote verschil tussen de 1^e raming, waarop uw raad het besluit heeft genomen, en de 2^e raming van de bouwkosten. De algemene conclusie is, dat de ontwerpen, op basis waarvan de eerste raming is opgesteld, te globaal en te schetsmatig waren om een juist beeld te kunnen geven. Op basis van het schetsontwerp is in opdracht van het schoolbestuur een calculatie opgesteld van de bouwkosten. Het nadeel om al in deze fase te calculeren is, dat de technische en constructieve uitwerking nog slechts op hoofdlijnen heeft plaatsgevonden op basis van het schetsontwerp van de architect. De uitkomst van deze calculatie was destijds een meerkostenpost voor de twee gymzalen van 1 miljoen euro. Doordat in de tweede calculatie op basis van het voorlopig ontwerp veel meer verfijningen zijn aangebracht dan in het schetsontwerp, is naar voren gekomen dat de constructie dermate complex gaat worden dat de bouwkosten stijgen – mede doordat de assemblage van het staal ter plaatse moet plaatsvinden.

In de nieuwe raming is een bijdrage van 2,6 miljoen euro nodig. Dit is 1,6 mln. euro meer dan oorspronkelijk geraamd. Binnen de kaders die uw raad heeft meegegeven is de voorkeursvariant daarmee niet haalbaar.

Sturingsmogelijkheden

De voorkeursvariant was mei 2020 niet voor niets de voorkeursvariant van ons en uw raad. In deze variant is het namelijk mogelijk om naast de bouw van de twee gymzalen ca. 40 woningen te bouwen en stedenbouwkundige kwaliteit en levendigheid in de Fockema Andreaelaan te realiseren. Dit draagt bij aan de ambities van college en raad ten aanzien van gezonde verstedelijking.

Nadat de tegenvaller was gemeld, zijn scenario's onderzocht om het financieel knelpunt op te lossen. Wij hebben onderzocht of op een andere wijze deze doelen toch te bereiken zijn of dat teruggevallen moet worden op de variant "gymzalen op maaiveld". Wij hebben drie scenario's onderzocht:

1. Onderwijsbegroting aanpassen: volgens het raadsbesluit worden de financiële tegenvallers in de bouw van de gymzalen uit de onderwijsbegroting opgevangen. Het woningbouwprogramma blijft ongewijzigd.
2. Woningbouwprogramma aanpassen: Het financiële vraagstuk wordt opgelost door het aanpassen van het woningbouwprogramma binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en de uitgangspunten van de woonvisie – uit de grondexploitatie wordt een hogere financiële bijdrage gevraagd.
3. Gymzalen op maaiveld: In dit ‘terugval’ scenario wordt afgezien van de voorkeursvariant en worden de gymzalen op maaiveld gerealiseerd op de kavel FA 11. Dan zijn er geen extra bouwkosten voor de gymzalen, maar worden ze conform normbedragen gerealiseerd. In dit scenario worden er geen woningen gerealiseerd.

Scenario 1: Onderwijshuisvestingsbegroting aanpassen

Door een extra bijdrage van € 1,6 mln. uit de begroting van onderwijshuisvesting kan de voorkeursvariant gerealiseerd worden. In het raadsbesluit over de uitbreiding van het Bonifatiuscollege is opgenomen bij argument 2.1: *“Indien er een tegenvaller op de bouwkosten in het project van de uitbreiding gymzalen optreedt wordt deze conform de gemeentebrede financiële spelregels in eerste instantie opgevangen binnen de financiële ruimte van het Meerjaren Perspectief Onderwijs Huisvesting.”*

De overschrijding van 1,6 mln. op deze kosten kunnen niet binnen de normbouwkosten worden opgevangen. De stijging van de kosten kan niet gezien worden als tegenvallende bouwkosten, maar is een significante overschrijding van het budget en dit vraagt om een hernieuwde afweging. Een extra bijdrage vanuit de onderwijshuisvestingsbegroting, boven op de beschikking, is niet mogelijk zonder dat dit invloed heeft op andere reeds geprogrammeerde huisvestingsprojecten.

Scenario 2: Woningbouwprogramma aanpassen

Naast de oorspronkelijke bijdrage uit de grex van 1 mln. euro, dient in dit scenario ook de overschrijding van de bouwkosten gedekt te worden uit de grondexploitatie (grex). Daarnaast zijn er vaste kosten geraamd voor de tijdelijke onderwijshuisvesting en is er door uw raad een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld voor de dekking van de plankosten van de grondexploitatie FA11. Voor een sluitende begroting dient er een contante waarde van ca. €3.2 mln. in de grex gerealiseerd te worden.

In het oorspronkelijke raadsvoorstel werd bij 29 betaalbare koopwoningen en 15 sociale huurwoningen een netto contante waarde van € 2,1 mln. gerealiseerd (waarvan € 1 mln. werd bijgedragen aan de extra bouwkosten van de gymzalen boven het brugklasgebouw). Er is sprake van een renderende grondexploitatie. Een optimalisatie-variant met 40 betaalbare koopwoningen levert € 2,7 mln. aan contante waarde in de grondexploitatie op. Maar met deze optimalisatie van het woningbouwprogramma geeft dit nog steeds een tekort van € 0,5 mln. om de extra bouwkosten voor de gymzalen in de voorkeursvariant te dekken.

Het bouwen van een duurder woonprogramma leidt niet direct tot hogere grondopbrengsten. Voor een duurder woonprogramma is een groter oppervlakte per woning nodig; dan passen er ook minder woningen op de locatie. Daarnaast leidt een hogere Vrij Op Naam (VON) prijs ook tot hogere bouwkosten, omdat dan een hoger afwerkingsniveau gewenst is.

