

**Zaaknummer** 433268  
**Portefeuillehouder** de heer N.J.A. Schimmel, wethouder  
**Voorstel** Extra krediet Tweemaster

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

1. Een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 925.000,- ten behoeve van de nieuwbouw van de Tweemaster;
2. Een aanvullend exploitatiebudget in 2023 beschikbaar te stellen voor de sanering van de grond op het kavel en sloop van het bestaande gebouw van de Tweemaster van € 147.000, gelijk aan de werkelijke bestedingen in het begrotingsjaar, te onttrekken aan de Algemene Reserve;
3. De consequenties van het extra benodigde krediet mee te nemen in de nog uit te werken programmatische aanpak onderwijshuisvesting;
4. De meerjarige doorwerking in de begroting 2023 hierop aan te passen.

### 2. Maatschappelijk effect

De gemeente Gooise Meren faciliteert de onderwijsinstanties in het uitvoeren van hun taak, onder andere door het realiseren van passende huisvesting.

### 3. Inleiding

Voor de Tweemaster wordt conform het integraal huisvestingsplan onderwijs (IHP, 2018) nieuwbouw gerealiseerd, ten behoeve van 230 leerlingen, 1.377 m<sup>2</sup>. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel voor het voteren van het uitvoeringskrediet van de nieuwbouw (zaaknr. 60680) in het voorjaar van 2022, is aangegeven dat er vertraging zou gaan ontstaan in verband met benodigd onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen. Daarnaast bleek dat er een onvoorziene grondsanering nodig is vooruitlopend op de bouw van de school. Wij hebben toen al te kennen gegeven dat hierdoor het gevraagde uitvoeringskrediet onvoldoende zou zijn. Uw raad is hierover geïnformeerd via een raadsmededeling, zie

<https://bestuur.gooisemeeren.nl/gemeenteraad/raadsmededelingen/mededeling/108097-rm-stand-van-zaken-ontwikkeling-tweemaster/>

Nu komt de bouw weer in zicht (zie de planning in de bijlage) en kunnen de meerkosten inzichtelijk worden gemaakt met de nieuwe opgave van de aannemer. Met voorliggend raadsvoorstel vragen wij uw raad in te stemmen met de financiële consequenties voortkomend uit de genoemde zaken in de eerdere raadsmededeling: de inflatie / toename van de bouwkosten, de noodzakelijke grondsanering en de opgelopen vertraging. De kostenstijging, met uitzondering van de grondsanering, is te wijten aan de vertraging, in combinatie met de inflatie, die ontstaan is door het benodigde vleermuizenonderzoek.

### 4. Concreet gevolg van dit besluit

Er kan opdracht gegeven worden voor de nieuwbouw van de Tweemaster.

## **5. Argumenten en onderbouwing**

*1.1 De gemeente voldoet aan haar zorgplicht door verantwoordelijkheid te nemen voor de hogere kosten.*

Nieuwbouw voor de Tweemaster is noodzakelijk. Dit is vastgesteld in het IHP (2018) en nogmaals bevestigd doordat uw raad reeds uitvoeringskrediet heeft gevoteerd via raadsvoorstel 60680.

*1.2 De kosten per m2 liggen in lijn met de huidige schattingen in de markt.*

De nieuw geraamde investeringskosten zijn met 3.428 euro/m2 voor een PO-school van 230 leerlingen aan de onderkant van de huidige inschattingen in de markt, die liggen tussen 3.400 en 3.900 euro/m2. Op basis daarvan concluderen wij dat het totaalbedrag van eerder beschikbaar gesteld en nu extra gevraagd uitvoeringskrediet een marktconforme raming betreft.

*2.1 De grondsanering, sloop en de bijbehorende kosten zijn onvermijdelijk.*

Voor wat betreft grondsanering dienen we het beleid van de provincie te volgen. Wanneer de grond geroerd wordt, wat het geval zal zijn bij sloop en nieuwbouw van de school, dient eventuele aanwezige vervuiling op het kavel aangepakt te worden.

