

## Memo financiën Tweemaster

Opgesteld door: M.C.Braunstahl  
MTB architecten  
Namens: interconfessionele school de Tweemaster  
Nienke van der Steeg  
Datum: 23-2-2022  
Versie: 2.3

### Inleiding

Deze memo heeft als doel inzicht te bieden in de kosten van de bouw van de Tweemaster in relatie tot het beschikbare budget. We geven inzicht in de uitgangspunten, de aanbesteding en de redenen waarom hogere bouwkosten niet te vermijden zijn. Vervolgens gaan we in op het ontwerp en alternatieven.

### Uitgangspunten IHP

Bij de start van het project is besloten de school te bouwen voor 230 leerlingen. Op basis van het leerlingaantal is het normatief beschikbare oppervlakte 1.357m<sup>2</sup> bvo. Het beschikbare investeringsbudget vanuit het integraal huisvestingsplan (IHP), inclusief toeslagen voor BENG was € 2.714.000,-. Dit bedrag is geïndexeerd in 2020 op basis van een rapport van HEVO tot € 3.206.096,-. Rekening houdend met de algemene indexering van de afgelopen 2 jaar is het investeringsbudget nu (Januari 2022) € 3.325.812,-

### Bouwkosten versus investeringskosten.

Kosten worden op een tweetal manieren aangeduid. Ten eerste zijn dit de zuivere bouwkosten. Deze kosten worden vaak weergegeven exclusief btw. In het IHP en in de begroting van de gemeente wordt gewerkt met de investeringskosten. Dit zijn alle projectkosten (advieskosten, legeskosten, terrein )samen met de bouwkosten inclusief btw. Voor het project de Tweemaster leidt dat tot de volgende verdeling, uitgaande van de bouwkosten die voortkomen uit de aanbesteding.

- Bouwkosten	2.655.363,-	
- Advieskosten	213.785,-	
- Leges vergunningen	56,929,-	
- Aansluitingen	7.500,-	
- Terreininrichting	70.200,-	
Totale investeringskosten	3.003.777	excl. btw
Totale investeringskosten	3.634.570,-	incl. btw

- **Aanbesteding**

○ Selectieprocedure

Om te komen tot een aanbesteding is er een afspraak geweest met de inkooporganisatie van de gemeente Gooise meren. Ook was er in deze periode een twee wekelijks overleg met dhr Ibrahim Kaya over de te nemen stappen. Vanuit de inkoop organisatie is meegegeven dat er een lichte voorkeur is voor een lokale bouwer.

Het bestuur van de Tweemaster heeft voor het aanbestedingstraject NIC ingehuurd om het traject te begeleiden. Via een longlist heeft het bestuur vijf aannemers geselecteerd. Deze vijf aannemers zijn door NIC benaderd en drie hebben aangegeven tijd en ruimte te hebben om te rekenen.

Naast een prijs hebben de aannemers een plan van aanpak opgestuurd en een kansendossier. In het kansendossier konden zij mogelijkheden aangeven hoe ze konden besparen of vereenvoudigen. Door deze 3 aspecten onafhankelijk van elkaar te beoordelen is er geselecteerd op zowel kwaliteit als prijs. Dit heeft geleid tot de selectie van Bouwcombinatie Eemnes N.V. als Economisch meest voordelige inschrijving.

○ Resultaat

Het inschrijfbedrag kwam op: € 2.829.700,- excl btw (Omgerekend naar investeringskosten zou dit neerkomen op € 3.876.585,- incl btw)

○ Optimalisatie slag naar aanleiding van het kansendossier.

Met de aannemer zijn de aangedragen kansen doorgesproken. Deze kansen zijn vervolgens afgeprijsd. Te samen komen ze op een bezuinigingsmogelijkheid van € 174.337,- excl btw. Deze bezuinigingen zijn in het bestuur besproken en in zoverre ze afwijken van het pve akkoord bevonden. Het bedrag na bezuinigingen komt op € 2.655.363,- excl btw. (Omgerekend naar investeringskosten zou dit neerkomen op € 3.634.570,- incl btw)

○ Prijscorrecties

De prijs is gebaseerd op de datum van de aanbidding. Nu de gunning op zich laat wachten zal de prijs ook nog omhoog gaan. Met name per 1 Januari 2022 zijn de materiaal prijzen enorm gestegen. Wij verwachten dat we tot opdrachtverlening (2<sup>e</sup> kwartaal 2022) nog te maken krijgen met 5% extra prijsstijging, wat leidt tot circa € 160.000,- incl. btw extra kosten.

- **Hogere bouwkosten**

○ Kostenontwikkelingen vanuit de markt.

Dat de bouwkosten de laatste jaren behoorlijk gestegen zijn is denk ik wel bij iedereen bekend. Maar om een goede inschatting te maken van de stijging voor met name schoolgebouwen in het goed te kijken naar de cijfers van Misset MBK – indexcijfers schoolgebouwen. Voor de belangrijkste componenten tussen 2020 en 2021 gaat het om deze cijfers

	loon	materiaal	materieel	onder aanneming
2020	109,2	120,5	104	111
2021	112,3	127	112,6	118,5
verschil	3,1	6,5	8,6	7,5

Voor 2022 gaan de tabellen van VNG uit van een gemiddelde stijging van 4,92% (bijlage IV deel B)

- Reguliere indexatie

Voor de indexatie van de bouwkosten wordt door VNG gerekend met de volgende percentages over de laatste jaren.

2019	2020	2021	2022
1764,63	1871,92	2182,52	2289,9
	6,08%	6,38%	4,92%

- Krapte van de markt

Bij een krapte op de markt is de uitkomst van een aanbesteding ongunstiger dan bij een ruime markt. Van de vijf uitgenodigde bedrijven hebben er twee afgezegd. Dit waren wel de scholenbouwers bij uitstek maar zij hadden een volle portefeuille.

- **Extra kosten locatie specifiek**

- IHP gaat uit van een gemiddelde

Bij het vaststellen van het bouwbudget in het IHP wordt uitgegaan van gemiddelde bouwkosten. Er zijn factoren die er toe leiden dat bepaalde scholen duurder zijn per m2 dan andere scholen. Hieronder hebben we twee redenen uitgewerkt waarom de nieuwbouw van de Tweemaster duurder is dan gemiddeld.

- Relatief kleine school.

Met de beoogde grootte van 1377 m2 is de nieuwbouw een relatief kleine school. De kosten van een kleine school zijn per m2 altijd hoger dan de kosten van een grote school. Dit heeft ermee te maken dat sommige kosten niet een directe relatie hebben met de grootte. De installaties van een kleine school zijn vaak net zo duur als de installaties van een grote school. (alleen leidinglengtes verschillen)

Deze verschillen worden in de normbedragen van de VNG meegewogen in de formule die gehanteerd wordt. Zij gaan uit van een vast bedrag en een extra bedrag per m2. Als wij hier de situatie van de Tweemaster invullen komen we op het volgende investeringsbedrag.

VNG Bijlage IV Normbedragen voor vergoeding en indexering.

Startbedrag eerste 350 m2 van € 1.338.114,-

Voor elke volgende m2 € 2290,-

Voor de Tweemaster naar de indexering van 2022 Investeringskosten  
€ 1.338.114,- + 1027 m2 \* 2290  
€ 1.338.114,- + € 2.351.830,- = € 3.689.944,- incl btw

- Aanpassing van bestemmingsplan noodzakelijk  
Voor de nieuwbouw van de Tweemaster is het noodzakelijk om het bestemmingsplan aan te passen vanwege de volgende redenen:
  - Bij nieuwbouw mag er, overeenkomstig het bestemmingsplan, nog maar twee lagen in plaats van 3 lagen gebouwd worden.
  - Voor het onderwijsconcept is een gebouw zonder gangen nodig
  - De bouwvlek is precies om het huidige gebouw getekend
  - Voor de buurt is het fijn als de nieuwbouw op iets meer afstand komt te liggen.
    - De extra kosten zit in de extra kosten van de onderzoeken. Flora Fauna, vleermuizen, archeologie, geluid etc. en de begeleiding van het proces door een gespecialiseerd bureau.
- **Huidige ontwerp**
  - Ontwerp volgens de uitgangspunten.  
Het nu voorliggende ontwerp is een ontwerp gemaakt volgens de uitgangspunten verwoord in het IHP. Dat wil zeggen overeenkomstig de leerlingenprognoses gesteld in het IHP en overeenkomstig de kwaliteitseisen. Verder sluit de huisvesting aan bij de vorm van onderwijs die nu gegeven wordt. Dus geen lokalen met gangen maar meer groep doorbroken onderwijs met leerpleinen.
  - Kansen zoveel mogelijk meegenomen.  
Met de aannemer is binnen de grenzen gesteld in het aanbestedingsreglement gezocht naar een optimalisatie. Alle mogelijkheden zijn daarbij aangegrepen om de bouwkosten te beperken zonder dat dit ten kosten gaat aan de gestelde uitgangspunten in het IHP.
  - Benchmark VNG  
Als wij de cijfers en de situatie van Tweemaster invoeren in de berekeningen van de bijlage IV normbedragen voor vergoedingen ontloopt dit elkaar niet veel. Volgens VNG normbedragen € 3.689.944,- Volgens de huidige investeringsopzet komen we op € 3.634.570,- Hierin zijn niet meegenomen de kostenstijgingen vanaf 3 November 2021.
  - Alternatieven  
Wanneer wij besluiten niet door te gaan op de ingeslagen weg zal dat leiden tot het aanpassen van het plan. De gevolgen van het aanpassen van het plan zijn:
    - Afwijken van de uitgangspunten van het IHP
    - Maken van nieuwe ontwerpen.
    - Indienen van nieuwe bouwaanvraag en bestemmingsplan
    - Vertraging van tenminste 1 jaar (ontwerp, procedure...)
    - Tijdelijke huisvesting komt later beschikbaar.We zouden ook de aanbesteding over kunnen doen. Maar het is gezien de bouwkostenontwikkeling en de conjunctuur niet aannemelijk dat daar een gunstiger resultaat uit gaat komen.

## Bronnen

- Berekening VNG
- CBS indexatie
- Bouwkosten ontwikkeling bouwend Nederland
- Misset MBK indexcijfers schoolgebouwen 2022
- IHP Gooise Meren (vastgesteld januari 2018)
- Aanbesteding NIC 03-11-2021
- Investeringsopzet MTB