

Vraag en beantwoording wel/niet op de site bestuur.gooisemeren.nl (doorhalen wat niet van toepassing is)\*.

<b>Naam en fractie:</b>	Marieke Le Noble, GDP/Hart
<b>Datum indiening:</b>	6 april 2023
<b>Datum antwoord:</b>	18 april 2023
<b>Onderwerp:</b>	Kostenvergelijking scholen

### Inleiding

De kosten voor de Meerstroom vallen extreem veel hoger uit dan eerder geraamd. Hoewel we elke school natuurlijk de meest mooie school gunnen, maken we ons grote zorgen over de consequenties voor de begroting, het kapitaallastenplafond en andere projecten (scholen maar ook gemeentebreed) die mogelijk op de tocht komen te staan. GDP/ Hart heeft hierover de volgende vragen:

### Vraag 1

- a. Graag ontvangen we onderstaand overzicht aangevuld (en evt gecorrigeerd), zodat de kosten voor de Tweemaster kunnen worden vergeleken met die van de Meerstroom:

	Tweemaster	KC De Meerstroom
Begroot aantal leerlingen	230	300(voorbereid op uitbreiding tot 350)
Aantal m2 bvo	1377 (norm is 1.357)	1.729 (norm is 1.709)
Aantal m2 per leerling	5,98	5,76
Locatiegebonden kosten	€6.100,- incl btw***	€ 1.3 mln. incl. btw
Kosten sloop, sanering, etc	€ 287.000**	Nog niet openbaar **
Investeringskosten (3400-3900 euro/m2)*	€ 4.720.356	€ 8.9 mln.
Investeringskosten per m2 incl. btw	€ 3.428 /m2	€ 5.147 /m2

\*volgens RV Tweemaster

\*\* Deze kosten (incl. btw) voor sloop, asbestsanering en grondsanering zitten bij beide projecten niet in de investeringskosten voor het nieuwe gebouw. Voor KC De Meerstroom is geen grondsanering nodig.

\*\*\* Betreft kosten bestemmingsplanwijziging. De kosten voor extra vleermuizenonderzoek en maatregelen zijn toegerekend aan de sloopkosten, omdat zonder dit onderzoek en deze maatregelen de sloop niet mogelijk is.

In het RV van de Tweemaster is aangegeven dat de investeringskosten van 3.400-3.900 euro de huidige inschatting van de markt betreft, dit zijn geen normkosten. Ter verduidelijking: het is de inschatting voor de realisatie van een project dat lijkt op de Tweemaster (qua uitgangspunten, zoals locatie, materialen, ambities, etc). Voor projecten op een andere plek, met andere ambities (zoals circulair bouwen, of bijvoorbeeld Frisse Scholen klasse A of ENG ipv BENG) en andere ontwerp uitgangspunten zijn er andere inschattingen van bedragen die op dit moment in de markt gelden. Bij KC De Meerstroom vallen deze bedragen hoger uit.

Belangrijk om te beseffen is dat de projecten niet één op één vergelijkbaar zijn. De basis is het verschil in het aantal leerlingen en het aantal m2 dat gebouwd wordt. Daarnaast is voor KC De Meerstroom de gemeente bouwheer, voor de Tweemaster is de school bouwheer. De Tweemaster zit in een andere fase van het project, het gebouw is al aanbesteed, terwijl bij KC De Meerstroom het Voorlopig Ontwerp net is afgerond. De Tweemaster bouwt een gebouw terug op de huidige locatie, terwijl KC De Meerstroom op de locatie van de voormalige gemeentewerf wordt gebouwd. Te benoemen verschillen zijn:

- Locatiegebonden kosten  
*Deze kosten bestaan in het project KC De Meerstroom uit de aanpassing van het bestemmingsplan, de aanpassingen in het terrein rondom de Rijver en de inrichting van de buitenruimte van KC De Meerstroom (inclusief alle bijbehorende advieskosten). De kosten voor de aanpassingen rondom de Rijver (ca. 1,5 ton) zouden ook bij iedere andere ontwikkeling op deze locatie aan de orde zijn.*
- Ambities op het gebied van circulair en flexibel bouwen  
*Bij KC de Meerstroom stellen we voor BENG, circulair en flexibel te bouwen, zie toelichting in het RV. Voor De Tweemaster is alleen BENG de basis, waaraan het schoolbestuur zelf nog zonnepanelen toevoegt – een eerdere investering die wordt meegenomen naar het nieuwe gebouw.*
- Planvoorbereidingskosten  
*Een voorbeeld is dat de Tweemaster in de projectinrichting een voordeel heeft door het inzetten van mensen uit eigen geleding. Voor KC De Meerstroom zet de gemeente als bouwheer een projectleider in. De advieskosten voor de Tweemaster zijn gemaakt in de tijd vóór de hoge inflatie. Het proces rond ontwerp van het gebouw, afstemming met de buurt en voorbereiding van o.a. het bestemmingsplan is intensiever bij KC De Meerstroom (zo'n proces vraagt elke keer maatwerk op basis van specifieke context) en daardoor zijn hier hogere kosten voor. Ook is het percentage onvoorzien voor de Tweemaster lager dan dat van KC De Meerstroom, omdat deze in een andere fase zit. De legeskosten zijn hoger*

*bij KC de Meerstroom omdat die (gedeeltelijk) gebaseerd zijn op de hogere totale bouwkosten.*

Het Voorlopig Ontwerp van het project KC De Meerstroom is door een externe kostendeskundige geraamd en daarna door een onafhankelijk kostenadviesbureau getoetst. Hieruit is gebleken dat er in de basis een kostenefficiënt gebouw is ontworpen. De locatiegebonden kosten en planvoorbereidingskosten zijn niet of nauwelijks te vermijden.

- b. In het RV en tijdens de PA werd gesproken over de ambities van de school die zorgen voor meerkosten. Graag ontvangen wij een uitsplitsing van die verschillende ambities, en de meerkosten die dat met zich meebrengt.

	Tweemaster	KC De Meerstroom
1. Kosten tbv ambitie [circulair/flexibel]	-	Ca. 8 ton
2. Kosten tbv ambitie [inrichting buitenruimte kindcentrum]	Ca. 1 ton	Ca. 4,5 ton
3. Kosten tbv ambitie [verbindingsgang]	-	Ca. 1 ton
4. Kosten tbv ambitie [ronde vorm gebouw]	-	Ca. 40.000
Kosten tbv ambitie [naam]		
Kosten tbv ambitie [naam]		

Ad 1) Het betreft ambities vanuit de gemeente, die onderschreven worden door het schoolbestuur. Het flexibel bouwen versterkt het aspect circulariteit/duurzaamheid door het gebouw intern makkelijker aanpasbaar te maken én zorgt voor een gebouw dat uitbreidbaar is in de toekomst. Het gebouw houdt constructief en installatietechnisch rekening met uitbreiding tot 350 leerlingen. Flexibiliteit in algemene zin leidt tot een langere levensduur van het gebouw en is daarom inherent duurzamer. Het gaat bijvoorbeeld om de houten draagconstructie (met kolommen en balken) die zowel circulair is (bio-based) als zorgt voor flexibiliteit binnen het gebouw. Daarom is het uitsplitsen van de ambities niet goed mogelijk. Het circulair bouwen sluit aan bij het coalitieakkoord.

Ad 2) Dit betreft het inrichten van het terrein van KC De Meerstroom (het aanpassen van het terrein rondom de Rijver is hier buiten gelaten). Het betreft een ruime locatie met ca. 2.500 m<sup>2</sup> buitenruimte, terwijl er in de regel slechts met 600 m<sup>2</sup> bestrating 30x30 betontegels rekening gehouden wordt. Gedurende het participatietraject met omwonenden en belanghebbenden is gebleken dat een groene en gezonde inrichting gewenst is. Het bedrag in bovenstaande tabel is onderdeel van de locatiegebonden kosten (€1,3 mln) zoals benoemd in het RV voor KC De Meerstroom. Bij de Tweemaster is veel hergebruik mogelijk, omdat de school op dezelfde locatie wordt teruggebouwd.

Ad 3) zie toelichting in RV de Meerstroom paragraaf 1.4 onder Houd rekening met.

Ad4) zie toelichting in RV de Meerstroom paragraaf 1.4 onder Houd rekening met.

- c. Zoals in het RV van de Tweemaster te lezen valt, zijn de normkosten voor de bouwkosten per m<sup>2</sup> op dit moment tussen de 3400-3900 euro. Graag ontvangen wij ook de normcijfers voor het aantal m<sup>2</sup> per leerling die op dit moment actueel zijn, met daarbij een link naar de website of het document waar dit cijfer vermeld staat.

### Antwoord

Zie antwoord op vraag 1. De genoemde 3.400-3.900 euro zijn geen normkosten maar een op dit moment reëel bedrag in de markt.

Voor het primair onderwijs is het aantal m<sup>2</sup> (bvo) per school vastgelegd in de verordening onderwijshuisvesting. De formule is:  $200 + 5,03 * L$ , waarbij L het aantal leerlingen betreft, en 200 de vaste voet is. Het totaal betreft het bruto m<sup>2</sup> (bvo). Het gemiddeld aantal m<sup>2</sup> per leerling zoals dat in de tabel bij vraag 1 wordt berekend gaat automatisch omlaag wanneer de school groter is, omdat de vaste voet van 200m<sup>2</sup> dan verdeeld wordt over meer leerlingen.

Zie bijlage III in <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR401583#d5350987e931>. Het uiteindelijke ontwerp wijkt vaak enigszins af van de norm. KC De Meerstroom is iets groter dan de norm van 1.709 m<sup>2</sup>, namelijk 1.729 m<sup>2</sup> in verband met de verbindingsgang naar Villa Zeezicht, die nodig is om het kindcentrum te realiseren.

### Vraag 2

- a) Wanneer de plannen voor de Meerstroom in de begroting worden verwerkt, wat wordt dan het nieuwe saldo van de Reserves?  
 b) Wat betekent dit concreet voor het kapitaallasten plafond?

## Gemeenteraad Gooise Meren

Informatieve vragen van feitelijke en/of technische aard

- c) En voor de verschillende financiële ratio's en hun streef/normwaarden?

### Antwoord

#### Ad a)

De plannen voor KC De Meerstroom hebben geen invloed op de reserves.

#### Ad b)

De extra kapitaallasten voor KC De Meerstroom zijn ca. €100.000 bij afschrijving over 40 jaar. Wanneer we uitgaan van een 50-jarige afschrijvingstermijn dan is dat ca. €80.000.

#### Ad c)

De hogere uitgaven voor KC De Meerstroom hebben een klein nadelig effect op de ratio's in 2023.

De netto schuldquote gaat van 93,0% naar 95,7%; de solvabiliteit gaat van 17,6% naar 17,4 %

De ratio's blijven hiermee binnen de bandbreedte van die ratio's in de begroting (zie hieronder), waardoor de rapportcijfers/punten (norm/streefwaarden) niet veranderen.

Rapportcijfers/punten	Minst risicovol (A)		Neutraal (B)		Meest risicovol (C)	
	%	Punten	%	Punten	%	Punten
Netto (gecorrigeerde) schuldquote	<90	3	90-130	2	>130	1
Solvabiliteitsratio	>50	4	20-50	2,7	<20	1,3