



## Memo

Aan de heer M. Schuring - Gemeente Hoogeveen  
Van ir. G.P. (Gerhard) Jacobs  
Datum 5 maart 2024  
Referentie 1693603-0039.1.0  
Betreft Beantwoording vragen gemeente Hoogeveen 30 januari 2024

.....

### 1. Zorgplicht onderwijshuisvesting

#### Vraag:

*"Is er een reactie ontvangen van het Roelof van Echten college op de brief zoals is weergegeven in bijlage 8? Zo ja, wat is de reactie van het Roelof van Echten College? Zo niet, wat bent u voornemens om hieraan te doen en hoe wordt ervoor gezorgd dat bij toekomstige ruimtebehoefte of ruimtetekort schoolbesturen eerst met elkaar zoeken naar een oplossing binnen de bestaande capaciteit van het voortgezet onderwijs in Hoogeveen."*

#### Reactie:

Het antwoord is kort verwoord in ons herziene Motivatiedossier: "Het bestuur van Wolfsbos heeft daartoe haar collegabestuur schriftelijk op de hoogte gebracht van bovengenoemd standpunt en haar uitgenodigd om te komen tot afstemming, gericht op een toekomstig gezamenlijke inzet van voorzieningen, waar nodig. Een afschrift van dit verzoek is opgenomen als bijlage 8. Een hierop volgend gesprek heeft plaatsgevonden op 25 september 2023. Daarbij is verkend op welke terreinen samenwerking mogelijk is en zijn vervolgsprekken gepland "

Aanvulling: Het is goed te vermelden dat beide schoolbesturen vinden dat uitgaande van het feit dat we samen reëel bouwen (immers de ruimte-behoefte modellen zijn vastgesteld, inclusief voor onze nieuwbouw) eerst de onderwijs-inhoud verkend moet worden. Daartoe is eind 2023 met elkaar afgesproken diverse inhoudelijke thema's verder uit te werken. Bekend is dat we met sterk Techniek Onderwijs al nauw samenwerken en steeds meer samenwerken. Deze samenwerking leidt niet tot dubbelingen in onderwijsaanbod, omdat beide V.O.-scholen elkaar hier aanvullen. En in onze nieuwbouwplannen zijn minder vierkante meters voor techniekonderwijs opgenomen dan momenteel het geval is. Een 2<sup>e</sup> thema is ISK: Internationale Schakel Klas. Er zijn nu twee ISK's in Hoogeveen en we starten een onderzoek met externe projectleiding om te zien hoe en wanneer we naar één ISK kunnen. De medezeggenschapsraad en Raad van Toezicht van zowel Wolfsbos als RveC zijn hierover in december jl. geïnformeerd. We gaan hier nog niet mee naar buiten: eerst met elkaar starten. Rond het praktijkonderwijs wordt steeds meer samenwerkt, vanuit beide huidige locaties en dat gaat prima. Een later volgend vraagstuk is Havo/Vwo. Stap voor stap. Bovenstaande heeft geen invloed op vierkante meters, gezien de normatieve omvang passend is op het demografische aanbod.

Vraag:

*“In het verlengde van bovenstaande. Kunt u ook iets zeggen hoe het inhoudelijke ruimteprogramma past bij de totale behoefte in Hoogeveen? Met andere woorden, realiseren we in Hoogeveen geen overaanbod voor diverse leerroutes. Bijvoorbeeld dat voor diverse opleidingen er voorzieningen (zoals praktijklokalen) gerealiseerd worden die ook al bij het Roelof van Echten College aanwezig zijn en waar in de toekomst geen behoefte meer aan is om die nog bij twee afzonderlijke onderwijsinstellingen aan te bieden?”*

Reactie:

Veel staat al hierboven, want u stelt terecht dat het in het verlengde van bovenstaande ligt. De kern is dat o.g.v. de ruimtebehoefte modellen vastgesteld is dat we op basis van reële leerlingaantallen nieuwbouw plegen. We realiseren zeker geen overaanbod voor diverse leerroutes. Daar is absoluut geen sprake van. Er is geen sprake van aanbod dat bij één van beide onderwijsinstellingen vervalt: we vullen elkaar aan en werken steeds meer samen.

Vraag:

*“De totale nieuwbouw voorziet in 10.012 m<sup>2</sup>. Het gebouw van de Meander blijft en bedraagt 803 m<sup>2</sup>. De huisvesting bedraagt daarmee in totaal 10.815 m<sup>2</sup>. Echter, het brugklasgebouw wordt tijdelijk aangehouden als buffer voor het hogere aantal leerlingen in de eerste jaren. Waar vinden wij capaciteit van het brugklasgebouw terug in het Motivatie dossier en waar zijn de instandhoudingskosten van het brugklasgebouw opgenomen?”*

Reactie:

Het gegeven dat de capaciteit van het brugklasgebouw tijdelijk blijft bestaan, is opgenomen in hoofdstukken 2.2, 2.3.4 en 7.4 van het Motivatie dossier d.d. 10 januari 2024. Deze buffer is tijdelijk benodigd, omdat het leerlingaantal waarmee de normatieve omvang is bepaald in de eindsituatie, lager is dan het huidige leerlingaantal. Hiermee wordt de krimp gefaciliteerd, en blijft de gebouwvoorraad van Wolfsbos de komende decennia binnen het normatieve kader, waarmee toekomstige overmaat wordt voorkomen.

De Ruimtebehoefte-berekening op basis van 1.476 leerlingen (huidige telling) laat zien dat er normatief 12.607 m<sup>2</sup> BVO nodig is om alle leerlingen te kunnen huisvesten. De nieuwbouw en Meander samen zijn inderdaad 10.815 m<sup>2</sup> BVO (gebaseerd op 1.228 leerlingen), hetgeen met de huidige telling zou leiden tot een (tijdelijk) tekort van 1.792 m<sup>2</sup> BVO. Vanaf 2026 zal het te ruimte-tekort worden opgevangen door het brugklasgebouw met een omvang van 1.376 m<sup>2</sup>. Op basis van demografische krimp, zal de aanvullende ruimtebehoefte uiteindelijk komen te vervallen en daarmee ook de inzet van het brugklasgebouw.

De kapitaallasten die rusten op het brugklasgebouw zijn onderdeel van de heersende boekwaarden en de afschrijvingen daarvan, zoals opgenomen in de businesscase Vastgoed en daarmee ook het meerjarenperspectief. Hierin zijn tevens verwerkt de boekwaarden van onlangs gerealiseerde onderhoudswerken aan dit gebouw, waarmee het tevens mogelijk is om de onderhoudsbehoefte voor dit pand voor de restperiode terug te brengen tot een minimaal correctief onderhoudsniveau. Voorts is in de businesscase Vastgoed een post opgenomen voor de sloop van dit gebouw en de herinrichting van het dan achterblijvende terreindeel.

De verdere instandhouding- en beheerlasten (schoonmaak, energie) van dit gebouw zijn (een klein) onderdeel van het geheel aan materiële kosten, zoals opgenomen in het meerjarenperspectief van Wolfsbos.

## 2. Financiële haalbaarheid

Vraag:

*“Onze beoordeling is dat u de door ons gevraagde financiële kaders goed heeft toegepast: 40 jaar afschrijving, annuïtair en een restwaarde van 0.”*

Reactie:

Wij kunnen bovenstaande stelling bevestigen.

Vraag:

*“Ten aanzien van aflossing willen we graag nog wel inzicht in het gehanteerde aflossingsschema ten opzichte van de gehanteerde afschrijvingstermijnen. Dit om te beoordelen wat het effect is op een gemeentelijke borgstelling die mogelijk op enig moment kan worden ingeroepen. Om te bepalen of er voor de gemeente een financieel nadelig effect is omdat de financiële restwaarde op dat moment hoger kan zijn dan de toegepaste annuïtaire afschrijving.”*

Reactie:

De gemeente Hoogeveen krijgt volledig inzicht in de gehanteerde aflossingsschema's ten opzichte van de in het Motivatie dossier gehanteerde afschrijvingstermijnen, als onderdeel van de totstandkoming van uw borgstelling, passend op het dan aan te gane financieringsarrangement. Het financieringsarrangement zal daarbij bestaan uit een annuïtaire financiering, rentevast, met een looptijd van 40 jaar.

Bij volledige financiering van de stichtingskosten, groot 33,1 miljoen, loopt daarmee de aflossing exact gelijk aan de afschrijving, waarmee boekwaarde en restschuld op elk moment gedurende de 40-jaarstermijn eveneens gelijk zijn. Wolfsbos heeft het voornemen om een gedeelte, groot 2,0 miljoen euro, niet extern te financieren maar te dekken uit eigenvermogen. Dit basisscenario is omschreven in hoofdstuk 3 van het Motivatie dossier met verdere onderbouwing in bijlage 3a. In dat geval zal – wederom bij een voorzien financieringsarrangement van 40 jaar, annuïtair en rentevast – de boekwaarde van het gebouw ten alle tijden hoger zijn dan de restschuld.

Tot slot voegen we toe dat op de gewenste afschrijvingsmethodiek (40 jaar, annuïtair), inmiddels positief is geadviseerd door de accountant van Wolfsbos. Daarnaast merken we op dat – in geval van inroepen van de borgstelling – er ook een waarde is te verwachten ten aanzien van de grondpositie van Wolfsbos, die in het geheel niet belast is met enige schuldpositie.

### 3. Meerjarenperspectief RSG Wolfsbos

Vraag:

*“Tot en met 2037 realiseert u een negatief exploitatieresultaat. U dekt dit tekort uit de reserves. Kunt u onderbouwen welke reserves u tot minimaal 2037 inzet en dat hiermee voldoende dekking is.”*

Reactie:

Op het moment van activatie nieuwbouw zal de bestemmingsreserve nieuwbouw nog 1,2 miljoen groot zijn. De negatieve resultaten zullen ten laste komen van deze bestemmingsreserve. Cumulatief zijn de exploitatieresultaten tot en met 2037 1,17 miljoen negatief, die ten laste zullen worden gebracht van genoemde bestemmingsreserve. Hiermee is de bestemmingsreserve nieuwbouw in 2037 nagenoeg afgebouwd.

Vraag:

*“In het verlengde van bovenstaande. U schrijft in het motivatiedossier dat u in 2015 een stelselwijziging heeft doorgevoerd met betrekking de DDC middelen. Kunt u aangeven in hoeverre de businesscase van de nieuwbouw en de bijbehorende meerjarenbegroting erin voorziet dat er voldoende wordt gereserveerd in toekomstige uitgaven voor (groot) onderhoud en vervangingsinvesteringen?”*

Reactie:

In de businesscase Vastgoed en in het Meerjarenperspectief is integraal opgenomen een aantal groot-onderhoudsmomenten voor de nieuwbouw; eveneens is de renovatie opgenomen van het gebouw Meander in het jaar 2047. Zie daarvoor de hoofdstukken 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 alsmede de bijlagen 1, 2 en 3 van het Motivatiedossier. Ten aanzien van vervangingsinvesteringen voor inventaris, verwijzen we naar hoofdstuk 3.3.1 alsmede bijlage 1 van het Motivatiedossier. Uit het Meerjarenperspectief blijkt daarbij een positieve ontwikkeling van zowel de rentabiliteit als de vermogenspositie, rekening houdend met een voldoende reservering voor toekomstige uitgaven. Eén en ander zoals toegelicht in hoofdstuk 3.4 (resultaten) van het Motivatiedossier. Daarmee is voorzien in voldoende reservering en dekking voor toekomstige uitgaven ten aanzien van de gebouwen en inventaris.

Vraag:

*“In het verlengende tot voorgaande vraag missen wij in de risico-matrix eventuele onvoorziene tegenvallers in de exploitatie en hoe u die denkt op te vangen. Denk bijvoorbeeld aan minder leerlingen (dus minder bekostiging gemeente/Rijk), stijgende kosten, onvoorziene uitgaven etc. Zeker tot en met 2037 ligt hiermee verhoogd risico, kunt u aangeven welke maatregelen u dan treft om de continuïteit van het openbaar onderwijs te waarborgen?”*

Reactie:

Beheersing van het primaire proces zal Wolfsbos – zoals ook nu – ter hand nemen zoals dat in het onderwijs gebruikelijk is; door conservatief te begroten, formatieplannen uit te lijnen op de leerlingpopulatie en te zorgen voor een goed exploiteerbare leeromgeving. De nieuwbouw draagt juist bij aan een betere voorspelbaarheid van de exploitatie van Wolfsbos, door een fors kleinere omvang van de gebouwen, die een aanzienlijk betere technische prestatie zullen hebben. Het is juist de betere

exploiteerbaarheid van de nieuwbouw, die deel is van het verbeterde toekomstperspectief van Wolfsbos.

Ten aanzien van mogelijke risico's door daling van het leerlingaantal het volgende. De nieuwbouw van Wolfsbos is geprogrammeerd op het aantal leerlingen dat de komende decennia ten minste verwacht wordt, op grond van demografische gegevens en een conservatief maar realistisch gesteld marktaandeel. Vandaar dat het gebouw ook fors minder is in omvang dan de huidige gebouwen. Mocht het leerlingaantal alsnog verder dalen, dat betekent dit dat een deel van het gebouw alsdan ter beschikking kan komen te staan aan het schoolbestuur waar op dat moment betreffende leerlingen zijn ingeschreven. Daarmee staat en blijft het gebruik van de nieuwbouw ten dienste van de leerlingen van Hoogeveen. Het is deel van het beleid van Wolfsbos ook op deze wijze bij te dragen aan passende onderwijshuisvesting voor Hoogeveen.

Voor de periode tot 2037 geldt dat de reserves van voldoende omvang zijn en blijven, zoals ook eerder in voorgaande beantwoording is toegelicht, waarmee de continuïteit is geborgd.

Vraag:

*“Het kostenniveau voor onderhoud/instandhouding van € 20 per m2/jr vinden wij erg laag. Kunt u toelichten waaruit blijkt dat u al het onderhoud voor binnen en buiten binnen dit budget kunt opvangen? Hierbij gaan wij niet alleen uit van de eerste 10 jaar maar over de gehele scope van de nieuwbouw voor 40 jaar. Ter aanvulling; wij lezen dat het bedrag voor onderhoud (binnen en buiten) zit rond de € 58 en zit in de businesscase op € 20 inclusief btw. Kunt u dit verklaren?”*

Reactie:

Uw vraag komt voort uit de wijze waarop wij de verschillende huisvestings-exploitatiekosten in het rekenmodel hebben geplaatst. De genoemde € 20,- per m2 per jaar is alleen dat deel dat bedoeld is ter vorming van de voorziening groot onderhoud. Om een goede vergelijking te kunnen maken met de benchmark ten aanzien van de totale onderhouds- en beheerlast, dient dit te worden aangevuld met de overige huisvestingsgebonden exploitatiekosten, zoals deze weer wel in het materiële deel van het meerjarenperspectief zijn opgenomen. Hieronder een overzicht van het totaal:

Kostensoort	Omvang (basisjaar)
Opbouw voorziening groot onderhoud	€ 20,- /m2 bvo
Zakelijke lasten en beheerkosten	€ 4,- /m2 bvo
Energielasten	€ 6,50 /m2 bvo
Schoonmaak	€ 22,50 /m2 bvo
Kleine functionele aanpassingen	€ 3,- /m2 bvo
Correctief klein onderhoud	€ 6,- /m2 bvo
Terreinonderhoud	€ 2,50 /m2 bvo
Beveiliging	€ 4,00 /m2 bvo
Afval	€ 2,00 /m2 bvo
<b>Totaal</b>	<b>€ 70,50 /m2 bvo</b>

Onze benchmark voor de bovengenoemde exploitatielasten die behoren tot de huisvesting, ligt (voor gebouwen in de kwaliteit bouwbesluit) in de bandbreedte tussen de € 65,- en € 75,- per m2 bvo per jaar. De geraamde huisvestings-exploitatielasten voor Wolfsbos valt daarbinnen. Ook al deze lasten zijn in het rekenmodel onderhevig aan jaarlijkse indexering.

Vraag:

*“Kunt u het budget/berekening van de salderingsregeling van € 3,5 per m<sup>2</sup>/jr nader verklaren? Waarom houdt u hier rekening mee (€ 35.00). Is het niet zo dat u valt onder de categorie “groot verbruiker” en dat u daarom helemaal niet kan salderen?”*

Reactie:

Als onderdeel van de conservatieve benadering, hebben we bij het vormen van de businesscase Vastgoed en het Meerjarenperspectief gemeend om de benchmark van de energielasten voor een Energieneutraal gebouw (ENG) te verzwaren met een risico-opslag voor de energiekosten met € 3,50 per m<sup>2</sup> bvo per jaar. Dit is bedoeld met de term “compensatie verlies salderingsregeling”, waarmee mogelijk tegenvallende resultaten op de energielasten – ondanks de ENG uitvoering van het gebouw – op voorhand zijn ingerekend.

Vraag:

*“De boekwaarde van het terrein bedraagt € 363.318. Een groot deel van het terrein wordt terug geleverd aan de gemeente. Moet het terrein dan niet versnel worden afgeschreven of heeft deze boekwaarde op een ander perceel betrekking?”*

Reactie:

Genoemde boekwaarde is gebaseerd op de investeringen die Wolfsbos eerder heeft gedaan in de voorzieningen van het parkeerterrein van Wolfsbos. In de planvorming van de nieuwbouw van Wolfsbos is uitgegaan van een blijvend gebruik van dit parkeerterrein, waarmee het object van deze boekwaarde niet vernietigd wordt en daarmee ook niet versneld hoeft te worden afgeschreven. Mocht bij de verdere ontwikkeling van het gebied alsnog dit terrein voor het gebruik door Wolfsbos vervallen, dan zal alsdan de dan nog resterende boekwaarde moeten worden afgeschreven of gecompenseerd. Deze restant boekwaarde kent een afschrijvingsperiode tot en met het jaar 2033.

Vraag:

*“Hoe past het niveau van de MI-vergoeding die u denkt te ontvangen van het Rijk bij de door u verwachte kosten voor onderhoud en schoonmaak? Zijn de kosten voor deze onderdelen niet te laag ingeschat? Juist omdat landelijke tendensen aangeven dat de MI vergoeding niet toereikend is?”*

Reactie:

Het niveau van de te ontvangen MI-vergoedingen is gebaseerd op reële (ook nu) te ontvangen middelen. Het gegeven dat de sector deze middelen als niet toereikend ervaart heeft verder geen relatie met de nieuwbouw, anders dan dat Wolfsbos haar exploitatie met de nieuwbouw aanzienlijk zal verbeteren, met name ook op het materiële deel. Overigens is de MI-vergoeding als zodanig niet meer een herkenbaar onderdeel van de bekostiging; inmiddels wordt het Voortgezet Onderwijs in Nederland bekostigd middels lumpsum-financiering, waarbij de inzet van deze middelen (ook ten aanzien van materiële instandhouding) aan de beleidsvrijheid van betreffend schoolbestuur is toegevoegd. Ten aanzien van het gehanteerde niveau van onderhoudskosten verwijzen we naar de eerdere vraagstelling in dit stuk; ten aanzien van schoonmaak kunnen we melden dat het niveau van de schoonmaakkosten is gebaseerd op de huidige schoonmaakcontracten van Wolfsbos.

**Vraag:**

*“Kunt u ook aangeven in hoeverre in meerjarenbegroting, na realisatie van de nieuwbouw, er voldoende reserveringen worden gedaan voor planmatig onderhoud. Waaruit blijkt dat de genoemde onttrekkingen in 2045 en 2065 voldoende zijn opgebouwd? En hoeverre heeft u ruimte voor onvoorziene uitgaven voor groot onderhoud voor 2045?”*

**Reactie:**

In de businesscase Vastgoed en in het Meerjarenperspectief zijn de groot onderhoudsmomenten voor wat betreft de nieuwbouw gedekt uit de op te bouwen voorziening. Deze opbouw is opgenomen in de businesscase tegen een bedrag van € 20,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar (jaarlijks geïndexeerd). Uit de in het Motivatiedossier opgenomen verlopen van liquiditeit en de solvabiliteit zijn de uitgaven voor groot onderhoud in 2045 en 2065 uiteraard ook opgenomen. Zie daarvoor hoofdstukken 3.4.1 en 3.4.2. Deze laten zien dat met de geplande uitgaven voor groot onderhoud op die momenten de solvabiliteit en liquiditeit kortstondig terugvallen. De solvabiliteit valt dan terug naar 19%, waarna deze weer volledig herstelt. De liquiditeit blijft gedurende deze periode – ook op het moment van investeren in groot onderhoud vanuit de voorziening – boven de 100%. De casus laat daarmee voldoende ruimte voor mogelijke aanvullende (onvoorziene) onderhoudskosten.

De investering in de Meander is integraal onderdeel van de Businesscase Vastgoed en van het Meerjarenperspectief. Daarmee is de dekking van deze investering bepaald. Wolfsbos voorziet dat dit alsdan ofwel uit eigen middelen wordt gedekt of uit een ongeborgde lening. De Businesscase Vastgoed houdt rekening met rentelasten in voorkomend geval. Een aanpassing of aanvulling op de voor de nieuwbouw gevraagde gemeentelijke borgstelling wordt voor de investering in 2047 in de Meander niet voorzien. Naast dit investeringsmoment, voorziet de businesscase ook nog in een reservering voor groot onderhoud voor de Meander, eveneens € 20,- per m<sup>2</sup> bvo per jaar (jaarlijks geïndexeerd).

**Vraag:**

*“U schrijft dat er geen rekening is gehouden met de componentenmethode. Waar bent u dan wel vanuit gegaan? Bestaat hierdoor niet het risico dat de werkelijke kosten veel hoger zijn? Kunt u dit uitleggen?”*

**Reactie:**

Uitgegaan is de voor funderend onderwijs gebruikelijke methode van de afschrijving van de gehele investering over de afschrijvingstermijn van (in dit geval) 40 jaar voor nieuwbouw. Voor het bekostigen van onderhoud in componenten met een vervangingsbehoefte binnen die periode, wordt een onderhoudsvoorziening opgebouwd, die in het geval van de nieuwbouw in 2045 en 2065 dan zal worden ingezet. Toepassing van de componentenmethode betekent een andere wijze van activeren van de investering, waarmee enerzijds de kapitaallasten (in de beginperiode) toenemen, maar de noodzaak tot het opbouwen van de onderhoudsvoorziening vervalt. Beide methoden zijn toepasbaar in het funderend onderwijs en hebben geen effect op de feitelijke kosten over de looptijd van de businesscase. Er is dan ook geen risico op dit punt. De wijze van afschrijven is onderdeel van toetsing door de accountant van de casus en is – begrijpelijkwijs – dan ook akkoord bevonden.

#### 4. Financiële beoordeling nieuwbouwplan RSG Wolfsbos

Vraag:

*“De totale stichtingskosten bedragen € 33,1 mln. Op basis van het ruimteprogramma voor de nieuwbouw van 10.012 m<sup>2</sup> vinden wij de stichtingskosten per vierkante meter bruto vloeroppervlak aan de lage kant. In de huidige markt en recente projecten zien wij dat de kosten in projecten gemiddeld € 300-400 per m<sup>2</sup>/BVO hoger liggen dan u dit hanteert.*

- *Kunt u uitleggen waarom u met deze relatief lage stichtingskosten denkt dit nieuwbouwplan te kunnen realiseren.*
- *Beschikt u over recente referentieprojecten met een vergelijk kwaliteitsniveau die zijn gerealiseerd met deze kosten per BVO/m<sup>2</sup>?”*






Reactie:

Bijgaand ontvangt u relevante referentieprojecten, ter bevestiging van het door ons gehanteerde stichtingskostenniveau.

Gezien het programma, de omgeving en de schaal van de nieuwbouw is het door ons gehanteerde stichtingskostenniveau haalbaar. Daartoe is een solide bouwkosten- en risicobeheersing opgezet, onder begeleiding van bureau Hevo. De hieronder genoemde referenties zijn relevant in tijd, programma en schaal, en kennen een zelfde type van bouwkostenbeheersing zoals die inmiddels is ingericht voor de nieuwbouw van Wolfsbos.

Naast budgettaire toetsing van het Programma van Eisen, zijn inmiddels ook het structuurontwerp en het voorontwerp voorzien van ramingen met contra-expertise. Daarbij is de haalbaarheid van het plan, met een stichtingskostenniveau van 33,1 miljoen, bevestigd.



<p><b>Eijhagencollege Landgraaf</b> Voortgezet Onderwijs VMBO-TL, Havo, VWO 9.850 m2 BVO en een sporthal (3 zaaldelen) Status: in uitvoering Oplevering: November 2024 Risicobeheersing middels RPM Hevo</p> <p>Stichtingskostenniveau: € 2.850,= / m2 inclusief BTW. Gecorrigeerd naar prijspeil nieuwbouw Wolfsbos: € 3.050,= / m2</p>	
<p><b>Alfrink en Sprongcollege Deurne</b> Voortgezet Onderwijs, PRO en VMBO 5.440 m2 BVO Status: Opgeleverd januari 2024 Risicobeheersing middels BM en kostenmanagement Hevo</p> <p>Stichtingskostenniveau: € 2.900,= / m2 inclusief BTW. Gecorrigeerd naar prijspeil nieuwbouw Wolfsbos: € 3.225,= / m2</p>	 
<p><b>Coenecoop College Waddinxveen</b> Voortgezet Onderwijs, VMBO, Mavo, Havo, VWO 7.400 m2 BVO Status: Opgeleverd oktober 2023 Risicobeheersing middels RPM Hevo</p> <p>Stichtingskostenniveau: € 2.800,= / m2 inclusief BTW. Gecorrigeerd naar prijspeil nieuwbouw Wolfsbos: € 3.250,= / m2</p>	 

Vraag:

*“Als het nieuwbouwplan financieel niet haalbaar blijkt. Welk scenario hanteert u dan? (Renovatie, gefaseerde bouw, uitstel etc.)”*

Reactie:

In een dergelijk geval zal besluitvorming plaatsvinden langs de lijn van het eerder vastgestelde Strategisch Huisvestingsplan (november 2021), zoals dat ook als bijlage bij het Motivatiedossier is bijgevoegd. Uit dit Strategisch Huisvestingsplan blijkt dat de tweede optie (naast de eerste optie van de integrale nieuwbouw), de gefaseerde uitvoering is van de nieuwe huisvesting, te beginnen met het realiseren van een nieuwe VMBO-voorziening in 2025/2026, op te volgen door de realisatie van een nieuw Havo-VWO-gebouw in 2036. Deze terugvaloptie vraagt een minder grote initiële investering, maar betekent over de volledige looptijd van de casus wel een grotere totale financiële inzet.

Vraag:

*“De post onvoorzien bedraagt € 1.211.621. Bij stijging bouwkosten 10% wordt € 1.110.995 ingezet uit de post onvoorzien. Daarmee is de post onvoorzien op voorhand al nagenoeg volledig ingezet. Hoe worden financiële tegenvallers gedurende de projectperiode dan nog opgevangen? De post onvoorzien wordt doorgaans ingezet om financiële tegenvallers op te vangen tot het moment van oplevering/ingebruikname.”*

Reactie:

In de basis is het juist dat de post onvoorzien wordt ingezet bij financiële tegenvallers. Het gevraagde scenario waarbij de post onvoorzien wordt ingezet zoals in de vraag geformuleerd, is dan ook exact die inzet bij een financiële tegenvaller van maar liefst 10% op de bouwkosten. Mochten naast die financiële tegenvaller er nog bijkomende risico's optreden, dan is daarvoor in de onderdelen “Reserveringen totale werk” een reservering opgenomen onder de post “Risicodekking”. Deze kent een op de post onvoorzien aanvullende mogelijkheid ter dekking van tegenvallers, met een omvang van € 914.416,= (zie bijlage 5b bij het Motivatiedossier).

Vraag:

*“Renovatie van de Meander wordt voorzien in 2047 voor een periode van 30 jaar. Een renovatie van 30 jaar vinden wij erg lang. Dit in combinatie met het feit dat een renovatiebudget van € 1.200 per m2/bvo zeer laag is. Onze ervaring leert dat renovatie van schoolgebouwen in de huidige markt veel hoger liggen, naar minimaal € 2.200 m2/bvo.*

- *Kunt u verklaren of het bedrag voor de Meander realistisch is. Met inachtneming dat tegen die tijd gebouwen ook verduurzaamd moeten worden?*
- *Wordt het renovatiebudget voor de Meander ook geïndexeerd?”*

Reactie:

De voorziene renovatie betreft instandhouding van het gebouw. Gebouwverbetering, ten opzichte van het oorspronkelijk opgeleverde gebouw, is reeds uitgevoerd waarmee het gebouw in de toekomst geen verder verduurzaming of vernieuwbouw-activiteiten meer vraagt. De ingrepen die geleid hebben tot de huidige verbeterde prestatie van het gebouw zijn onderdeel van de boekwaarde van het gebouw, die integraal zijn opgenomen in de businesscase Vastgoed en het Meerjarenperspectief. Daarmee is het toegepaste niveau van € 1.200 per m2/bvo voor de mid-life renovatie afdoende. In de

businesscase Vastgoed – en daarmee in het Meerjarenperspectief – wordt het renovatiebudget inderdaad geïndexeerd. Dit is te vinden in het rekenmodel, zoals bijgevoegd als bijlage 2 bij het Motivatiedossier.

Vraag:

*“Pagina 30: 5.3 (alinea); Wordt hier gezegd dat bij hogere stichtingskosten het resterende deel aan bestemmingsreserve huisvesting wordt ingezet? Is de reserve daarmee volledig uitgeput en geeft dit nog risico dat toekomstige onvoorziene uitgaven niet gedekt kunnen worden?”*

Reactie:

Nee, de verwachting is dat de negatieve exploitatieresultaten ten laste komen van de bestemmingsreserve. Eventueel hogere stichtingskosten komen ten laste van de post onvoorzien en de aanvullende risicodekking zoals beschreven in paragraaf 4.3. van het Motivatiedossier.

Vraag:

*“U schrijft in uw motivatiedossier dat de start van de bouw in mei 2024 is. Wij vinden deze planning niet realistisch omdat besluitvorming over uw nieuwbouwplan dan waarschijnlijk net is afgerond of nog genomen moet worden. Hierna moet er nog een definitief ontwerp worden gemaakt, een aanbestedingsprocedure en wijziging van de bestemming (omgevingsplan).*

- *Ook bestaan er nog risico's zoals de aansluiting voor energie en de planning hiervoor. Heeft u al contact gehad met nutsbedrijven over de inregeling?*
- *In hoeverre is een oplevering in 2026 dan realistisch?*
- *Wat is het financiële effect als het nieuwbouwplan later wordt gerealiseerd? Kunt in de financiële gevolgen gekoppeld aan tijd inzichtelijk maken en verklaren? Kunnen stijgingen in bouwkosten dan ook worden opgevangen?”*

Reactie:

De genoemde datum “start bouw” mei 2024 betreft een verschrijving in de tabel van paragraaf 2.3. Ten aanzien van de ten tijde van de indiening gehanteerde planning van de nieuwbouw verwijzen we naar hoofdstuk 8.3 van het Motivatiedossier en de in bijlage 10 opgenomen uitgewerkte planning. Deze planning is ambitieus maar haalbaar, en richt zich op een ingebruikname van de nieuwbouw per schooljaar 26/27. Ten aanzien van de subvragen het volgende:

- Wolfsbos heeft samen met het projectmanagement en de installatie-adviseur het overleg geopend met de netbeheerder(s). Deze zijn goed bereikbaar voor het projectteam. Op dit moment zijn de benodigde vermogens nog niet definitief bepaald. Op welke wijze de reeds op het terrein aanwezige vermogens kunnen worden ingezet in relatie tot de wijze van onttrekking van de oudbouwen, is nog nader onderwerp van overleg. Dit zal ook onderdeel zijn van de ambtelijke afstemming tussen Wolfsbos en gemeente.
- Er zijn op dit moment geen signalen dat op grond van de vermogensbehoefte van de nieuwbouw, een oplevering in 2026 niet haalbaar zou zijn.
- De stichtingskostenraming is mede gebaseerd op een doorlopende prijsindex van gemiddeld 3,5% over de gehele planperiode tot einde werk. Een jaar vertraging leidt in potentie bij toepassing van dit uitgangspunt tot een prijsstijging van 3,5%, in dit geval circa € 900.000,=. Deze stijging kan worden opgevangen, op de wijze die in het

Motivatiedossier geheel is uitgewerkt in hoofdstuk 4.3 (omgang met hogere investering). Daarnaast – en dat is een wat bijzonder effect direct gerelateerd aan de DDC-systematiek – betekent een jaar uitstel ook een jaar langere doorlooptijd van de gehele businesscase (vanaf heden tot einde werk), waarmee er ook een jaar aanvullende DDC-inkomsten aan de casus kunnen worden toegevoegd. Deze middelen zullen in geval van vertraging voor een zo groot mogelijk deel worden toegevoegd aan de “bestemmingsreserve huisvesting”, waarmee een overschrijding door vertraging voor een belangrijk deel kan worden gecompenseerd. Daarbij dient wel aangetekend te worden dat uitstel gepaard gaat met een langere exploitatie van de oudbouwen, hetgeen leidt tot hogere beheerlasten (o.a. energie) ten opzichte van nieuwbouw. Toch zal in de praktijk – naast het opwaarts bijstellen van de stichtingskosten – het effect op het meerjarenperspectief gering zijn.

Vraag:

*“Ook rekening houdende met bovenstaande opmerking over de planning. Geeft het hanteren van het prijspeil van 1-3-2023 nog financieel effecten? Waarom is er niet gekozen voor een later tijdstip?”*

Reactie:

Nee, het hanteren van genoemd prijspeil heeft geen effect, aangezien de prijsontwikkeling tijdens de bouwvoorbereiding en realisatie – gekoppeld aan de gehanteerde planning uit bijlage 10 – is opgenomen in de posten “reserveringen totale werk”. Het hanteren van een later prijspeil leidt daarmee tot hogere directe kosten (bouwkosten, bijkomende kosten, voorbereidings- en begeleidingskosten), die binnen het totaal van de stichtingskosten dan gedekt worden uit een dan vrijvallend deel uit de post “reserveringen totale werk”.

Vraag:

*“Is de geraamde investering in schoolmeubilair toereikend of wordt bestaand meubilair meegenomen naar de nieuwbouw?”*

Reactie:

De geraamde investering in schoolmeubilair is toereikend. Een deel van het bestaand meubilair en gebruikersvoorzieningen worden meegenomen naar de nieuwbouw. Met name op het gebied van de voorzieningen in de praktijklokalen wordt een aanzienlijk deel verplaatst naar de nieuwbouw. De inventarisatie daarvan (inclusief technische vereisten en aansluitingen) is onderdeel van de DO-fase, die in de loop van dit jaar wordt afgerond.

Vraag:

*“Waar wordt de investering van de Meander uit gedekt? Uit eigen vermogen of uit de aan te trekken lening? Waar zien we de dekking van de toekomstige investering terug?”*

Reactie:

De investering in de Meander is integraal onderdeel van de Businesscase Vastgoed en van het Meerjarenperspectief. Daarmee is de dekking van deze investering bepaald. Wolfsbos voorziet dat dit alsdan ofwel uit eigen middelen wordt gedekt of uit een ongeborgde lening. De Businesscase Vastgoed houdt rekening met rentelasten in voorkomend geval. Een aanpassing of aanvulling op de voor de nieuwbouw gevraagde gemeentelijke borgstelling wordt voor de investering in 2047 in de Meander niet voorzien.

## 5. Gemeentegarantie/ borgstelling

Vraag:

*“Zoals eerder aangegeven willen we meer inzicht in de aan te trekken financiering zoals het aflossingsschema. Dit past ook bij uw voorstel om in gesprek te gaan over het financieringsarrangement. Wij stellen daarbij het volgende voor:*

- *Als gemeente gaan we afzonderlijk in overleg met de beoogde financier (wij vermoeden de BNG?). Wij willen namelijk ook weten welke eisen er gesteld worden aan de gemeente qua voorwaarden, besluiten etc. We vragen bij dit overleg vanuit de BNG.*
- *Gemeente, RSG en BNG voeren een gezamenlijk overleg over de opzet van het financieringsarrangement. Ons voorstel is om deze afspraken op korte termijn op te starten.”*

Reactie:

Wolfsbos kan het voorstel volgen. Inmiddels is binnen Wolfsbos bestuurlijk het besluit genomen om het overleg ten aanzien van de financiering op dit moment exclusief voort te zetten met de BNG. Onderdeel van dat proces zal ook een tri-partite-overleg zijn tussen Wolfsbos, gemeente en BNG. Wolfsbos zal daartoe – in overleg met de gemeente – het initiatief nemen.

## 6. Overig

Opmerking:

*“Pagina 33: u schrijft dat de sporthal Valkenlaan wordt ook ingezet voor primair onderwijs. Deze keuze/roostering over de beschikbare accommodaties maakt de gemeente.”*

Reactie:

Dat is correct; de opmerking in deze in het Motivatiedossier kan gelezen worden als een bevestiging vanuit Wolfsbos op de eerdere toelichting vanuit de gemeente dat sporthal Valkenlaan niet exclusief voor het bewegingsonderwijs van Wolfsbos kan/zal worden ingezet.

Vraag:

*“Pagina 35: hoe en wanneer de vervolgonderzoeken op omgevingsaspecten 7.5.5.”*

Reactie:

Voor een deel lopen deze onderzoeken en voor een deel worden deze opgestart op het moment dat de planvorming voldoende informatie en data heeft opgeleverd om betreffende onderzoeken te doen uitvoeren. Bewaking daarop vindt plaats binnen het project- en ontwerpteam, gezamenlijk met de betrokken externe adviesbureaus. Daarbij wordt de timing afgestemd op de nu voorziene vergunningsaanvragen, conform de planning uit bijlage 10.

Opmerking:

*“Pagina 37; demarcatie anterieure kosten vraagt nog om specificatie/afstemming.”*

Reactie:

Dat is correct. Inmiddels is daartoe ook een gesprekscyclus opgestart tussen gemeente, Wolfsbos en bureau Hevo.

Vraag:

*“Het motivatiedossier wat de accountant (Eshuis) heeft beoordeeld heeft aan andere datum/kenmerk als het motivatiedossier wat bij ons is ingediend. Wat is er nog aangepast na deze versie en waarom is er niet beoordeeld op de versie van december 2023 die aansluit op de samenvoeging van januari 2024?”*

Reactie:

Dat is correct; één en ander hangt samen met het gegeven dat de (beperkte) doorlooptijd van het totstandkomen van het Motivatiedossier vraagt om conceptversies waarop ook de accountant zijn werkzaamheden heeft kunnen uitvoeren, op weg naar de definitieve versie van het Motivatiedossier d.d. 10 januari 2024. In de bijlage bij de beantwoording van deze vragenset, treft u een bevestiging aan van de accountant dat ten aanzien van de getoetste (financiële) onderdelen van het Motivatiedossier, de inhoud daarvan in de getoetste conceptversie en de definitieve (aan u verstrekte) versie volledig gelijk is.