

## Burgemeester & wethouders

**Datum 2 juni 2024**

### Onderwerp

Nieuwbouw RSG Wolfsbos

### Wij willen

Toekomstbestendige onderwijshuisvesting voor het openbaar voortgezet onderwijs in Hoogeveen.

### Wij besluiten

1. De gemeenteraad voor te stellen een gemeentegarantie ter hoogte van € 33,1 miljoen te verstrekken voor het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos.
2. De stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling van het gebied de "Groene Driehoek" ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.
3. Onder de voorwaarde dat de gemeenteraad positief instemt met de gemeentegarantie zoals genoemd onder beslispoint 1, de hierna opgenomen verklaring en besluit te nemen:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen, gelet op artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet

### VERKLAART:

kennis te hebben genomen van het model van de akte van borgtocht (met referentie E2a/01122010) van BNG Bank; en

### BESLUIT:

Om onder de in deze akte van borgtocht vermelde voorwaarden onherroepelijk en onvoorwaardelijk borg te staan jegens BNG Bank voor de richtige nakoming van alle verplichtingen van Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Hoogeveen uit hoofde van de [daarin genoemde] Financieringsovereenkomst, overeenkomstig de model akte van borgtocht met referentie E2a/01122010, een en ander tot een maximum bedrag van EUR 33.100.000,-- (te vermeerderen met de pro rata parte aan dit bedrag toe te rekenen boeten, kosten en wettelijke en overeengekomen renten).

4. In te stemmen met het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos onder voorbehoud van positieve besluitvorming door de gemeenteraad voor het verstrekken van een gemeentegarantie en het door RSG Wolfsbos verkrijgen van een financiering bij de Bank Nederlandse Gemeenten.
5. Het beoordelingsdocument over het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos vast te stellen en ter kennisgeving naar de gemeenteraad te sturen.
6. Met RSG Wolfsbos een overeenkomst aan te gaan waarin RSG Wolfsbos een hypotheek vestigt (inclusief pandrecht) ten gunste van de gemeente Hoogeveen. Met de voorwaarde dat:
  - a. deze overeenkomst wordt gesloten voordat RSG Wolfsbos het financieringsarrangement definitief aangaat met de Bank Nederlandse Gemeenten
  - b. en voordat de gemeentelijke garantstelling definitief wordt overeengekomen.

7. De financiële consequenties en gemeentelijke investeringen ter hoogte van € 10,5 miljoen in sportvoorzieningen en infrastructuur conform de kadernota 2025-2028 mee te nemen in de meerjarenbegroting 2025-2028.
8. De concept anterieure overeenkomst als uitgangspunt vast te stellen en met RSG Wolfsbos de anterieure overeenkomst definitief te maken en deze ter besluitvorming voor te leggen. Waarbij de anterieure overeenkomst pas definitief wordt overeengekomen nadat de overeenkomst voor de hypotheek is overeengekomen (beslispunt 6) en RSG Wolfsbos een definitief financieringsarrangement is overeengekomen met de BNG.

## **Want**

### *1.1. Gemeentegarantie nodig voor financiering*

RSG Wolfsbos heeft een gemeentegarantie nodig om het bedrag van € 33,1 miljoen te kunnen lenen bij de Bank Nederlandse gemeenten. Het voordeel van een gemeentegarantie is dat dit een rentekorting (circa 1,0%) oplevert voor RSG Wolfsbos waardoor de kosten lager uitvallen.

### *1.2. Gemeentegarantie beperkt de risico's voor de gemeente*

Door het verstrekken van een gemeentegarantie krijgt de gemeente de mogelijkheid om een hypotheekrecht te vestigen. Indien RSG Wolfsbos in de toekomst niet aan de financieringsvoorwaarden kan voldoen dan draagt de gemeente het risico van de lening maar verkrijgt de panden en terreinen ook terug. Leerlingen zullen aanwezig blijven en de gemeente behoudt de zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Vanuit die zorgplicht ontvangt de gemeente ook de rijksbijdrage voor onderwijshuisvesting waarmee de terug verkregen panden en lening voor de huisvesting bekostigt kunnen worden.

Belangrijk is dat door de gemeentegarantie de gemeente de voorwaarde kan stellen dat RSG Wolfsbos een hypotheek vestigt ten gunste van de gemeente. Zie ook beslispunt 6. De gemeente zorgt er daardoor voor dat de gemeente het eerste recht verkrijgt op de panden en terreinen van RSG Wolfsbos. Als RSG Wolfsbos een financiering aangaat bij een bancaire instelling zonder gemeentegarantie dan kan de gemeente de voorwaarde van het stellen van een hypotheek ten gunste van de gemeente niet stellen. Indien RSG Wolfsbos de financiële verplichtingen, in de situatie zonder garantstelling, van de lening dan niet meer kan voldoen dan zal de bancaire instelling de panden en terreinen opeisen en kunnen vervreemden. Met de garantstelling en de voorwaarde dat RSG Wolfsbos een hypotheek vestigt ten gunste van de gemeente wordt dit risico voorkomen.

### *1.3. Gemeentegarantie past binnen beleid leningen, garant- en borgstellingen*

De gemeenteraad heeft op 21 september 2023 het gemeentelijke beleid voor leningen, garant- en borgstellingen gewijzigd. In het gewijzigde besluit is het voortgezet onderwijs aangewezen als een aparte categorie. Door het gewijzigde besluit is het mogelijk gemaakt om wel een garantstelling te verlenen voor de instellingen van het voortgezet onderwijs.

Door garant te staan voor een lening van RSG Wolfsbos, behandelen wij hen hetzelfde als het Roelof van Echten College. Gemeente Hoogeveen staat namelijk ook garant voor de lening die RvEC in 2011 heeft afgesloten bij de "Schatkist" (ministerie van financiën).

### *1.4. Positieve quikscan van de BNG*

In het voortraject is door de BNG een quikscan uitgevoerd om te toetsen of de businesscase van RSG Wolfsbos haalbaar wordt geacht. De uitkomst is dat het oordeel van de BNG positief is. De businesscase van RSG Wolfsbos is haalbaar en realistisch. Ook is de beoordeling dat RSG Wolfsbos de gevraagde lening kan dragen, Om de definitieve financiering te verkrijgen is de volgorde dat er eerst een raadsbesluit genomen moet worden om in te stemmen met verlenen van een

gemeentegarantie aan RSG Wolfsbos. Als de gemeenteraad hier positief mee heeft ingestemd dan kan RSG Wolfsbos een definitief financieringsarrangement aangaan met de BNG. Op dat moment zal door de BNG een definitief oordeel worden gegeven over de haalbaarheid van de businesscase en de daarvoor gevraagde financiering. Met het raadsbesluit is het de bevoegdheid van het college om de garantstelling overeen te komen met de BNG.

*1.5. Financiële risico's garantstelling kan de gemeentebegroting dragen*

Het verstrekken van een gemeentegarantie aan RSG Wolfsbos leidt tot een hoger risicoprofiel. Echter, de garantie wordt gezien als een niet uit de balans blijvende verplichting en leidt niet tot een mutatie in de balans van de gemeente waardoor de financiële kengetallen zoals de solvabiliteit en schuldquote gelijk blijven. Alleen wanneer de gemeente daadwerkelijk wordt aangesproken op de garantstelling dan wijzigen de financiële kengetallen.

De solvabiliteit zal gaan dalen naar een gemiddeld percentage in de range van 31,9 tot 33,4%. Dit ten opzichte van de huidige solvabiliteit die in de meerjarenbegroting 2024-2027 is vastgesteld op 32,4% in 2024 en 34,0% in 2025. Als de gemeente dus op de garantstelling wordt aangesproken komt de solvabiliteit onder de signaleringswaarde van 35% te liggen.

Het risicopercentage op de garantstelling voor RSG Wolfsbos is ingeschat 20%. Vooruitlopend op het besluit voor de garantstelling voor RSG Wolfsbos is in de begroting van 2024 voor deze risico's de weerstandscapaciteit al verhoogd met € 10 miljoen. Deze € 10 miljoen is tot stand gekomen door een risico inschatting op basis van de "risico matrix" methode, waarbij de kans is ingeschat op 20% dat het risico zich voordoet dat we garant worden gesteld, doordat een VO-instelling zijn verplichtingen niet kan nakomen. Dit betekent dat er 20% als risico is genomen op een garantstelling van € 50 miljoen. Deze € 50 miljoen is opgebouwd uit € 33 miljoen voor RSG Wolfsbos en € 17 miljoen voor de eerdere afgegeven garantstelling aan het Roelof van Echten college. De garantstelling aan het Roelof van Echten college, besluit 2011, was € 24,5 miljoen. Deze lening is in 2024 al voor een aanzienlijk deel afgelost. Vandaar dat er voor het Roelof van Echten college rekening wordt gehouden met € 17 miljoen.

Door het bovengenoemde risico het is het weerstandsvermogen in de meerjarenbegroting 2024-2027 gewijzigd. Door het hogere risicoprofiel is de ratio van het weerstandsvermogen met 0,9 procentpunt gedaald van 2,86 naar 1,95. Dit is onder de signaleringswaarde van 2,0, maar zoals in de meerjarenbegroting is aangegeven is de verwachting dat de komende jaren de ratio van het weerstandsvermogen zal verbeteren tot 2,6 in 2027.

Geconcludeerd wordt dat de gemeente de financiële risico's van de garantstelling kan dragen. Dat de risico's zijn te dragen wordt versterkt omdat de conclusie is dat RSG Wolfsbos een gedegen businesscase heeft opgesteld waardoor het risico gering is dat de gemeente daadwerkelijk wordt aangesproken op de garantstelling.

*2.1. Herontwikkeling Groene Driehoek draagt bij aan de ontwikkeling van Hoogeveen*

Door het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos ontstaat er een nieuwe inrichting van de locatie de "Groene Driehoek". Zonder een stedenbouwkundige visie ontstaat er versnipperde ontwikkeling en sluiten functies mogelijk onvoldoende op elkaar aan. De stedenbouwkundige visie vormt de basis voor een goede integrale gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt de nieuw te bouwen school op een logische plek gesitueerd en sluiten andere functies hier goed op aan zoals verkeer/infrastructuur, sportvoorzieningen en een toekomstige herontwikkeling voor wonen. Ook zorgt de stedenbouwkundige visie ervoor dat de gebiedsontwikkeling van de Groene Driehoek aansluit op de stedenbouwkundige visie en reeds gedane investeringen in het Bentinckspark, herinrichting mr. Cramerweg en Het Haagje.

## 2.2. *Impuls woningbouw*

Door de herontwikkeling van de Groene Driehoek ontstaan er mogelijkheden om nieuwe woningbouwplannen te realiseren in het centrum van Hoogeveen. Hierdoor ontstaan er nieuwe mogelijkheden onze ambities te realiseren die we hebben vastgelegd in onze woonzorgvisie. De stedenbouwkundige visie laat zien dat er op de locatie de Groene Driehoek voldoende ruimte ontstaat om woningbouw te realiseren. Voor het westelijke ontwikkelingsveld, de nieuwe woonomgeving, zijn in de visie referentiebeelden van bebouwing weergegeven die op verschillende schalen en mate van verfijning zijn te ontwikkelen. Zowel grovere blokken van 4/5 lagen als kleinschaligere woningbouw van grondgebonden woningen van 3 lagen zijn mogelijk, mits deze binnen de kaders van de visie passen en passen bij de plek en in de parkachtige omgeving van de Groene Driehoek. Afhankelijk van het definitief te bepalen type woningen moet er gedacht worden aan een volume van circa 30 tot 50 woningen die haalbaar zijn op deze locatie.

## 3.1. *Passend arrangement BNG*

De BNG is een bancaire instelling van overheden en financiert projecten voor de publieke sector. De BNG werkt veelvuldig samen met Nederlandse Gemeenten. Deze bank heeft de ambitie om maatschappelijke impact te maken en het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. De BNG heeft de intentie uitgesproken om een lening aan te gaan met RSG Wolfsbos onder voorwaarden (rentepercentage) die passend zijn binnen de businesscase van RSG Wolfsbos. In het kader van de financieringsaanvraag werkt de BNG als volgt. RSG Wolfsbos doet een financieringsaanvraag bij de BNG. De BNG doet als eerste een voorlopige beoordeling of de plannen en financiële positie van RSG Wolfsbos haalbaar zijn. Vervolgens wordt de gemeente gevraagd in te stemmen met de garantstelling. Ook beoordeeld de BNG de positie van gemeente. Na een positief besluit op de garantstelling doet de BNG een definitieve beoordeling op de businesscase van RSG Wolfsbos en wordt er een definitief financieringsarrangement overeengekomen.

## 3.2. *Voorwaarden BNG passen binnen gemeentelijk beleid*

De voorwaarden die de BNG hanteert passen binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke financiële verordening en het beleidskader voor leningen, garant- en borgstellingen. De inhoud van deze gemeentelijke beleidskaders zijn vooraf ook als voorwaarde gesteld voor de financiering die door RSG Wolfsbos wordt aangetrokken. Door de gemeentegarantie neemt de gemeente wel een aantal verplichtingen op zich die worden toegelicht in de paragraaf "Maar" van dit voorstel.

## 4.1. *Passend bij zorgplicht onderwijshuisvesting*

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de huisvesting van het voortgezet onderwijs. In de Wet op het Voortgezet Onderwijs, artikel 6.1 Wvo2020, is deze zorgplicht voor gemeenten vastgelegd. Het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos past binnen de kaders van de Wet op het Voortgezet onderwijs.

## 4.2. *Huisvestingsplan past binnen de afspraken van de doordecentralisatie*

De gemeentelijke zorgplicht in de huisvesting van het voortgezet onderwijs is sinds 2006 overgedragen (doorgedecentraliseerd) aan de schoolbesturen van het voortgezet onderwijs in Hoogeveen. Deze doordecentralisatie is een eigen keuze en geen wettelijke bepaling. Er is een overeenkomst gesloten; "meerjarenfinanciering huisvesting". In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd. Hierin is ook vastgelegd welke rechten en plichten schoolbesturen en gemeente hebben in de huisvesting en welke afspraken daarop van toepassing zijn. Aan deze doordecentralisatie liggen huisvestingsplannen ten grondslag. In deze huisvestingsplannen is vastgelegd wat de huisvestingssituatie is ten tijde van de doordecentralisatie en wat de toekomstige (ver)nieuwbouwplannen zijn. Schoolbesturen hebben op basis van de overeenkomst de plicht, en daarmee ook mogelijkheid, om de huisvestingsplannen te actualiseren.

Schoolbesturen ontvangen op basis van de doordecentralisatie een jaarlijkse vergoeding waarmee ze de gemeentelijke zorgplicht in huisvesting en hun huisvestingsplannen kunnen realiseren. Schoolbesturen hebben daarbij de verantwoordelijk om aan te tonen dat ze over voldoende middelen beschikken om de verantwoordelijkheid in de huisvesting uit te voeren. Daartegenover staat dat de schoolbesturen de vrijheid hebben om huisvestingsplannen te ontwikkelen en te realiseren wanneer ze dit past.

De reden van de doordecentralisatie was bedoeld om schoolbesturen de ruimte te geven om aanpassingen in de huisvesting gelijk op te kunnen laten lopen met onderwijsinhoudelijke ontwikkelingen. Het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos past binnen de afspraken van de doordecentralisatie.

#### 4.3. *Nieuwbouwplan is haalbaar*

Op basis van een beoordeling van de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële gevolgen van de nieuwbouwplannen kan ingestemd worden met het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos. Het plan voorziet in realistische uitgangspunten als het gaat om leerling prognoses, ruimtebehoefte en financiële onderbouwing. Er is een realistische inszage gegeven in de risico's van het plan en die zijn gezien de totaalafweging, aanvaardbaar.

#### 4.4. *RSG Wolfsbos bouwt op de norm*

RSG Wolfsbos realiseert een nieuwbouwplan gebaseerd op 1228 leerlingen. De hiervoor benodigde ruimte bedraagt 10.815 m<sup>2</sup>. Op basis van de leerlingen prognoses is de nieuwbouw van RSG Wolfsbos gericht op een realistisch aantal leerlingen en vierkante meters. Uit deze analyse wordt ook duidelijk dat de huidige huisvesting van RSG Wolfsbos met 15.000 m<sup>2</sup> veel te groot is. Uit de analyse blijkt ook dat de nieuwbouw van RSG Wolfsbos past binnen de totale behoefte van het voortgezet onderwijs in Hoogeveen en de aanwezige huisvesting van het Roelof van Echten College.

Echter, als er in de toekomst ontwikkelingen ontstaan in het aantal leerlingen, en daardoor huisvesting, dan moet er wel goed gekeken worden naar de totale huisvestingsbehoefte van het voortgezet onderwijs in Hoogeveen. Dit staat nader toegelicht in de paragraaf "Maar" van dit voorstel.

#### 5.1. *Beoordelingsdocument geeft inzicht in uitgangspunten voor de totale ontwikkeling*

De beoordeling op het nieuwbouwplan van RSG en de totale herontwikkeling van de Groene Driehoek is inzichtelijk gemaakt in het beoordelingsdocument. Het beoordelingsdocument vormt daarmee een belangrijke basis voor de vervolgstappen. Hierin staan diverse uitgangspunten vastgelegd waarmee rekening moet worden gehouden voor de verdere ontwikkeling. Dit betreft, naast de beoordeling op het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos, onderdelen zoals gemeentelijke investeringen in sportvoorzieningen, infrastructuur, ruimtelijke procedure, fasering etc.

#### 6.1. *Risico's gemeente beperken*

Op het moment dat RSG Wolfsbos niet meer kan voldoen aan haar financiële verplichtingen dan zal de gemeente Hoogeveen aangesproken worden op de afgegeven borgstelling. De gemeente zal de lening van RSG Wolfsbos moeten overnemen. De gemeente blijft verantwoordelijk voor onderwijshuisvesting en zal voor de aanwezige leerlingen huisvesting moeten blijven aanbieden. Door met RSG Wolfsbos afspraken te maken over het vestigen van een hypotheek ten gunste van de gemeente, zijn de risico's voor de gemeente minimaal. De gemeente verkrijgt dan de huisvesting terug. Door het vestigen van een pandrecht worden de roerende zaken ook vastgelegd. In het verleden zijn door de gemeente ook de inventaris en eerste inrichting bekostigt. Door het vestigen van het pandrecht wordt voorkomen dat inrichting en inventaris vervreemd kan worden.

Doordat de gemeente de huisvesting terug krijgt komen de kosten van de huisvesting, de kapitaallasten van de nieuwbouw, wel direct voor rekening van de gemeente. Deze kosten kan de gemeente financieren door huisvestingsmiddelen

die beschikbaar zijn voor de doordecentralisatie. In de eerste jaren van de nieuwbouw kan dit wel als gevolg hebben dat de huisvestingslasten hoger zijn dan de beschikbare middelen vanuit de doordecentralisatie.

*7.1. RSG kan starten met de nieuwbouw*

Met het instemmen van het nieuwbouwplan voor RSG Wolfsbos en het afgeven van een garantstelling heeft RSG Wolfsbos de vrijheid om de gewenste nieuwbouw te realiseren. Op basis van de doordecentralisatie is RSG Wolfsbos hier zelf verantwoordelijk voor. De nieuwbouw van RSG Wolfsbos is niet afhankelijk van de fasering van gemeentelijke investeringen.

*7.2. Definitief ontwerp nodig voor een definitieve planning en hoogte van investeringen*

De financiële consequenties voor de gemeente bij de ontwikkeling van het nieuwbouwplan voor RSG Wolfsbos en de groene Driehoek zijn niet begroot. Deze financiële consequenties staan later in dit voorstel nader gespecificeerd inclusief een fasering. Dit betreffen de investeringen om het gewenste eindbeeld te realiseren. Dit betekent echter niet dat deze investeringen direct gerealiseerd worden. De fasering en investeringen voor de gehele ontwikkeling van de groene Driehoek staan gepland tot na 2030.

De hoogte en fasering van de investeringen is afhankelijk van het definitief ontwerp wat wordt gemaakt in de volgende fase van de ontwikkeling. Op basis van deze definitieve uitwerking wordt de huidige fasering nog concreter en daarmee ook de planning van investeringen.

*8.1. Anterieure overeenkomst legt afspraken vast*

De nieuwbouw van RSG Wolfsbos en de Groene Driehoek raakt diverse ontwikkelingen en werkzaamheden. Het is van belang om vooraf goed vast te leggen wie verantwoordelijk is voor welke onderdelen, welke uitgangspunten en verwachtingen hierbij gehanteerd worden en wie verantwoordelijk is voor welke kosten. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen over het faseren van gemeentelijke investeringen. Deze uitgangspunten zijn in een concept anterieure overeenkomst uitgewerkt in afstemming met RSG Wolfsbos. Na instemming over de nieuwbouw voor RSG Wolfsbos en het door RSG Wolfsbos verkrijgen van de financiering wordt de anterieure overeenkomst definitief opgesteld.

## **Maar**

### *Financiële risico's*

Door de omvangrijke investering laat de businesscase van RSG Wolfsbos de eerste 10 jaar een negatief exploitatieresultaat zien. Over de gehele looptijd van de nieuwbouw is het verwachte resultaat € 11 mln. positief. Echter, de lange periode van de eerste 10 jaar met een negatief resultaat vraagt belangrijke aandacht. Zeker omdat de tekorten gedekt worden uit reserves en bij grotere tekorten dan verwacht, zal RSG Wolfsbos moeten ingrijpen in de exploitatie. Hierbij geldt wel dat RSG Wolfsbos duidelijk rekening houdt met een negatief resultaat in de eerste jaren. In dat kader heeft RSG Wolfsbos ook rekening gehouden met een bestemmingsreserve voor de huisvesting, die voor dit doel is gevormd en wordt ingezet.

Door de overeengekomen afspraken in het kader van de doordecentralisatie ligt de verantwoordelijkheid van de nieuwbouw en een toereikende exploitatie primair bij RSG Wolfsbos. De gemeente heeft een toezichthoudende verantwoordelijkheid. Mocht de exploitatie van RSG Wolfsbos niet uitkomen en er ontstaan tekorten, dan zal RSG Wolfsbos eerst zelf maatregelen moeten nemen. De gemeente controleert de positie van RSG Wolfsbos jaarlijks via de jaarrekening en begroting. Indien de gemeente van oordeel is dat de continuïteit van het openbaar onderwijs in het geding komt dan kan de gemeenteraad maatregelen nemen. Eén van de mogelijkheden is dat gemeente de exploitatie van de gebouwen moet overnemen op grond van de algemene zorgplicht.

### *Huisvesting Voortgezet Onderwijs Hoogeveen*

RSG Wolfsbos realiseert een nieuwbouwplan gebaseerd op 1228 leerlingen. De hiervoor benodigde ruimte bedraagt 10.815 m<sup>2</sup>. Gelet op het huidige aantal leerlingen van 1476 is deze huisvesting krap. RSG Wolfsbos lost dit op door het brugklasgebouw van 1.376 m<sup>2</sup> na de nieuwbouw tijdelijk als buffer aan te houden om het hoger aantal leerlingen te huisvesten. Samen met de huisvesting van het RvEC is er dan voldoende huisvesting voor het aantal leerlingen in Hoogeveen. Hierbij spelen wel een aantal aspecten. Beide scholen zijn gebouwd op de huidige aantallen leerlingen en normen. Als er grote daling of stijging ontstaat in het aantal leerlingen van het voortgezet onderwijs in Hoogeveen dan moeten er maatregelen getroffen worden om de huisvesting passend te maken. De gemeente en beide schoolbesturen gezamenlijk moeten dan tot afspraken komen. Dit geldt ook wanneer er verschuivingen ontstaan in het aantal leerlingen tussen beide schoolbesturen. Het kan voorkomen dat de ene school overcapaciteit heeft en de andere school ruimtetekort. Ook dan moeten beide schoolbesturen afspraken maken, om te voorkomen dat er inefficiënte huisvesting ontstaat. In het nieuwbouwplan schijft RSG Wolfsbos uit te gaan van het delen van ruimten wanneer er verschuivingen ontstaan.

### *Ambitieuze planning*

De planning die RSG Wolfsbos hanteert om de nieuwbouw te realiseren in de periode 2025-2026 wordt als ambitieus gezien. De vraag is dan ook of deze planning daadwerkelijk wordt gehaald. Als er een positief besluit valt over de nieuwbouw dan moet de planning ook concreter worden uitgewerkt op basis van een aantal vervolgstappen. Het uitwerken van een definitief ontwerp voor de school en de buitenruimte zijn van invloed op de planning. Dit geldt ook voor de aanbestedingsprocedures, de ruimtelijke procedure en onder andere de omgevingsvergunning. In deze concretere uitwerking van de planning en fasering worden de gemeentelijke investeringen meegenomen.

### *Tijdelijke huisvesting bewegingsonderwijs*

Eén van de consequenties van het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos is dat de gemeente moet investeren in nieuwe sportvoorzieningen. RSG Wolfsbos heeft in de huidige schoolgebouwen van de locaties Dikkenberg en Harm Smeenge nog 3 gymzalen die gesloopt worden. Bij de sporthal Valkenlaan moeten twee nieuwe gymzalen gebouwd worden om te voorzien in de benodigde capaciteit. Het schoolgebouw van de locatie groene Driehoek vormt één geheel met de sporthal Valkenlaan. Het schoolgebouw van de groene Driehoek wordt gesloopt. De sporthal Valkenlaan zal gerenoveerd moeten worden en daardoor tijdelijk niet bruikbaar zijn voor het onderwijs en sportverenigingen. Dit heeft consequenties voor het gebruik. Er is onderzocht of het bewegingsonderwijs en gebruik voor sportverenigingen elders is op te vangen. In overige gemeentelijke sportvoorzieningen is beperkt ruimte om dit gebruik op te vangen. Samen met RSG Wolfsbos en sportverenigingen moet een definitieve oplossing worden gekozen. In het beoordelingsdocument staan diverse oplossingsrichtingen genoemd. De oplossing hangt ook sterk af van de periode waarin de renovatie uitgevoerd kan worden. In het voorjaar en zomer is het gebruik van de binnensport aanmerkelijk minder en zijn er meer mogelijkheden om het sporten buiten te organiseren.

### *Wel financiering en financieringslasten maar geen nieuwbouw*

Het risico bestaat dat RSG Wolfsbos de lening verkrijgt bij de BNG, daardoor ook te maken krijgt met de financieringslasten, maar er nog geen start is van de nieuwbouw. De nieuwbouw kan vertraagd worden door diverse factoren zoals de ruimtelijke procedure, aanbesteding, levering van materialen etc. Als dit lang gaat duren dan zit RSG Wolfsbos mogelijk met dubbele lasten. Namelijk de bestaande huisvesting en de financieringslasten voor de nieuwbouw. Deze dubbele financieringslasten kan RSG Wolfsbos niet oneindig betalen en het risico is dan dat de gemeente aangesproken kan worden op de volledige gemeentegarantie voor de lening van € 33,1 miljoen maar dat er geen schoolgebouw is.

Om de risico's in deze situatie zoveel mogelijk te voorkomen is het uitgangspunt dat RSG op basis van de stand van zaken in de nieuwbouw zal inklimmen in de financiering. In de voorbereidingsfase betekent dit dat alleen het deel van de bouwvoorbereiding is gefinancierd en dat alleen op dit deel de financiële risico's rusten in plaats van de totale

financiering van € 33,1 miljoen. De lening klimt dus in, (kasgeldfaciliteit) op weg naar oplevering. De 33,1 miljoen aan schuldpositie wordt daarbij pas gehaald bij oplevering nieuwbouw. De gemeente staat weliswaar garant voor 33,1 miljoen, maar zal in dat geval slechts een gedeeltelijke schuld zien die past bij de stand van het werk. Dit voorkomt een situatie waarbij de schuldpositie niet past bij de stand van het werk. De lange financiering van 40 jaar vast, gaat in ná realisatie nieuwbouw.

## **Achtergrond**

RSG Wolfsbos heeft circa 3 jaar geleden aangegeven de wens en noodzaak te hebben om de huisvesting te vernieuwen. Dit onder andere vanwege een sterk gedaald aantal leerlingen en daardoor overcapaciteit in de huisvesting. Daarnaast speelt voor RSG mee dat de gebouwen niet efficiënt zijn ingericht en er geïnvesteerd moet worden om de gebouwen weer te laten voldoen aan duurzaamheidseisen en een gezond binnenklimaat (o.a. ventilatie).

Om tot toekomstbestendige huisvesting te komen heeft RSG Wolfsbos de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar mogelijke huisvestingsscenario's. De uitkomst is dat RSG Wolfsbos kiest voor nieuwbouw. Gelet op de afspraken in het kader van de doordecentralisatie heeft RSG Wolfsbos de vrijheid, binnen de gestelde kaders, om huisvestingsplannen te ontwikkelen en te realiseren. De gemeente toetst vanuit de rol die het heeft op basis van de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting en de kaders die met RSG Wolfsbos zijn overeengekomen ten aanzien van de doordecentralisatie. Tot slot toetst de gemeente de plannen ook op de aanvraag voor een gemeentelijke garantstelling en het effect op gemeentelijke investeringen.

Het proces om te komen tot besluitvorming is gecompliceerd, omdat er veel verbanden zijn tussen de nieuwbouw van RSG Wolfsbos en diverse andere ontwikkelingen (Bentinckspark, verkeer, woningbouw, sportvoorzieningen etc.). Dit vraagt om een duidelijke uiteenzetting en structurering van de plannen en de gevolgen hiervan voor de gemeente.

In bijgevoegde documenten wordt een beoordeling gegeven van het nieuwbouwplan van RSG Wolfsbos en wordt inzicht gegeven in de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële consequenties ten behoeve van besluitvorming in B&W en gemeenteraad.

## **De financiële gevolgen zijn**

### *Signaleringswaarden meerjarenbegroting 2024-2027*

Het verstrekken van een gemeentegarantie aan RSG Wolfsbos leidt tot een hoger risicoprofiel. Echter, de garantie wordt gezien als een niet uit de balans blijvende verplichting en leidt niet tot een mutatie in de balans van de gemeente waardoor de financiële kengetallen zoals de solvabiliteit en schuldquote gelijk blijven. Alleen wanneer de gemeente daadwerkelijk wordt aangesproken op de garantstelling dan wijzigen de financiële kengetallen.

De solvabiliteit zal gaan dalen naar een gemiddeld percentage in de range van 31,9 tot 33,4%. Dit ten opzichte van de huidige solvabiliteit die in de meerjarenbegroting 2024-2027 is vastgesteld op 32,4% in 2024 en 34,0% in 2025. Als de gemeente dus op de garantstelling wordt aangesproken komt de solvabiliteit onder de signaleringswaarde van 35% te liggen.

Het risicopercentage op de garantstelling voor RSG Wolfsbos is inschat 20%. Vooruitlopend op het besluit voor de garantstelling voor RSG Wolfsbos is in de begroting van 2024 voor deze risico's de weerstandscapaciteit al verhoogd met € 10 miljoen. Deze € 10 miljoen is tot stand gekomen door een risico inschatting op basis van de "risico matrix" methode, waarbij de kans is ingeschat op 20% dat het risico zich voordoet dat we garant worden gesteld, doordat een VO-instelling zijn verplichtingen niet kan nakomen. Dit betekent dat er 20% als risico is genomen op een garantstelling van € 50 miljoen. Deze € 50 miljoen is opgebouwd uit € 33 miljoen voor RSG Wolfsbos en € 17 miljoen voor de eerdere afgegeven garantstelling aan het Roelof van Echten college. De garantstelling aan het Roelof van Echten college, besluit 2011, was € 24,5 miljoen.



Deze lening is in 2024 al voor een aanzienlijk deel afgelost. Vandaar dat er voor het Roelof van Echten college rekening wordt gehouden met € 17 miljoen.

Door het bovengenoemde risico het is het weerstandsvermogen in de meerjarenbegroting 2024-2027 gewijzigd. Door het hogere risicoprofiel is de ratio van het weerstandsvermogen met 0,9 procentpunt gedaald van 2,86 naar 1,95. Dit is onder de signaleringswaarde van 2,0, maar zoals in de meerjarenbegroting is aangegeven is de verwachting dat de komende jaren de ratio van het weerstandsvermogen zal verbeteren tot 2,6 in 2027.

Geconcludeerd wordt dat de gemeente de financiële risico's van de garantstelling kan dragen. Dat de risico's zijn te dragen wordt versterkt omdat de conclusie is dat RSG Wolfsbos een gedegen businesscase heeft opgesteld waardoor het risico gering is dat de gemeente daadwerkelijk wordt aangesproken op de garantstelling.

#### Geen boekwaarde

In de gemeentebegroting zijn geen boekwaardes meer opgenomen voor het terrein van de Groene Driehoek, schoolgebouwen of sportvoorzieningen. Er is dus geen sprake van investeringen die versneld moeten worden afgeschreven door de ontwikkeling van de nieuwbouw RSG Wolfsbos en Groene Driehoek.

#### Investerings

Ten aanzien van de investeringen spelen er twee onderdelen voor de gemeente. De investeringen in de sportvoorzieningen. Dit betreft de renovatie van de sporthal Valkenlaan en de 2 nieuw te bouwen gymzalen. Daarnaast moeten er diverse infrastructurele maatregelen worden getroffen in aanpassingen en aanleg wegen, groen, bruggen en water. In tabel 1 staan deze investeringen samengevat. De planning van het gehele project nieuwbouw RSG Wolfsbos en daarmee de gemeentelijke investeringen moeten nog concreter worden bepaald op basis van een definitieve uitwerking. De investeringen zoals gepresenteerd in tabel 1 worden meegenomen in de integrale afweging in de meerjarenbegroting 2025-2028.

Tabel 1: Investerings gemeente nieuwbouw RSG Wolfsbos/ Groene Driehoek

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Nieuwbouw 2 gymzalen	€ 1.750.000	€ 1.750.000			
Renovatie Valkenlaan		€ 1.500.000	€ 1.500.000		
Infrastructuur			€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 2.000.000
<b>Totaal</b>	€ 1.750.000	€ 3.250.000	€ 2.500.000	€ 1.000.000	€ 2.000.000

#### Exploitatielasten

Tabel 2: Exploitatielasten (indicatief) gemeente nieuwbouw RSG Wolfsbos/ Groene Driehoek

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
<b>Eenmalig</b>					
Sloop schoolgebouwen	€ 1.000.000				
Stedenbouwkundige visie VO-DO	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000		
Externe expertise/onderzoek	PM	PM	PM	PM	PM
Anterieure overeenkomst	PM	PM	PM	PM	PM
Tijdelijke huisvesting sport / gedeerde inkomsten verhuur	PM	PM	PM		
<b>Structureel (jaarlijks)</b>					
2 nieuwe gymzalen		€ 30.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
Beheer openbaar gebied		PM	PM	PM	PM

Naast de eenmalige investeringen zijn er ook incidentele en structurele exploitatielasten. De nieuwe gymzalen dragen jaarlijks exploitatielasten met zich mee voor beheer en onderhoud. Gelet op ervaringscijfers van andere binnensportaccommodaties in de gemeente Hoogeveen wordt er rekening gehouden met een jaarlijkse kostenpost van € 60.000, exclusief kapitaallasten van de investering.

Daarnaast wordt het gemeentelijk areaal van de groene Driehoek uitgebreid omdat de terreinen die niet meer voor het onderwijs worden ingezet terugvallen aan de gemeente. Het ontwikkelveld west zal op termijn aangepast worden tot woningbouw. Het overige terrein wordt ingericht als openbaar gebied. Dit zijn voorzieningen in het groen, wegen, parkeerplaatsen en watergangen/oevers. Voor dit gebied moet in een vervolgfase nog een definitief ontwerp worden uitgewerkt. Op basis van het definitieve ontwerp wordt er ook een beheerparagraaf opgesteld op basis waarvan de jaarlijkse kosten worden geraamd.

Naast de bovengenoemde structurele exploitatielasten spelen er ook nog een aantal incidentele exploitatielasten. Zo vervallen een aantal schoolgebouwen terug aan de gemeente. Deze schoolgebouwen zullen gesloopt moeten worden. De kosten hiervoor worden ingeschat op circa € 1 miljoen (exclusief eventuele onvoorziene asbestsanering).

De kosten voor het definitief maken van het stedenbouwkundig plan worden geraamd op € 90.000. Daarnaast zijn er mogelijk nog een aantal aanvullende kosten voor aanvullende onderzoeken en externe expertise zoals het opstellen en notarieel passeren van overeenkomsten, juridisch advies en planologische onderzoeken. Tot slot moeten er nog definitieve keuzes gemaakt over de tijdelijke huisvesting van sport omdat de sporthal Valkenlaan een tijd buiten gebruik zal zijn vanwege de renovatie. Om de kosten definitief te bepalen wordt er bij de realisatie een definitief plan aanpak uitgewerkt en worden keuzes gemaakt over de bovengenoemde incidentele kosten. De exploitatielasten zoals gepresenteerd in tabel 2 worden meegenomen in de integrale afweging in de meerjarenbegroting 2025-2028.

### **Alternatieven**

Niet instemmen met de nieuwbouw van RSG Wolfsbos. Gelet op de afspraken die zijn gemaakt in de doordecentralisatie en de positieve beoordeling op het nieuwbouwplan, is er geen aanleiding om niet in te stemmen. Daarbij komt ook dat er een duidelijke aanleiding is dat RSG Wolfsbos de huisvesting moet vernieuwen. Wel is het aan de gemeente om te bepalen met welke planning en ring de gemeentelijke investeringen gerealiseerd worden.

RSG Wolfsbos en gemeente hebben afgesproken om gezamenlijk tot een haalbare planning en fasering te komen voor de gemeentelijke investeringen. Dit is als zodanig ook opgenomen in de concept anterieure overeenkomst.

### **Communicatie**

De gemeenteraad wordt met een apart raadsvoorstel gevraagd in te stemmen met de gemeentegarantie. De besluiten worden ook openbaar gepubliceerd. Na positieve besluitvorming worden op diverse onderdelen participatietrajecten gestart om stakeholders te betrekken. Dit betreft onder andere de participatie in de ruimtelijke procedure, het betrekken van verenigingen bij het vernieuwen van sportvoorzieningen etc.

### **Bijlagen**

- Beoordelingsdocument nieuwbouw RSG Wolfsbos, inclusief bijlagen:
  - A. Nieuwbouwplan en motivatiedossier RSG Wolfsbos 11 januari 2024
  - B. Beantwoording duidingsvragen RSG Wolfsbos herzien motivatiedossier 8 maart 2024
  - C. Berekening ruimtebehoefte (RBM-model) (in beoordelingsdocument opgenomen)
  - D. Stedenbouwkundige visie Groene Driehoek
  - E. Uitwerking inrichting infrastructuur + berekening plankosten
  - F. Scenario studie en kostencalculatie sportvoorzieningen
  - G. Advies ruimtelijke procedure

- BNG Model Akte van Borgtocht E2a 01122010
- Raadsvoorstel & raadsbesluit
- Concept anterieure overeenkomst