In de berekeningen wordt uitgegaan van een bouwmassa van 2.800 m² in vier bouwlagen van 700 m² per verdieping. Als het volume van het gebouw vergroot wordt met een extra laag of een grotere

footprint kan de opbrengst worden verhoogd. Niet geadviseerd wordt om op voorhand deze ruimte in te zetten voor de dekking van de kosten. Door extra woningen toe te voegen wordt ook bijvoorbeeld de parkeeroplossing (op maaiveld) complexer. Ook is er enige vrije ruimte nodig om flexibiliteit in het plan te houden voor bijsturing.

Inzet middelen betaalbaar wonen

Binnen de investeringsimpuls RSU zijn middelen beschikbaar gesteld voor betaalbaar wonen (in eerste instantie gevoed vanuit de conversieregeling erfpacht, aangevuld bij de voorjaarsnota 2021). Deze middelen kunnen ingezet worden om betaalbare woningbouw mogelijk te maken. Hier kan (met een raadsbesluit) een beroep op worden gedaan.

Met het inzetten van aanvullende middelen vanuit deze regeling kan een gedeelte van het tekort gedekt worden. Voor de oorspronkelijke woningbouwvariant uit het raadsvoorstel van mei 2020 dient met de toegenomen kosten een bijdrage van 1,1 mln. euro uit middelen betaalbaar wonen ingezet te worden als bijdrage voor een sluitende grondexploitatie. (Dit is € 25.000 per woning: 44 woningen, waarvan 15 sociale huur en 29 betaalbare koop).

In een woningbouwvariant met 40 betaalbare koopwoningen dient een bijdrage ingezet te worden van 0,5 mln. euro (€12.500 per woning). Nadeel is, dat bij sociale huur de betaalbaarheid langjarig geborgd kan worden, maar bij koopwoningen niet. Dat maakt de inzet van middelen betaalbaar wonen voor betaalbare koop minder wenselijk.

Scenario 3: Gymzalen op maaiveld

In dit scenario wordt afgezien van het dubbel grondgebruik en worden de gymzalen niet boven het brugklasgebouw gerealiseerd, maar op maaiveld op locatie FA11. Naar verwachting kan de bouw van de gymzalen dan binnen het beschikbare onderwijshuisvestingsbudget plaatsvinden.

Voordeel van dit scenario is, dat de realisatie van de gymzalen snel kan plaatsvinden. Op dit moment wordt door het St. Bonifatiuscollege gebruik gemaakt van de gymzalen in Galgenwaard. Alhoewel de school zo spoedig mogelijk wil beschikken over de nieuwe gymzalen is het mogelijk, dat de school langer blijft sporten in Galgenwaard. MBO Utrecht is daar overigens minder mee gediend, want dat betekent dat zij minder gebruik kunnen maken van dezelfde sporthal, die zij ook nodig hebben voor hun opleidingen.

Conclusie

Door de geactualiseerde ramingen van de bouwkosten in het Voorlopig Ontwerp en de gestegen grondstoffenprijzen is het onmogelijk een haalbaar bouwplan te ontwikkelen voor de voorkeursvariant uitbreiding St. Bonifatiuscollege – de twee gymzalen realiseren boven het brugklasgebouw en de bouw van ca. 40 woningen met een levendige plint.

Met het woningbouwprogramma uit het oorspronkelijke raadsvoorstel (mei 2020) ontstaat bij 29 betaalbare koopwoningen en 15 sociale huurwoningen een tekort van 1,6 mln. euro. Met optimalisatie naar een woningbouwprogramma van bijv. 40 betaalbare koopwoningen kan de grondexploitatie een opbrengst genereren van €2,7 mln. Om de totale extra bouwkosten (€3,2 mln.) te dekken en een financieel haalbaar bouwplan te realiseren, dient dan niet alleen de totale geraamde opbrengst uit de grondexploitatie ingezet te worden, maar daarnaast dienen aanvullende middelen (€0,5 mln.) gevonden te worden.

Dit blijkt, binnen de kaders die uw raad heeft meegegeven, een onmogelijke opgave. Wij zien dan ook geen andere mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de bouw van de twee gymzalen op de

Burgemeester en wethouders

Datum 19 november 2021
Ons kenmerk 8861922

locatie van Fockema Andreaelaan 11 – en af te zien van de woningbouw en de levendige plint op deze locatie. Dit om tijdig in de uitbreidingsbehoefte van de school te kunnen voorzien,
De gemaakte plankosten worden verrekend in de begroting van het Meerjaren Perspectief Onderwijs Huisvesting en het beschikbaar gestelde Voorbereidingskrediet (uit de reserve Grondexploitatie).

Hoogachtend,

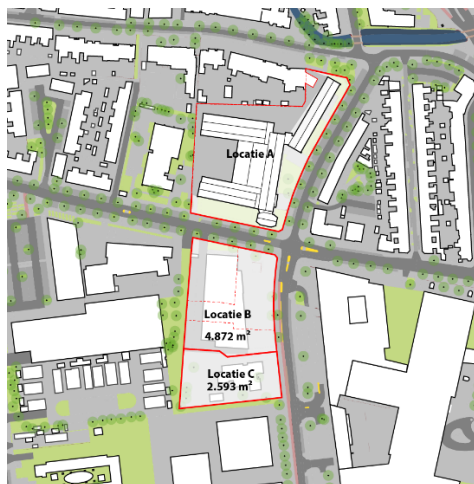
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage

Overzichtskaart



Locatie A = Hoofdgebouw St. Bonifatius College

Locatie B = Brugklasgebouw

Locatie C = Fockema Andreaelaan 11

Impressies Voorkeursvariant



Burgemeester en wethouders

Datum 19 november 2021
Ons kenmerk 8861922

