

Zaaknummer 456655
Portefeuillehouder mevrouw H.B. Boudewijnse, wethouder
Voorstel RV extra investeringsruimte KC de Meerstroom

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Te kiezen voor de aangepaste uitgangspunten en ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit voor het project KC de Meerstroom;
2. De investeringsruimte in de begroting met € 4,2 mln. te verhogen;
3. Een extra voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 227.000,- ten opzichte van het al eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet en hiertoe de begroting van 2023 te wijzigen;
4. De consequenties van de extra benodigde investeringsruimte mee te nemen in de Perspectiefnota 2024 vanuit de programmatische aanpak onderwijshuisvesting.

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

Op het terrein van de voormalige gemeentewerf aan de Tesselschadelaan 47 in Muiderberg komt, in lijn met het Ingegraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP 2018), een nieuw schoolgebouw. Dit gebouw gaat samen met de bestaande locatie voor kinderopvang, Villa Zeezicht (eigendom van de gemeente), één kindcentrum vormen, met de naam Kindcentrum De Meerstroom. KC de Meerstroom huisvest de samenwerkingsschool, die ontstaan is vanuit de Vinkenbaan en de voormalige Oranje Nassaschool. In de Raadsmededeling (2357501) eind 2021 en tijdens een thema-uur op 26 oktober 2022 bent u geïnformeerd over de stand van zaken van dit project. De ontwikkeling in de markt, die zich kenmerkt door grote, uitzonderlijke prijsstijgingen, is, zoals benoemd in het thema-uur, een belangrijk aandachtspunt. In combinatie met aangepaste uitgangspunten, is nu uw raad aan zet om zijn kaderstellende rol te vervullen. In de bijlagen zijn ter informatie het Voorlopig Ontwerp (VO) en de inrichtingsvisie van het buitenterrein opgenomen.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Het ontwerptraject voor het nieuwe schoolgebouw van KC de Meerstroom wordt verder uitgewerkt op basis van de aangepaste uitgangspunten, zowel inhoudelijk als budgettair.

5. Argumenten en onderbouwing

- 1.1 *De aangepaste uitgangspunten sluiten aan bij het coalitieakkoord 2022-2025*

Het ontwerp gaat uit van circulair bouwen en is daarmee duurzamer. Wij hebben circulair bouwen ingevuld als zoveel mogelijk bio-based, demontabel, flexibel en toekomstbestendig bouwen. Bio-based bouwen gaat uit van het gebruik van materialen die gemaakt zijn van hernieuwbare grondstoffen en compleet of gedeeltelijk bestaan uit biologische materialen. Door demontabel te bouwen kunnen de bouwmaterialen beter hergebruikt worden. Flexibel bouwen betekent dat het gebouw langer gebruikt kan worden zonder grote aanpassingen, wat inherent duurzamer is. Het gebouw is toekomstbestendig, omdat het uitbreidbaar is zodat het geschikt is voor 350 leerlingen. Een volledig energieneutraal schoolgebouw (niveau ENG) kan haalbaar worden door een extra investering vanuit het schoolbestuur Florente. Florente heeft reeds aangegeven om, samen met de gemeente, de haalbaarheid hiervan te willen onderzoeken in de verdere uitwerking van het ontwerp.

1.2 De gemeente heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid om te investeren in circulair bouwen

De gemeente geeft publieke middelen uit aan een maatschappelijk doel. Publieke middelen moeten zorgvuldig uitgegeven worden, rekening houdend met toekomstige generaties. Naast flexibel en toekomstbestendig bouwen, hoort ook de impact op het milieu en de toekomstige verwachte schaarste van grondstoffen hierbij. Door circulair te bouwen houden we hier rekening mee.

2.1 Het bouwbudget was gebaseerd op prijspeil 2020, de bouwkosten zijn sindsdien gestegen.

De markt kenmerkt zich door grote, uitzonderlijke prijsstijgingen. Dit uit zich onder andere in hogere bouwkosten, duurdere materialen en hogere energiekosten. Oorzaken hiervan zijn met name gelegen in het effect van de oorlog in Oekraïne, waardoor prijzen van grondstoffen en energie verder stijgen, en de nasleep van de coronacrisis, waardoor productieprocessen en leveringsketens verstoord zijn. Andere oorzaken zijn gelegen in het tekort aan arbeidskrachten, waardoor ook op dat vlak een prijsstijging aan de orde is.

2.2 Extra ambities brengen hogere kosten met zich mee

Circulair bouwen is op dit moment nog duurder dan traditionele bouwmethoden. Ook de ambities voor flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden zorgen voor hogere kosten. Als gemeente hebben wij de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te investeren in circulair bouwen, zie argument 1.1. Op de langere termijn bezien, betekent de huidige, hogere investering echter dat *minder* kosten hoeven te worden gemaakt voor aanpassing of uitbreiding van het gebouw.

2.3 In de systematiek van het IHP is geen rekening gehouden met locatiegebonden kosten

Locatiegebonden kosten, zoals het herinrichten van het terrein tussen De Rijver en het kindcentrum, het aanpassen van de verkeersveiligheid, locatiespecifieke stedenbouwkundige eisen en kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan, zijn niet meegenomen in het budget dat in het IHP is vastgesteld. De budgetten houden daarnaast geen rekening met een grote buitenruimte, terwijl deze ruimte wel ingericht moet worden.

2.4 Het ontwerp is kostenefficiënt

Het ontwerp past binnen de strakke kaders die vooraf door de gemeente gesteld zijn. Om kosten te besparen is het gebouw slim en compact ontworpen. De zogenoemde vormfactoren van het ontwerp zijn zeer gunstig. Door de ronde vorm van het gebouw is er een optimale verhouding tussen buitenoppervlakte (gevel/dak) en inhoud van het gebouw. De vorm vertaalt zich in een relatief laag materiaalgebruik voor de bouw en een gunstige energiehuishouding. Er is verder een heldere gebouwstructuur bedacht die bestaat uit uitwisselbare segmenten. Het is daardoor een kostenefficiënt gebouw, zowel qua bouw- als exploitatiekosten.

2.5 Een grotere investering in verband met circulariteit heeft een relatief gunstig effect op de kapitaallasten

Bij circulair bouwen is het uitgangspunt dat een gebouw langer meegaat, of een restwaarde heeft. Dit kan zich vertalen in een langere afschrijftermijn of (hogere) restwaarde van het gebouw, waardoor de kapitaallasten relatief lager zijn. Het huidige beleid gaat nog uit van afschrijving over 40 jaar, er wordt door Financiën gewerkt aan nieuw beleid, zie 2.5 onder Houd rekening met.

2.6 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.

3.1 Hogere bouwkosten betekenen hogere voorbereidingskosten

De raad heeft eerder een voorbereidingskrediet gevoteerd van € 488.050,- ten behoeve van de voorbereiding op de nieuwbouw. De verhoging van het totale krediet betekent dat er ook extra voorbereidingskrediet nodig is; we gaan uit van 8% van het nieuwe totaal.

4.1 Er zijn extra middelen nodig voor onderwijshuisvesting

Er is een structureel tekort aan middelen voor onderwijshuisvesting, zoals we ook hebben aangegeven in eerdere Raadsvoorstellen (zoals voor de Vondelschool en de Tweemaster). We werken aan de programmabesteding 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 Het realiseren van het ontwerp is afhankelijk van een wijziging van het bestemmingsplan

Zonder wijziging van het bestemmingsplan is de nieuwbouw niet mogelijk. Het ontwerp bestemmingsplan wordt naar verwachting in maart 2023 ter inzage gelegd. Vervolgens wordt uw raad het raadsvoorstel voorgelegd met het bestemmingsplan, dit is in ieder geval nadat het besluit over voorliggend raadsvoorstel is genomen.

1.2 Een minimaal alternatief, alternatief A, leidt tot een minder duurzaam gebouw dat niet voorbereid is op toekomstige aanpassingen

Als alternatief zou ervoor gekozen kunnen worden de ambities op het gebied van circulair en flexibel bouwen te laten vervallen (ca. 8 ton) , alsmede in het gebouwonwerp en terrein voor de goedkoopste opties te kiezen, zoals het braak laten liggen van een groot deel van het terrein (ca. 2-3 ton). Dit betekent wel dat er extra kosten ontstaan omdat er een nieuw ontwerp moet worden gemaakt (ca. 1,5 ton), wat circa 3 maanden vertraging betekent. De extra benodigde investeringsruimte is dan 3,3 mln. i.p.v. 4,2 mln.

Het laten vervallen van de circulaire ambities betekent dat het coalitieakkoord niet gevolgd wordt. De flexibiliteit in het gebouw en het voorbereiden op uitbreiding tot 350 leerlingen vervalt, waardoor er op termijn hogere kosten ontstaan voor dan noodzakelijke aanpassingen. De ervaring is dat er regelmatig aanpassingen nodig zijn in een gebouw i.v.m. nieuwe inzichten over het onderwijs. Bovendien is, met het laten vervallen van de circulaire ambities, niet te verwachten dat het gebouw een langere levensduur dan ca. 40 jaar kent. De jaarlijkse kapitaallasten voor dit alternatief, alternatief A, zijn hoger dan voor het huidige ontwerp, dat uitgaat van circulair, duurzaam en flexibel bouwen. Wanneer gekozen wordt voor dit alternatief, alternatief A, kan de investering namelijk niet over een langere periode worden afgeschreven.

1.3 Een alternatief binnen het bestaand budget, alternatief B, leidt tot het afwijken van staand beleid en flinke vertraging

Als een alternatief gebouw voor KC de Meerstroom moet worden bedacht binnen het bestaande budget, betekent dit dat een aantal stappen opnieuw moet worden gedaan:

- Het heroverwegen van uitgangspunten en ambities zoals kwaliteitsniveau en levensduur. Dit dient dan met uw raad vastgesteld te worden omdat het afwijkt van het huidige beleid;
- Het opnieuw doorlopen van de voorbereiding van een bestemmingsplanwijziging (participatietraject en opstellen bestemmingsplan) i.v.m. een aangepast ontwerp;
- Het opnieuw doorlopen van de VO-fase in het ontwerptraject.

Als alternatief B zou gedacht kunnen worden aan het geheel loslaten van het beleid. De basis voor een gebouw zou dan bestaan uit de normen uit het bouwbesluit – deze blijven gelden als een gebouw voor langer dan 15 jaar wordt gebouwd. Het beleid om het PvE Frisse Scholen klasse B (goed) te hanteren kan eventueel worden losgelaten of verlaagd worden naar klasse C (voldoende). Het PvE Frisse scholen klasse B (goed) is geen wettelijke verplichting, maar het is wel heel gebruikelijk om te hanteren om ervoor te zorgen dat er een gezonde en energiezuinige school gerealiseerd wordt.

Er kan ook gedacht worden aan een gebouw met een veel kortere levensduur. Wanneer de levensduur maximaal 15 jaar is, kan zelfs volstaan worden met de bouwbesluiteisen voor bestaande bouw. Dit levert vanzelfsprekend een gebouw op dat niet aan de gewenste eisen voldoet voor ventilatie en duurzaamheid.

1.4 Mogelijke besparingen leiden tot meerkosten, onwenselijke aanpassingen of vertraging

Er is onderzocht of gemaakte (ontwerp)keuzes aangepast kunnen worden zodat er besparingen ontstaan.

- Afzien van de rond ogende gebouwvorm leidt tot een besparing van circa € 40.000,- Tegelijkertijd leidt dit tot meerkosten van circa € 300.000,- en 1 jaar vertraging. De vorm van het gebouw is zowel bouwtechnisch als functioneel goed onderzocht met technisch adviseurs en de school, en positief ontvangen door de CKRE. De rond ogende vorm bestaat in feite uit rechte repeterende segmenten. De lage besparing is te verklaren vanuit de efficiënte verhouding tussen vloeroppervlak en gevel. De meerkosten en benodigde extra tijd ontstaan doordat het bestemmingsplanproces, de participatie en het ontwerpproces opnieuw doorlopen moet worden.
- Het laten vervallen van het speellokaal leidt tot een besparing van circa € 50.000,- tot € 80.000,-. Tegelijkertijd leidt dit tot meerkosten van circa. € 20.000 en 2 maanden vertraging. Deze besparing is inhoudelijk onwenselijk omdat de multifunctionaliteit (ruimte voor grotere bijeenkomsten) van het gebouw beperkt wordt en de vrijheid in het gebruik door het onderwijs er niet meer is. De Rijksoverheid zou een kleine verbouwing moeten ondergaan. Daarnaast ontstaat er druk op het gymrooster als in de toekomst

bijvoorbeeld 2 klokuren bewegingsonderwijs verplicht worden in plaats van 2 lesuren.

- Het laten vervallen van de verbindingsgang met Villa Zeezicht leidt tot een besparing van ca. € 100.000,-. Tegelijkertijd leidt dit tot meerkosten van ca. € 20.000,- en 1 maand vertraging. Het doel is op deze plek een integraal kindcentrum te realiseren, waarin kinderopvang en onderwijs samenwerken en gebruikmaken van elkaars ruimten. De fysieke verbinding is hiervoor een voorwaarde. In het ontwerp is één gezamenlijke pauzeruimte voor de beide teams opgenomen.

2.1 De kosten voor een nieuwbouwschool zijn sowieso hoger dan de gereserveerde budgetten

De prijsstijgingen in de markt voor scholenbouw zijn groter dan de consumentenprijsindexering die de gemeente tot 2022 in haar begroting hanteerde voor de bouwbudgetten. Het gereserveerde budget vanuit het IHP is dus ook zonder nieuwe uitgangspunten onvoldoende voor nieuwbouw. Deze uitdaging hebben we benoemd in de presentatie op het thema-uur over de programma-aanpak van onderwijshuisvesting (12 mei 2022).

2.2 De prijsontwikkeling tot en met de bouw kan leiden tot extra kosten

Het is onzeker of de bouwkostenstijging afvlakt of verder doorstijgt. Er is er een risico aanwezig dat ook met het extra geraamde budget er extra financiële druk ontstaat op het project. De genoemde bedragen in dit raadsvoorstel zijn gebaseerd op prijspeil januari 2023. Er dient dus rekening gehouden te worden met indexering tot einde bouw. Door jaarlijks in onze gemeentelijke begroting rekening te houden met deze prijsontwikkelingen proberen we dit zo goed mogelijk te ondervangen.

2.4 Er volgt een raadsvoorstel voor budget ten behoeve van de sloop van de oude gemeentewerf en het bouwrijp opleveren van de locatie

Op de beoogde locatie van KC de Meerstroom staat nu nog de voormalige gemeentewerf. De afspraak is dat de grond bouwrijp wordt opgeleverd voor de bouw van de school. Om dit te realiseren is budget nodig, waarvoor geen reserveringen zijn gedaan. Deze kosten zijn onvermijdelijk bij iedere ontwikkeling van de locatie.

2.5 De bouwkostenstijging werkt door in de gehele begroting

Om een integrale afweging te kunnen maken plaatsen we de toename van de kosten in perspectief door de volgende opmerkingen:

- De onvermijdelijke bouwkostenstijgingen werken door in de gehele begroting. Centraal zal daar ook in het College Uitvoeringsprogramma aandacht voor moeten zijn.

- Door Financiën wordt gewerkt aan aanpassing van het bestaande beleid inzake investeringen. Thema's als duurzaamheid, circulariteit alsmede bouwtechnieken en -materialen maken dat de waardering van investeringen en de berekening van kapitaallasten kan veranderen. Het voornemen is om deze beleidswijziging met bijbehorende consequenties voor te stellen in de komende perspectiefnota.

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

Zoals ook benoemd in eerdere raadsvoorstellen (zoals voor de Vondelschool en de Tweemaster), kan ook in dit geval het toekennen van extra krediet aan KC de Meerstroom 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 4.1 bij argumenten).

4.2 De mogelijke opbrengsten van achterlaatlocaties zijn niet meegenomen

In het kader van de hoge kosten voor onderwijshuisvesting zou onderzocht kunnen worden of het reëel is de opbrengsten van achterlaatlocaties van scholen ten goede te laten komen van onderwijshuisvesting. Hier is echter een bredere afweging en onderbouwing nodig, die verder gaan dan dit voorliggend raadsvoorstel. In de dekking van de kosten voor KC de Meerstroom is hier vooralsnog geen rekening mee gehouden.

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. In dit voorstel willen we een stap vooruit maken en aansluiten bij het coalitieakkoord, door circulair (bio-based en demontabel) én flexibel te bouwen. Flexibiliteit leidt tot een langere levensduur van een gebouw, de basis van duurzaamheid. 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

In de Raadsmededeling (2357501) eind 2021 bent u geïnformeerd over de stand van zaken van dit project. De verwachting was toen dat het in de begroting opgenomen investeringsbedrag zou worden overschreden.

De meest recente calculaties, welke getoetst zijn door een onafhankelijk bouwkosten adviesbureau, laten nu een benodigd krediet zien van € 8,9 mln. Ten opzichte van het huidige bedrag in de begroting ad € 4,7 mln. is sprake van toename van € 4,2 mln.

Deze toename bestaat uit:

- Extra bouwkosten door aanhoudende prijsstijgingen
(incl. daarmee gepaard gaande toename kosten leges en
onvoorzien) € 2,1 mln.
- Locatiegebonden kosten
(inrichting (openbare) ruimte, maatregelen verkeersveiligheid,
bestemmingsplan en stedenbouwkundige eisen)
€ 1,3 mln.
- Aanvullende ambities van de gemeente
(circulair ,flexibel en toekomstbestendig
bouwen) € 0,8 mln.

9. Communicatie en participatie

In het kader van de benodigde voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan is in 2022, in lijn met het participatiebeleid, vroegtijdig participatie met omwonenden en belanghebbenden gevoerd, zie verder RM Ontwerp BP 'KC de Meerstroom'. Het onderwijskundig ontwerp is in gezamenlijkheid met school, schoolbestuur en kinderopvang uitgewerkt. De raad zal, in lijn met het eerder vastgestelde 'Plan van Aanpak voorbereidingsfase', geïnformeerd worden over de stand van zaken van het project bij afronding van de diverse projectfasen. Het schoolbestuur Florente, SKBNM en omwonenden zullen in het vervolgtraject nauw betrokken blijven. Omwonenden worden geïnformeerd over de processtappen aangaande de bestemmingsplanwijziging. De gemeente informeert actief over de voorbereidingen en uitvoering van de sloop en later de daadwerkelijke bouw.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Na een positief besluit over dit raadsvoorstel kan het project verder voorbereid worden. Wanneer het project geen vertraging ondervindt kunnen de bouwwerkzaamheden in 2024 plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

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

Bijlage(n)

1. Voorlopig Ontwerp KC de Meerstroom
2. Inrichtingsvisie buitenterrein KC de Meerstroom

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'RV extra investeringsruimte KC de Meerstroom' met zaaknummer 456655 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Te kiezen voor de aangepaste uitgangspunten en ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit voor het project KC de Meerstroom;
2. De investeringsruimte in de begroting met € 4,2 mln. te verhogen;
3. Een extra voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 227.000,- ten opzichte van het al eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet en hiertoe de begroting van 2023 te wijzigen;
4. De consequenties van de extra benodigde investeringsruimte mee te nemen in de Perspectiefnota 2024 vanuit 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 burgemeester,

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde