**Aan**

Esdal College
t.a.v. dhr. M. Kooistra

*Onderwerp:*
Ruimtebehoefte Esdal College Borger
*Datum:*
24-03-2025

*Opgesteld door:*
ir. A. Grootkarzijn
*Versie:*
1.2

# 1 Inleiding

In 2018 is onderzoek gedaan naar vervangende nieuwbouw voor het Esdal College. Dit heeft geleid tot een besluit in 2021 om nieuwe huisvesting te realiseren. Vervolgens is gestart met uitwerking van de plannen. Door stijging van de kosten als gevolg van schaarste van materialen vanwege o.a. oorlog in Oekraïne en COVID is in 2022 een extra krediet beschikbaar gesteld. Mede ook om realisatie van een gymzaal mogelijk te maken. Eind 2022 is gestart met de bouw en eind 2023 is het onderwijsgebouw opgeleverd voor gebruik. Begin 2024 is het gebouw in gebruik genomen. Door verdere groei van het aantal leerlingen wordt op dit moment echter al ruimtetekort ervaren, terwijl destijds een daling richting 154 leerlingen was verwacht.

# 2 Vraagstelling

Deze memo gaat in op een aantal vragen rondom de ruimtebehoefte van het Esdal College:

- Wat zijn de uitgangspunten geweest bij nieuwbouw?
- Wat is op basis van het huidig aantal leerlingen en de verwachte prognose een realistische toekomstige ruimtebehoefte?
- Wat zijn de verwachte kosten van deze uitbreidingsbehoefte?

# 3 Uitgangspunten nieuwbouw onderwijsgebouw

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Aantal leerlingen: 154 leerlingen
- Gebouwomvang PvE: 1.802 m2 bvo
- Gebouwomvang gerealiseerd: 1.828 m2 bvo
- Bijdrage Esdal College: 15% van de investeringskosten

Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met het huisvesten van meer dan 154 leerlingen. Dit omdat het leerlingaantal destijds ook al hoger lag. Door het maken van bepaalde ontwerpkeuzes (bijv. realisatie van een kleinere kantine en realisatie van meer onderwijsruimte) is het huidige gebouw geschikt om ca. 170 leerlingen te huisvesten.

# 4 Leerlingprogose

De keuze voor 154 leerlingen is gemaakt op basis van twee verschillende leerlingprognoses (zie memo huisvesting Borger d.d. 27 augustus 2020, bijlage raadsvoorstel vervangende nieuwbouw Esdal College Borger). Hierbij is gekeken naar een lange termijn prognose voor 10-15 jaar. De prognose van het DUO liet een daling zien, met een stabilisatie bij 154. De andere prognose van Planning Verband Groningen (PVG) liet zelfs een daling zien met stabilisatie rond 130 leerlingen. Tussen gemeente en schoolbestuur is besloten om dan uit te gaan van 154 leerlingen. Dit was op basis van prognoses in 2018. In 2020 is nogmaals gekeken of dit een correcte aanname is. Ook toen werd een daling richting 150 leerlingen geprognotiseerd, daarom is besloten om het uitgangspunt van 154 leerlingen te handhaven.

Echter de praktijk is anders. In plaats van een verwachte daling in leerlingaantallen, laten de leerlingaantallen een toename zien.

De ontwikkeling van de leerlingaantallen afgelopen jaren is als volgt:

| **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
|---|---|---|---|---|---|
| 190 | 185 | 197 | 215 | 200 | 207 |

De gemeente Borger heeft een recente leerlingprognose (juli 2024) laten opstellen door PVG waarin de nieuwe ontwikkelingen in Borger en omgeving met betrekking tot woningbouw zijn verwerkt. Deze laat voor het Esdal College de volgende prognose zien.

| **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 202 | 201 | 203 | 209 | 209 | 210 | 208 | 214 | 210 | 213 | 220 |
| **2036** | **2037** | **2038** | **2039** | **2040** | **2041** | **2042** | | | | |
| 215 | 218 | 221 | 223 | 223 | 223 | 221 | | | | |

Het Esdal College heeft ook zelf een prognose laten maken voor PVG (oktober 2024) en deze laat eenzelfde ontwikkeling zien.

| **2025** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** | **2031** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 210 | 211 | 213 | 213 | 214 | 213 | 218 | 214 | 217 | 224 | 219 |
| **2036** | **2037** | **2038** | **2039** | **2040** | **2041** | **2042** | | | | |
| 222 | 225 | 227 | 225 | 224 | 222 | 219 | | | | |

Op basis van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Borger-Odoorn 2017 kan het Esdal College een verzoek doen tot uitbreiding van het schoolgebouw. Dit omdat het aantal leerlingen de komende 15 jaar, 200 of meer zal bedragen conform de lange termijnprognose. Op basis van beide prognoses kan ook gesteld worden dat er langdurig sprake zal zijn van circa 220 tot 230 leerlingen.

Onderstaand zijn twee scenario's uitgewerkt:

- Scenario 1: uitgaan van 200 leerlingen
- Scenario 2: uitgaan van 223 leerlingen (piek prognose gemeente)

# 5 Berekening ruimtebehoefte

De gemeentelijke verordening voorziet niet in een ruimtebehoefteberekening voor het profiel D&P. Door Buro Planning Verband Groningen (PVG) wordt in de leerlingprognoses en bijbehorende ruimteberekeningen uitgegaan voor de bovenbouw van het profiel Techniek en TLW. Dit leidt tot een volgende ruimtebehoefte.

| | | **200 ll** | | **223 ll** |
|---|---|---|---|---|
| Vaste voet nevenvestiging: | | 550 m2 | | 550 m2 |
| Vaste voet techniek*: | | 299 m2 | | 299 m2 |
| Onderbouw: | 94 x 6,18 | 581 m2 | 105 x 6,18 | 649 m2 |
| Bovenbouw Techniek (BLW): | 60 x 13,68* | 821 m2 | 66 x 13,68* | 903 m2 |
| Bovenbouw TLW: | 46 x 6,41 | 295 m2 + | 52 x 6,41 | 333 m2 + |
| **Totaal** | | **2.546 m2** | | **2.734 m2** |

*Echter bij de ruimtebehoefte berekening gemaakt door ICSadviseurs in 2018 is geen rekening gehouden met een vaste voet voor techniek van 299 m2, maar met een vaste voet intersectoraal van 168 m2 welke vaker wordt gehanteerd bij het profiel Dienstverlening en Producten (D&P). Ook de norm per leerling ligt hier lager dan bij techniek. Namelijk 8,93 m2 per leerling. Dit omdat de invulling van het profiel D&P minder oppervlakte vraagt dan techniek (Bouw, Metaal etc.). Dit leidt tot een lagere ruimtebehoefte.

Indien bovenstaande in de berekening wordt verwerkt dan geeft een gebouw voor 200 leerlingen een ruimtebehoefte van circa: 550 + 168 + 94 x 6,18 + 60 * 8,93 + 46 x 6,41 = **2.130 m2**
Indien wordt uitgegaan van het maximale aantal leerlingen uit de prognose van 223 dan betreft het een ruimtebehoefte van circa: 550 + 168 + 105 x 6,18 + 66 x 8,93 + 52 x 6,41 = **2.290 m2**

Het huidige gebouw heeft een omvang van 1.828 m2 bvo. De benodigde uitbreiding voor 200 leerlingen bedraagt **302 m2 bvo**. De benodigde uitbreiding voor 223 leerlingen bedraagt **462 m2 bvo**.

Inmiddels heeft de VNG de landelijke modelverordening geactualiseerd en daarin nu ook het profiel Dienstverlening en Producten opgenomen. Hoewel de verordening van de gemeente Borger-Odoorn hier nu niet in voorziet lijkt het voor de hand te liggen om hier vanuit te gaan omdat dit het beste aansluit op de actualiteit. De gemeente Borger-Odoorn heeft ons gevraagd om uit te gaan van de oppervlakte zoals opgenomen in de concept modelverordening 2026 omdat dit naar verwachting ook wordt overgenomen in de gemeentelijke verordening.

Dit leidt tot de volgende berekening:

| | | **200 ll** | | **223 ll** |
|---|---|---|---|---|
| Vaste voet nevenvestiging: | | 550 m2 | | 550 m2 |
| Vaste voet D&P: | | 150 m2 | | 150 m2 |
| Onderbouw: | 94 x 6,18 | 581 m2 | 105 x 6,18 | 649 m2 |
| Bovenbouw D&P (BBL/KBL): | 38 x 7,81 | 297 m2 | 42 x 7,81 | 328 m2 |
| Bovenbouw D&P (LWOO): | 24 x 8,91 | 214 m2 | 27 x 8,91 | 241 m2 |
| Bovenbouw TLW: | 44 x 6,41 | 282 m2 + | 49 x 6,41 | 314 m2 + |
| **Totaal** | | **2.074 m2** | | **2.232 m2** |

Het huidige gebouw heeft een omvang van 1.828 m2 bvo. De benodigde uitbreiding voor 200 leerlingen bedraagt **246 m2 bvo**. De benodigde uitbreiding voor 223 leerlingen bedraagt **404 m2 bvo**.

Door de toename van het aantal leerlingen stijgt ook de benodigde ruimte voor bewegingsonderwijs. Dit is echter nog op te vangen binnen de huidige capaciteit van de gymzaal.

# 6 Geraamde kosten

De voor de uitbreiding noodzakelijke investeringskosten worden geraamd op:

- 200 leerlingen: 246 x € 4.150,- = € 1.020.900,- inclusief btw
- 223 leerlingen: 404 x € 4.150,- = € 1.676.600,- inclusief btw

De stichtingskosten zijn berekend aan de hand van een actueel kostenkengetal voor investeringen in onderwijshuisvesting. Op dit moment wordt voor nieuwbouw uitgegaan van ca. € 3.700 - € 3.850 per m2 bvo (afhankelijk van omvang). Dit kostenkengetal is bovenstaand iets verhoogd omdat de ervaringen leren dat kleine uitbreidingen (tot paar honderd m2) vaak leiden tot een hogere eenheidsprijs per m2. Dit komt omdat bepaalde (vaste) kosten (bijv. in installaties) gemaakt moeten worden, ongeacht de omvang, maar vanwege de kleinere omvang leiden tot een hoge eenheidsprijs per m2.

Uitgaande van een kostenverdeling conform voorgaande voorstellen leidt dit tot de volgende kostenverdeling:

| | **200 leerlingen** | **223 leerlingen** |
|---|---|---|
| Gemeente | € 867.765 | € 1.425.110 |
| Esdal College | € 153.135 | € 251.490 |
| **Totaal** | **€ 1.020.900** | **€ 1.676.600** |

# 7 Financieringsvoorstel

Bij de realisatie van het schoolgebouw en de gymzaal is gewerkt met een constructie waarbij het Esdal College het project heeft voorgefinancierd en waarbij de gemeente een jaarlijkse vergoeding betaald aan het Esdal College voor een periode van 40 jaar.

Als bijlage is een doorrekening opgenomen van de jaarlast voor beide uitbreidingen (200 en 223 leerlingen). De uitgangspunten zijn gelijk gehouden. Enkel de rentevergoeding is aangepast. Bij de voorgaande voorstellen is gerekend met een rentevergoeding van 1% (destijds lage rente). Deze vergoeding is nu aangepast naar 2,5% vanwege stijging van de rentes in de markt.

De jaarlijkse vergoeding voor gemeente komt dan uit op ca. € 35.000,- bij uitbreiding geschikt voor 200 ll en ca. € 57.000 per jaar bij een uitbreiding geschikt voor 223 ll.

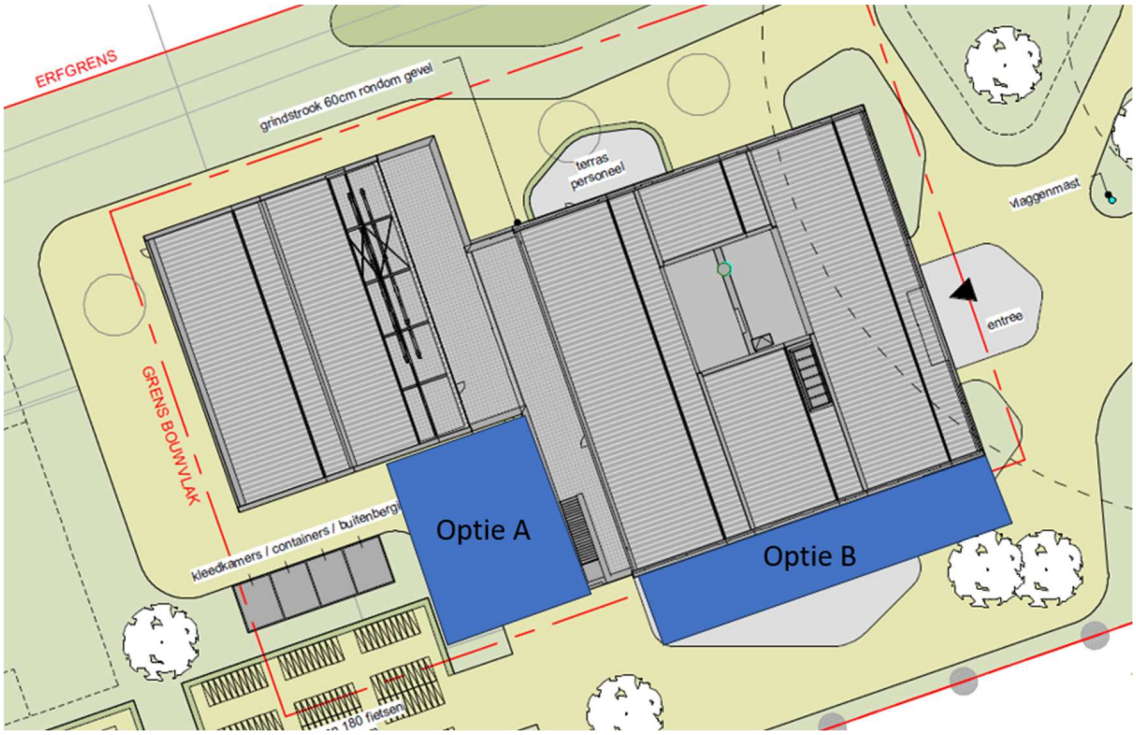
# 8 Planvorming

De omvang van de uitbreiding wordt bepaald door het te kiezen uitgangspunt qua aantal leerlingen. Vervolgens zal een Programma van Eisen worden opgesteld. Een uitbreiding van het gebouw met 246 m2 bvo leidt tot een uitbreiding van ca. 164 m2 fno. Er zijn verschillende mogelijkheden qua invulling. Dit betreft indicatief maximaal 2 onderwijsruimten van ca. 60 m2 plus nog wat kleine ruimten of bijbehorende ruimten als toiletten. Maar het programma kan ook bestaan uit realisatie van 1 extra lokaal en uitbreiding van de kantine, of andere variaties.

Een uitbreiding van 404 m2 bvo leidt tot een uitbreiding met circa 270 m2 fno. Dit betreft indicatief ongeveer 4 onderwijsruimten van ca. 60 m2. Ook in dit geval zullen waarschijnlijk minder onderwijsruimten gerealiseerd worden en bijv. 2 of 3 lokalen en uitbreiding van de kantine of andere

ruimten. Dit laatste lijkt meer voor de hand te liggen omdat vanwege groei van het aantal leerlingen ook de kantineruimte en andere nevenruimten moeten worden uitgebreid.

Op de locatie is rekening gehouden met de mogelijkheid tot uitbreiding van het gebouw. De locatie heeft voldoende omvang. Onderstaand twee mogelijke zoekgebieden waar uitbreiding mogelijk is. Optie A valt zelfs binnen de grens van het huidige bouwvlak.




Na besluitvorming en vaststelling van de omvang van de uitbreiding dienen de volgende stappen te worden gezet:

- Opstellen van een beknopt PvE;
- Selectie architect en adviseurs;
- Opstellen VO, DO, TO;
- Aanbesteding uitvoerende partijen;
- Realisatie.

In bovenstaand stappenplan is een optimalisatie mogelijk door te onderzoeken of gebruik gemaakt kan worden van de diensten van architect en adviseurs die betrokken waren bij de nieuwbouw. Ook kan gekeken worden of de aannemer en installateur in bouwteam betrokken kunnen worden. Dit voorkomt twee langere aanbestedingsprocedures en kan het proces versnellen omdat partijen reeds bekend zijn met het ontwerp van het gebouw en de locatie.