Raadsvoorstel

Gemeente Westerkwartier

Onderwerp	:	Campus Leek
Zaaknummer	:	1969-azk-2456
Verantwoordelijk portefeuillehouder:		Hielke Westra
Bijlagen	:	1

- **Voorgesteld besluit**

  1. Een investeringskrediet van € 15.000.000 beschikbaar te stellen als huisvestingsvoorziening voor rsg de Borgen (€ 5.000.000 in 2022 en € 10.000.000 in 2023).
  2. In te stemmen met het opnemen van € 225.000 hogere kapitaallasten in de begroting vanaf 2024 als gevolg van de afschrijvingstermijn van 25 jaar in plaats van 40 jaar.
  3. Een investeringskrediet van € 220.000 beschikbaar te stellen voor de huisvesting van KunstKwartier in de campus.
  4. Een investeringskrediet van € 2.220.000 beschikbaar te stellen voor de huisvesting van Biblionet in de campus (inclusief indexering); een investeringskrediet van € 200.000 voor aanschaf van een nieuwe inventaris, en een exploitatiebudget van € 80.000 voor het afboeken van het huidige bibliotheekgebouw.
  5. Voor infrastructurele maatregelen in de openbare ruimte van de campus een investeringskrediet van € 640.000 beschikbaar te stellen (€ 40.000 in 2022 en € 600.000 in 2023).
  6. In te stemmen met de keuze van grotendeels renovatie in plaats van algehele nieuwbouw.

- **Historische context en inleiding**

  Sinds 2013 lopen er gesprekken tussen de RSG de Borgen en de stuurgroep IHP (op Westerkwartierniveau) en de voormalige gemeente Leek, over de huisvesting.
  De voormalige gemeente Leek heeft op aanvraag van RSG de Borgen in 2018 een voorbereidingskrediet toegekend om planvorming voor nieuwbouw (en alternatieve opties) mogelijk te maken. Dit heeft geleid tot de business case die nu ingediend is.
  Het schoolbestuur heeft deze voorgelegd aan ons college van burgemeester en wethouders ter beoordeling van het bouwplan en de bijbehorende begroting. Dit als uitvoering van het Programma voorzieningen huisvesting onderwijs 2021.
  Uw gemeenteraad heeft het budgetrecht en wordt via dit raadsvoorstel gevraagd in te stemmen met de bekostiging van de campusvoorzieningen in de begrotingsjaren 2022 en 2023. Naast de onderwijshuisvesting gaat het om budget voor Biblionet en KunstKwartier.
  RSG de Borgen, Biblionet en KunstKwartier zijn partners in de vorming van een campus.

- **Business case Campus Leek**

  De business case is in opdracht van rsg de Borgen opgesteld door ICS Adviseurs, en bestaat uit de onderdelen Inleiding, Ruimtelijk, Inpassing, Financieel en Slotconclusie.
  De business case over de campus Leek is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

- **IHP 2020-2023 en Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2021**

  In het IHP 2020-2023 wordt (op pagina 8) de huisvesting voor RSG de Borgen, en het bedrag van € 15 miljoen voor een eerste fase nieuwbouw genoemd. Al snel na de vorming van de gemeente Westerkwartier, bleek dat een budget voor volledige nieuwbouw van € 35 miljoen voor deze school voor voortgezet onderwijs, er niet in zat. Na een stuurgroep IHP-bijeenkomst over verduurzaming schoolgebouwen is ingezet op renovatie. Daarnaast heeft

het project een meerwaarde gekregen in de vorm van samenwerking met Biblionet en KunstKwartier in een onderwijscampus in Leek. De leerlingen kunnen gebruik maken van de voorzieningen die Biblionet biedt. Dat kunnen boeken zijn, digitale apparatuur, maar ook een breder educatief spectrum. De aanwezigheid van het KunstKwartier geeft mogelijkheden voor gecombineerde leer- en muziekruimten, en het verzorgen van culturele activiteiten in het campusgebouw. Deze partners hebben een intentieovereenkomst gesloten en gaan verdergaande afspraken vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst.

In de perspectiefnota en het onderwijshuisvestingsprogramma is een budgetplafond van € 15 miljoen aangehouden. Door herschikking van de gebouwen in de vorm van het afstoten van het gebouw Oldeborg, en het renoveren van de gebouwen Lindenborg en Nijeborg, met een verbinding van nieuwbouw, kan het IHP op dit onderdeel uitgevoerd worden. De onderwijshuisvesting van rsg de Borgen kan dan weer met 25 jaar vooruit.
In het kader van het Onderwijshuisvestingsprogramma 2021 is over deze voorziening "op overeenstemming gericht overleg" gevoerd met de andere schoolbesturen, met een gezamenlijke instemming van deze voorziening als uitkomst.

In de nieuwe modelverordening wordt renovatie als alternatief voor nieuwbouw als voorziening opgenomen. In de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Westerkwartier 2021 is in de toelichting aangegeven dat renovatie in overleg tussen het college en de raad een optie is. Die keuze is op basis van met name de financiële mogelijkheden gemaakt, en wordt in dit raadsvoorstel aan uw raad voorgelegd.
Zo kan er met een "beperkt" budget een duurzame voorziening worden gerealiseerd.

- **Biblionet en KunstKwartier**
  De gemeente investeert in de bouwdelen voor Biblionet en het KunstKwartier. De specifieke ruimten voor deze organisaties worden eigendom van de gemeente. Deze ruimten worden conform het gemeentelijke vastgoedbeleid, kostendekkend verhuurd. Aan de andere kant subsidieert de gemeente de beide organisaties in de huisvesting, om de activiteiten mogelijk te maken. Vanaf 2023 kunnen huur en subsidie in de begroting worden opgenomen.
  Een deel van de huur is bedoeld om het eigenaarsonderhoud uit te kunnen voeren.
  Dat gebeurt dan in overleg met rsg de Borgen die het beheer van het gebouw doet.

  Het huidige houten gebouw van Biblionet dateert van 1986 en vraagt steeds meer onderhoud. Het is zowel functioneel, technisch als economisch bijna afgeschreven. Eind 2023 kan het gebouw, met een boekwaarde van circa € 80.000, gesloopt worden. Vanwege het beoogde bouwplan en de gebouwstaat, is een nieuwe bestemming onwaarschijnlijk. KunstKwartier huurt momenteel lokalen en nevenruimten in het gebouw Oldeborg.

- **Inkoop**
  De Onderwijsgroep Noord – waar RSG de Borgen toe behoort - handelt conform de afspraken voor inkoop en aanbesteding van goederen en diensten. Voorafgaande aan de procedures hiervoor is overleg geweest tussen de gemeente en de projectleiding. De offerte-uitvraag voor het bouwmanagement wordt door de Borgen/OGN uitgezet. De aanbesteding voor de aannemer en de architect in de vorm van een bouwteam, kan pas plaats vinden na het beschikbaar komen van het totale investeringskrediet.

- **Relatie met duurzaamheid**
  Bij de renovatie worden de gebouwen Lindenborg en Nijeborg opgewaardeerd tot het niveau van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG), conform bouwbesluit. Het binnenklimaat wordt aanmerkelijk verbeterd, waarvoor in dit geval een SUVIS-subsidie is aangevraagd en ontvangen. Het gaat om een bedrag van € 800.000 wat mogelijk was

doordat de cofinanciering - i.c. de bekostiging - voor het project in de meerjarenbegroting van de gemeente is opgenomen.
De ontvangen SUVIS-subsidie kan na een raadsbesluit over de investeringen, overgemaakt worden aan rsg de Borgen. Het schoolbestuur kan dan nog in 2021 als bouwheer verder met de aanbestedingsprocedures voor bouwbegeleiding, architect en aannemer.

- **Verkeer en infrastructuur**
  Het realiseren van de campus biedt een kans op de infrastructuur en het verkeer in de wijk te verbeteren. Onderzocht wordt of het huidige fietspad tussen de Lindenborg en de Nijeborg dient te vervallen om de verbinding tussen deze gebouwen mogelijk te maken. Het autoverkeer zal niet of minder via de Waezenburglaan gaan, wat rustiger is voor de bewoners. Er wordt momenteel onderzocht hoe de ideale infrastructuur voor het verkeer er uit ziet. Het terrein kan ingericht worden met meer groen en kwaliteit voor de buurt. Dit wordt in overleg tussen de gemeente, school en bewonersparticipatie gedaan. De grond van de bibliotheek en het gebouw Oldeborg, valt terug aan de gemeente. De waarde van de grond die de gemeente in bezit krijgt, is mede afhankelijk van de bestemming die er voor komt.

- **Relatie met bestuursakkoord**
  In het Coalitieakkoord staat: "Onderwijs is de sleutel voor de ontwikkeling van mensen en de samenleving. Onderwijs biedt een goede basis voor werk. De samenleving verandert in snel tempo. Dat vraagt om goed onderwijs dat meebeweegt, actueel is en op die samenleving aansluit."
  De demografische ontwikkelingen leiden tot herschikkingen binnen het Westerkwartier. De afgelopen 15 jaar is er door de voormalige gemeenten wel geïnvesteerd in de huisvesting voor het primair onderwijs, maar niet of nauwelijks in de huisvesting voor het voortgezet onderwijs. In dat opzicht komt de aanvraag van RSG de Borgen (en inmiddels die van het Lauwerscollege) niet onverwacht. Goede onderwijsvoorzieningen dichtbij de eigen inwoners zijn belangrijk. De rsg de Borgen heeft als brede scholengemeenschap een groot voedingsgebied van leerlingen in het Westerkwartier. Een betere huisvesting is aantrekkelijk voor zowel leerlingen als voor de docenten. Veel leerlingen en ouders kiezen er nu nog voor om naar Groningen of Drachten te gaan, buiten de gemeente Westerkwartier.

- **Bouwplan**
  Het globale bouwplan is beschreven en gevisualiseerd op pagina 13 van de business case. Van de gebouwen voor HAVO/VWO en VMBO wordt door een verbinding nu één geheel gemaakt. De lessen en de leerlingen worden per vakgroep verdeeld, waardoor alle leerlingen gebruik maken van het gehele gebouw en elkaar vaker ontmoeten. In het verbindende deel nieuwbouw wordt openbare bibliotheek gevestigd. KunstKwartier krijgt twee eigen ruimten bij het cluster "drama" en gebruikt ook meerdere lokalen in de school. Op basis van de lestabellen kunnen alle lessen in de campus Leek gegeven worden.

  Voor de lessen bewegingsonderwijs kunnen de twee gymzalen van de Lindenborg gerenoveerd worden. Door het buiten gebruik stellen van het gebouw Oldeborg, is er één nieuwe gymzaal in de campus nodig. Daarnaast is de gemeentelijke Topsporthal beschikbaar voor extra gymlessen of beweegactiviteiten. Voor sporten is deze hal reeds geschikt. Voor het bewegingsonderwijs kunnen aanpassingen nodig zijn, zoals het realiseren van een extra berging. Dit wordt in overleg met de school onderzocht.
  Het bouwen van een tweede nieuwe gymzaal op de campus is relatief kostbaar in relatie tot het beperkte gebruik er van. Er is consensus over één nieuwe sportzaal. Dit is scenario A. Scenario B, met het bijbouwen van twee nieuwe gymzalen, past niet binnen het totale

budget en vervalt. De noodzaak van B is ook onvoldoende duidelijk aangetoond, gelet op de toekomstige leerlingenaantallen.

- **Financiën**

  Uit de opgestelde business case blijkt dat variant A, een campus met één nieuwe gymzaal, haalbaar is. Het programma van eisen van rsg de Borgen én Biblionet én KunstKwartier is inpasbaar in het plan. Meerdere doelstellingen worden zo in één keer gerealiseerd. Het financiële plaatje van variant A ziet er als volgt uit:

Overzicht Campus Leek **Renovatie, nieuwbouw en sportzaal**	**Investering** **bedrag**	**Dekkingsoverzicht** **gemeente**	 **rsg de Borgen**	 **SUVIS**	***Toelichting dekking***
Lindeborg - verbouw incl verduurzaming	€ 7.103.352		€ 331.000	€ 800.000	*eigen bijdrage rsg de Borgen voor zonnepanelen*
Nijeborg - verbouw incl verduurzaming	€ 3.636.791				*SUVIS subsidie duurzaamheid*
Terrein	€ 1.100.000				
Sloop (stelpost voor Oldeborg)	€ 451.900	€ 15.000.000			*budgetplafond rsg de Borgen (PPN 2021-2024)*
Zaaldelen bewegingsonderwijs	€ 1.265.000	€ 220.000			*investering Kunstkwartier (PPN 2022-2025)*
Onvoorzien stelpost	€ 1.606.200				
Uitbreiding in nieuwbouw - bibliotheek	€ 2.875.000	€ 2.100.000			*investering Biblionet (in totaal €2,5 mln, PPN 2021-2024)*
Indexering budgetplafond rsg de Borgen	nnb				
Indexering budget Biblionet, KunstKwartier	€ 120.000	€ 120.000			*investering Biblionet (in totaal €2,5 mln, PPN 2021-2024)*
		€ 17.440.000	**€ 331.000**	**€ 800.000**	
Totaal	**€ 18.158.243**		***€ 18.571.000***		
Marge			*€ 412.757*		

De kosten voor variant A, voor renovatie van de gebouwen Nijeborg en Lindenborg, inclusief een deel nieuwbouw als verbinding en een sportzaal, bedragen ruim € 18 miljoen. De nodige bekostiging vanuit de gemeente bedraagt € 17,3 miljoen. Samen met de eigen bijdrage van ruim € 0,3 miljoen en de SUVIS-subsidie van € 0,8 miljoen maakt dat het plan haalbaar is met nog een marge van ongeveer € 0,4 miljoen. De daadwerkelijke indexering is nog niet bekend, maar met de beschikbare marge kan naar verwachting ruim de helft van de indexering opgevangen worden. Verwachte indexering van de investeringen voor Biblionet en Kunstkwartier kan worden opgevangen binnen budget. Er zijn geen middelen voor tijdelijke huisvesting nodig; dat kan in het gebouw Oldeborg en in de openbare Bibliotheek.

Daarnaast is sprake van de volgende bijkomende investeringen en exploitatielasten voor de gemeente die buiten het projectbudget vallen:

Overzicht Campus Leek **Bijkomende investeringen gemeente**	**Investering** **bedrag**	***Toelichting dekking***
Nieuwe inventaris /inrichting bibliotheek	€ 200.000	*investering Biblionet (in totaal €2,5 mln, PPN 2021-2024)*
Infrastructuur openbaar deel terrein	€ 640.000	*investering herinrichting campus (PPN 2021-2024)*
Totaal	**€ 840.000**	

Overzicht Campus Leek **Bijkomende exploitatielasten gemeente**	**Exploitatie** **bedrag**	***Toelichting***
Afboeken restwaarde gebouw bibliotheek	€ 80.000	*investering Biblionet (in totaal €2,5 mln, PPN 2021-2024)*
Totaal	**€ 80.000**	

- *Renovatie in plaats van nieuwbouw leidt tot kortere afschrijvingstermijn en hogere jaarlijkse kapitaallasten van € 225.000 per jaar.*
  Oorspronkelijk werd uitgegaan van nieuwbouw met een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Met het budgetplafond wordt het renovatie, met een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Dit betekent een nadelig saldo op de kapitaallasten van € 225.000 per jaar vanaf 2024.

- *Het gebouw Oldeborg en de bijbehorende grond vallen terug aan de gemeente, de waarde hiervan is nog onbekend.*
  Het schoolgebouw Oldeborg en de grond onder en bij het gebouw vallen terug aan de gemeente. De geschatte waarde van het gebouw en de grond is afhankelijk van de latere bestemming die het gebouw en de grond krijgt. De sloop van het gebouw is als

optie in de business case opgenomen, maar andere opties voor het gebouw en de grond moeten nog door de gemeente worden onderzocht. In de beschikking aan rsg de Borgen wordt vastgelegd dat de stelpost voor de sloop tot nader onderzoek geblokkeerd wordt. De waarde van de grond onder de bibliotheek hangt eveneens af van de bestemming.

- **Risico's**
  - Een voorwaarde voor de SUVIS subsidie was dat de bouw vóór 1-1-2022 gestart moest zijn. Het ministerie heeft uitstel echter verleend tot 31 augustus 2022. We nemen in de beschikking op dat de opdrachtgever (rsg de Borgen) het bouwplan daarop aanpast. Het risico dat té laat met de bouw gestart wordt en de subsidie teruggevorderd wordt, is nu kleiner.

  - De stijgende bouwkosten vormen een risico voor het realiseren van het optimale bouwplan. De opdrachtgever moet met het bouwteam zorgen dat het bouwplan verwezenlijkt wordt, zonder dat er budgetoverschrijdingen plaats vinden. Op basis van het budgetplafond kunnen tijdens het proces zaken bijgesteld worden. De marge op het project geeft enige ruimte om prijsstijgingen op te vangen. Rsg de Borgen dient uit eigen middelen de eventuele verdere indexering mee te financieren. Een verwachte prijsstijging van de investeringen voor Biblionet en KunstKwartier, kan worden opgevangen binnen het huidige budgetplafond voor Biblionet.

  - Het risico op meerkosten en overschrijdingen van de bouwbudgetten ligt bij de opdrachtgever en bouwheer. Om flexibel te zijn kan er een post optimalisering opgenomen worden. Zo nodig kunnen bezuinigingen doorgevoerd worden.

  - De aanbesteding kan een risico vormen voor het schoolbestuur. Er zijn echter al drie aannemers uit het Noorden van het land die op het renovatieproject willen inschrijven. Het bouwplan en het bijbehorende budget zijn dus realistisch te noemen.

- **Vervolgtraject**
  Wij hebben als college van burgemeester en wethouders, ingestemd met het globale bouwplan en de bijbehorende begroting. Wij stellen daarom uw raad voor om de benodigde middelen voor de partners in de campus Leek in 2022 en 2023 beschikbaar te stellen.
  De voorziening voor rsg de Borgen is opgenomen in het Onderwijshuisvestingsprogramma 2021, en wordt aan uw raad voorgelegd voor het investeringskrediet, en voor de instemming met de keuze voor renovatie in plaats van nieuwbouw. Wij stellen als college vervolgens de beschikkingen op, en betalen de SUVIS-subsidie in 2021 uit aan rsg de Borgen.
  Er volgt uitvoeringsoverleg tussen het college en de stuurgroep campus over het bouwplan.

  Het aanbestedingstraject voor de bouwkundig adviseurs, en voor de selectie van de architect en aannemer is door het schoolbestuur in gang gezet. De aanbesteding van de renovatie en het deel nieuwbouw kan pas afgerond worden na instemming van uw raad.
  Er moet zekerheid zijn over de investeringsbudgetten in de gemeentebegroting.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel campus Leek van 14 september 2021,

Besluit:

1. Een investeringskrediet van € 15.000.000 beschikbaar te stellen als huisvestingsvoorziening voor rsg de Borgen (€ 5.000.000 in 2022 en € 10.000.000 in 2023).
2. In te stemmen met het opnemen van € 225.000 hogere kapitaallasten in de begroting vanaf 2024 als gevolg van de afschrijvingstermijn van 25 jaar in plaats van 40 jaar.
3. Een investeringskrediet van € 220.000 beschikbaar te stellen voor de huisvesting van KunstKwartier in de campus.
4. Een investeringskrediet van € 2.220.000 beschikbaar te stellen voor de huisvesting van Biblionet in de campus (inclusief indexering); een investeringskrediet van € 200.000 voor aanschaf van een nieuwe inventaris, en een exploitatiebudget van € 80.000 voor het afboeken van het huidige bibliotheekgebouw.
5. Voor infrastructurele maatregelen in de openbare ruimte van de campus een investeringskrediet van € 640.000 beschikbaar te stellen (€ 40.000 in 2022 en € 600.000 in 2023).
6. In te stemmen met de keuze van grotendeels renovatie in plaats van algehele nieuwbouw.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 2 november 2021.

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier