

de raad van de gemeente Westerkwartier
per mail via griffie@westerkwartier.nl

Contactpersoon

Frans Huisman

Kenmerk

1969110556

Leek

8 november 2022

Onderwerp

begroting renovatie campus Leek

Geachte leden van de raad,

Inleiding

U heeft als gemeenteraad op 2 november 2021 besloten om een investeringskrediet van € 17.440.000,- beschikbaar te stellen voor de huisvesting van een onderwijscampus in Leek. Het schoolbestuur RSG de Borgen is bouwheer en opdrachtgever voor dit project, waar ook Biblionet en het KunstKwartier in participeren.

Op basis van de in juli 2021 ingediende business case waren de geraamde kosten op basis van de begroting toen € 18.158.243,-. Het totale beschikbare budget is € 18.571.000,-. Dit is inclusief een eigen bijdrage RSG de Borgen in zonnepanelen en een SUVIS-subsidie van € 800.000,-. Wij hebben van het schoolbestuur RSG de Borgen de kostenraming van het definitief ontwerp van de campus Leek ontvangen. De ingediende begroting bedraagt € 31,7 miljoen.

Wij gaan in deze brief nader in op de oorzaken van de overschrijding van de oorspronkelijke begroting, en het besluit om de begroting van deze renovatie af te keuren. Als alternatief dragen wij aan, om de optie voor nieuwbouw voor de campus Leek te onderzoeken.

Uitvoeringsoverleg

Na het raadsbesluit om de bekostiging op te nemen in de meerjarenbegroting, hebben het schoolbestuur en wij uitvoeringsoverleg gevoerd. De (nieuwe) directie van RSG de Borgen gaf daarin aan als opdrachtgever en bouwheer niet alle risico's te willen dragen. Door de stijging van de bouwkosten in 2021 en de start van de oorlog in Oekraïne in 2022, werd duidelijk dat de renovatiekosten hoger zouden worden, maar met een grote onzekerheidsmarge.

Bestuurlijk is afgesproken om daarom te werken met een tweede voorbereidingskrediet tot en met de fase van het definitief ontwerp (DO). Dit najaar zouden de kosten op basis van het DO geraamd kunnen worden. Er is derhalve nog geen beschikking voor de volledige bekostiging aan de bouwheer afgegeven.

Uw raad is op 18 mei 2022 bij een presentatie op locatie, geïnformeerd over de plannen op basis van het voorlopig ontwerp (VO) en de stijging van de kosten. Toen is door de bouwheer een bandbreedte aangegeven, die nu echter fors wordt overschreden.

Postadres

Postbus 100
9350 AC Leek

Contact

Telefoon 14 0594
info@westerkwartier.nl

www.westerkwartier.nl

Pagina

1 van 4

BEGROTING DEFINITIEF ONTWERP

Definitief ontwerp (DO)

Door tegenvallers in de gebouwen en de gymzalen, asbestverwijdering, stijgende bouwprijzen, duurzaamheidsmaatregelen, marktwerking, brandveiligheidsmaatregelen, gestegen energiekosten en maatwerk vanwege renovatieactiviteiten, is het DO veel duurder geworden. De begroting zoals die voortkwam uit de business case, wordt in ieder geval met € 13,5 mln overschreden. Dit is ten opzichte van de eerste begroting van € 18,2 mln, een stijging van **75 %** van de kosten. ICS Adviseurs geeft als projectmanagement in de bijgevoegde memo meerdere verklaringen voor de sterk gestegen kosten.

Mogelijk kunnen door optimalisaties en verlaging van de ambities, de kosten enigszins omlaag, maar dat zal beperkt zijn. De optimalisaties leiden tot een lagere kwaliteit en doen concessies aan het niveau van de renovatie. Bovendien is de raming van € 31,7 mln nog niet de definitieve prijs, aangezien die verder kan stijgen tot het moment van de opdrachtverlening en/of later. Dit is afhankelijk van de te maken afspraken tussen gemeente en het schoolbestuur over de indexatie tot het einde van het werk.

De regiegroep heeft gezocht naar extra subsidiemogelijkheden ter compensatie. Er is een DUMAVA (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed) subsidieaanvraag gedaan, die maximaal € 2,5 mln kan opleveren. De aanvraag moet dan eerst wel gehonoreerd (loting) worden om mee te kunnen tellen bij de budgetten. RSG de Borgen geeft aan zelf € 0,15 mln bij te dragen, en dan met name aan de gestegen kosten voor het renoveren van de bestaande gymzalen bij het gebouw Oldeborg. Voor de gemeente komen er nog kosten bij. Indien het gebouw Oldeborg gesloopt wordt, dient er op het moment dat dit besloten worden, nog een bedrag van circa € 2,0 mln op afgeboekt te worden.

Op basis van de voorafgaande overwegingen, is onze conclusie dat de gevraagde middelen voor de huisvesting van de campus Leek van dit DO te hoog zijn, en niet in verhouding staan tot het resultaat. Om toch tot vervangende huisvesting voor RSG de Borgen c.a. te komen, komt het alternatief nieuwbouw in beeld.

ALTERNATIEF NIEUWBOUW

Kwaliteitskader Huisvesting

Gemeenten en schoolbesturen kunnen inmiddels weer beschikken over actuele cijfers voor de stichtingskosten van een schoolgebouw in het funderend onderwijs. De financiële onderbouwing van het landelijke Kwaliteitskader Huisvesting is onlangs geactualiseerd. De onderbouwing geeft op basis van objectieve maatstaven inzicht in de kosten van de kwaliteitscriteria uit het Kwaliteitskader Huisvesting vergeleken met de wettelijke minimumnormen. Dit zowel voor nieuwbouw van een school in het Primair- als in het Voortgezet Onderwijs. Uit de financiële onderbouwing blijkt dat prijzen voor nieuwbouwprojecten in anderhalf jaar tijd zo'n 12% zijn gestegen. Als de marktwerking wordt meegenomen, kan dit percentage overigens weer anders uitvallen. Het maatwerk en de eisen in het renovatieplan leveren een kostenstijging die objectief gezien vele malen hoger is.

Optie nieuwbouw

Nieuwbouw heeft een afschrijvingstermijn van 40 jaar, tegen 25 jaar voor een renovatie. De investering in nieuwbouw kan vergeleken worden met die van de huidige renovatieplannen. De rekenrente hierbij is 1,5 %. Voor een budget van € 18,6 mln kan bij dezelfde kapitaallasten van € 1,0 mln, een investering in nieuwbouw gedaan worden van € 25,6 mln. Voor het geraamde budget voor renovatie van € 31,7 mln, kan bij kapitaallasten van € 1,7 mln, nieuwbouw gepleegd worden voor een bedrag van € 43,6 mln. Nieuwbouw lijkt nu aantrekkelijker geworden. Bij de start van de gemeente Westerkwartier is, vanwege de hoogte van het investeringsbudget, niet gekozen voor nieuwbouw. Het plan toen was toen om in twee fasen te gaan bouwen. Na een bijeenkomst van Ruimte-OK is voor renovatie als alternatief gekozen. Bij nieuwbouw met een kleinere omvang, komt er meer ruimte voor woningbouw op het vrijkomende terrein. Wij willen de optie nieuwbouw, als volgende stap op weg naar een campus Leek, gaan onderzoeken.

KOSTEN EN SUBSIDIES

Gemaakte kosten

Om tot de plannen voor renovatie van de gebouwen te komen, zijn kosten gemaakt. Er is in 2019 een eerste voorbereidingskrediet aan het schoolbestuur verstrekt van € 200.000,- . In 2022 is, om tot een definitief ontwerp te komen, een tweede voorbereidingskrediet van € 670.000,- beschikbaar gesteld. Wij hebben afgesproken dat bij het niet doorgaan van het project, de gemeente € 165.500,- (25% van de kosten) van dit tweede krediet van RSG de Borgen ontvangt. Dit is vastgelegd in de beschikking die wij aan RSG de Borgen hebben gestuurd. De gemeente heeft er tot nu toe dus € 704.500,- in geïnvesteerd, en RSG de Borgen € 165.500,-. Van het budget voor tijdelijke infrastructuur van € 40.000,- is een deel uitgegeven voor onderzoek naar de optimale verkeerssituatie. Deze informatie kan deels opnieuw benut worden bij nieuwbouw. Ook het programma van eisen van gebouwen en buitenruimte hebben zeker nog waarde voor de optie nieuwbouw. Mogelijk heeft RSG de Borgen als opdrachtgever meer kosten gemaakt dan het voorbereidingskrediet. Die zullen dan in een bestuurlijk overleg naar boven moeten komen en besproken worden. We willen nog in 2022 tot een afronding hiervan komen.

Nieuwbouw biedt de gelegenheid om los van bestaande gebouwen, een goede en moderne onderwijscampus neer te zetten. Dit op basis van de programma's van eisen van RSG de Borgen, Biblionet en het KunstKwartier. Het kan dan in één keer energieneutraal, toekomstbestendig en voldoen aan het kwaliteitskader huisvesting. In het IHP worden hier afspraken over gemaakt.

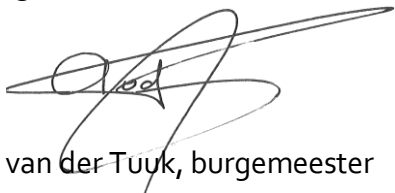
In de projectorganisatie werd zowel de stuurgroep als de regiegroep geleid door RSG de Borgen. Alle partners van de campus, en de gemeente Westerkwartier, zaten in beide overleggen. We willen vanwege de grote investeringen die we als gemeente doen, graag dichterbij en meer sturend op de organisatie van het project zitten. In het bestuurlijk overleg met RSG de Borgen, zullen we dit aangeven en afspraken maken over het vervolg. Uw raad kan in het eerste kwartaal van 2023 een voorstel over het vervolg van de huisvesting campus Leek tegemoet zien.

Terugbetalen subsidies

De SUVIS- en eventuele DUMAVA-subsidie moeten bij het niet doorgaan van de renovatie, terug naar het ministerie. Omdat die nog niet uitgegeven zijn, ondervinden we daar financieel geen nadeel van. Ook in de nieuwe situatie zullen we de subsidiemogelijkheden onderzoeken.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,



A. van der Tuuk, burgemeester



E. Paré, loco-secretaris