

ICS

ADVISEURS



Campus Leek

Business Case

Opdrachtgever
rsg de Borgen

Referentienummer
2190041/20210722Hbo01

Datum
22 juli 2021

Auteurs
Jan Willem van Kasteel
Koert Klevant Groen
Pepijn van Sandijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en ambitie	4
1.1.1 Samenwerking in verbinding	5
1.1.2 Participatie	6
1.2 Doel	6
1.3 Werkwijze	7
1.4 Bijlagen	7
2. Ruimtelijk	8
2.1 Uitgangspunten	8
2.1.1 Leerlingprognose	8
2.1.2 Ruimtebehoefte rsg De Borgen	8
2.2 Gehanteerde leerlingaantallen	9
2.2.1 Lindenberg	9
2.2.2 Nijeborg	10
2.3 Genormeerde oppervlakte	10
2.3.1 Ruimtebehoefte Sport	10
2.3.2 Ruimtebehoefte Bibliotheek	11
2.3.3 Ruimtebehoefte Het KunstKwartier	11
2.4 Scenario's	12
2.4.1 Variant A: Renovatie plus verbindende nieuwbouw incl. 1 sportzaal	12
2.4.2 Variant B: Renovatie plus verbindende nieuwbouw incl. 2 sportzalen	12
3. Inpassing	13
3.1 Omvang	14
3.2 Overmaat	14
3.3 Ruimtelijk	15
4. Financieel	16
4.1 Scenario	16
4.1.1 Variant A: Renovatie plus verbindende nieuwbouw incl. 1 zaaldeel voor bewegingsonderwijs	16
4.1.2 Variant B: Renovatie plus verbindende nieuwbouw incl. 2 zaaldelen voor bewegingsonderwijs	17
5. Slot	18
5.1 Financiële samenvatting	18
5.2 Conclusie	19
5.3 Adviezen	20



1. Inleiding

In 2018 voerde ICSadviseurs in opdracht van rsg De Borgen een scenario-onderzoek uit ten behoeve van de toekomstbestendige huisvesting van de locaties van de school in Leek. Hierbij zijn verschillende scenario's voor nieuwbouw en renovatie onderzocht waarbij de conclusie van school en het toenmalige gemeentebestuur van Leek was dat het scenario nieuwbouw het best aan alle eisen voldeed.

De jaarlijkse afschrijvingslasten blijken lager in het nieuwbouwscenario dan in de andere scenario's (waaronder renovatie). Tevens blijkt dat zowel functioneel (realiseren onderwijsvisie) als technisch (waaronder duurzaamheid/ energieprestatie) het nieuwbouwscenario beter scoort. Het nieuwbouwscenario draagt eveneens het meest optimaal bij aan verminderen van het aantal m², wat voor de school essentieel is in verband met de noodzakelijke verlaging van de jaarlijkse exploitatielasten. Een ander verschil ten opzichte van het nieuwbouwscenario is dat de renovatie een oplossing voor 25 jaar biedt, terwijl de scope van nieuwbouw 40 jaar zou zijn.

Een nadere verkenning met de gemeente Westerkwartier leverde als resultaat op dat er onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn om dit scenario te realiseren. Daarom is een nieuw onderzoek uitgevoerd, dat uitgaat van de nieuwe taakstellende financiële kaders van de gemeente en op deze manier zo goed mogelijk invulling geeft aan de in het vorige onderzoek gestelde ambities. De scope van het onderzoek omvat de gebouwen waar de school en Het KunstKwartier gehuisvest zijn en het gebouw van Biblionet in Leek. De drie partijen zijn de samenwerkingspartners in de Campus Leek. De rapportage van dit onderzoek ligt nu voor u.

1.1 Aanleiding en ambitie

Gebouwen van rsg de Borgen (incl. Het KunstKwartier)

De drie bestaande separate gebouwen sluiten functioneel niet aan bij de huidige onderwijsvisie en de gezamenlijke ambities van de samenwerkingspartners in Campus Leek. Het binnenklimaat en de energetische prestatie van de gebouwen is onvoldoende tot slecht en ook de bouwkundige staat is matig tot slecht. Dit verschilt per gebouw. Een belangrijke ambitie is de bestaande gebouwen op te waarderen tot een gezonde leer- en werkomgeving.

De huidige gebouwen van de school bevatten meer vierkante meters (m²) dan door de VNG is genormeerd en leveren hogere exploitatiekosten op dan bekostigd wordt. Door de demografische krimp wordt het aantal m² wat rsg de Borgen tot haar beschikking heeft te groot. Het optimaliseren van de m² (t.b.v. onderwijsvisie en vermindering m²) en het verbeteren van de totale uitstraling van rsg de Borgen in Leek maakt onderdeel uit van dit onderzoek.

Het is een feit dat een deel van de leerlingen die in Leek en omgeving wonen, buiten de gemeente een school kiezen. Het risico is zowel reëel als hoog dat bij een gelijkblijvende situatie meer leerlingen zullen gaan uitwijken naar andere gemeenten voor hun scholingsbehoefte. Als belangrijke reden voor het uitwijken wordt de uitstraling van de school aangegeven. De urgentie om deze neerwaartse spiraal om te draaien is hoog.

De uitstraling van de school hangt af van een aantal onderdelen. Enerzijds is dat de uitstraling van de gebouwen als visitekaartje naar potentiële leerlingen. Potentiële leerlingen en ouders verwachten eigentijds en innovatief onderwijs, binnen een moderne en passende onderwijsomgeving. Daarnaast sluit de onderwijsomgeving van rsg de Borgen functioneel niet aan bij de beoogde onderwijsvisie, wat de docenten beperkt in het waarmaken van deze visie. Potentiële leerlingen en ouders kijken ook hier nadrukkelijk naar bij het maken van hun keuze.

De hoogste urgentie ligt bij het afstoten van de Oldeborg waar ook Het KunstKwartier op dit moment gehuisvest is. Het vraagt een (onevenredig) grote investering om dit gebouw de noodzakelijk functionele en technische upgrade te geven. Bouwkundig is dit gebouw in slechte conditie, een slecht binnenklimaat en de staat van het gebouw zijn niet aantrekkelijk voor de keuze voor rsg de Borgen van potentiële leerlingen en hun ouders.

Gebouw van de Bibliotheek

Bibliotheek Leek is een stand-alone bibliotheek, gehuisvest in een separaat gebouw naast de gebouwen van rsg de Borgen aan de Waezenburglaan. De bibliotheek is gehuisvest in een houten gebouw, opgeleverd in 1986. Het platte dak zorgt geregeld voor lekkage. Onvoorzien onderhoud en relatief hoge energielasten zijn kenmerkend voor dit pand en passen bij een gebouw met een dergelijke 'leeftijd' van bijna 40 jaar en een houten bouwconstructie. Het pand bevindt zich in de laatste fase van de levenscyclus, zowel functioneel, technisch als economisch.

Het huidige pand is in 2025 volledig economisch afgeschreven en dan zit de volledige 40 jaar erop. Met de huidige duurzaamheidsambities en normen rest niets anders dan over een paar jaar tot sloop/ nieuwbouw over te gaan. In een nieuw pand zal sprake zijn van minder energielasten en minder onderhoud. De huidige nieuwbouw kosten liggen hoger dan 40 jaar geleden waardoor de kapitaallasten navenant hoger zullen zijn.

Functioneel voldoet het gebouw niet aan de eisen voor een modern bibliotheekgebouw en -inrichting. De bibliotheek heeft in 2016 een beperkte opwaardering aan de binnenzijde ondergaan om minder gedateerd te ogen. De bibliotheek in Leek heeft een regiofunctie en ambieert om die reden het realiseren van het nieuwste bibliotheekconcept van een brede maatschappelijke bibliotheek op Campus Leek.

1.1.1 Samenwerking in verbinding

Tijdens het proces is in diverse gesprekken naar voren gekomen dat dit traject tevens kansen biedt om een ambitie van samenwerken te realiseren. De samenwerking betreft de verbinding tussen rsg de Borgen, de Bibliotheek en Het KunstKwartier. Op dit moment maakt Het KunstKwartier gebruik van een aantal lokalen in één van de gebouwen van rsg De Borgen. De bibliotheek is op dit moment gehuisvest in een eigen pand dat vlakbij de school is gesitueerd. De kans om samen met rsg De Borgen een campus te vormen hebben zowel Het KunstKwartier als de bibliotheek met beide handen aangegrepen.

Missie en ambitie school

Het uitgangspunt van rsg de Borgen is dat ieder individu iets van zijn leven wil maken, zich wil ontwikkelen en wil leren. Onderwijs is hierin een belangrijke schakel. De school is een ontmoetingsplaats voor iedereen en waar leerlingen leren en zich persoonlijk ontwikkelen. De school vervult deze rol als onderdeel van de totale samenleving. De verbinding van alle partijen in de samenleving bevordert de ontwikkeling van ieder individu, waarbij partijen elkaar versterken, kennen en erkennen.

Bij rsg de Borgen staat de brede ontwikkeling van iedere leerling centraal. Leren is meer dan presteren. Iedere leerling krijgt de ruimte om zich optimaal te ontplooiën. Hierbij worden stakeholders en partners in de regio betrokken. Rsg de Borgen biedt een leeromgeving waar leerlingen zich breed en succesvol kunnen ontwikkelen. De school investeert in duurzame relaties met alle partners en vindt het belangrijk om onderwijs en begeleiding met persoonlijke aandacht te bieden. Leerlingen worden gehoord en gezien. Aspecten die van invloed zijn op het leerproces moeten goed geregeld zijn; denk aan leerlingbegeleiding, sfeer, verbondenheid en invloed hebben op wat er gebeurt op de school.

Belangrijk is het bieden van een veilige school voor zowel leerlingen als medewerkers. Het gaat hierbij om zowel de sociale als de fysieke veiligheid in een eigentijdse, duurzame, gezonde en functionele leer- en werkomgeving. De wens is om vanuit het ontwikkelen van een nieuwe visie samenwerken, ontmoeten en leren van elkaar verder uit te werken, maar het grootste belang te hechten aan een kleinschalige opzet waardoor de leerling in een herkenbare en veilige omgeving terecht komt. Er dient aandacht te zijn om voor de verschillende clusters onderscheidende leeromgevingen te creëren.

Missie Bibliotheek

De bibliotheek biedt aan alle inwoners van Leek en omstreken toegang tot kennis en informatie. Geen traditionele uitleenbibliotheek maar een levendige huiskamer van Leek. De plek waar jong en oud welkom is om een leven lang te blijven leren en ontdekken. De Bibliotheek zet zich in voor: een goede, actuele collectie in een aantrekkelijke omgeving, het verhogen van geletterdheid, taal als basis en plezier in lezen, ondersteuning van mensen bij het zich eigen maken van (o.a. digitale) basisvaardigheden en persoonlijke ontwikkeling (een leven lang leren) voor iedereen. De Bibliotheek staat dichtbij de inwoners door laagdrempelig en toegankelijk te zijn en door hen uit te dagen zichzelf te ontwikkelen, elkaar te ontmoeten en geïnspireerd te raken en mee te doen in de samenleving. We werken hierbij samen met anderen, zoals welzijnsorganisaties, (sport)clubs, scholen en de kinderopvang.

Door samen te gaan wonen met RSG De Borgen en Het KunstKwartier kunnen we faciliteiten delen en bovendien kunnen leerlingen van de school gemakkelijker gebruik maken van de voorzieningen van de bibliotheek, waardoor bijvoorbeeld het lezen (maar ook een breder spectrum) onder leerlingen makkelijker kan worden gestimuleerd.

Missie Het KunstKwartier

Het KunstKwartier is een gloednieuwe coöperatie van zelfstandige docenten op het gebied van kunstzinnige vorming in de gemeente Westerkwartier met de volgende missie: "Wij geloven dat kunst en cultuur de samenleving rijker maakt. We dragen hieraan bij door dicht bij de inwoners, op de meest creatieve manier, in te spelen op de vraag naar kunst en cultuur. Bij ons ervaar je kunst en cultuur door te ontdekken, te leren en mee te doen."

Gezamenlijke ambitie

De bibliotheek heeft naast het uitlenen van media een steeds groter wordende rol op het gebied van sociale inclusie, digitale inclusie, een leven lang leren en nog veel meer. Zij spreekt daarmee een grote doelgroep aan en heeft behoefte aan verschillende ruimten voor overleg en trainingen. Deze kunnen uitstekend worden gedeeld met de school en bovendien kunnen leerlingen van de school door de samenwerking gemakkelijker gebruik maken van de voorzieningen van de bibliotheek, waardoor bijvoorbeeld het lezen (maar ook een breder educatief spectrum) onder leerlingen makkelijker kan worden gestimuleerd.

Voor Het KunstKwartier is een vergelijkbare samenwerking met de school en bibliotheek denkbaar. Naast de twee benodigde eigen ruimten in eigen beheer, is het mede gebruiken van lokalen van de school voor muziek- en kunstonderwijs is een enorme kans voor synergie, omdat de cursussen die Het KunstKwartier aanbiedt met name buiten schooltijd plaatsvinden. Door samen op te trekken en gehuisvest te zijn ontstaan meer kansen voor een uitbreiding van het aanbod of inhoudelijke samenwerking tussen de partijen.

Voor de partners is de ruimtebehoefte voor eigen en gedeeld gebruik gedefinieerd en is een benodigd investeringsbudget vastgesteld. De samenwerking richt zich op de thema's cultuur, (lokale) samenleving en informatie. Deze thema's worden in de samenwerking meer zichtbaar gemaakt in het onderwijs in combinatie met toegevoegde waarde voor het verzorgingsgebied van de partners. Binnen dit gebied is de ambitie om meerdere doelgroepen te stimuleren deel te nemen aan en gebruik te maken van het aanbod op genoemde thema's.

Ambitie van de samenwerking in Campus Leek is een omgeving te creëren en te faciliteren waar iedereen leert en zich ontwikkelt door ontmoeting tussen de doelgroepen van de partners. Gezamenlijke activiteiten worden geïnitieerd op basis van vraagstukken en ontwikkelingen uit de samenleving en in het onderwijs.

1.1.2 Participatie

In dit document wordt gesproken van 'Campus Leek'. Voorstel is om dit voor nu te hanteren als werktitel. Daarnaast om wanneer de architect aan het werk gaat een participatietraject op te tuigen met gebruikers en omwonenden om een inspirerende naam te bedenken.

Hiernaast wordt een participatietraject vanuit het communicatieplan uitgevoerd waarin de gebruikers, buurt en andere inwoners van de gemeente worden geïnformeerd en betrokken, onder andere via informatiebijeenkomsten.

1.2 Doel

Doel van dit onderzoek is te bepalen of er met de beschikbare middelen een realistisch en haalbaar scenario te bedenken is voor de ontwikkeling van een campus voor voortgezet onderwijs (rsg De Borgen), Het KunstKwartier en Bibliotheek aan de Waezenburglaan in Leek.

1.3 Werkwijze

Het onderzoek uit 2018 is herijkt en aangevuld waar dat nodig is. Hiervoor zijn twee werksessies geweest met de betrokken gebruikers en is een gezamenlijk bezoek gebracht aan Campus Kollum, een recent gebouwde plek waarin ook onderwijs, bibliotheek en dorps huis samenkomen. In diverse bijeenkomsten van de projectgroep is verder nagedacht over de juiste werkwijze en zijn tussentijdse resultaten besproken. De projectgroep bestaat uit:

- Dennis Volmer (rsg de Borgen)
- Wilma Poort (rsg de Borgen)
- Hinke Veltman (rsg de Borgen)
- Anneke Attema (Biblionet Groningen)
- Jildou Renema (Het KunstKwartier)
- Frans Huisman (Gemeente Westerkwartier)
- Frank Meijer (Onderwijsgroep Noord)
- Jan Willem van Kasteel (ICSadviseurs)
- Koert Klevant Groen (ICSadviseurs)
- Pepijn van Sandijk (ICSadviseurs)

1.4 Bijlagen

- Ruimtestaat Campus Leek (2190041_20210629PSa08_bijlage_PvE_Ruimtestaat_CampusLeek.pdf)
- Globale inpassingsstudie ruimtestaat (2190041_20210621PSa08_bijlage_PvE_Inpassing_CampusLeek.pdf)
- Samenvattingen Investeringskostenoverzichten (2190041_20210719PSa08_bijlage_Samenvattingen_Investeringskostenoverzicht_CampusLeek.pdf)
- PvE Bibliotheek Leek (2190041_20210527_bijlage_PvE_Bibliotheek_CampusLeek.pdf)
- PvE Het KunstKwartier Leek (2190041_20210527_bijlage_PvE_HetKunstKwartier_Campus_Leek.pdf)

2. Ruimtelijk

2.1 Uitgangspunten

2.1.1 Leerlingprognose

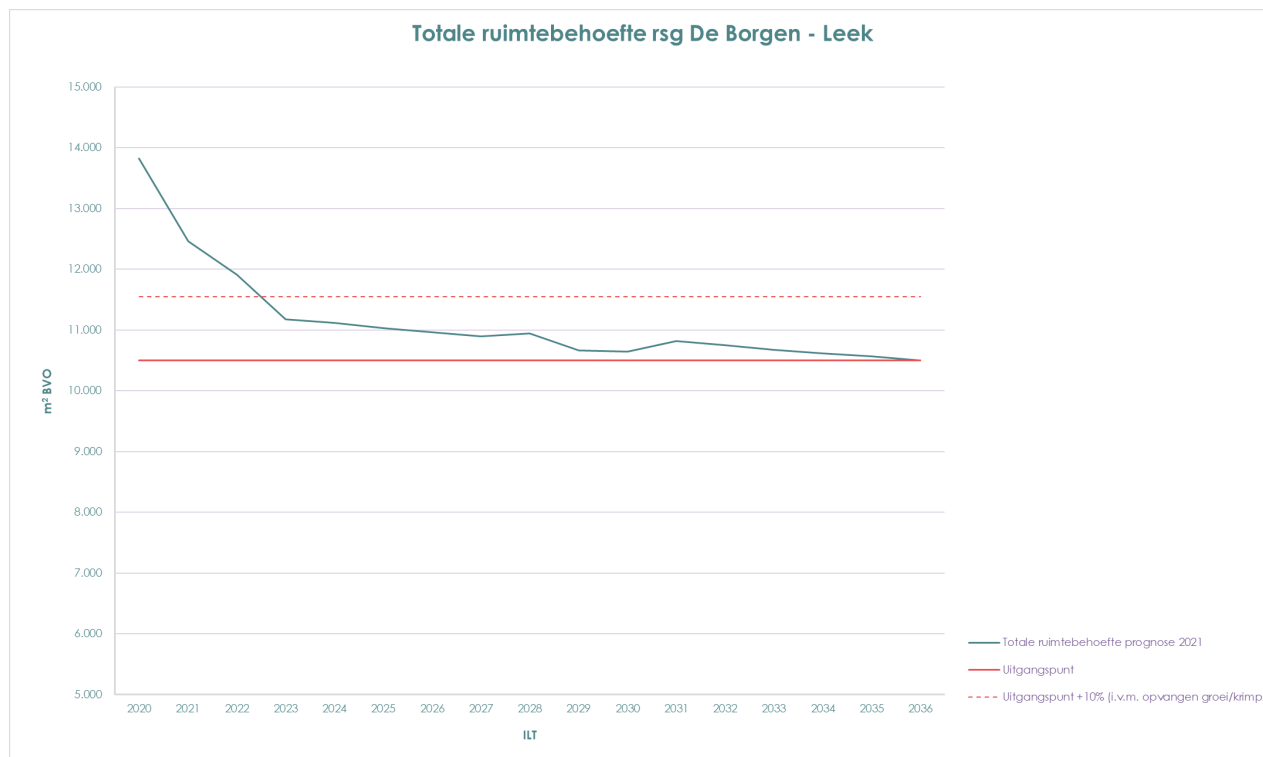
In januari 2021 is een nieuwe concept-prognose opgesteld door Planingsverband Groningen (PVG). Deze laat een forse krimp zien in het aantal leerlingen de komende jaren, maar die krimp neemt geleidelijk af. In onderstaande tabel is 'ILT 2020' de leerlingtelling van 1 oktober 2020 en zijn de daarop volgende jaren de prognoses.

	ILT	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Nijeborg		534	511	524	531	539	525	519	515	498	493	503	506	503	497	496	494
Lindenberg		1.109	1.046	906	887	861	868	866	878	854	857	874	859	850	848	840	832
Totaal rsg De Borgen Leek		1.643	1.557	1.430	1.418	1.400	1.393	1.385	1.393	1.352	1.350	1.377	1.365	1.353	1.345	1.336	1.326

Figuur 1 Prognose PVG 2021

2.1.2 Ruimtebehoefte rsg De Borgen

De ruimtebehoefte voor rsg De Borgen is gekoppeld aan het aantal leerlingen. Het is gebruikelijk om voor huisvestingsopgaven in het onderwijs 15 jaar vooruit te kijken. Om dan zo effectief mogelijk met beschikbare middelen om te gaan adviseert ICSadviseurs om in het geval van krimp voor het minimum aantal leerlingen huisvesting te realiseren. Omdat een schoolgebouw volgens de 'modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs' van de VNG een groei of krimp van 10% op moet kunnen vangen is vervolgens bekeken of er dan in de eerste jaren, wanneer de ruimtebehoefte het grootst is, nog tijdelijke huisvesting benodigd is. Dat is in deze situatie niet aan de orde, zoals te zien is in onderstaande grafiek:



Figuur 2 Totale ruimtebehoefte rsg De Borgen Leek, volgens prognose PVG 2021

Volgens de nieuwe 'modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs' van de VNG kent de berekening naast een ruimtebehoefte per leerling ook een aantal vaste voeten, zoals hieronder weergegeven:

Rsg De Borgen, Leek (00DI02)			
Normatieve ruimtebehoefte	aantal	eenheid	m² bvo
Vaste voet Nevenvestiging	1	vaste voet	550
HAVO/VWO	832	leerlingen	5,8
Totaal	832	leerlingen	5.376

Figuur 3 Ruimtebehoefteberekening Lindenberg (2035)

Combinatieberekening locaties 00DI00 en 00DI06			
Normatieve ruimtebehoefte	aantal	eenheid	m² bvo
Vaste voet Nevenvestiging	1	vaste voet	550
Theoretische leerweg	250	leerlingen	5,8
Economie & Ondernemen (B/K)	47	leerlingen	7,4
Zorg & Welzijn (B/K)	104	leerlingen	7,4
Bouwen, Wonen en Interieur (B/K)	27	leerlingen	9,7
Produceeren, Installeren en Energie (B/K)	31	leerlingen	9,7
Dienstverlening en Producten (B/K)	35	leerlingen	7,4
Vaste voet Economie & Ondernemen	1	vaste voet	162
Vaste voet Zorg & Welzijn	1	vaste voet	139
Vaste voet Bouwen, Wonen en Interieur	1	vaste voet	299
Vaste voet Produceeren, Installeren en Energie	1	vaste voet	299
Vaste voet Dienstverlening en Producten	1	vaste voet	150
Totaal	494	leerlingen	4.988

Figuur 4 Ruimtebehoefteberekening Nijeborg (2035)

2.2 Gehanteerde leerlingaantallen

2.2.1 Lindenberg

De leerlingprognose van de Lindenberg laat een forse krimp zien de komende jaren. Van 1.109 leerlingen nu, naar een minimum van 832 leerlingen in 2035 (concept-prognose PVG 2021). Dientengevolge daalt ook de ruimtebehoefte voor de Lindenberg met 25%.



De verwachting van de school is dat deze krimp deels te beperken is door een vernieuwde onderwijsvisie vorm te geven en een gebouw dat fris oogt en aansluit bij de onderwijsvisie. Om deze reden is in

bovenstaande grafiek naast de prognoses van PVG een gestippelde lijn toegevoegd; het gemiddelde tussen de twee prognoses van PVG.

Gekozen is voor een omvang die past bij het minimum van het gemiddelde van beide prognoses. Dat komt neer op 935 leerlingen en een omvang van 5.423 m² bvo. Door dit uitgangspunt te kiezen wordt de overmaat bij tegenvallende leerlingaantallen zoveel mogelijk beperkt en is er toch voldoende ruimte om vanaf 2024 de leerlingen passend bij de gele lijn te huisvesten. Dit uitgangspunt wordt weergegeven door de middelste blauwe grafiek. De onderste en bovenste blauwe grafiek geven respectievelijk een overmaat of ruimtetekort aan van 10%, de richtlijn die gehanteerd wordt in de verordening voor het aanvragen van een uitbreiding of afstoten van een gebouw(deel).

2.2.2 Nijeborg

De leerlingprognose van de Nijeborg laat ook een krimp zien, zij het relatief veel minder (8%). De ruimtebehoefte is daarmee ook vrij constant. De minimale ruimtebehoefte voor de Nijeborg is zowel bij de oude als bij de nieuwe prognose 4.001 m² bvo. Daarbij komt de vaste voet voor een hoofdvestiging, voor beide locaties samen, van 980 m² BVO.

2.3 Genormeerde oppervlakte

Omdat de opgave die voorligt uitgaat van renovatie van bestaande gebouwen en een gedeeltelijke uitbreiding/ verbinding en inpassing van enkele andere functies, dient er ook rekening gehouden te worden met een inpassingsverlies van ongeveer 10%. Inpassingsverlies is de oppervlakte die ontstaat door verschillen van de maatvoering die het gebouw biedt en de gewenste maatverhoudingen van functionele ruimten. Deze (relatief kleine) oppervlakten verspreid over het gebouw zijn niet goed functioneel te benutten, meestal doordat het kleine vlekken zijn. De beste oplossing is vaak dit verlies bij naastgelegen ruimten te trekken om toch optimaal te benutten.

	# lln	Ruimtebehoefte	Inpassingsverlies	Kader
Lindenburg	935	5.423 m ² BVO		
Nijeborg	493	4.001 m ² BVO		
Vaste voet hoofdvest.	-	980 m ² BVO		
Totaal	1.428	10.404 m² BVO	1.040 m² BVO	11.444 m² BVO

Let op!

- Inpassingsverlies leidt niet tot extra capaciteit van het onderwijsgebouw;
- Het gebouw moet een groei van 10% op kunnen vangen, door bijvoorbeeld grotere lesgroepen of het gebruik van meer lessen per week. In dit geval tot ongeveer 1.570 leerlingen in totaal;
- Het inpassingsverlies waar rekening mee wordt gehouden komt terug in de exploitatie en vormt daarmee mogelijk een nadeel voor het schoolbestuur.

De ruimtevrage van rsg de Borgen zoals berekend vanuit de lessentabel op basis van 1.428 leerlingen, is 13.257 m² bvo incl. 10% inpassingsverlies, excl. sportzalen. Zie verder de ruimtestaat in de bijlage.

2.3.1 Ruimtebehoefte Sport

De normatieve LO-behoefte van de beide scholen in Leek komt vanaf 2023 neer op net iets meer dan drie zaaldelen, af te ronden naar boven op vier. Daarbovenop hanteert rsg De Borgen een lessentabel en een aantal keuzevakken in de sport waardoor zij hiervoor ongeveer 20% meer capaciteit nodig hebben. Hiermee wordt geborgd dat de vier zaaldelen ook optimaal gebruikt zullen worden.

2.3.1.1 Gebruik topsporthal

Het LO-onderwijs van rsg De Borgen is grotendeels gericht op leren bewegen en de trend is dat dit de komende jaren alleen maar meer zal worden. De topsporthal is gericht op (top)sport en niet geschikt voor bewegingsonderwijs door het ontbreken van wandrekken, ringen, touwen, toestellen etc. De topsporthal is mogelijk niet aan te passen om geschikt te maken voor bewegingsonderwijs, behalve tegen hoge extra kosten. Hiermee kan slechts een klein deel van het sportonderwijs van rsg De Borgen plaatsvinden in de topsporthal, hoewel de gemeente Westerkwartier graag zou zien dat de hal overdag meer gebruikt zou worden.

2.3.1.2 Gevolgen campus

In overleg met de school en de gemeente blijkt er consensus te zijn over het renoveren van de twee LO-zalen in de Lindeborg en het toevoegen van een 3^e zaal op de campus. Het benodigde 4^e zaaldeel kan dan worden ingevuld door gebruik te maken van de topsporthal.

De nieuwe zaal biedt dan kansen voor een moderne invulling in de vorm van een KVLO-zaal, waarin differentiatie beter mogelijk wordt, of bijvoorbeeld een Beweegbox. Dit dient tijdens de volgende fase te worden onderzocht.

2.3.2 Ruimtebehoefte Bibliotheek

De bibliotheek in Leek heeft een gebouw aan de Waezenburglaan. In dit onderzoek is gekeken naar de integratie van de bibliotheek in het nieuwe schoolgebouw van rsg De Borgen. De gemeente Westerkwartier stelt een investeringsbudget voor de nieuwe huisvesting en deelt mee in de onderhoudskosten. De ruimtebehoefte van de bibliotheek is gebaseerd op de huidige omvang en telt 950 m² bvo. Door samen te werken met rsg De Borgen kan de ruimtebehoefte op onderdelen worden gedeeld en is het denkbaar dat niet alle ruimte 1-op-1 nieuw wordt gebouwd. De ruimte die aanvullend nodig is -frequent of incidenteel- wordt in overleg met de school afgestemd en beschikbaar gesteld in medegebruik.

2.3.3 Ruimtebehoefte Het KunstKwartier

Op dit moment huurt Het KunstKwartier vijf lokalen van rsg de Borgen in het gebouw Oldenburg. Gemeente Westerkwartier stelt een investeringsbudget ter beschikking voor de realisatie van 88 m² bvo.

Functioneel is er behoefte aan twee eigen ruimten, één van 25 m² fno en één van 35 m² fno (functioneel nuttig oppervlak, het oppervlak dat binnen de muren van een ruimte goed kan worden ingezet voor de functie). In de grotere ruimte wordt bergruimte geprogrammeerd, bijvoorbeeld in ruime (mogelijk verschuifbare) kastenwanden. Daarmee komt het totaal op 60 m² fno voor Het KunstKwartier.

Deze netto vierkante meters worden omgerekend naar m² bvo (bruto vloeroppervlak). Hierin zijn naast de m² fno onder andere ontwerpverliezen, constructies, installaties, verkeersruimten en ondersteunende ruimten opgenomen. Gerekend wordt met een bruto/ nuttig- factor van 1,47 voor deze omslag. Dat betekent voor Het KunstKwartier 88 m² bvo. De ruimte die aanvullend nodig is -frequent of incidenteel- wordt in overleg met de school afgestemd en beschikbaar gesteld in medegebruik.

Precieze afspraken over gebruik, onderhoud, beheer en exploitatie en hoe de gebruikskosten worden verrekend dienen in afstemming met de partners en de gemeente te worden gemaakt tijdens de ontwerpfase.

2.4 Scenario's

2.4.1 Variant A: Renovatie plus verbindende nieuwbouw incl. 1 sportzaal

- Verbinding gebouwen in nieuwbouw tussen Lindenburg en Nijeborg waar o.a. de bibliotheek gehuisvest wordt
- Renovatie van gebouwen Lindenburg en Nijeborg, waar Het KunstKwartier plek krijgt tussen de lokalen voor de Kunst & Cultuur-sectie
- Sport in Lindenburg en 1 zaaldeel in nieuwbouw op de campus i.c.m. gebruik van topsporthal

2.4.2 Variant B: Renovatie plus verbindende nieuwbouw incl. 2 sportzalen

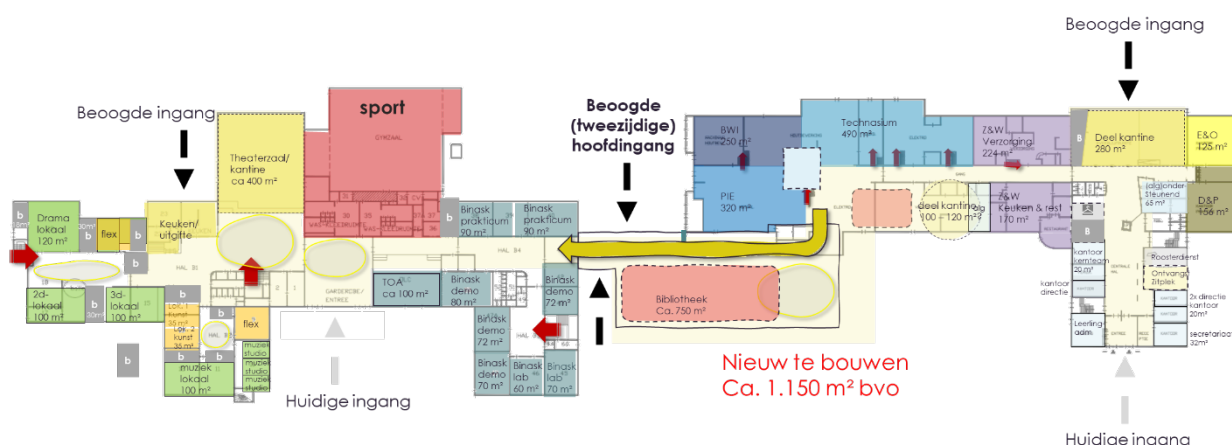
- Verbinding gebouwen in nieuwbouw tussen Lindenburg en Nijeborg waar o.a. de bibliotheek gehuisvest wordt
- Renovatie van gebouwen Lindenburg en Nijeborg, waar Het KunstKwartier plek krijgt tussen de lokalen voor de Kunst & Cultuur-sectie
- Sport in Lindenburg en 2 zaaldelen nieuwbouwen op de campus

Scenario variant B - renovatie Lindenburg en Nijeborg met verbindende nieuwbouw en 2 zaaldelen voor bewegingsonderwijs in nieuwbouw op de campus – heeft de voorkeur van rsg de Borgen.

De redenen hiervan zijn:

- Rsg de Borgen kiest er voor om een groter deel van het curriculum in te zetten voor bewegingsonderwijs dan de door de VNG gehanteerde uitgangspunten
- Gebruik van de Topsportthal, ook na aanpassingen, zal niet optimaal zijn voor de school
- Verplaatsingen tijdens schooluren wil de school graag vermijden, in verband met de benodigde extra reistijd en daarmee het verlies aan roostertijd, ook voor andere lessen dan bewegingsonderwijs.

Uitgegaan wordt van een, door de onderwijsvisie ingegeven, verbinding tussen de twee te behouden gebouwen (Lindenburg en Nijeborg). Hierbij is om financiële redenen ingestoken op renovatie in plaats van vervangende nieuwbouw. Een bijkomend voordeel hierbij is dat er dan een relatieve overmaat beschikbaar zou kunnen blijven. Met de normatieve uitgangspunten gebaseerd op nieuwe aantallen leerlingen wijkt de inpassingstudie qua omvang wel af van de normatieve ruimtebehoefte zoals uitgewerkt op pagina 10.



Figuur 5: Uit: de Inpassingsstudie zoals uitgewerkt in bijlage

In de inpassingsstudie is als uitgangspunt meegenomen dat de Waezenburglaan (aan de onderzijde in de afbeelding) ontlast wordt. Als ontwerpopgave zal meegegeven worden dat de hoofdtoegangsroutes zich aan de andere zijde van het gebouw bevinden: aan de zijde van de Lindensteinlaan.

Mogelijk kunnen de huidige ingangen van de gebouwen worden gebruikt voor toegang vanaf het plein/ de pleinen. Een ander uitgangspunt is dat de fietsroute tussen de gebouwen Lindenburg en Nijeborg dient te vervallen om de onderwijsvisie te kunnen realiseren. Hiervoor dient een verkeersbesluit genomen te worden.

Om dit besluit te kunnen nemen wordt de ontsluitingsstructuur voor snel en langzaam verkeer samen met de gemeente onderzocht, waarbij ook parkeren, halen/brengen, bevoorrading en openbaar vervoer meegenomen worden. Verkeersveiligheid en beperking van overlast voor omwonenden hebben daarbij hoge prioriteit.

Resultaten hiervan worden opgenomen in het PvE Buitenruimte wat tot stand komt met de werkgroep Buitenruimte Campus Leek, waarin de deelnemende samenwerkingspartners en verschillende beleidsexperts van de gemeente deelnemen.

3.1 Omvang

Omvang		
Onderdelen	inpassing variant A	inpassing variant B
Renovatie Lindenburg	8.565 m ²	8.565 m ²
Renovatie Nijeborg	6.347 m ²	6.347 m ²
Verbindende nieuwbouw	1.150 m ²	1.150 m ²
Nieuwbouw sportzalen	550 m ²	1.100 m ²
Totalen	16.612 m²	17.162 m²

Figuur 6: Scope project Campus Leek

Voor het onderwijs is volgens de normen 10.404 m². Hierbij is 10% inpassingsverlies toegevoegd vanwege de renovatieopgave.

Omvang				
Onderdelen	normatief	inpassing variant A	Gedeeld gebruik	inpassing variant B
onderwijs	10.404 m ²	14.286 m ²	524 m ²	14.286 m ²
bibliotheek	950 m ²	750 m ²	200 m ²	750 m ²
kunstkwartier	88 m ²	88 m ²	324 m ²	88 m ²
sport	1.562 m ²	1.488 m ²		2.038 m ²
inpassingsverlies 10%	1.040 m ²	0 m ²		0 m ²
Totalen	14.044 m²	16.612 m²		17.162 m²

Figuur 7: Normatieve en het voorgenomen te realiseren oppervlakte

Voor de inpassingsstudie is voor het onderwijs 14.286 m² bvo gehanteerd op basis van de lessentabel. De concrete inpassingsstudie laat zien dat dit tussen de 5-10% uit zal kunnen komen.

3.2 Overmaat

De overmaat is het verschil tussen de te realiseren oppervlakte (voorgenomen besluit) en de normatieve oppervlakte zoals weergegeven in figuur 6. De totale overmaat ten opzichte van de normatieve kaders is circa 2.800 m² bvo. Het effect op de exploitatie is beknopt doorerekend. Momenteel is er sprake een meerjarige onder-investering in onderhoud van de gebouwen.

Op basis van gemiddelde kengetallen voor VO-scholen wordt voor de exploitatielasten gerekend met € 60/ m² bvo. Dit kan nog worden beïnvloed door de omvang van de praktijkruimte. Gemakshalve wordt dit kengetal gehanteerd en worden de jaarlijkse extra exploitatielasten berekend voor de situatie in 2030. Op basis van deze uitgangspunten is er een extra jaarlijkse exploitatielast van circa € 170.000 incl. btw. Hierbij is geen rekening gehouden met een geprognostiseerde indexering. Indien deze overmaat gereduceerd moet worden in verband met een noodzakelijke beperking van de exploitatielasten, zijn de opties:

1. Sloop deel Lindenburg (NB de meerinvestering van extra sloop en realiseren deel nieuwe gevel is niet meegenomen). Bij de functionele inpassing is gebleken dat er geen 'overmaat-vlek' ter grote van het inpassingsverlies in een deel van de Lindenburg (over 2 bouwlagen) is in te passen wat af te stoten is.
2. Niet realiseren van de uitbreiding (nu opgenomen voor 1.050 m²) hetgeen ertoe leidt dat de verbinding tussen de twee gebouwen verval. Bij de functionele inpassing is gebleken dat de bibliotheek om dezelfde reden als onder 1, niet in te passen is in het inpassingsverlies in de bestaande gebouwen. Deze optie zou overigens zowel het realiseren van de onderwijskundige ambities van rsg de Borgen onmogelijk maken als het realiseren van samenwerking van Bibliotheek en school i.c.m. voldoende 'eigenheid' en zichtbaarheid voor de Bibliotheek.

3.3 Ruimtelijk

De ruimtestaat van het onderwijs kan zeer goed ingepast worden in de huidige gebouwen. De ambitie om samen onder 1 dak gehuisvest te worden met Bibliotheek en Het KunstKwartier vraagt om een minimale uitbreiding van rond de 1.000 m² bvo. Dit is nader uit te werken in de volgende fase. Deze uitbreiding is tevens noodzakelijk om de onderwijs- en organisatiekundige ambitie om 1 campus te vormen waar men elkaar ontmoet en waar de segregatie van vmbo en h/v wordt verminderd. In de inpassing kunnen de jongere leerlingen in de Nijeborg en de oudere leerlingen van beide leertrajecten in de Lindeborg worden ingepast.

Uit de inpassingsstudie is gebleken dat deze oppervlakte verspreid is over de bouwdelen en niet te concentreren is. Bij de ontwerpopgave zal nadrukkelijk gevraagd worden om dit optimaal te benutten. In de inpassingsstudie (opgenomen in bijlage) is zoveel mogelijk als uitgangspunt gehanteerd om de bestaande bouwkundige structuur te handhaven. Als ontwerpopgave zal in het PvE worden opgenomen welke ontwerp vragen voorgelegd worden voor de gebouwen en het buitenterrein.

4. Financieel

Hiervoor zijn enkele scenario's besproken en financieel benoemd. Vertrekpunt bij de uitwerking van de businesscase was wat de mogelijkheden zijn bij een investering van € 15M. Dit was in reactie op het nieuwbouwscenario van circa € 35M.

Als uitgangspunt heeft de Gemeente Westerkwartier als rekenrente 2% meegegeven en als afschrijftermijn voor renovatie 25 jaar en voor nieuwbouw 40 jaar. De gemeente heeft €15M voor het onderwijsgebouw beschikbaar gesteld, additioneel wordt de vrijgave van de volgende budgetten voorbereid:

- € 2,1M beschikbaar voor de bibliotheek
- € 220k voor Het KunstKwartier
- € 331k voor de investering in zonnepanelen door rsg de Borgen

Totaal is de investeringsruimte € 17,65M.

NB

- In deze Business Case wordt de SUVIS-subsidie van € 800.000 op dit moment nog buiten beschouwing gelaten omdat nog niet duidelijk is of aan de voorwaarde voldaan kan worden dat de bouwactiviteiten gestart zullen zijn op 1-1-2022.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele verrekening of teruggave van btw.

In onderstaand vergelijk worden op hoofdlijnen een aantal scenario's vergeleken en verkend op investeringskosten en jaarlasten.

4.1 Scenario

4.1.1 Variant A: Renovatie plus verbindende nieuwbouw incl. 1 zaaldeel voor bewegingsonderwijs

Uitgaande van het renovatiescenario waarin 'de straat' is opgenomen tussen de Lindenberg en de Nijeborg is de investering passend bij het beschikbare budget. Hierbij wordt echter uitgegaan van 2 gymzalen van de Lindeborg behouden (renoveren), 1 extra sportzaal nieuw te bouwen op de campus en de behoefte van de andere sportzaal realiseren in de topsporthal.

Variant A			
Investering	€	18.038.243	incl. BTW
Rekenrente		2,0%	per jaar
Afschrijftermijn		25	jaar
Exploitatie	€	60,00	per m² BVO
omvang		16.612 m²	bvo
Jaarlast	€	1.082.295	in jaar 1
Exploitatie	€	996.720	in jaar 1
Totaal	€	2.079.015	in jaar 1
Gem. jaarlast	€	1.905.847	over 25 jaar

Figuur 8: Financiële samenvatting variant A

- De jaarlasten betreffen de lasten van het eerste jaar. Gemiddeld zijn de jaarlasten over 25 jaar (rente, afschrijving én exploitatie) : € 1.906.000 incl. btw.

NB

- Gezien het geringe aantal m² voor nieuwbouw, is afgesproken dat ook voor de investering van dit deel 25 jaar als afschrijvingstermijn wordt gehanteerd.
- Hierbij zijn de verbouwkosten voor de noodzakelijke aanpassing van de Topsportal om deze geschikt te maken voor het bewegingsonderwijs niet meegenomen.
- Eveneens niet meegenomen zijn eventuele (extra) huurkosten en exploitatiekosten voor gebruik van de Topsportal door rsg de Borgen.

4.1.2 Variant B: Renovatie plus verbindende nieuwbouw incl. 2 zaaldelen voor bewegingsonderwijs

De functionaliteit van de topsportal wordt niet als passend ervaren en de voorkeur lijkt om meerdere redenen te zijn om het bewegingsonderwijs geconcentreerd op de locatie Waezenburglaan te houden. Hiervoor zijn vier gymzalen nodig. Hierin is geopperd om de bestaande gymzalen van de Oldenburg te behouden. Op dit moment is er onbekendheid met de technische kwaliteit van de gymzalen van de Oldenburg. Daarom is in dit vergelijk gemakshalve gerekend met nieuwbouw van twee gymzalen.

Variant B			
Investering	€	19.303.243	incl. BTW
Rekenrente		2,0%	
afschrijftermijn		25	jaar
Exploitatie	€	60,00	per m ² bvo
Omvang		17.162 m ²	bvo
Jaarlast	€	1.158.195	in jaar 1
Exploitatie	€	1.029.720	in jaar 1
Totaal	€	2.187.915	in jaar 1
Gem. jaarlast	€	2.002.603	over 25 jaar

Figuur 9: Financiële samenvatting variant B

- De totale investering neemt hiermee toe met € 1.265.000 incl. btw i.v.m. het extra nieuwe zaaldeel.
- De jaarlasten betreffen de lasten van het eerste jaar. Gemiddeld zijn de jaarlasten over 25 jaar (rente, afschrijving én exploitatie) : € 2.003.000 incl. btw.
- De omvang ten opzichte van variant A is toegenomen met 1 x 550 m² bvo tot 17.162 m² bvo.

5. Slot

5.1 Financiële samenvatting

In de bijlage zijn volledige financiële overzichten opgenomen. Uitgangspunten zijn:

- Ramingen voor de renovatie zijn gebaseerd op de rapportage naar aanleiding van de schouw van de technische staat en de analyse van de verbeteringen van de gebouwen d.d. 8-7-2020
- Prijspeil januari 2021
 - NB op dit moment is niet te voorspellen wat de prijsstijgingen vanuit de markt zullen betekenen. We zien momenteel in de bouw forse prijsstijgingen waarvan de hoogte door de dynamiek niet in te schatten is. De prijsstijgingen worden bijvoorbeeld veroorzaakt door de lange levertijden (mede vanwege corona) en de grote vraag naar verduurzaming (bijvoorbeeld isolatiemateriaal).
- Bedragen zijn inclusief btw
- De SUVIS-subsidie is nog buiten beschouwing gelaten
- Voor de realisatie van sportzalen is uitgegaan van de afmetingen conform KVLO-richtlijnen
- De bijdrage door rsg de Borgen voor een extra investering in duurzaamheid is ingeschat op € 331k

Totaal begroting renovatie en nieuwbouw excl. Sport	16.062 m²	€ 16.773.243	€ 16.773.243	
Extra wensen				
Zaaldelen bewegingsonderwijs op campus	1 550 m²	€ 2.300	€ 1.265.000	€ 1.265.000
Aanpassen topsporthal		PM		PM
Totaal begroting	16.612 m²	€ 18.038.243	€ 18.038.243	Prijspeil: januari 2021
Bekostiging en subsidie				
Vastgesteld krediet t.b.v. rsg de Borgen		€ 15.000.000	€ 15.000.000	
Budgetkader Bibliotheek		€ 2.100.000	€ 2.100.000	
Budgetkader Het KunstKwartier		€ 220.000	€ 220.000	
SUVIS		€ 800.000	PM	
Sport, aanvullend		€ -	€ -	
Investering in duurzaamheid door rsg de Borgen		€ 331.000	€ 331.000	
Totaal budget		€ 18.451.000	€ 17.651.000	
		€ -387.243 tekort		

Figuur 10: Overzicht financiële haalbaarheid variant A, bedragen incl. btw, prijspeil januari 2021

Totaal begroting renovatie en nieuwbouw excl. Sport	16.062 m²	€ 16.773.243	€ 16.773.243	
Extra wensen				
Zaaldelen bewegingsonderwijs op campus	2 1.100 m²	€ 2.300	€ 2.530.000	€ 2.530.000
Aanpassen topsporthal		PM		PM
Totaal begroting	17.162 m²	€ 19.303.243	€ 19.303.243	Prijspeil: januari 2021
Bekostiging en subsidie				
Vastgesteld krediet t.b.v. rsg de Borgen		€ 15.000.000	€ 15.000.000	
Budgetkader Bibliotheek		€ 2.100.000	€ 2.100.000	
Budgetkader Het KunstKwartier		€ 220.000	€ 220.000	
SUVIS		€ 800.000	PM	
Sport, aanvullend		€ -	€ -	
Investering in duurzaamheid door rsg de Borgen		€ 331.000	€ 331.000	
Totaal budget		€ 18.451.000	€ 17.651.000	
		€ -1.652.243 tekort		

Figuur 11: Overzicht financiële haalbaarheid variant B, bedragen incl. btw, prijspeil januari 2021

5.2 Conclusie

In beide varianten wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:

- Vermindering van het aantal door de school te exploiteren vierkante meters
- Een eigen plek voor elk van de drie partners en plekken die gedeeld kunnen worden
- Functionele verbetering die het mogelijk maakt zowel de onderwijsvisie van de school als de samenwerkingsambities van de partners te realiseren
- Opwaardering van de bestaande gebouwen tot een niveau waarbij er sprake is van een goed binnenklimaat, een nog nader te bepalen verbetering van de energetische prestatie die dicht in de buurt komt van de BENG-eisen conform Bouwbesluit 2021 en een gezonde leer- en werkomgeving
- Verbetering van de uitstraling van de gebouwdelen op de campus

Scenario variant A - renovatie Lindenberg en Nijeborg met verbindende nieuwbouw en 1 zaaldeel voor bewegingsonderwijs in nieuwbouw op de campus - is haalbaar onder voorwaarden.

De voorwaarden zijn:

- Gebruik van de Topsporthal wordt mogelijk gemaakt via aanpassingen, waarbij rsg de Borgen niet met extra exploitatielasten te maken krijgt
- De toekenning van de SUVIS-subsidie houdt stand
- De bouwpreizen die door prijsstijgingen die in de huidige markt door de volatiliteit niet in te schatten zijn, herstellen zich in de richting van het niveau van het prijspeil januari 2021

De investeringssom van deze variant is € 18.039.000, de financiering € 17.651.000 exclusief de SUVIS-subsidie van € 800.000. Het tekort excl. SUVIS-subsidie bedraagt € 388.000.

Scenario variant B – Renovatie Lindenberg en Nijeborg met verbindende nieuwbouw en nieuwbouw van 2 zaaldelen voor bewegingsonderwijs – is met de huidige financiële kaders niet haalbaar.

De investeringssom van deze variant bedraagt € 19.304.000, de financiering € 17.651.000 exclusief de SUVIS-subsidie van € 800.000. Het tekort excl. SUVIS-subsidie bedraagt € 1.653.000.

Scenario variant A wordt als uitgangspunt genomen en verder uitgewerkt in de volgende fase.

5.3 Adviezen

Routekaart Maatschappelijk Vastgoed/ verduurzaming huisvesting

De VO-raad en de VNG hebben een "routekaart maatschappelijk vastgoed" opgesteld om daarmee te streven naar een CO₂-reductie tot 49% in 2030 en 95% in 2050. Hoe dit past in de financiële middelen van de Gemeente en de school moet nog worden gezien, maar met de renovatie wordt dit doel slechts gedeeltelijk bereikt. Inschatting is dat met het gestelde budget Bouwbesluit 2021 (BENG) en prestaties conform het PVE Frisse Scholen klasse B goeddeels/ op de meeste onderdelen haalbaar zullen zijn. Het betreft hierbij nieuwbouweisen. De reden dat dit niet volledig haalbaar zal zijn komt voort uit de beperkingen die het budget stelt. Wanneer deze prestatie-eisen als harde eis worden gesteld zal er aanvullend budget ter beschikking dienen te worden gesteld. Het grootste deel van de opgave is renovatie, de wettelijk voor renovatie geldende eisen zullen ruimschoots worden gehaald.

Tijdelijke huisvesting

In het nieuwbouwscenario is destijds al een fasering bedacht waarmee de inzet van tijdelijke huisvesting wordt beperkt. Voor nu is uitgegaan van het gebruik van de Oldenburg als overlooplocatie. Het voorkomen van de noodzaak voor de inzet van tijdelijke huisvesting zal als onderdeel van de ontwerp-opgave worden meegenomen. De bibliotheek zal gedurende de realisatiefase van het eigen pand gebruik blijven maken.

Hoogte bijdrage schoolbestuur (eenmalig en structureel)

Vanuit de exploitatie berekent de school wat zij aan eigen bijdrage kan inbrengen. Onderzocht wordt op dit moment investering in zonnepanelen. Om dit te realiseren dient de toevoeging integraal onderdeel van de totale ontwerp-opgave te worden meegenomen. De hoogte van de investering wordt op het moment van schrijven onderzocht. Deze wordt dan toegevoegd aan de totale investeringssom en opgenomen in de ontwerp-opgave waarin de oplossingen worden opgenomen die bijdragen aan de 'BENG-score'. Eventuele exploitatievoordelen kunnen worden ingeschat tijdens de ontwerpfasen.

Informatievoorziening bestaande gebouwen

De m² van de huidige gebouwen dienen nog nader gecontroleerd te worden. Advies is om de huidige gebouwen digitaal in te laten meten. Onder andere is het maken van een driedimensionale scan via de toepassing van pointcloud-technologie het overwegen waard. Voordelen zijn het kunnen toepassen van BIM-modellen tijdens de ontwerp-fase wat weer verdere voordelen kan bieden, waaronder zekerheden aangaande ingeschatte kostprijzen.



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 22 juli 2021
Auteurs: Koert Klevant Groen, Jan Willem van Kasteel en Pepijn van Sandijk
Gereviewd door: René van Ling

Contact: pepijn.van.sandijk@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 10