



Haalbaarheidsonderzoek huisvesting Esdal College Borger

Opdrachtgever

Esdal College

Referentienummer

917378/20180606Lke01

Samenstelling

Hidde Benedictus

Wouter Boven

Status

Definitief

Zwolle, 6 juni 2018

Inhoud

Inleiding.....	3
1 Huidige situatie Esdal College Borger	4
2 Toekomstvisie Esdal College in Borger	6
2.1 (Onderwijs)visie Esdal College	6
2.2 De gemeente Borger-Odoorn.....	7
2.3 Toegevoegde waarde van het Esdal College in Borger	8
3 Ontwikkelingen en doelstellingen	9
3.1 Leerlingprognose	9
3.2 Normatieve ruimtebehoefte	10
3.3 Terreinbehoefte.....	10
3.4 Randvoorwaarden/doelstellingen nieuwe locatie.....	10
4 Toetsingscriteria	11
5 Scenario's	13
5.1 Scenario 1: Renovatie huidige pand	14
5.2 Scenario 2: Vervangende nieuwbouw op huidige locatie	15
5.3 Scenario 3a: Vervangende nieuwbouw aan de zuidzijde N374.....	16
5.4 Scenario 3b: Vervangende nieuwbouw aan de noordzijde N374	17
6 Analyse	18
7 Conclusie en vervolgstappen	19
Bijlage I. Analyse locatie Borger	20
Bijlage II. Meer Jaren Onderhouds Planning Esdal College locatie Borger	21

Inleiding

Het Esdal College is een openbare scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs (VO) in Zuid-Oost Drenthe. De school telt circa 3.200 leerlingen en circa 380 personeelsleden. Het Esdal College biedt onderwijs aan op zes locaties in Emmen, Borger, Klazienaveen en Oosterhesselen. Dit haalbaarheidsonderzoek richt zich op de locatie in Borger. Deze locatie telde dit jaar 199 leerlingen. In Borger kunnen leerlingen van de onderbouw terecht voor mavo/havo, vmbo-basisberoeps- en -kaderberoepsgerichte leerweg. Voor de bovenbouw kunnen leerlingen hier terecht voor vmbo-basisberoeps- en -kaderberoepsgerichte leerweg, mavo 3 en havo 3. Op het Esdal College Borger wordt het vmbo-profiel Dienstverlening & Producten aangeboden.

Aanleiding onderzoek

Sinds 1929 voorziet het Esdal College in voortgezet onderwijs voor Borger en omgeving in het pand aan de Hoofdstraat 56 te Borger. Het huidige pand voldoet zowel functioneel als technisch niet meer aan de eisen en wensen van de gebruiker.

Al decennialang is het Esdal College de enige voorziening voor voortgezet onderwijs in Borger. *Ondanks de kleine schaal van de school wil het Esdal College de school graag in Borger behouden. In haar Strategisch Huisvestingsplan spreekt Esdal nadrukkelijk de wens uit om zoveel als mogelijk al haar vestigingen te behouden om in de regio een breed aanbod aan te kunnen bieden aansluitend bij haar visie op kleinschalig en thuisnabij onderwijs. Ook de gemeente heeft de wens uitgesproken het Esdal College in Borger te willen behouden.* Het onderwerp leeft niet alleen bij het Esdal College maar in de hele gemeenschap. Dit blijkt ook uit het feit dat in de stemwijzer voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart jl. een vraag opgenomen was ten aanzien van het behoud van de bovenbouw in Borger.

Doel onderzoek

Om goed en verantwoord onderwijs dat aansluit bij de visie van het Esdal College voort te kunnen zetten, is nieuwe huisvesting noodzakelijk. ICSadviseurs is gevraagd hiervoor de mogelijke scenario's te onderzoeken. Als oplossingsrichting voor het realiseren van passende en financieel gezonde huisvesting voor het Esdal College Borger zijn door het Esdal College en/of de gemeente Borger-Odoorn zes scenario's voorgesteld. Twee scenario's zijn afgefallen omdat deze niet haalbaar bleken te zijn. De andere vier scenario's zijn onderzocht en tegen elkaar afgezet. De vier onderzochte scenario's zijn:

1. Renovatie huidige pand;
2. Vervangende nieuwbouw op huidige locatie;
3. Vervangende nieuwbouw bij de Provinciale Weg/N374:
 - a) plek aan zuidzijde N374;
 - b) plek aan de noordzijde N374.

Leeswijzer

In dit haalbaarheidsonderzoek zijn de bovenstaande scenario's onderzocht. Om een duidelijk beeld van de situatie te krijgen is in het eerste hoofdstuk de huidige situatie beschreven, gevolgd door hoofdstuk 2 waarin de toekomstvisie over het Esdal College in Borger wordt beschreven. Hierin wordt beschreven wat de meerwaarde van het Esdal College is voor Borger en vice versa. In hoofdstuk 3 zijn de ontwikkelingen ten aanzien van de leerlingprognose en ruimtebehoefte en de doelstellingen voor de nieuwbouw beschreven. In hoofdstuk 4 zijn toetsingscriteria uiteengezet waarna in hoofdstuk 5 de verschillende scenario's worden beschreven. De scenario's worden tegen de toetsingscriteria afgezet in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 zijn de conclusie en vervolgstappen beschreven.



1 Huidige situatie Esdal College Borger



Figuur 1: Foto huidige pand.

Het Esdal College Borger is momenteel gehuisvest in het pand aan de Hoofdstraat 56 in Borger. Het gebouw heeft een grootte van 1.800 m² en dateert uit het jaar 1929. Het gebouw heeft altijd een schoolbestemming gehad. Technisch en functioneel is het pand dusdanig verouderd dat het Esdal College heeft aangegeven het noodzakelijk te vinden hier maatregelen voor te treffen. In dit hoofdstuk is beschreven wat de technische en functionele staat is en welke problemen er zijn.

Technische staat

In het Strategisch Huisvestingsplan van het Esdal College is een locatieanalyse gemaakt waarin de technische en functionele staat van de locatie in Borger beoordeeld zijn. Deze analyse is te vinden in bijlage I. Hieruit blijkt dat de installaties sterk verouderd zijn. De isolatie van het gebouw is onvoldoende, wat hoge exploitatiekosten in gas en elektra met zich meebrengt. De thermische behaaglijkheid wordt als onvoldoende prettig ervaren. Het gebouw is in de zomer te warm en in de winter te koud. Het Esdal College ervaart veel klachten als gevolg van een slecht binnenklimaat.

In opdracht van het Esdal College heeft een gespecialiseerd bedrijf in 2016 een Meer Jaren Onderhouds Planning (MJOP) opgesteld, zie bijlage II. Ook hieruit blijkt dat het gebouw technisch sterk verouderd is. Uit de weergegeven onderhoudsplanning blijkt dat in 2024 een grote investering van € 365.839,- nodig is voor vervanging van onder andere de technische installaties, dakbedekking, plafondafwerking, buitenwandopeningen en de vaste keukenvoorzieningen.

Functionele staat

Het gebouw biedt functioneel onvoldoende ondersteuning om goed en gezond onderwijs te kunnen geven. Het Esdal College is dan ook van mening dat het gebouw in functionele zin aan vernieuwing toe is.

Een greep uit de kritiekpunten:

- Met name het praktische onderwijs (vmbo-profiel Dienstverlening & Producten) kan binnen de bestaande bebouwing niet/niet goed worden gefaciliteerd. Binnen de huidige huisvesting is het onvoldoende mogelijk verschillende onderwijsonderdelen gelijktijdig plaats te laten vinden zodat er geen toezicht op alle onderdelen gehouden kan worden;
- De indeling van het pand sluit niet meer aan bij de manier van onderwijs geven;
- Het gebouw is donker en gehorig; de lokalen zijn statisch en bevatten een inefficiënte inrichting waardoor deze minder goed multifunctioneel te gebruiken zijn.

Ook de uitstraling van het gebouw sluit niet aan bij de ambitie van het Esdal College. Het gebouw oogt als een basisschool. Het Esdal College ziet liever een modern gebouw en verwacht dat dit een boost aan het imago zal geven en de aantrekkingskracht zal vergroten. Meer informatie ten aanzien van de functionele staat van de locatie is te vinden in bijlage I.

Tevredenheid

Tot slot valt nog op te merken dat uit het laatste medewerkerstevredenheidsonderzoek uit het najaar 2017 blijkt dat 64% van de medewerkers van locatie Borger ontevreden is over de werkomstandigheden. Op een schaal van 0 tot 10 scoort de tevredenheid ten aanzien van de werkomstandigheden een 2,8. Het Esdal College veronderstelt dat het slechte binnenklimaat en de functionele beperkingen van het gebouw hierin een rol spelen.

2 Toekomstvisie Esdal College in Borger

Zowel het Esdal College als de gemeente willen graag het Esdal College in Borger behouden. Dit hoofdstuk zet uiteen wat de toekomstvisie van het Esdal College ten aanzien van Borger is. In de eerste paragraaf is beschreven wat het Esdal College voor ogen heeft. In de tweede paragraaf is beschreven wat de rol van de gemeente Borger-Odoorn hierin is. De informatie is tot stand gekomen op basis van de uitkomsten van enkele werksessies waarin is stilgestaan bij de toegevoegde waarde van het Esdal College voor Borger en andersom (paragraaf 2.3).

2.1 (Onderwijs)visie Esdal College

Het Esdal College biedt onderwijs aan dat thuisnabij bereikbaar is¹. De visie van het Esdal College is: *“We willen bijdragen aan het welbevinden en de ontwikkeling van leerlingen in een belangrijke fase van hun leven, waarin ze verregaande beslissingen moeten nemen die bepalend zijn voor de rest van hun leven. We bieden daartoe goed onderwijs en goede ondersteuning op een fijne school vanuit de kernwaarden inspireren, presteren en respecteren.”*

Daarbij laat het Esdal College zich leiden door de volgende vier principes:

1. Onze leerling staat centraal;
2. Onze docent maakt het verschil;
3. Verbinden met de omgeving van de leerling;
4. We hebben hoge verwachtingen en leveren maximale inzet.

Het onderwijs verandert van leren naar talentontwikkeling, waarbij elke leerling als uniek wordt gezien. Het Esdal College biedt maatwerk aan voor ieder kind. Zo biedt het Esdal College in Borger een combinatieklas aan waarin kinderen van verschillende niveaus samen in een klas zitten. In een zogenoemde dakpanklas-constructie krijgen de leerlingen individuele begeleiding in de klas. Daarnaast heeft het Esdal College een junior college voor de brugklassen ontwikkeld. Dit junior college moet de overgang van Primair Onderwijs naar Voortgezet Onderwijs versoepelen door de overstap te verkleinen. In het Primair Onderwijs zijn leerlingen vaak gewend aan één vaste docent voor alle lessen. In het Voortgezet Onderwijs is het gebruikelijk dat elk vak door een aparte docent wordt gegeven. In het junior college krijgen leerlingen in de brugklas verschillende vakken van dezelfde docent waardoor ze eerst alleen te maken hebben met 2 à 3 docenten. Daarnaast krijgen leerlingen de tijd en ruimte om hun voorkeuren te ontdekken, voordat een keuze voor een beroepsprofiel wordt gemaakt.

Een ander belangrijk punt is dat het Esdal College meer wil inzetten op samenwerking met bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties in de regio. Er is reeds een nauwe samenwerking met het bedrijfsleven in de regio Borger-Odoorn. De bedrijven bieden werkervaringsplekken en verlenen reële opdrachten aan de leerlingen van de opleiding Dienstverlening en Commercie.

Het toekomstige gebouw is in de ogen van het Esdal College een mooie en inspirerende plek waar leerlingen zich welkom en veilig voelen en het beste uit zichzelf kunnen halen. De kwaliteit komt onder andere tot uitdrukking in een professionele maar vriendelijke uitstraling van de onderwijshuisvesting. Het Esdal College heeft de wens haar buitenlocaties zolang mogelijk te behouden en in stand te houden. Dit geldt ook voor de locatie in Borger. Ondanks de kleine schaal wil het Esdal College graag een locatie in Borger houden. Bij het realiseren van nieuwe huisvesting is voor Esdal College van belang dat deze aansluit bij de functionele/onderwijskundige behoefte. Daarnaast is duurzaamheid een belangrijk aspect bij inkoop van goederen en diensten.

¹ Strategisch beleidsplan Esdal College 2016-2021.



2.2 De gemeente Borger-Odoorn

De gemeente Borger-Odoorn is een gemeente met bijna 26.000 inwoners en telt 25 kernen. In gesprekken heeft de gemeente te kennen gegeven de doorgaande leerlijn van PO naar VO en daarmee het Esdal College in Borger graag te willen behouden. Dit sluit aan op het beleid beschreven in de nota 'Kern en kader' die in april 2003 in de raad besproken en vastgesteld is². Hierin zijn vijf type kernen benoemd; buitengebieden, kleine kernen, hoofdkernen met een lokale functie, hoofdkernen met een bovenlokale functie en hoofdkernen met een subregionale functie. Borger is de enige hoofdkern met subregionale functie en wordt gezien als centrum in de regio. Het gemeentelijk bestuur heeft in de nota te kennen gegeven juist deze subregionale functie te willen benadrukken. Zowel voor wat betreft winkelen, onderwijs, medische faciliteiten als maatschappelijke voorzieningen is vastgesteld dat Borger een hoog voorzieningenniveau biedt. Borger heeft een spilfunctie en nieuwe voorzieningen met een subregionale functie dienen in Borger te worden gesitueerd. Hierdoor is Borger bij uitstek de plek voor het vestigen van een VO-school.

De gemeente is verantwoordelijk voor het bekostigen van (vervangende) nieuwbouw van onderwijslocaties in het Primair en Voortgezet Onderwijs. In 2003 is de gemeente met vertegenwoordigers van schoolbesturen, peuterspeelzalen, het Esdal College, de bibliotheek en de kinderopvang in gesprek geweest om te komen tot een integraal huisvestingsplan. Door de aanwezige partijen werd het ambitieniveau ten aanzien van de voorzieningen als volgt geformuleerd:

1. Multifunctionele en flexibele accommodaties die kunnen inspelen op veranderende behoeften en vragen vanuit de omgeving;
2. Clustering en centralisering van bestaande functies/voorzieningen in MFA's;
3. Financieel haalbare en onderhoudsarme voorzieningen;
4. Bereikbaarheid van voorzieningen;
5. Kwalitatieve uitstraling van voorzieningen.

De gemeente Borger-Odoorn is een Cittaslow gemeente. Cittaslow is een groot internationaal netwerk met meer dan 220 gemeenten, verspreid over 30 landen³. De gemeente Borger-Odoorn heeft in 2010 het keurmerk Cittaslow gemeente gekregen. De Cittaslow filosofie, letterlijk langzame stad, richt zich op het realiseren van een prettige leefomgeving en benadrukt het bewuster leven in een menselijk tempo. Een minder hectisch, minder productiegericht en minder snel leven dat zorgt voor een menselijkere, milieubewustere en verstandigere benadering⁴. Meegaan met de (technologische) vooruitgang met behoud van historie en identiteit. Voor de gemeente Borger-Odoorn is bewust omgaan met natuur en milieu hierbij een belangrijk uitgangspunt, wat meegenomen dient te worden in verbouw/nieuwbouw.

Als Cittaslow zijn we op zoek naar: *“gemeenten waar mensen nog steeds nieuwsgierig zijn naar vroeger, gebieden rijk aan theaters, pleinen, cafés, restaurants en spirituele plekken, met een ongerept landschap en innemende ambachtslieden, waar mensen de langzame tred van de seizoenen nog herkennen en authentieke producten, smaak, gezondheid en spontane gewoontes eerbiedigen”*. Bron: Cittaslow Manifest

² Beleidsnota Kern en kader 2. 2003, Gemeente Borger-Odoorn.

³ www.borger-odoorn.nl/over-de-gemeente/cittaslow.

⁴ www.cittaslow-nederland.nl.



2.3 Toegevoegde waarde van het Esdal College in Borger

Het Esdal College en Borger hebben iets voor elkaar te betekenen:

Wat betekent Esdal College voor Borger?

Het Esdal College is de enige VO-school in Borger. Wanneer deze wegvalt zijn leerlingen genooddaakt elders onderwijs te volgen. Passend en kleinschalig onderwijs biedt meer kansen voor leerlingen die extra hulp nodig hebben. Ouders kiezen bewust voor een kleine school als het Esdal College. Wanneer er geen VO-school in Borger is, betekent dit dat leerlingen moeten reizen om naar school te kunnen, wat niet voor iedereen haalbaar/wenselijk is. Leerlingen havo/vwo moeten nu al het verste reizen van heel Nederland. Dit sluit niet aan bij de visie van het Esdal College om thuisnabij onderwijs aan te bieden.

Op dit moment heeft Borger een doorlopende leerlijn van PO naar VO. Wanneer dit verdwijnt heeft dit een ongunstig effect op het vestigingsklimaat in Borger en de regio. Mensen met kinderen zullen uitwijken naar andere woonplaatsen. Daardoor zal een vershraling voor het hele dorp optreden. Het behoud van de school zal het dorp en de leefbaarheid juist ten goede komen. Er ontstaat reuring en leven in het dorp. De school kan van toegevoegde waarde zijn voor de gemeenschap door als een ontmoetingsplaats te fungeren en zo een actieve bijdrage aan de samenleving te leveren. De school kan mogelijk ruimte bieden aan het PO-onderwijs en aan maatschappelijke/culturele activiteiten. Op het Esdal College worden jongeren opgeleid die mogelijk in de gemeente blijven wonen en werken. De verbinding tussen school en werkveld/bedrijven is waardevol voor de aanwas van nieuw personeel. Een nieuw en aantrekkelijk Esdal College in Borger zorgt voor een aantrekkelijk imago en goed vestigingsklimaat voor de gemeente.

Wat betekent Borger voor het Esdal College?

Borger voorziet het Esdal College in nieuwe leerlingen die thuisnabij onderwijs kunnen ontvangen. Leerlingen van het Primair Onderwijs kunnen doorstromen naar het Voortgezet Onderwijs bij het Esdal College. Zo kan een doorlopende leerlijn worden behouden.

De ondernemers in Borger kunnen ook een waardevolle rol spelen in het onderwijs. Het is voor het onderwijs van belang dat leerlingen het bedrijfsleven om zich heen hebben voor beeldvorming/oriëntatie op de arbeidsmarkt, maar ook voor het opdoen van ervaring in de vorm van stages. Het bedrijfsleven in Borger heeft uitgesproken een sterke wens te hebben meer samen te willen werken met het onderwijs. Zij hebben behoefte aan vaklieden en willen graag bijdragen in het onderwijs om zo ook te investeren in goed (toekomstig) personeel. Verschillende bedrijven hebben aangegeven hun kennis te willen delen met het onderwijs in bijvoorbeeld gastlessen.

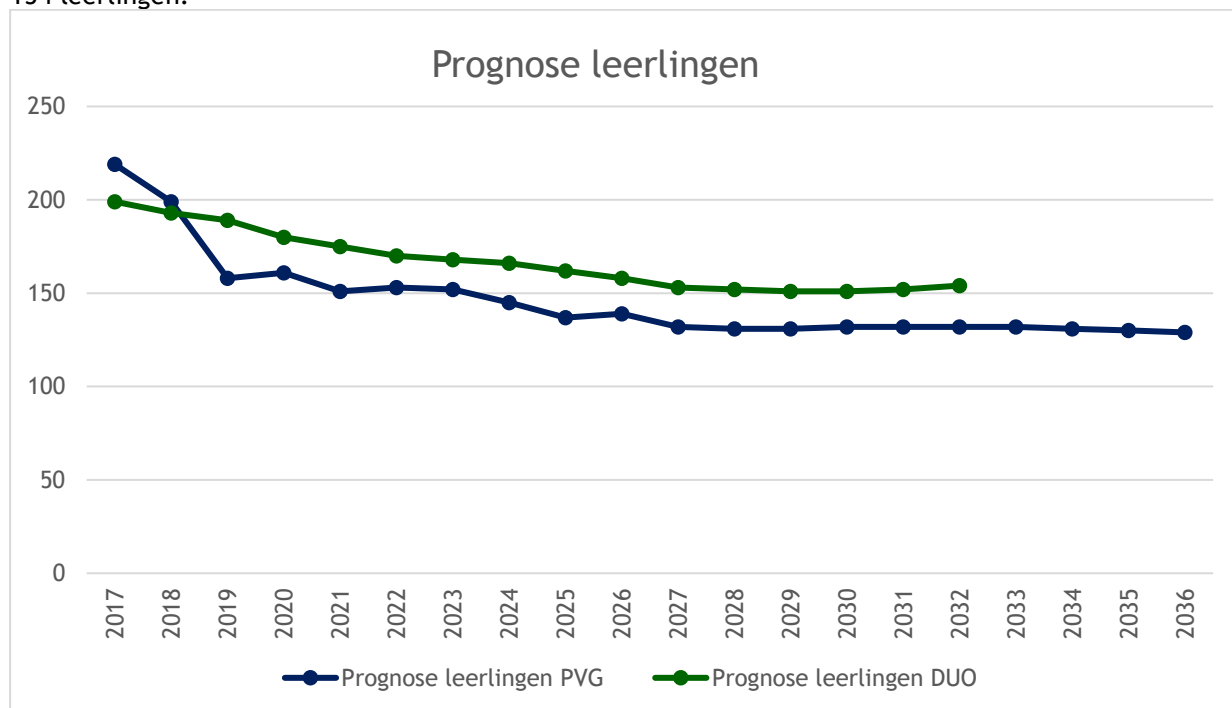
3 Ontwikkelingen en doelstellingen

In dit hoofdstuk zijn de ontwikkelingen en doelstellingen die relevant zijn voor de nieuwe locatie van het Esdal College beschreven, te beginnen met de leerlingprognose voor de komende jaren en de daaruit voortvloeiende ruimte en terrein behoefte, beschreven in de eerste twee paragrafen. In de laatste paragraaf zijn de doelstellingen ten aanzien van de nieuwe locatie genoemd.

3.1 Leerlingprognose

In 2017 heeft het Planningsverband Groningen (PVG) de leerlingprognoses voor het Esdal College in kaart gebracht. De prognose voor het Esdal College in Borger is in onderstaande grafiek met de groene lijn in kaart gebracht. Deze prognose voldoet aan de criteria zoals gesteld zijn in de verordening. Uit de prognose van PVG blijkt dat het leerlingaantal op dit moment sterk afneemt. In 2019 stabiliseert het leerlingaantal rond de 160 leerlingen waarna het geleidelijk afneemt tot circa 130 leerlingen in 2027. Vanaf 2027 blijft het leerlingaantal stabiel rond 130 leerlingen.

Het Esdal College ziet zelf een verandering optreden in het belangstellingspercentage en heeft aanleiding te veronderstellen dat de krimp minder sterk zal zijn dan de prognose van PVG schetst. Hiervan is echter nog geen goede prognose beschikbaar, anders dan de eigen korte-termijnprognose van de school. Wel stelt de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) ook prognoses op welke onderlegger zijn voor de macro begroting van de Rijksoverheid. Deze prognose voldoet weliswaar niet aan de criteria uit de verordening, maar sluit wel beter aan op de eigen verwachting van het Esdal College. De prognose van DUO is in onderstaande grafiek opgenomen als groene lijn. De prognose van DUO wijst op een meer geleidelijke daling die rond 2027 redelijk stabiel blijft hangen op circa 154 leerlingen.



Figuur2: Leerlingprognose Esdal College Borger. Bron: PVG⁵ en DUO⁶.

⁵ Leerlingprognose en Ruimtebehoefte 2018-2036 Planning Verband Groningen BV.

⁶ https://www.duo.nl/open_onderwijsdata/databestanden/vo/

3.2 Normatieve ruimtebehoefte

Op basis van de in de vorige paragraaf weergegeven leerlingprognose is de ruimtebehoefte voor het Esdal College in Borger berekend. De prognose van PVG is als leidend vastgelegd. Op basis van deze prognose is er over 15 jaar een ruimtebehoefte van 1.643 m² bvo waarbij uitgegaan wordt van 132 leerlingen. Zoals in de vorige paragraaf beschreven wordt vanuit het Esdal College een kanttekening geplaatst bij deze prognose. De gegevens worden arbitrair gezien en er wordt door het Esdal College een minder grote krimp verwacht. Hoewel de cijfers van het PVG als leidend kunnen worden beschouwd is ervoor gekozen ook de berekening op te nemen op basis van de DUO prognose. Op basis van deze prognose wordt uitgegaan van een ruimtebehoefte van 1.802 m² bvo voor 154 leerlingen.

3.3 Terreinbehoefte

In onderstaande tabel is een berekening van de terreinbehoefte weergegeven. De totale terreinbehoefte uitgaande van 132 leerlingen is 2.995 m² en uitgaande van 154 leerlingen is dit 3.160 m². Hierbij zijn de sportvelden buiten beschouwing gelaten. Hier is wel een voorziening voor nodig. Indien er geen voorziening in de buurt te gebruiken is zal deze op het terrein gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is een terrein van 3.000 m² nodig.

Terreinbehoefte	Prognose PVG	Prognose DUO
Footprint gebouw, 2 bouwlagen inclusief gymnastiek	1.455	1.555
Pleinvoorziening	200	220
Fietsenbergingen	170	200
Buitenberging en afvalcontainers	30	30
Parkeerplaatsen eigen terrein (16 plaatsen x 25 m ² *)	400	450
Verkeersruimte terrein (entree, paden, circulatie, e.d.)	210	225
Groenvoorziening:	530	530
Subtotaal Centrale Omgeving	2.995	3.210

* Uitgaande van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Figuur 3: Tabel terreinbehoefte.

3.4 Randvoorwaarden/doelstellingen nieuwe locatie

In de gespreken met het Esdal College zijn de volgende randvoorwaarden en doelstellingen genoemd. Deze zijn in het volgende hoofdstuk vertaald naar toetsingscriteria.

- De school sluit aan op de door het onderwijs gevraagde visie/functionaliiteit (meer variatie in ruimten, geschikt voor praktisch onderwijs, overzichtelijk);
- De school is goed bereikbaar met het OV en per fiets en heeft goede parkeermogelijkheden;
- Het is een aantrekkelijke school met uitstraling. Ouders en leerlingen zijn trots op 'hun' school;
- De beschikbare locatie is groot genoeg;
- Gedurende het (ver)bouwproces kan het onderwijs onverstoord doorgaan;
- De exploitatielasten worden verlaagd;
- De locatie is geschikt voor multifunctioneel gebruik door andere partijen;
- Het is een duurzame school.

4 Toetsingscriteria

Om de opgestelde scenario's op objectieve wijze te kunnen toetsen en tegen elkaar af te kunnen zetten zijn op basis van de randvoorwaarden en doelstellingen die in het voorgaande hoofdstuk zijn beschreven 8 toetsingscriteria vastgesteld. De toetsingscriteria worden in dit hoofdstuk toegelicht. Per criterium zijn de kansen waarop ingespeeld kan worden en de risico's beschreven. In hoofdstuk 5 zijn de scenario's afgezet tegen onderstaande toetsingscriteria.

1. Functioneel gebruik/aansluiting bij onderwijs (visie)

- **Kans:** het gebouw is bestand tegen vernieuwing en passend bij het onderwijs dat wordt aangeboden op het Esdal College in Borger. Het biedt ruimte om modern onderwijs te kunnen geven (doen, efficiënt, functioneel).
- **Risico:** Het onderwijs kan niet goed worden vormgegeven in de huisvesting.

2. Bereikbaarheid

- **Kans:** Er is een goede en veilige verkeersontsluiting naar de locatie. Leerlingen kunnen met openbaar vervoer, auto en fiets de school goed bereiken. Het terrein biedt voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen.
- **Risico:** De afstand ten opzichte van het openbaar vervoer is te ver. Het terrein biedt onvoldoende parkeermogelijkheden voor fiets en auto.

3. Aantrekkelijkheid

- **Kans:** De school is een aantrekkelijk gebouw gelegen op een zichtbare aantrekkelijke plaats. Het gebouw is licht, fris, schoon, mooi en aansprekend.
- **Risico:** De uitstraling van het gebouw is niet modern en/of niet passend bij een VO-school.

4. Beschikbaarheid

- **Kans:** De locatie is beschikbaar. Het terrein heeft een minimale oppervlakte van 2.725 m² en biedt ruimte voor een gebouw van 1.643 m² bvo.
- **Risico:** De locatie is te klein, niet in eigendom van de gemeente of heeft een andere bestemming.

5. Proces

- **Kans:** Het onderwijsproces kan ongehinderd doorlopen tijdens de bouw. Er is geen sprake van (geluids)overlast tijdens de bouw waardoor leerlingen te veel worden afgeleid.
- **Risico:** De locatie is niet beschikbaar. De huidige huisvesting kan niet tijdens de bouw in gebruik blijven waardoor tijdelijke huisvesting nodig is. De verwachting dat buurtbewoners bij een bestemmingsplanwijzigingsprocedure bezwaar zullen maken is groot.

6. Kosten

- **Kans:** De investering in nieuwbouw- of renovatiekosten komt voor rekening van de gemeente. Deze kosten blijven binnen de begrote raming van de gemeente. De exploitatielasten komen voor rekening van het Esdal College. Door de nieuw-/verbouw worden de exploitatielasten verminderd tot haalbaar niveau voor het Esdal College.
- **Risico:** De investeringskosten liggen te hoog of de exploitatiekosten worden onvoldoende verminderd. Er is tijdelijke huisvesting nodig wat extra kosten met zich meebrengt.

7. Multifunctioneel

- **Kans:** De locatie is geschikt voor multifunctioneel gebruik door andere partijen buiten de lesmomenten. De school staat in verbinding met de omgeving en heeft een toegevoegde waarde.



- **Risico:** Het gebouw is niet geschikt om door andere partijen te gebruiken.

8. Duurzaamheid

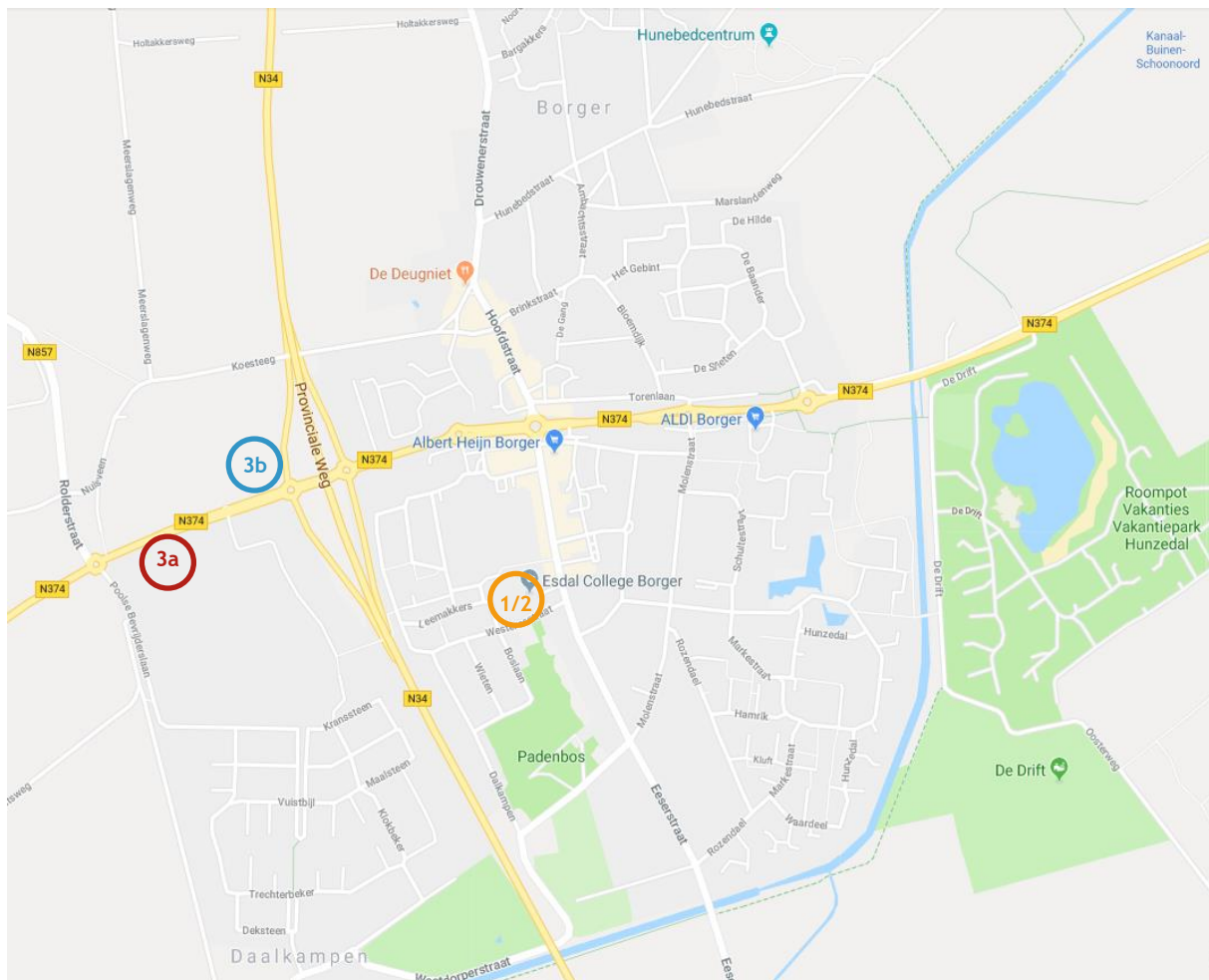
- **Kans:** Het gebouw is duurzaam en voldoet aan gestelde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal).
- **Risico:** De duurzaamheidsambities van BENG worden niet gehaald.

5 Scenario's

In dit hoofdstuk zijn de mogelijke toekomstscenario's beschreven. Elk scenario is voorzien van een korte beschrijving, een weergave van de locatie en een raming van de kosten. Er is een raming voor zowel de leidende prognose van het PVG als de prognose van DUO opgenomen. De scenario's die zijn vastgesteld zijn:

1. Renovatie huidige pand;
2. Vervangende nieuwbouw op huidige locatie;
3. Vervangende nieuwbouw bij de Provinciale Weg/N374:
 - a) plek aan zuidzijde N374;
 - b) plek aan de noordzijde N374.

Op de onderstaande kaart zijn locaties van de scenario's weergegeven. Tijdens de startbijeenkomst met de wethouder en het bestuur van het Esdal College is ook een scenario besproken om nieuw te bouwen bij de Drift. Door de ongunstige ligging en minder goede bereikbaarheid is besloten dit scenario niet mee te nemen. De gemeente heeft aangegeven dat op deze locatie een natuurterrein ontwikkeld wordt waardoor deze locatie niet beschikbaar is. Ook is nog een scenario besproken bij het OV-knooppunt. Hiervan heeft de gemeente aangegeven dat deze locatie een recreatief/toeristische bestemming heeft waarvan de gemeente het bestemmingsplan wil behouden. De andere scenario's zijn onderzocht en worden in dit hoofdstuk verder toegelicht.



Figuur 4: Overzichtskartaal Borger.

5.1 Scenario 1: Renovatie huidige pand

De huidige locatie is een locatie met geschiedenis die door Borger herkend wordt als de plek waar altijd het VO-onderwijs van Borger heeft plaatsgevonden. Dit kan een argument zijn deze locatie aan te houden. De locatie is goed bereikbaar en ligt centraal in het dorp. De technische veroudering kan door renovatie redelijk goed verholpen worden. Om het gebouw functioneel goed te krijgen is een grondige renovatie nodig waarbij de vraag blijft in hoeverre binnen de huidige constructie het mogelijk is de functionele indeling voldoende aan te passen. Tevens blijft de uitstraling van het gebouw hetzelfde en wordt niet aan de wens voldaan: een modern gebouw dat de uitstraling van een VO-school heeft. Daarnaast zal er tijdelijke huisvesting nodig zijn. De gemeente Borger-Odoorn heeft te kennen gegeven dat in de omgeving geen tijdelijke huisvesting beschikbaar is. Er zal dus een tijdelijke voorziening gerealiseerd moeten worden wat kosten met zich meebrengt. Het terrein is groot genoeg om gedurende de bouw/sloop een tijdelijke voorziening te kunnen realiseren. In de onderstaande tabel is een globale kostenraming op basis van kengetallen voor dit scenario weergegeven.

Raming kosten scenario 1			
	Omvang	Eenheidsprijs	Kosten
Technische upgrade *	1.800	€ 1.610,00	€ 2.898.000,00
Functionele herindeling **	450	€ 800,00	€ 360.000,00
Huur tijdelijke voorziening	1.648	€ 500,00	€ 824.000,00
Totale raming			€ 4.082.000,00
* <i>Uitgangspunt 70% van nieuwbouw waarbij: vervanging installaties, upgrade binnenklimaat naar frisse scholen klasse B, vernieuwing inbouwpakket en upgrade/verduurzaming schil.</i> ** <i>Stelpost (invoeging D&P)</i> <i>Stichtingskosten zijn inclusief btw, opgebouwd uit de bouwkundige kosten, installatietechnische kosten en vaste inrichting. Exclusief terrein bouwrijp maken, mogelijke (asbest)sanering, losse inventaris, inrichting en verhuizing. Prijspeil mei 2018.</i>			

Figuur 5: Tabel indicatie kosten scenario 1.

Met de technische upgrade is geen rekening gehouden met een upgrade naar de criteria BENG welke in 2020 gelden voor nieuwbouw. In de vergelijking tussen nieuwbouw en renovatie zullen de exploitatiekosten in geval van renovatie hoger liggen dan in een nieuwbouwsituatie.

Voor een goede vergelijking dienen de investeringskosten ook te worden gekapitaliseerd. Nieuwbouw kent veelal een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor het gebouw en 15 jaar voor de installaties. Voor renovatie is een afschrijvingstermijn van 20 jaar meer gebruikelijk. Op basis van de indicatieve investeringskosten is helder dat de kapitaalslasten voor renovatie aanmerkelijk hoger zullen liggen dan bij nieuwbouw.

5.2 Scenario 2: Vervangende nieuwbouw op huidige locatie

Een mogelijkheid is nieuwbouw te plegen op de huidige kavel waarvan de omvang groot genoeg is. Hierdoor blijft de herkenbare plek van de school met de nostalgische waarde behouden. Deze kavel is reeds in eigendom van de gemeente waardoor geen nieuwe grond aangekocht hoeft te worden.

In theorie is vervangende nieuwbouw op dezelfde plek als de huidige school mogelijk. Gezien de behoefte aan een (kostbare) tijdelijke voorziening acht ICSadviseurs dit scenario niet reëel. De kavel is groot genoeg om nieuwbouw te plegen naast het bestaande pand waardoor deze tijdens de bouw voor het onderwijs in gebruik kan blijven. Dit neemt ICSadviseurs daarom als uitgangspunt voor de nadere uitwerking van dit scenario.

De nieuwbouw kan plaatsvinden op het voor de school liggende grasveld. Het bestemmingsplan van het grasveld is nu open ruimte. Om hier te bouwen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Aangrenzend bevindt zich onder andere een appartementencomplex en een villa in eigendom van een huisarts. Er is een reële verwachting dat deze partijen bezwaar zullen maken in een bestemmingsplanwijzigingsprocedure. Tevens past een modern en nieuw gebouw minder goed in de omgeving. Op de onderstaande kaart is weergegeven (blauwe vlak) waar de nieuwbouw in dit scenario plaats zal vinden.



Figuur 6: Kaart inpassing scenario 2.

In de onderstaande tabel is een globale kostenraming op basis van kengetallen voor dit scenario weergegeven.

Raming kosten scenario 2					
		Scenario PVG 132 leerlingen		Scenario DUO 154 leerlingen	
	Eenheidsprijs	Omvang	Kosten	Omvang	Kosten
Nieuwbouw	€ 2.300,00	1.648	€ 3.790.400,00	1.802	€ 4.144.600,00
Sloop	p.m.				
Totale raming			€ 3.790.400,00		€ 4.144.600,00
<i>Stichtingskosten zijn inclusief btw, opgebouwd uit de bouwkundige kosten, installatietechnische kosten en vaste inrichting. Exclusief terrein bouwrijp maken, losse inventaris, inrichting en verhuizing. Prijspeil mei 2018.</i>					

Figuur 7: Tabel indicatie kosten scenario 2.

5.3 Scenario 3a: Vervangende nieuwbouw aan de zuidzijde N374

In dit scenario wordt vervangende nieuwbouw gepleegd in het ontwikkelplan aan de zuidzijde van de N374. Voor dit nog te ontwikkelen gebied zijn plannen gevormd om woningen te realiseren. De gemeente heeft te kennen gegeven dat de school hier gehuisvest kan worden. Het terrein is groot genoeg voor het realiseren van de school. De grond is in eigendom van de gemeente. In deze nieuw te ontwikkelen buurt zou een nieuw en modern schoolgebouw goed passen. Het bestemmingsplan van de locatie dient wel te worden gewijzigd. Hier wordt echter geen bezwaar tegen verwacht.

De locatie is goed te bereiken met fiets en auto en ligt dicht bij het OV-knooppunt. Wanneer het Dalkampen-plan en het terrein aan de overzijde van de N374 worden ontwikkeld, heeft dit gevolgen voor de verkeerssituatie. De bebouwde kom zal wellicht verder naar voren worden gehaald. Het stuk van de N374 tussen beide gebieden wordt dan in plaats van een 80 km/uur weg een 50 km/uur weg. De nu te verwachten geluidshinder zal hierdoor verdwijnen. Tevens wordt het gebied de ingang van het dorp waarbij de school een prominente zichtbare plaats in zal nemen. Op de onderstaande kaart is weergegeven (blauwe vlak) waar de nieuwbouw in dit scenario zal plaatsvinden.



Figuur 8: Kaart inpassing scenario 3a.

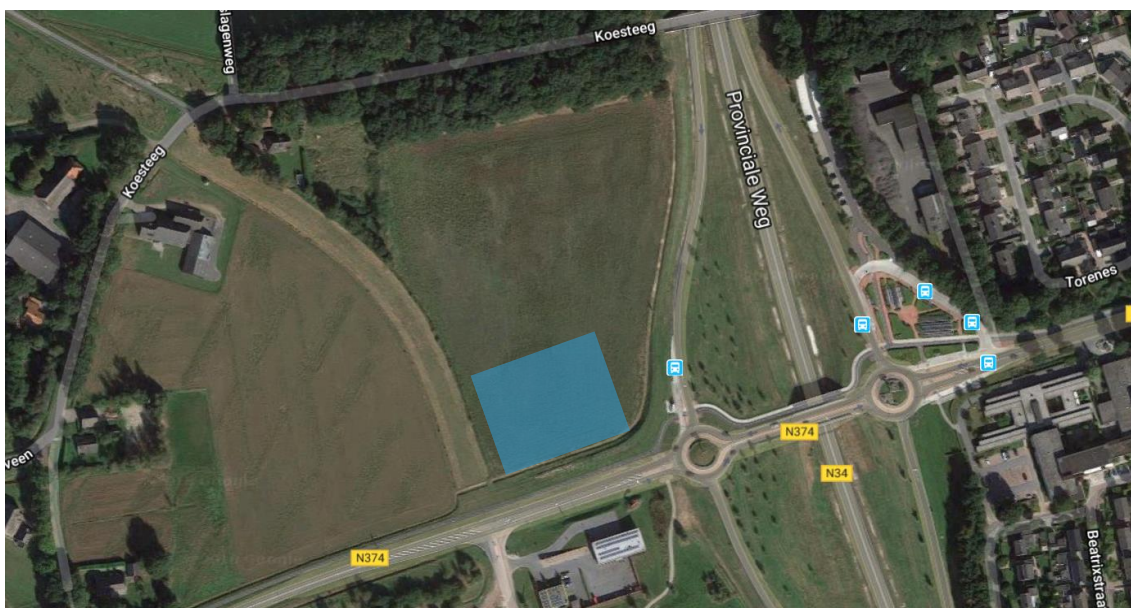
In de onderstaande tabel is een globale kostenraming op basis van kengetallen voor dit scenario weergegeven.

Raming kosten scenario 3a					
		Scenario PVG 132 leerlingen		Scenario DUO 154 leerlingen	
	Eenheidsprijs	Omvang	Kosten	Omvang	Kosten
Nieuwbouw	€ 2.300,00	1.648	€ 3.790.400,00	1.802	€ 4.144.600,00
Kosten nieuw terrein	p.m.				
Opbrengst huidig terrein	p.m.				
Totale raming			€ 3.790.400,00		€ 4.144.600,00
<i>Stichtingskosten zijn inclusief btw, opgebouwd uit de bouwkundige kosten, installatietechnische kosten en vaste inrichting. Exclusief terrein bouwrijp maken, losse inventaris, inrichting en verhuizing. Prijspeil mei 2018.</i>					

Figuur 9: Tabel indicatie kosten scenario 3a.

5.4 Scenario 3b: Vervangende nieuwbouw aan de noordzijde N374

Deze locatie ligt tegenover de vorige locatie aan de andere zijde van de N374. Het terrein is voldoende groot, echter is de grond in eigendom van een particulier. Onderzocht moet worden of deze grond aangekocht kan worden. Ook dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Hier wordt geen bezwaar tegen verwacht. In tegenstelling tot de huidige locatie is dit een nog te ontwikkelen gebied. Het naastgelegen terrein heeft een recreatief/toeristische bestemming waar tot op heden nog geen invulling aan is gegeven. Wanneer dit gebied ontwikkeld wordt voor deze bestemming biedt dit mooie samenwerkingkansen voor het Esdal College. Anderzijds kan het ook overlast/afleiding veroorzaken voor onderwijs. De genoemde punten ten aanzien van vervoer en ontsluiting, zoals beschreven in het vorige scenario, zijn ook voor dit scenario van toepassing. Op de onderstaande kaart is weergegeven (blauwe vlak) waar de nieuwbouw in dit scenario zal plaatsvinden.



Figuur 10: Kaart inpassing scenario 3b.

In de onderstaande tabel is een globale kostenraming op basis van kengetallen voor dit scenario weergegeven.

Raming kosten scenario 3b					
		Scenario PVG 132 leerlingen		Scenario DUO 154 leerlingen	
	Eenheidsprijs	Omvang	Kosten	Omvang	Kosten
Nieuwbouw	€ 2.300,00	1.648	€ 3.790.400,00	1.802	€ 4.144.600,00
Kosten nieuw terrein	p.m.				
Opbrengst huidig terrein	p.m.				
Totale raming			€ 3.790.400,00		€ 4.144.600,00
<i>Stichtingskosten zijn inclusief btw, opgebouwd uit: de bouwkundige kosten, installatietechnische kosten en vaste inrichting. Exclusief terrein bouwrijp maken, losse inventaris, inrichting en verhuizing. Prijspeil mei 2018.</i>					

Figuur 11: Tabel indicatie kosten scenario 3b.

6 Analyse

Toetsingscriteria	1. Renovatie huidige pand	2. Nieuwbouw op huidige locatie	3a. Nieuwbouw zuidzijde N374	3b. Nieuwbouw noordzijde N374
1. Onderwijsconcept (functionaliteit)	Om aan te sluiten bij het onderwijsconcept is te grondige (tot casco) renovatie vereist. ●	Is zelf te creëren in nieuw bouw, nabij ondernemers in centrum. ●	Is zelf te creëren in nieuw-bouw, mogelijke samenwerking toerisme/recreatie. ●	Is zelf te creëren in nieuw-bouw, mogelijke samenwerking toerisme/recreatie. ●
2. Bereikbaarheid	Goed bereikbaar. Alleen ruimte voor voldoende parkeerplaatsen voor Esdal College. ●	Goed bereikbaar. Alleen ruimte voor voldoende parkeerplaatsen voor Esdal College. ●	Goede ontsluiting voor zowel auto als fiets. Direct bij OV-knooppunt. ●	Goede ontsluiting voor zowel auto als fiets. Direct bij OV-knooppunt. ●
3. Aantrekkelijkheid	Beeld basisschool. Renovatie beperkt tot intern opfrissen. ●	Modern gebouw past minder goed in de omgeving. ●	Goede locatie voor modern gebouw. Gezichtspunt bij binnenkomst dorp. ●	Goede locatie voor modern gebouw. Gezichtspunt bij binnenkomst dorp. ●
4. Beschikbaarheid	De locatie is beschikbaar en in eigendom van de gemeente en heeft een onderwijsbestemming. ●	De locatie is beschikbaar en in eigendom van de gemeente. ●	De locatie is beschikbaar en grond is in eigendom van de gemeente. ●	Grond moet worden aangekocht. ●
5. Proces	Tijdelijk huisvesting nodig. Mogelijk overlast van bouw. ●	Mogelijk overlast van bouw. Oude gebouw kan in gebruik blijven tot overgang naar nieuwbouw. Grote kans op bezwaar bij bestemmingsplanwijzigingsprocedure. Procedure kost tijd ●	Oude gebouw kan in gebruik blijven tot overgang naar nieuwbouw. Vraagt afstemming huidige planvorming. Kleine kans op bezwaar bij bestemmingsplanwijzigingsprocedure. Procedure kost tijd ●	Oude gebouw kan in gebruik blijven tot overgang naar nieuwbouw. Zeer kleine kans op bezwaar bij bestemmingsplanwijzigingsprocedure. Procedure kost tijd. ●
6. Kosten	Renovatie + tijdelijke voorziening € 4.082.000,-. Exploitatiekosten blijven hoger dan bij nieuwbouw. ●	Nieuwbouw bij 132 leerlingen: € 3.790.400,-. ●	Nieuwbouw bij 132 leerlingen: € 3.790.400,-. ●	Nieuwbouw bij 132 leerlingen: € 3.790.400,-. ●
7. Multifunctioneel	Binnen beperkingen van huidig gebouw. Midden in de samenleving, overloop vanuit het centrum. ●	Is in ontwerp te realiseren. Midden in de samenleving, overloop vanuit het centrum. ●	Is in ontwerp te realiseren. Direct bij (nog verder te ontwikkelen) nieuwbouwwijk. ●	Is in ontwerp te realiseren. Direct bij nog te ontwikkelen recreatie. ●
8. Duurzaamheid	BENG is niet te realiseren. ●	BENG is te realiseren. ●	BENG is te realiseren. ●	BENG is te realiseren. ●
Conclusie	14	21	24	23

Legenda: ● = 3 punten | ● = 2 punten | ● = 1 punt.

Figuur 12: Analysetabel scenario's.



7 Conclusie en vervolgstappen

De afweging wijst uit dat nieuwbouw ten opzichte van renovatie gunstiger is:

- Binnen nieuwbouw is het beter mogelijk een functioneel ontwerp passend bij het onderwijsconcept te realiseren;
- Bij renovatie is het niet haalbaar de technische staat en duurzaamheidseisen op hetzelfde niveau te krijgen als in nieuwbouw;
- Zowel de stichtingskosten (+tijdelijke huisvesting) als exploitatielasten vallen bij nieuwbouw lager uit dan bij renovatie.

ICSadviseurs adviseert het Esdal College te kiezen voor scenario 3:

- Een modern gebouw past beter in deze omgeving dan de huidige locatie;
- De bereikbaarheid is beter omdat de locatie dichterbij het OV-knooppunt is gelegen;
- Ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging wordt bij scenario 2 te grote weerstand verwacht.

Vervolgstappen

ICSadviseurs adviseert om een zorgvuldig proces op te starten om tot nieuwbouw te komen waarbij de volgende zaken aan bod komen:

- Maken van een keuze voor de locatie. Hiervoor is nadere studie nodig, onder andere in relatie tot de liggende planvorming en eventuele beschikbaarheid van het terrein aan de noordzijde van de N374;
- Bij keuze voor nieuwbouw dient een definitief besluit genomen te worden ten aanzien van het aantal leerlingen waarvoor gebouwd wordt en daarvoor benodigde ruimtebehoefte;
- Formele aanvraag nieuwbouw door het Esdal College en beschikbaar stellen voorbereidingskrediet;
- Het opstellen van een, door gebruikers gedragen, programma van eisen voor het nieuw te bouwen Esdal College in Borger;
- Keuze van een architect;
- In gang zetten van de bestemmingsplanwijziging in relatie tot overige planvorming in het gebied;
- Het school bestuurlijk overleg (OLO) betrekken in het proces.

Bijlage I. Analyse locatie Borger

In het in 2016 opgestelde Strategisch Huisvestingsplan (SHP) van het Esdal College is een locatieanalyse gemaakt. De analyse van de locatie in Borger is hieronder te vinden⁷.

Technische staat en functionaliteit gebouw

Het schoolgebouw in Borger is gebouwd in 1929 en is in de jaren 1994 en 2005 gerenoveerd. Om het pand weer in een goede technische staat te brengen zijn investeringen in installaties en dakbedekking noodzakelijk. De buitenzijde wordt in 2016 aangepakt middels een schildersbeurt. In zijn geheel volstaat het gebouw waar het gaat om de technische staat. Functioneel is de locatie onvoldoende als ondersteuning in het bieden van goed en gezond onderwijs. Het binnenklimaat is niet optimaal evenals de indeling om onderwijskundige ambities waar te kunnen maken. Het pand biedt daarbij beperkte mogelijkheid voor multifunctionele inzetbaarheid. De locatie Borger is dan ook in functionele zin toe aan vernieuwing en vraagt daarmee om een investering in het gebouw.

Technische staat					
Buitenzijde	4	●	●	●	○
Binnenzijde	3	●	●	●	○
Installaties	2	●	●	○	○
Geheel	3	●	●	●	○

Functionaliteit					
Binnenklimaat	2	●	●	○	○
Onderwijskundig - huidig	2	●	●	○	○
Onderwijskundig - ambitie	2	●	●	○	○
Breed gebruik	2	●	●	○	○

Exploitatie

Naast de onderhoudslasten van het gebouw zijn de overige kosten conform de benchmark en daarmee niet opmerkelijk. De onderhoudslast ligt ruim onder de benchmark hoewel in deze periode wel een kleine vorm van renovatie zal plaatsvinden betreffende vervanging van de dakafwerking, plafondafwerking, installaties en buitenwandopeningen. Deze werkzaamheden staan gepland in 2025. Vanwege de staat van de installaties en het dak vraagt de onderhoudsplanning dan om een herziening.

Exploitatie per m ² per jaar				
	Kosten		Kengetal	
Onderhoud (2016-2025)	€	27	€	35
Dagelijks onderhoud	€	2	€	4
Schoonmaak	€	12	€	15
Overige beheer	€	2		pm
Gas & elektra	€	17	€	12
Totaal	€	60	€	66

Scenario Borger

Het schoolgebouw in Borger is toe aan renovatiewerkzaamheden vanuit de technische staat evenals een verbetering van de functionaliteit. Er is dan ook sprake van een levensduurverlengende renovatie. Het gebouw past qua ruimte bij de toekomstige behoefte. Locatie Borger is naast Oosterhesselen een levend voorbeeld van kleinschaligheid en thuisnabij en is daarmee een unieke kwaliteit van het Esdal College. Echter, investering om de ambities van het Esdal College waar te maken is noodzakelijk.

⁷ Strategisch Huisvestingsplan Esdal College 2016.

Bijlage II. Meer Jaren Onderhouds Planning Esdal College locatie Borger

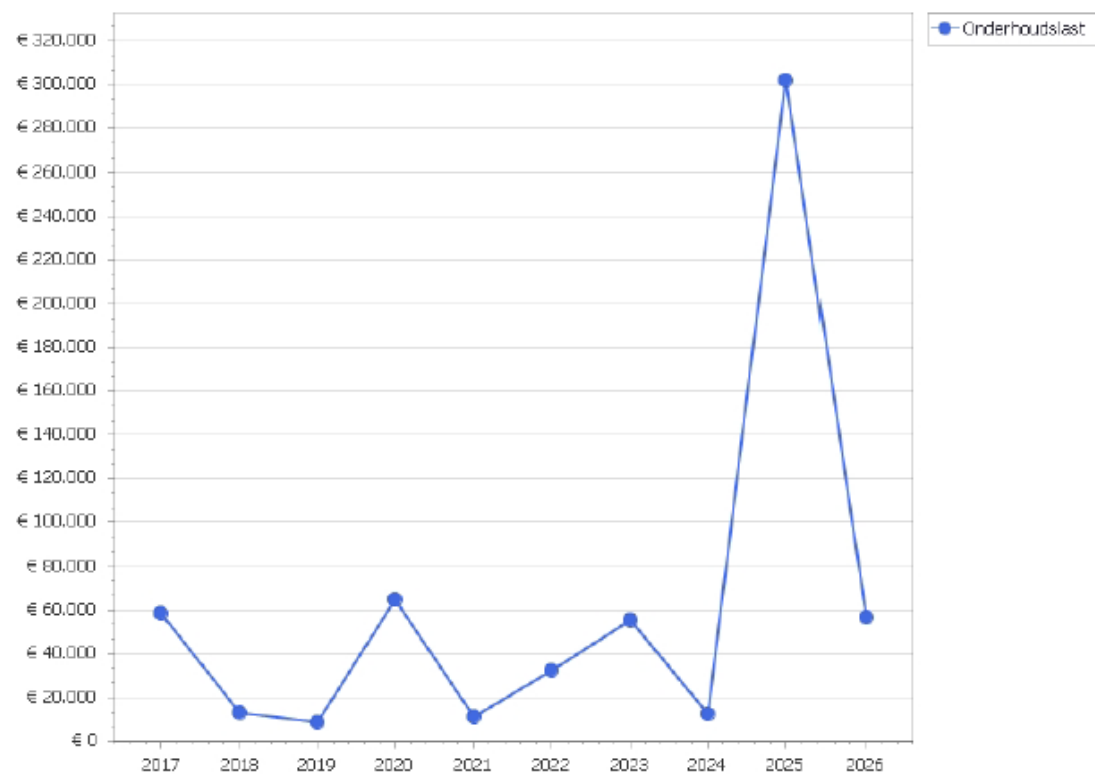

004 • Schoolgebouw
Hoofdstraat 241 • Borger

Code	Hoofdgroep	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
21	Buitenwanden											€ 0
22	Binnenwanden	€ 503	€ 503	€ 503	€ 503	€ 503	€ 503	€ 503	€ 503	€ 503	€ 503	€ 5.030
27	Daken									€ 46.411		€ 46.411
31	Buitenwandopeningen	€ 1.484	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214	€ 1.261	€ 214	€ 214	€ 69.347	€ 214	€ 73.570
32	Binnenwandopeningen											€ 0
37	Dakopeningen									€ 928		€ 928
41	Buitenwandafwerkingen											€ 0
42	Binnenwandafwerkingen	€ 500										€ 500
43	Vloerafwerkingen	€ 1.561			€ 1.791		€ 18.804		€ 3.518			€ 23.674
45	Plafondafwerkingen									€ 31.943		€ 31.943
46	Schilderwerk	€ 15.815			€ 44.687			€ 18.854			€ 44.687	€ 124.043
47	Dakafwerkingen	€ 662	€ 662	€ 662	€ 662	€ 662	€ 662	€ 662	€ 662	€ 25.861	€ 662	€ 31.815
51	Warmteopwekking	€ 3.704	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604	€ 9.136
52	Afvoeren	€ 375	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 9.314	€ 125	€ 10.689
53	Water	€ 2.500										€ 2.500
54	Gassen	€ 1.500										€ 1.500
55	Koudeopwekking	€ 551	€ 101	€ 101	€ 101	€ 101	€ 101	€ 101	€ 101	€ 101	€ 101	€ 1.456
56	Warmtedistributie	€ 2.600	€ 1.276					€ 163		€ 96.717		€ 100.756
57	Luchtbehandeling	€ 8.000			€ 249					€ 805		€ 9.054
58	Regeling klimaat en sanitair	€ 2.500	€ 250	€ 250	€ 4.250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 1.500	€ 250	€ 10.000
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen	€ 100								€ 3.622		€ 3.722
63	Verlichting	€ 2.053	€ 2.481	€ 1.003	€ 1.003	€ 1.003	€ 2.481	€ 1.003	€ 1.003	€ 2.512	€ 2.481	€ 17.021
65	Beveiliging	€ 142	€ 142	€ 531	€ 8.095	€ 142	€ 1.900	€ 142	€ 531	€ 502	€ 142	€ 10.267



004 • Schoolgebouw
Hoofdstraat 241 • Borger

Code	Hoofdgroep	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
73	Vaste keukenvoorzieningen									€ 4.024		€ 4.024
74	Vaste sanitairvoorzieningen	€ 181	€ 181	€ 181	€ 181	€ 181	€ 181	€ 181	€ 181	€ 181	€ 181	€ 1.810
90	Terrein							€ 28.300				€ 28.300
99	Algemeen	€ 13.678	€ 6.593	€ 4.593	€ 4.593	€ 7.493	€ 7.763	€ 4.593	€ 4.593	€ 7.493	€ 6.593	€ 67.984
Totaal object		€ 58.367	€ 13.109	€ 8.745	€ 65.036	€ 11.256	€ 32.613	€ 55.674	€ 12.263	€ 302.347	€ 66.521	€ 615.931
Btw		€ 12.257	€ 2.753	€ 1.836	€ 13.658	€ 2.364	€ 6.849	€ 11.692	€ 2.575	€ 63.493	€ 11.869	€ 129.346
Totaal inclusief BTW		€ 70.625	€ 15.862	€ 10.581	€ 78.693	€ 13.620	€ 39.462	€ 67.365	€ 14.838	€ 365.839	€ 68.390	€ 745.277

**004 • Schoolgebouw
Hoofdstraat 241 • Borger**

Totale onderhoudslast over de beschouwde periode € 615.931,00

Gemiddelde onderhoudslast € 61.593,12

Totaal gemiddelde onderhoud per m2 bruto vloeroppervlak € 34,22