

CDA

Vragen

1. Welke ontsluitingsmogelijkheden mbt het parkeren op de locatie zijn overwogen anders dan de nu voorgestelde oplossing?
2. Vooralsnog wordt in deze fase van ontwerp (=schetsontwerp) uitgegaan van een totaal investering van € 3,75 mln. Welke onzekerheidsmarge is daarin meegenomen of komt daar nog bovenop?
3. In hoeverre is overwogen om het bestaande schoolgebouw te slopen en aan de hand van de oorspronkelijke tekeningen te herbouwen?
4. Voor ons ontbreekt een duidelijke businesscase waarin **alle** kosten en baten in meerjarig perspectief zijn weergegeven. Kunt u deze alsnog ter beschikking stellen?
5. Er wordt uitgegaan van een bedrag van € 101.303,-- als kostprijsdekkende jaarhuur. Graag zien wij een onderbouwing hoe dit bedrag tot stand is gekomen en waarop dit is gebaseerd.
6. In hoeverre zijn de afspraken met de potentiële huurders “hard”?
7. Potentiële huurders laten elders een andere locatie achter waardoor daar exploitatietekorten ontstaan. In hoeverre is -zeker daar waar het gaat om gemeentelijke eigendom of locaties waarin de gemeente eerder zelf in heeft geïnvesteerd- bekend of dit het geval is, wat daarvan de consequenties zijn en of daarvoor reeds andere invullingen voor zijn gevonden?

Antwoorden

1. Vanwege overzichtelijkheid en verkeersveiligheid zijn er vooralsnog geen andere ontsluitingsmogelijkheden overwogen. Wellicht dat nog nader te maken ontwerpkeuzes voor de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum van Losser de komende periode tot andere keuzes leiden.
2. Een heel specifieke inschatting van de onzekerheidsmarge voor wat betreft de investeringskosten is in deze fase van het proces is niet tot nauwelijks te geven. Ten eerste omdat onzekerheidsmarges voortkomend uit autonome ontwikkelingen niet te voorspellen zijn. Denk daarbij aan factoren die van invloed zijn op de investeringskosten zoals ontwikkeling van bouwkosten, inflatie maar ook geopolitieke spanningen. Ook is de uitwerking in dit stadium (schetsontwerp) niet zodanig detaillistisch dat de exacte investeringskosten kunnen worden berekend. De investeringskosten zijn daarom berekend op basis van het bouwkostenkompas. Dit betreft een berekening op basis van kengetallen. Naast deze berekening is door de architect op basis van kennis en ervaring ook nog een inschatting gemaakt in deze fase van het schetsontwerp. Hiermee is in dit stadium een zo goed mogelijke inschatting van de investeringskosten berekend. Voor een meer exacte berekening is een bouwkundige uitwerking naar het niveau van een voorlopig ontwerp, en daarna naar een definitief ontwerp van de bouwplannen noodzakelijk, waarvoor eerst besluitvorming door de raad noodzakelijk is. Tot slot wordt opgemerkt dat de oplevering van het eindresultaat in de vorm van een voorlopige ontwerpschets ook als zodanig is benoemd in de raadsinformatiebrieven aan uw raad zijn gestuurd in de periode 2022 tot nu.
3. Gelet op de karakteristieke status en eerdere politiek-bestuurlijke discussie over behoud van de Aloysiusschool is deze optie niet overwogen. Daarnaast valt dit niet binnen de kaders van de opdracht.
4. Het is niet geheel duidelijk wat CDA verstaat onder een duidelijke businesscase. Voor zover mogelijk is reeds inzicht gegeven in alle kosten en baten. En dat is altijd de gebruikelijke werkwijze. Wel is in de bijlage bij deze beantwoording een meer uitgebreide uiteenzetting gemaakt van alle investeringskosten.
5. Voor de berekening van de kostprijs- dekkende huur is gewerkt met de methode van de NCW berekening (Netto Contante Waarde). Hierbij wordt rekening gehouden met de totale investeringskosten, inflatie (gerekend is met gemiddeld 4%), exploitatiekosten (planmatig

onderhoud, groot onderhoud en verzekeringskosten), de restwaarde, het dagelijks onderhoud, een beperkte rendementseis, het verhuurbaar vloeroppervlak, en een afschrijving op een termijn van 40 jaar.

6. Verschillende afspraken op hoofdlijnen zijn neergelegd in een samenwerkingsovereenkomst per partij. In die zin zijn de afspraken “hard”. Met alle partijen is ook meerdere keren gesproken en hen is verzocht het voorstel neer te leggen bij hun besturen. Alle partijen hebben aangegeven zich in de voorliggende samenwerkingsovereenkomsten te kunnen vinden. Wijzigingen van deze overeenkomsten zijn uiteraard mogelijk via een addendum.
7. Voor zover mogelijk is in de bijlage bij het raadsvoorstel ‘*Gevolgen verplaatsing toekomstige gebruikers Aloysiuslocatie*’ middels een inventarisatie op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt wat de consequenties voor andere locaties zijn. Bezien vanuit de kaders van de opdracht van de raad is deze inventarisatie niet zodanig detaillistisch vormgegeven dat voor deze andere locaties inzicht wordt geboden in aangepaste exploitatieberekeningen en nieuwe c.q. alternatieve invullingen. Uiteraard is dit mogelijk, maar dit vergt extra inzet in tijd en capaciteit die buiten de opdracht van de raad valt om te komen tot een vervolgitwerking van het voorkeursscenario.

PVDA

Vragen

1. Als het exploitatietekort gaat oplopen is wordt dan in een exploitatieovereenkomst dat de exploitanten/gebruikers dit gaan opvangen?
2. Is in de investeringskosten ook de buitenruimte meegenomen of praat ik alleen over de aanpassing/uitbreiding van het gebouw?
3. Als bovenstaande met nee wordt beantwoord wat zijn dan de kosten voor de investering voor de buitenruimte en wat zijn de onderhoudskosten hiervoor de komende jaren?
4. Is er rekening gehouden in het onderzoek realisering Aloysiusschool en theaterzaal wat de eventuele gevolgen zijn voor het openluchttheater in Losser?

Antwoorden

1. Een verder oplopend exploitatietekort wordt niet doorbelast aan gebruikers via een exploitatieovereenkomst.
2. In de investeringskosten is ook de buitenruimte meegenomen.
3. Zie voorgaande beantwoording. Niet van toepassing.
4. Het onderzoeken van eventuele gevolgen voor het openluchttheater valt in beginsel buiten de opdracht van de raad. Wel wordt opgemerkt dat deze voorstellingen van andere aard zijn (buitenvoorstellingen uitsluitend in de zomerperiode) en dat het wellicht in de realisatiefase de moeite is om te onderzoeken hoe beide functies elkaar kunnen versterken.

Burgerforum

Vragen

1. Wat is op dit moment het exploitatie te kort en de kapitaallasten van de Aloyisiuslocatie.
2. Wat zou het te kort zijn als je niets zou doen?

Antwoorden

1. Het exploitatietekort bedroeg in 2023 €38.828,-. De kapitaallasten bedragen ongeveer €2.000 euro,- per jaar.
2. Indien we niets doen en toch het gebouw in stand willen houden, dan zullen de energie- en onderhoudskosten naar alle waarschijnlijkheid toenemen. Een exacte inschatting daarvan is op dit moment niet te geven.

Investeringskosten

Onderhoud achterstallig onderhoud bestaand gebouw	
Vervangen buitenkozijnen	€ 130.000
Vervangen goten en herstel boeibekleding	€ 20.000
Nalopen en herstel pannendak	€ 20.000
Schilderwerk	€ 10.000
Vervangen hemelwaterafvoeren	€ 3.000
Totaal	€ 183.000,00

Verduurzaming bestaand gebouw	
Isoleren begane grond vloer	€ 30.000
Isoleren hellende daken/zoldervloer	€ 50.000
Toepassen HR++ beglazing	In onderhoud
Toepassen LED verlichting	In investering gebouw
Toepassen aanwezigheidsdetectie	In investering verbouw
Toepassen zonnepanelen	€ 30.000
Toepassen gasloos verwarmingssysteem incl. afgifte	€ 70.000,00
Totaal	€ 180.000,00

Indicatieve bouwkosten multifunctionele gebruikruimte				
BOUWKOSTEN				
Bouwkosten	m3	€/m³		
Nieuwbouw Theater	3100	€ 382	€ 1.184.200,00	Aannemer
				Bouwkosten obv bouwkostenkompas 2024 categorie Theater
				Bouwkosten "laag" ivm eenvoudige opzet (geen ruime foyer, bar etc.)
				Incl. full-air luchtbehandeling, gasloos met warmtepomp
Reductie ivm overspanning <25m1			-€ 20.378,00	443m² BVO x € -46,-
Renovatie/ verbouw Aloysiuschool			€ 0,00	Nader te bepalen
Extra (bouwkosten)				
Toeslag groene gevels (eenvoudig middels tuidraden)			€ 67.500,00	(uitgangspunt € 150,00 per m² - totaal 450m²)
Reclame uiting gevels			€ 4.000,00	
Natuurinclusieve voorzieningen gevels			€ 3.000,00	

BOUWKUNDIGE INRICHTING				
Afbouw/Inrichting bouwwerk / overig				
	m2	€/m2		
Vloerafwerking BG			€ 0,00	Nader te bepalen
Wandafwerking binnen			€ 0,00	Nader te bepalen
Sauswerk			€ 0,00	Nader te bepalen
Verlichting			€ 0,00	Nader te bepalen
Akoestische voorzieningen			€ 0,00	Nader te bepalen
ONVOORZIENE KOSTEN				
Kosten onvoorzien			€ 0,00	Opdrachtgever
Totale investering excl. BTW			€ 1.310.433,00	
- Bouwkundige inrichting (afbouw en inrichting) is door de architect bepaald op ‘nog nader te bepalen’. Dit is niet exact te bepalen in deze fase van het schetsontwerp. Om toch een indicatie te krijgen is in de investeringskosten een bedrag van 1000 euro per m2 GBO bovengronds opgenomen in de exploitatieberekening. - Qua onvoorziene kosten is in de berekening van de architect geen bedrag opgenomen. In de exploitatieberekening hebben we de ruwbouwkosten opgeplust met een bedrag onvoorzien (circa € 190.000).				
Totaal			€ 1.902.122,-	

Verbouw bestaand schoolgebouw	
Verbouw horecaruimte en nieuwbouw foyer	€ 328.700 (kengetal 1900 euro x 173 m2)
Verbouw lokalen t.b.v. sociaal-maatschappelijk	€ 406.000 (kengetal 1000 euro x 406 m2)
Totaal	€ 734.700,00

Terreininrichting	
Aanleg parkeerplaatsen en verharding	€ 83.600 (kengetal 76 euro x 1100 m ²)
Beplanting en groenvoorziening	€ 11.700 ((kengetal 9 euro x 1300 m ²)
Terras	€ 8.900 (kengetal 89 euro x 100 m ²)
Buitenverlichting	€ 20.800 (inschatting)
Totaal	€ 125.000,00

Bijkomende kosten (20% over de totale directe bouwkosten)
Voorbeelden van Bijkomende kosten zijn algemene bouwplaatskosten, winst & risico, verzekeringen, leges omgevingsvergunning en financieringskosten. De hoogte van deze kosten wordt beïnvloed door factoren als de projectgrootte, de hoogte van de aanneemsom en de situatie van de financieringssector. Vaak wordt voor dergelijke kosten in de aanloopfase gerekend met standaard percentages. Dit zijn echter grove gemiddelden die in de praktijk

sterk kunnen verschillen en van vele factoren afhankelijk zijn. Daarom is het beter in een later stadium van de planvorming de bijkomende kosten gedetailleerder te berekenen. Dit doen we in de fase van VO en DO.

Totaal	€ 624.964
---------------	------------------

Resume	
Onderhoud achterstallig onderhoud bestaand gebouw	€ 183.000,00
Verduurzaming bestaand gebouw	€ 180.000,00
Nieuwbouw multifunctionele gebruikruimte	€ 1.902.122,-
Verbouw bestaand schoolgebouw	€ 734.700,00
Terreininrichting	€ 125.000,00
Bijkomende kosten	€ 624.964
Totaal (afgerond)	€ 3.750.000