*2.2 In de systematiek van het IHP is geen rekening gehouden met grondsaneringskosten.*

In de Verordening Onderwijshuisvesting zijn de saneringskosten bij vernieuwbouw onderdeel van de kosten voor terreinen (bijlage IV, Deel B-A2). Dit betekent dat er in de bouwkosten geen rekening wordt gehouden met saneringskosten en er voor de met de sanering gemoeide kosten geen budget beschikbaar is. Dit is echter wel een verantwoordelijkheid die onder de zorgplicht van de gemeente valt.

*2.3 De offertes voor sloop van het bestaande gebouw en voor asbestsanering zijn aangepast*

De gestanddoeningstermijn van de offertes voor sloop en asbestsanering zijn verlopen.

### *3.1 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](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 voor de nieuwbouw van de Tweemaster in deze totale aanpak te verwerken.

## **6. Houd rekening met en onderbouwing**

*1.1 Het halen van de planning is een voorwaarde om binnen de genoemde kredieten nieuwbouw te kunnen realiseren.*

De verwachting is dat de prijzen in de markt hoog blijven, gezien de gestegen loonkosten, materiaalkosten en energiekosten. Daarom leidt elke vertraging tot hogere kosten. Met de gestanddoeningstermijn die de aannemer nu heeft afgegeven, beperken we met snelle besluitvorming de meerkosten. Bovendien zal het schoolbestuur op eigen risico alvast, vooruitlopend op deze besluitvorming, de funderingspalen bestellen, zodat de planning gehaald wordt.

*1.2 Vertraging in de besluitvorming over het krediet of het niet toekennen van het krediet, levert ook vertraging op voor de opvolgende IHP-projecten*

De Tweemaster is nu gehuisvest in de tijdelijke huisvesting aan de Amersfoortsestraatweg. Pas wanneer de Tweemaster verhuist naar de nieuwbouw, is de tijdelijke huisvesting beschikbaar voor het volgende IHP-project, de Vondelschool. Voor de voortgang van de andere opvolgende PO-nieuwbouwprojecten is het wenselijk dat de nieuwbouw van de Tweemaster zo snel mogelijk plaatsvindt.

*1.3 Er kunnen meerkosten ontstaan wanneer er in de ruimtelijke procedures vertraging ontstaat*

De aannemer doet de huidige prijzen gestand als er volgens de bijgevoegde planning gewerkt kan worden, dit is een bijzondere situatie in de huidige markt – enige tijd geleden werden er alleen dagprijzen afgegeven. De planning is echter afhankelijk van een voorspoedige doorlooptijd van de ruimtelijke procedures. De

procedures die lopen zijn de bestemmingsplan/vergunning-procedure (gecoördineerd traject, het bestemmingsplan ligt momenteel ter inzage) en de procedure bij de provincie voor het verkrijgen van de ontheffing voor de wet natuurbescherming. De melding voor de grondsanering is gestart en er volgt nog een melding voor de sloop van het bestaande gebouw. In het huidige kostenoverzicht is rekening gehouden met 5% onvoorzien om meerkosten op te kunnen vangen.

#### *1.4 Het reeds beschikbaar gestelde budget en krediet is niet geïndexeerd.*

Het is tot op heden niet gebruikelijk om beschikbaar gestelde kredieten te indexeren.

#### *1.5 De indexering van de bouw prijzen is 2% hoger dan het gemiddelde*

Gemiddeld zijn de bouw prijzen zijn met 15% gestegen. De investering voor de Tweemaster stijgt met 17%. Dit zien wij als aanvaardbaar omdat een aanbestedingstraject naast extra advieskosten ook onzekerheid meebrengt over het resultaat: er is geen garantie dat een aanbesteding een voordeligere uitkomst geeft. Bovendien kost dit extra tijd en levert elke vertraging momenteel meerkosten op.

#### *1.6 Ten behoeve van het halen van de planning is snelle start van de grondsanering noodzakelijk*

De grond dient gesaneerd te worden tot tegen het te slopen gebouw aan. Dat betekent dat de grond eerst gesaneerd dient te worden, voordat de sloop kan beginnen. De benodigde procedures en voorbereiding voor de grondsanering dienen daarom al op korte termijn te starten, zie bijgevoegde planning. Elke ontwikkeling op deze locatie vraagt om grondsanering en sloop van het bestaande gebouw. De planning staat onder druk en er kan niet gewacht worden met de start van de grondsanering, omdat dan mogelijk de start bouw uitgesteld wordt, waardoor de prijzen weer zullen stijgen. Dat betekent dat wij vooruitlopend op besluitvorming over dit voorstel reeds zijn gestart met de grondsanering. De kosten die daarvoor gemaakt worden, worden vooralsnog gedekt uit het reeds beschikbaar gestelde sloopbudget.

#### *3.1 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 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 3.1 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 aanvullend krediet nieuwbouw: De stijging van de kosten is (met name) te wijten aan de inflatie gedurende de vertraging van het project. De inflatie sinds januari 2022 tot januari 2023 is ca. 15%. De investeringskosten voor de Tweemaster zijn met 17% gestegen, na herijking door de aannemer. Omdat de bedragen al beschikbaar zijn gesteld, zijn ze niet geïndexeerd. Er is rekening gehouden met 5% (ca. € 220.000,- incl BTW) onvoorziene kosten.

Benodigde budget grondsanerling en sloop: De grondsaneringskosten voor de locatie bedragen ca. € 70.000,-. De offertes voor sloop en asbestsanering voor het bestaande gebouw zijn gestegen met ca. €38.000,-. Daarnaast zijn er meerkosten door extra flora- en faunaOnderzoek en maatregelen, huur van hekwerken rondom het terrein, leges ed., in totaal ca. €39.000,-.

Dekking: Vooruitlopend op de programma-benadering, gebruiken we de huidige ramingen in onze begroting voor het IHP om het benodigde krediet te dekken. De extra kapitaallasten om de nieuwbouw voor de Tweemaster te kunnen realiseren, bedragen ca. € 37.000 per jaar. Gelet op het ingestelde kapitaallastenplafond kan dit invloed hebben op de verdere planning van de projecten in het IHP.

Wij dekken de incidentele sloop- en saneringskosten van € 147.000,- vanuit de algemene reserve. Omdat we deze eenmalige kosten niet geactiveerd kunnen worden (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 grondsanering en sloop zal de omgeving geïnformeerd worden over de voortgang en eventuele overlast.

#### **10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie**

We verwachten op dit moment dat de grondsanering in maart 2023 kan plaatsvinden, vervolgens start de asbestsanering. Daarna kunnen (na ontvangen van de benodigde ontheffing) de maatregelen tegen de vleermuizen getroffen worden. De verwachting is dat dan in mei het huidige gebouw gesloopt wordt. De start van de bouw van de nieuwe school (met het grondwerk) is dan in juli 2023. Dat is zoals aangegeven afhankelijk van de benodigde vergunningen en ontheffingen.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,  
*Gemeentesecretaris*

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

#### Bijlage(n)

1. Planning de Tweemaster dd. 31-01-2023

# De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Extra krediet Tweemaster' met zaaknummer 433268 van het college van burgemeester en wethouders,

## Besluit

1. Een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 925.000,- ten behoeve van de nieuwbouw van de Tweemaster;
2. Een aanvullend exploitatiebudget in 2023 beschikbaar te stellen voor de sanering van de grond op het kavel en sloop van het bestaande gebouw van de Tweemaster van € 147.000, gelijk aan de werkelijke bestedingen in het begrotingsjaar, te onttrekken aan de Algemene Reserve;
3. De consequenties van het extra benodigde krediet mee te nemen in de nog uit te werken programmatische aanpak onderwijshuisvesting.
4. De meerjarige doorwerking in de begroting 2023 hierop aan te passen.

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

De griffier,

De burgemeester,

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde