

Zaaknummer 60680
Portefeuillehouder de heer G.J. Hendriks, wethouder
Voorstel sloop en nieuwbouw Tweemaster

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Kennis te nemen van het voornemen om de sloop van het oude gebouw van de Tweemaster uit te voeren;
2. Kennis te nemen van de aanbestedingsresultaten voor de nieuwbouw en de optimalisatieronde;
3. De resterende boekwaarde van € 225.000,- (dd. 31-12-2021) op het bestaande gebouw af te boeken en dit ten laste te brengen van de algemene reserve;
4. Een budget beschikbaar te stellen van € 140.000,- ten behoeve van de sloop van het oude gebouw van de Tweemaster en dit ten laste te brengen van de algemene reserve;
5. Een uitvoeringskrediet te voteren van € 3.580.000,- ten behoeve van de nieuwbouw, waarvan € 471.308,- extra ten opzichte van het in de begroting opgenomen bedrag van € 3.108.692,- en de begroting hiertoe te wijzigen.
6. De consequenties van het extra benodigde krediet mee te nemen in de programmatische aanpak onderwijshuisvesting.

2. Maatschappelijk effect

Scholen binnen onze gemeente voorzien van veilige en gezonde huisvesting voor de leerlingen, in deze specifiek voor de Tweemaster in Naarden.

3. Inleiding

Voor de Tweemaster wordt volgens het integraal huisvestingsplan onderwijs (IHP, 2018) nieuwbouw gerealiseerd, ten behoeve van 230 leerlingen, ca. 1.350 m². De aanbesteding heeft plaatsgevonden en leidt tot een overschrijding van het budget van ca. 4,7 ton, zie bijlage 4. Om opdracht te kunnen verlenen is er extra krediet nodig. Daarnaast is er budget nodig voor de sloop van het oude gebouw, zie bijlage 1 en 2. De benodigde bestemmingsplanwijziging en wabovergunning zijn in procedure en de verwachting is dat deze in mei verkregen worden.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Het bestaande gebouw van de Tweemaster wordt dit voorjaar gesloopt en de nieuwbouw kan komende zomer gestart worden.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 De sloop van het huidige gebouw van de Tweemaster past binnen het IHP

Met de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) door de raad op 24 januari 2018 is besloten om voor de Tweemaster vervangende

nieuwbouw te realiseren. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren is sloop nodig van het bestaande gebouw.

1.2 Het leegstaande gebouw trekt vandalisme aan

Het oude gebouw staat leeg omdat de school is sinds de zomer van 2021 verhuisd naar de tijdelijke huisvesting aan de Amersfoortsestraatweg. Het oude gebouw was namelijk bouwtechnisch gezien niet meer bruikbaar. Er is sprake van vandalisme en overlast door jongeren. Buurtbewoners hebben hierover geklaagd bij de school en de gemeente.

3.1 Het afboeken van een restboekwaarde is niet te vermijden

Hoewel het pand aan de Van Limburg Stirumlaan al 60 jaar oud is, zit er nog een restant boekwaarde op. Deze zijn ontstaan door investeringen in 2015 in functionele aanpassingen aan het gebouw en aan de dakbedekking met het oog op de instandhouding van het gebouw. De aanvraag voor deze investering is gedaan voordat duidelijk was dat de Tweemaster nieuwbouw zou krijgen. Deze investeringen hebben een afschrijftermijn van 10 jaar.

4.1 De gemeente is verantwoordelijk voor de bekostiging van de sloop

In het huidige stelsel zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de bekostiging van de sloop van schoolgebouwen indien er vervangende nieuwbouw plaatsvindt.

4.2 In de systematiek van het IHP is geen rekening gehouden met sloop- en asbestsaneringskosten

In de Verordening Onderwijshuisvesting zijn de sloopkosten bij vernieuwbouw onderdeel van de kosten voor terreinen (bijlage IV, Deel B-A2). Dit betekent ook dat er in de bouwkosten geen rekening wordt gehouden met sloopkosten. Er is ook asbest aangetroffen in het oude gebouw, zie bijlage 3, dat gesaneerd moet worden.

5.1 De gemeente is verantwoordelijk voor de bekostiging van de nieuwbouw

In het huidige stelsel zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de bekostiging van nieuwbouw van schoolgebouwen en de schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud.

5.2 Het budget was gebaseerd op prijspeil 2020

Het budget dient geïndexeerd te worden tot het huidige prijspeil. Sinds 2020 is er sprake van flinke inflatie. De algemene indexering van de gemeentebegroting is lager dan de indexering in de bouwmarkt en voldoet daarom niet. Zie bijlage 4.

5.3 Het is duurder om een kleine school te bouwen per m2

Bijvoorbeeld omdat de component installaties in verhouding hoger is dan bij een grotere school. Het gemiddelde m2-bedrag uit het IHP voldoet daarom niet voor de Tweemaster, die met ca. 1.350 m2 tot een kleine school gerekend wordt. Zie bijlage 4.

5.4 De huidige markt zorgt voor hogere bouwkosten.

Zowel het leveren van materialen, als het maken van de materialen is duurder geworden. Daarnaast is er sprake van krapte op de arbeidsmarkt, waardoor de prijzen stijgen. Zie bijlage 4.

5.5 Er zijn geen bezuinigingen meer mogelijk

De opzet van het ontwerp is een efficiënt gebouw. Door de compacte vorm is er minder gevel, de gevel is één van de duurste onderdelen. Bovendien heeft de Tweemaster als bouwheer het ontwerp samen met de beoogde aannemer geoptimaliseerd wat betreft de bouwkosten en bouwmethode. De optimalisaties kunt u terugvinden in bijlage 4.

6.1 Er zijn extra middelen nodig voor onderwijshuisvesting

Er is een structureel tekort aan middelen voor onderwijshuisvesting, zoals we ook aan hebben gegeven in eerdere Raadsvoorstellen (zoals voor de Vondelschool). We werken aan de programma-benadering voor onderwijshuisvesting, met als doel meer grip te krijgen op de bestedingen op zowel de lange als de korte termijn. Er worden diverse procesinstrumenten

geïntroduceerd, zodat er op beleidsniveau gestuurd kan worden. Deze aanpak ziet op de vervanging van alle gebouwen voor onderwijs en pakt de financiële tekortkomingen van het huidige IHP aan. Zie ook: raadsmededeling onderwijshuisvesting als programma:

https://bestuur.gooisemereren.nl/fileadmin/user_upload/2362421_RM_Onderwijshuisvesting_als_programma.pdf . Deze verbetering heeft een forse financiële impact. We stellen voor de consequenties van het extra benodigd krediet in deze totale aanpak te verwerken.

6. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 De start van sloop is afhankelijk van wanneer de benodigde vergunningen en ontheffingen worden afgegeven

Op dit moment loopt het gecoördineerde traject van bestemmingsplanprocedure en vergunningverlening nog. Het is nog onduidelijk wanneer de benodigde vergunningen en ontheffingen afgegeven kunnen worden. Het exacte moment van de start van de sloop is daarom onzeker. Door het krediet voor de sloop beschikbaar te hebben, kan er zo snel mogelijk gestart worden met de sloop na het verlenen van de vergunningen en ontheffingen.

3.1 De kosten voor de sloop en het afboeken van de resterende boekwaarde zijn niet te vermijden

De sloop van het gebouw dient sowieso plaats te vinden in verband met de benodigde nieuwbouw. Wanneer het krediet pas later beschikbaar gesteld wordt, is er kans op extra kosten door hogere offertes. Daarnaast staat het gebouw langer leeg, waardoor maatschappelijke onrust zou kunnen ontstaan.

5.1 De start van de nieuwbouw is afhankelijk van wanneer de benodigde vergunningen en ontheffingen verleend worden én van de bouwvoorbereidingstijd van de aannemer die start na opdrachtverlening

Wanneer de vergunningen verleend zijn en er voldoende uitvoeringskrediet beschikbaar is, kan de opdracht aan de aannemer definitief gegeven worden. Dan start de bouwvoorbereidingstijd. We verwachten dat er tussen opdrachtverlening en start bouw enkele maanden tijd nodig is.

6.1 Het toekennen van krediet aan de Tweemaster kan effect hebben op andere projecten binnen het IHP, bijvoorbeeld wat betreft planning

Zoals ook benoemd in eerdere Raadsvoorstellen (zoals voor de Vondelschool), kan ook in dit geval het toekennen van extra krediet aan de Tweemaster gevolgen hebben voor de planning van andere projecten binnen het IHP. Wij werken aan een programma-aanpak voor onderwijshuisvesting om hier in de

toekomst beter op te kunnen sturen en flexibeler mee om te kunnen gaan (zie ook onder 6.1 bij argumenten).

7. Duurzaamheid

Bij investeringen in duurzaamheid wordt primair uitgegaan van investeringen waarmee kan worden voldaan aan de huidige kwaliteitseisen zoals afgesproken in het IHP. In het IHP zijn de eisen uit het Bouwbesluit (inclusief diverse duurzaamheidsnormen Frisse Scholen Klasse B) leidend voor het ontwerp en realisatie van de voorzieningen. Investeren in duurzaamheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van schoolbesturen en gemeente. In onderling overleg worden afspraken gemaakt over de ambities op het gebied van duurzaamheid en de hieraan gekoppelde investering.

8. Financiële onderbouwing

Benodigde budget sloop: De sloopkosten voor Tweemaster bedragen € 134.712,-. In bijlage 1 en 2 vindt u de offerte voor de sloop en de extra kosten ten behoeve van de asbestsanering. In verband met stijgende bouwkosten houden we een marge aan en ronden we het bedrag af op € 140.000,-. Indien dit niet nodig blijkt, vervalt het budget aan de algemene reserve.

Benodigde extra investering nieuwbouw: De extra investering voor de nieuwbouw is toegelicht in bijlage 4. We houden rekening met een prijsstijging van 5% tot opdrachtverlening. Indien dit niet nodig blijkt, vervalt het krediet aan de ramingen voor het IHP.

Dekking: Vooruitlopend op de programma-benadering, gebruiken we de huidige ramingen in onze begroting voor het IHP om het benodigde krediet te dekken. De kapitaallasten voor extra investering voor de Tweemaster bedraagt ca. € 15.000 per jaar. Gelet op het ingestelde kapitaallastenplafond kan dit invloed hebben op de verdere planning van de projecten in het IHP. Dat betekent dus dat deze investering niet leidt tot extra kapitaallasten in onze begroting, maar dat andere ambities moeten worden uitgesteld. Wij stellen voor de incidentele sloopkosten van € 140.000,- en de af te boeken restwaarde van het gebouw van € 225.000 te dekken vanuit de algemene reserve. Omdat we deze eenmalige kosten niet willen activeren (voegen geen waarde toe aan het nieuw te bouwen pand) kunnen deze niet worden opgenomen als krediet. De algemene reserve grondexploitatie komt niet in aanmerking omdat er geen sprake is van een ontwikkeling, de school komt op de huidige locatie terug.

9. Communicatie en participatie

De buurt wordt geïnformeerd over de voorbereidingen op de nieuwbouw. Ook voor en tijdens de uitvoering van de sloop zal de omgeving geïnformeerd worden over de voortgang en eventuele overlast.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

We verwachten op dit moment dat de sloop in april/mei kan plaatsvinden. Dat is zoals aangegeven afhankelijk van de benodigde vergunningen en ontheffingen. We verwachten dat de nieuwbouw kan starten in de zomer.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Offerte sloop Tweemaster
2. Offerte asbestsanering Tweemaster
3. Rapportage asbest
4. Memo financiën Tweemaster

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'sloop en nieuwbouw Tweemaster' met zaaknummer 60680 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Kennis te nemen van het voornemen om de sloop van het oude gebouw van de Tweemaster uit te voeren;
2. Kennis te nemen van de aanbestedingsresultaten voor de nieuwbouw en de optimalisatieronde;
3. De resterende boekwaarde van € 225.000,- (dd. 31-12-2021) op het bestaande gebouw af te boeken en dit ten laste te brengen van de algemene reserve;
4. Een budget beschikbaar te stellen van € 140.000,- ten behoeve van de sloop van het oude gebouw van de Tweemaster en dit ten laste te brengen van de algemene reserve;
5. Een uitvoeringskrediet te voteren van € 3.580.000,- ten behoeve van de nieuwbouw, waarvan € 471.308,- extra ten opzichte van het in de begroting opgenomen bedrag van € 3.108.692,- en de begroting hiertoe te wijzigen.
6. De consequenties van het extra benodigde krediet mee te nemen in de programmatische aanpak onderwijshuisvesting.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde